

PROTOKÓŁ NR 38 - 2/2022

z posiedzenia
Komisji Zagospodarowania Przestrzennego
Rady Miasta Gdańska,
które odbyło się 2 marca 2022 r.

Posiedzenie odbyło się z wykorzystaniem
środków porozumiewania się na odległość (zdalny tryb obradowania).

Komisja rozpoczęła posiedzenie o godzinie 15:15, zakończyła o godzinie 19:30.

Obecność:

LP.	Nazwisko i imię	Funkcja	Początek obrad
1.	Lodzińska Emilia	Przewodnicząca	Obecna
2.	Czerniewska Katarzyna	Wiceprzewodnicząca	Obecna
3.	Goleźdinowska Anna	Członek Komisji	Obecna
4.	Skarbek Mateusz	Członek Komisji	Obecny
5.	Plewa Romuald	Członek Komisji	Obecny
6.	Majewski Przemysław	Członek Komisji	Obecny
7.	Ważny Karol	Członek Komisji	Obecny

W posiedzeniu uczestniczyło 7 członków Komisji Zagospodarowania Przestrzennego 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 Emilia Lodzińska otworzyła posiedzenie, powitała zebranych i stwierdziła quorum. Poinformowała, że porządek został wysłany do radnych drogą elektroniczną w regulaminowym czasie - **Porządek Obrad stanowi załącznik nr 3 do protokołu.**

Zmian w porządku posiedzenia nie było, więc przedstawiał się następująco:

1. Opiniowanie projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:
 - 1.1. Oliwa Górna w rejonie ulicy Czyżewskiego 31A - **druk nr 1180;**
 - 1.2. Jelitkowo w rejonie ulic Nadmorskiej i Kaplicznej w mieście Gdańsku - **druk nr 1181;**
 - 1.3. Rudniki rejon ulicy Tarcice w mieście Gdańsku - **druk nr 1182;**
 - 1.4. Piecki Migowo rejon ulic Piekarniczej i Lema w mieście Gdańsku - **druk nr 1183.**

Referuje: przedstawiciel Biura Rozwoju Gdańska

2. Przedstawienie koncepcji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:
 - 2.1. Piekliko - rejon ulic Lema i Zielony Stok w mieście Gdańsku;
 - 2.2. Matarnia rejon ulic Jesiennej i Sąsiedzkiej w mieście Gdańsku;
 - 2.3. Ujeścisko - rejon ulic Piotrkowskiej i Wieżyckiej w mieście Gdańsku;
 - 2.4. Łostowice rejon ulic Darżlubskiej, Świętokrzyskiej i Jerzego Świrskiego w mieście Gdańsku;
 - 2.5. Oliwa Górna w rejonie ulic Spacerowej i Kwietnej w mieście Gdańsku.Referuje: przedstawiciel Biura Rozwoju Gdańska
3. Przyjęcie Planu pracy Komisji Zagospodarowania Przestrzennego Rady Miasta Gdańska na 2022 rok.
4. Wolne wnioski, sprawy wniesione, korespondencja

PUNKT 1.

Opiniowanie projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Oliwa Górna w rejonie ulicy Czyżewskiego 31A - druk nr 1180.

Druk nr 1180 - Sprawa: BRMG.0006.25.2022

(Oryginał uchwały przy protokole z sesji Rady Miasta Gdańska z 3.03.2022r.)

Pani Edyta Damszel - Turek - dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Zreferowała projekt uchwały zgodnie z uzasadnieniem.

Radna Emilia Łodzińska - przewodnicząca komisji

Zadała pytanie czy rada dzielnicy włączała się w rozmowy nieoficjalnie czy w ogóle nie brała udziału.

Pani Edyta Damszel - Turek - dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Odpowiedziała, że rada dzielnicy brała udział. Dodała, że w pierwszym projekcie przystąpienia granice były znacznie szersze, w granicach znajdowała się cała szkoła. Rada dzielnicy postulowała, aby nie obejmować szkoły w planie. Podsumowała, że na etapie pierwszych konsultacji granic i uchwały rada dzielnicy bardzo aktywnie się w ten proces włączyła. W momencie wypracowania granic po nowemu rada dzielnicy zaopiniowała to pozytywnie. Dodatkowo rada dzielnicy się kontaktowała telefonicznie, ale formalnie żadne uchwały nie wpłynęły.

Radna Emilia Łodzińska - przewodnicząca komisji

Podsumowała, że należy domniemywać, iż rada dzielnicy zaakceptowała zapisy, które zostały zaproponowane.

Radny Przemysław Majewski - członek komisji

Zadał pytanie dotyczące kwestii zabudowy, a dokładnie zmiany funkcji. Dodał, że wpływają do niego zapytania czy jest znany wstępny harmonogram, kiedy można się

spodziewać, że zaczną się jakieś prace budowlane w związku ze zmianą funkcji dla tego terenu.

Pani Edyta Damszel - Turek - dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Odpowiedziała, że nie posiadają takich informacji.

Pan Piotr Zmysłowski - architekt inwestora

Powiedział, że pracują nad projektem, po uchwaleniu planu będą starali się rozpocząć prace w tym miejscu. Myśli, że pod koniec tego roku bądź na początku przyszłego roku prace się rozpoczną.

Radna Emilia Łodzińska - przewodnicząca komisji

Dodała, że dopiero po uchwaleniu planu inwestor będzie mógł zacząć pracę związaną z projektem budowlanym, tak więc jeszcze długa droga do końca. Poprosiła o przedstawienie wstępnych koncepcji, którymi inwestor w tym momencie dysponuje.

Radny Karol Ważny - członek komisji

Potwierdził, że rada dzielnicy, z tego co mu wiadomo, od samego początku pozytywnie się do tego projektu odnosiła tak więc żadnych kontrowersji nie było.

Pan Tomasz Strug - przewodniczący zarządu dzielnicy Oliwa

Powiedział, że była pełna zgoda rady przy projekcie tego planu. Jediną niewielką różnicą jest pochylenie dachów w stosunku do poprzedniej wersji. Dodał, że im więcej dachów stromych to jest bardziej Oliwsko.

Radna Emilia Łodzińska - przewodnicząca komisji

Dopowiedziała, iż zgadza się z tym, że Oliwa charakteryzuje się stromymi dachami i jest za tym, aby tak pozostało.

Pan Piotr Zmysłowski - architekt inwestora

Przedstawił wstępną koncepcję projektu.



Więcej głosów w dyskusji nie było.

Przystąpiono do opiniowania.

USTALENIA KOMISJI:

Lp.	Nazwisko i imię	Za	Przeciw	Wstrzymujący się
1.	Lodzińska Emilia	za	-	-
2.	Czerniewska Katarzyna	za	-	-
3.	Golędzinowska Anna	za	-	-
4.	Skarbek Mateusz	za	-	-
5.	Plewa Romuald	-	-	wstrzymał się
6.	Majewski Przemysław	-	-	wstrzymał się
7.	Ważny Karol	za	-	-

Komisja - 5 głosami „za” przy 2 głosach „wstrzymujących się” pozytywnie zaopiniowała przedmiotowy projekt uchwały.

Opinia 38-2/236-6/22

PUNKT 1.2.

Opiniowanie projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Jelitkowo w rejonie ulic Nadmorskiej i Kaplicznej w mieście Gdańsku - druk nr 1181.

Druk nr 1181 - Sprawa: BRMG.0006.26.2022

(Oryginał uchwały przy protokole z sesji Rady Miasta Gdańska z 3.03.2022r.)

Pani Edyta Damszel - Turek - dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Zreferowała projekt uchwały zgodnie z uzasadnieniem.

Radna Emilia Lodzińska - przewodnicząca komisji

Odniosła się do informacji związanej z długimi rozmowami z konserwatorem, czy te rozmowy dotyczyły się kubatury budynku, wysokości, kształtu, w jakim kierunku te rozmowy były nastawione, na co głównie konserwator zwracał uwagę.

Pani Edyta Damszel - Turek - dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Powiedziała, że sąsiaduje się z planem miejscowym dotyczącym Bałtyckiej i Kaplicznej. Dodała, że jeden i drugi plan był równolegle dyskutowany z konserwatorem zabytków. Zostały wypracowane zapisy z kształtowaniem pierzei ulicy Kaplicznej. Te wysokości były równocześnie omawiane, aby pokazać jak pierzeja ulicy Kaplicznej będzie się kształtować, zarówno od strony ul. Bałtyckiej czyli w pierwszej linii zabudowy oraz od pierwszej linii zabudowy na terenie hotelu. Konserwator najwięcej czasu poświęcił w zakresie kształtowania brył, były to rozmowy równoczesne w ramach dwóch planów miejscowych, aby spójnie obudować ulicę Kapliczną.



Radna Emilia Łodzińska - przewodnicząca komisji

Dopowiedziała, że jeżeli oba plany będą realizowane to wprowadzi to dużą spójność, ład i harmonię dla tego obszaru.

Radny Przemysław Majewski - członek komisji

Powiedział, że gdy przystępowano do tego projektu planu to zgłaszał swoje wątpliwości co do tego, że ten plan miejscowy był na wniosek firmy hotelarskiej. W związku z tym spytał czy jest przedstawiciel firmy Orbis, który mógłby przedstawić obecną sytuację jak to wygląda.

Pani Anna Laskowska - przedstawiciel inwestora - Orbis S.A.

Powiedziała, że obecny projekt planu różni się trochę od poprzedniego planu. Zwróciła uwagę, iż obecnie powstał kompromis pod kątem zieleni. Podczas rozmów na posiedzeniu komisji w kwietniu 2021 roku, były zgłaszane prośby o zachowanie maksymalnej ilości terenów zielonych, w związku z tym zakres linii zabudowy został zmniejszony, aby zachować większy teren zielony. Inwestor zmniejszył dodatkowo parametry, które były wcześniej zakładane dla tej inwestycji pod kątem budynków projektowanych w zakresie ostatniego budynku. W planie tej inwestycji nic się nie zmieniło, plan jest ten sam czyli są to małe budynki z przeznaczeniem hotelowym czyli apartamenty letniskowe na długoterminowe wynajem bez żadnych planowanych funkcji w parterach, żadnych dodatkowych usług nie planują. Podsumowała, że po ostatnim spotkaniu komisji, na którym był omawiany ten projekt nic się nie zmieniło, poza kwestią, że zakres zabudowy jest mniejszy na korzyść terenów zielonych.

Radna Emilia Łodzińska - przewodnicząca komisji

Poprosiła o informację, jak wygląda harmonogram realizacji tej inwestycji w momencie uchwalenia tego planu.

Pani Anna Laskowska - przedstawiciel inwestora - Orbis S.A.

Odpowiedziała, że ciężko dokładnie określić jej harmonogram ze względu na covid i obecną sytuację na świecie. Plan mieli taki, że w momencie uchwalenia planu inwestor wraca do prac projektowych i w zależności od tego kiedy uzyska się pozwolenie na budowę to zaczną działać dalej.

Więcej głosów w dyskusji nie było.

Przystąpiono do opiniowania.

USTALENIA KOMISJI:

Lp.	Nazwisko i imię	Za	Przeciw	Wstrzymujący się
1.	Lodzińska Emilia	za	-	-
2.	Czerniewska Katarzyna	za	-	-
3.	Golędzinowska Anna	za	-	-
4.	Skarbek Mateusz	za	-	-
5.	Plewa Romuald	za	-	-
6.	Majewski Przemysław	za	-	-
7.	Ważny Karol	za	-	-

Komisja - **jednogłośnie 7 głosami „za”** pozytywnie zaopiniowała przedmiotowy projekt uchwały.

Opinia 38-2/237-7/22

PUNKT 1.3.

Opiniowanie projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Rudniki rejon ulicy Tarcice w mieście Gdańsku
- **druk nr 1182.**

Druk nr 1182 - Sprawa: BRMG.0006.27.2022

(Oryginał uchwały przy protokole z sesji Rady Miasta Gdańska z 03.03.2022r.)

Pani Edyta Damszel - Turek - dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Zreferowała projekt uchwały zgodnie z uzasadnieniem.

Głosów w dyskusji nie było.

Przystąpiono do opiniowania.

USTALENIA KOMISJI:

Lp.	Nazwisko i imię	Za	Przeciw	Wstrzymujący się
1.	Lodzińska Emilia	za	-	-
2.	Czerniewska Katarzyna	za	-	-
3.	Golędzinowska Anna	za	-	-
4.	Skarbek Mateusz	za	-	-
5.	Plewa Romuald	za	-	-
6.	Majewski Przemysław	za	-	-
7.	Ważny Karol	za	-	-

Komisja - jednogłośnie 7 głosami „za” pozytywnie zaopiniowała przedmiotowy projekt uchwały.

Opinia 38-2/238-8/22

PUNKT 1.4.

Opiniowanie projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Piecki Migowo rejon ulic Piekarniczej i Lema w mieście Gdańsku - **druk nr 1183.**

Druk nr 1183 - Sprawa: BRMG.0006.28.2022

(Oryginał uchwały przy protokole z sesji Rady Miasta Gdańska z 03.03.2022r.)

Pani Edyta Damszel - Turek - dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Zreferowała projekt uchwały zgodnie z uzasadnieniem.

Radny Mateusz Skarbek - członek komisji

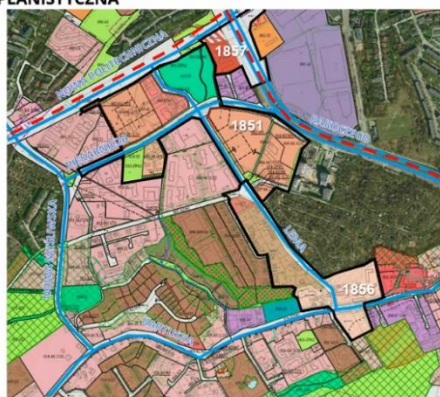
Powiedział, że teren jest doskonale zlokalizowany i skomunikowany ale nieustannie boryka się z problemem parkingowym. W związku z tym poprosił o informację dotyczącą rozwiązań parkingowych. Druga kwestia dotyczy połączenia ul. Piekarniczej z ul. Kartuską oraz Lema, czy będzie nałożony na inwestora obowiązek realizacji tego odcinka. Aktualnie mieszkańcy borykają się z paraliżem ul. Lema i z brakiem możliwości włączenia się w ruch. Kolejna sprawa dotyczy terenów rekreacyjnych zwłaszcza Pistolet Staw, o który wcześniej głośno walczył. Czy oprócz ścieżki przejścia, czy coś jeszcze się zadzieje, czy zapisy o zieleni znalazły odzwierciedlenie. Ostatnie pytanie zadał dotyczące analizy wysokości. Analiza wysokości dotyczyła bezpośrednio lokalizacji po drugiej stronie Lema a nie dotyczyła okolic Miłosza.

Pani Edyta Damszel - Turek - dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Odniosła się do pytań radnego. Na początku omówiła temat parkingów.

SYTUACJA PLANISTYCZNA

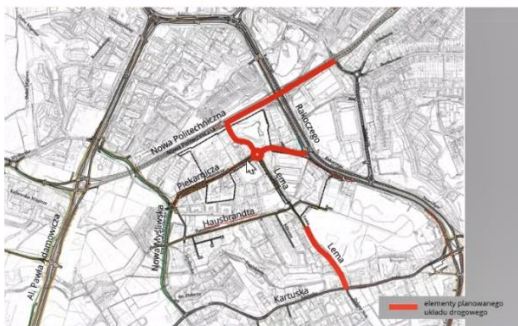
1851



Powiedziała, że projekt planu nie ustala żadnych parkingów ogólnodostępnych, w granicach planu nie ma możliwości przeznaczenia terenu pod parking. Podkreśliła, że wszystkie działki gminne zostały przeznaczone pod zielen. Dodała, że w ramach całego zagospodarowania, badania możliwości realizacji miejsc parkingowych, proponowany jest w projekcie planu, który obejmuje swoimi granicami sąd, to aby takie miejsca parkingowe zlokalizować pod Estakadą ul. Rakoczego. W tym miejscu zapisy planu miejscowego dopuszczają czy wskazują aby takie parkingi były zrealizowane. Dodatkowo zgodnie z warunkami technicznymi inwestor ma obowiązek realizacji miejsc parkingowych na swojej nieruchomości, wskaźnik uzależniony jest od funkcji. Podkreśliła, że z zapisu Studium wynika, iż ze względu na to że teren jest dobrze skomunikowany to można by było wskaźnik obniżyć do poziomu 1. Ze względu na problem z miejscami parkingowymi to utrzymali wskaźnik na poziomie minimum 1,2. W kolejnym temacie powiedziała, że zanim przystąpili do prac planistycznych to były wykonane analizy komunikacyjne, które wykazały jakie elementy powinny być zrealizowane w pierwszej kolejności w ramach „16”, które udrożnia układ komunikacyjny. Rondo - projekt planu miejscowego uwzględnia wytyczne z prognozy, gdzie linie rozgraniczające drogowe są na tyle duże aby móc to zrobić. Fragment ul. Piekarniczej jest poza granicami planu ale jest na tyle szeroko, że można zrealizować drugi pas. W projekcie planu zabezpieczono łącznik do ul. Nowej Politechnicznej, w ramach której można by było zrealizować jedną jezdnię do skrzyżowania z ul. 3 Lipy. Dodatkowo kontynuacja ciągu dalszego ul. Lema. Te wszystkie elementy już na etapie analiz komunikacyjnych zostały wskazane czyli jest to podstawowy materiał inwestora do rozmów z Gdańskim Zarządem Dróg i Zieleni w ramach oddziaływania czy oddziaływania na układ komunikacyjny.

UKŁAD DROGOWY – istniejący/planowany

1851



Dopowiedziała, że w ramach infrastruktury ze względu na bezpieczeństwo powodziowe miasta Gdańska cały teren został oznaczony jako „D” czyli jest możliwość powiększenia zbiornika wodnego, część skarpy gdzie jest najwięcej i najbardziej zachowana roślinność cenna to ten teren zostaje ochroniony, następny teren jest przeznaczony pod rekreację.

Pan Winicjusz Momont - projektant Biura Rozwoju Gdańska

Dodał, że uwalnia się teren, który obecnie przeznaczony jest pod drogę wzdłuż terenu sądu, dodatkowo ustalony jest ciąg pieszo-rowerowy łączący ulicę Piekarniczą z ul. Nową Politechniczną oraz zadbano o kwestie środowiskowe więc z przypadku realizacji zbiornika retencyjnego należy zapewnić miejsca umożliwiające migrację ptaków i zastosowanie materiałów naturalnych. Dodatkowo przygotowano miejsca do

siedzenia, stojaki rowerowe, kosze na śmieci, urządzenia sportowo-rekreacyjne dla różnych grup wiekowych.

Radny Mateusz Skarbek - członek komisji

Doprecyzował swoją wcześniejszą wypowiedź mówiąc, że pytanie które zadał wynikało z tego, że dla wielu osób zamieszkujących na początku te osiedle, punktem odniesienia były wysokości budynków przy Miłosza. Systematycznie z czasem wysokość ta nabierała rozmiaru aż do osiągnięcia 55 m., w związku z tym chcieliby jako radni zobaczyć jak to się ma do początkowej fazy, czy jakaś próba znalezienia równowagi została odzwierciedlona w tym planie.

Pani Edyta Damszel - Turek - dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Dopowiedziała jeszcze, że dla tego terenu obowiązuje plan miejscowy, zarówno w rejonie ulicy Miłosza oraz w rejonie Lema i Piekarniczej. Wysokości zabudowy są zgodne z obowiązującym planem miejscowym.



Wspomniała, że troszkę inaczej wygląda na Osiedlu Morenowa, zabudowa powstała na podstawie WZ (warunków zabudowy) czyli na zasadzie dobrego sąsiedztwa (wysokość określona do 30m.).



Zabudowa w omawianym planie zostaje obniżona do 28, 22 i 19 metrów. Dla mieszkańców to będzie mniej więcej tak wyglądało jak istniejąca zabudowa, część

wschodnia planu znajduje się na części opadającej więc będzie wizualnie wydawała się jeszcze niższa.

Radny Mateusz Skarbek - członek komisji

Nawiązał jeszcze do tematu mówiąc, że najpierw było 70 m. w planie a zostało zrealizowane 55 m, w przypadku aktualnie procedowanego planu nie ma co liczyć, że będzie mniej niż 28 m, które wynikają z uwag mieszkańców (pierwotnie było 40 m.).

Radny Przemysław Majewski - członek komisji

Dopytał na temat analiz dotyczących ruchu w okolicy tego osiedla. Poprosił o informację kiedy były one realizowane (w jakich latach), ze względu na to że mieszkańcy zwracają uwagę, iż BRG opiera się o analizy ruchu na tych ulicach z czasów kiedy część tych budynków nie była oddana do użytku, bądź nie była zamieszkała w takim stopniu jak to jest na dzień dzisiejszy. Widać to nawet koło południa, nie tylko w godzinach szczytu jak jest bardzo duże zagęszczenie komunikacyjne.

Pani Edyta Damszel - Turek - dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Odpowiedziała, że analizy były wykonane przed przystąpieniem do planu, czyli rok temu. Jedną analizę wykonała firma NERET, która była przedstawiana mieszkańcom na pierwszej dyskusji publicznej. Druga analiza która była wynikiem zawieszenia rozpatrzenia jednej z uwag, była wykonana w maju 2021 roku. Potwierdziła ona prognozowane potoki. Podkreśliła, iż analizy wykazały żeby można było przenieść potencjał inwestycyjny, który projekt planu dopuszcza ale należy wykonać układ drogowy, elementy które zostały zaznaczone na kolor czerwony na slajdzie. Dodata, że inwestor realizując swoją inwestycję nie dostanie pozwolenia na budowę, nie podpisze umowy „16” na zrealizowanie tych elementów. Nowa zabudowa nie będzie mogła być zrealizowana przy obecnym układzie komunikacyjnym, co było przekazywane mieszkańcom na dyskusji publicznej. Dlatego w planach miejscowych zabezpieczono odpowiednie rezerwy terenowe, szerokości.

Pani Karolina Rospęk-Aszyk - kierownik Zespołu Transportu Biura Rozwoju Gdańska

Odniosła się do tych analiz w kontekście liczby planowanej liczby mieszkańców. Biuro robiąc analizę w 2017 nie wiedziało ile zgodnie z planami będzie mieszkańców. Analizy powstają w ten sposób, że najpierw badany jest istniejący ruch na drogach publicznych, przy czym znana jest liczba mieszkańców w okolicy oraz znana jest liczba mieszkańców, którzy mogą w okolicy zamieszkać na podstawie planów obowiązujących. Sporządzane są prognozy i dopiero po tym badany jest wpływ nowego zainwestowania. Wspomniała, że w stosunku do wnioskowanego potencjału został on znacząco zmniejszony. Analizy wskazywały, że nawet jeśli wybudowane zostaną odcinki Nowej Politechnicznej oraz połączenia Lema z Kartuską to nie będzie możliwa obsługa tego terenu.

Radna Emilia Łodzińska - przewodnicząca komisji

Dodała jeszcze, że przy większych inwestycjach widać, iż deweloperzy którzy mają podpisane umowy „16” realizują swoje inwestycje drogowe w pewnych etapach. Nie musi być cały zakres z umowy „16” zrealizowany w jednym momencie. W związku z tym zadała pytanie czy umowa dewelopera, inwestora z miastem określa w sposób

precyzyjny na którym etapie dany układ komunikacyjny ma być zrealizowany czy może być sytuacja, że dopiero po zakończeniu inwestycji przez danego inwestora będzie mógł być realizowany układ który wynika z umowy z gminą.

Pani Karolina Rospęk-Aszyk - kierownik Zespołu Transportu Biura Rozwoju Gdańska

Odpowiedziała, że jest to pytanie na które powinien odpowiedzieć Gdański Zarząd Dróg i Zieleni. Dodała, że zdarzają się inwestorzy którzy realizują całą swoją inwestycję od razu, a są tacy którzy faktycznie dzielą swoje inwestycje na np. po dwa bloki. Od tych drugich żądane jest, aby pokazali zagospodarowanie całej działki i przedstawili jakie to są etapy. Dodatkowo dla każdego etapu robią prognozy ruchu. Może się tak zdarzyć, że przy dwóch pierwszych budynkach będą musieli dołożyć jakiś drobiazg do układu transportowego. Z takimi inwestorami zawiązywana jest umowa ramowa, która wskazuje etapy kiedy, do którego roku, jaki etap się zrealizuje i przyporządkowuje tym etapom kolejne odcinki układu drogowego. Podkreśliła, że to nie jest tak że zakres „16” wynika z realizowanych metrów kwadratowych powierzchni użytkowej. Za każdym razem duży inwestor jest zobowiązany do realizacji analizy transportowej. Z biegiem trwania inwestycji inwestor będzie musiał przedstawiać kolejne analizy, jak kolejne etapy inwestycji będą wpływały na realizację poszczególnych elementów. Podkreśliła, że GZDiZ zna te analizy, gdyż je również oceniał i stawiał warunki do analiz, zna również problem korkowania tego układu drogowego więc na pewno będą dążenia, aby w ramach kolejnych inwestycji ten układ powstał. Trudno tylko powiedzieć w jakim czasie czy etapach, ponieważ inwestor nie przedstawił swoich inwestycji. Możliwe jest że inwestor zrealizuje dużo mniejszy potencjał niż narzucony jest w planie więc wtedy nie będzie też musiał w 100% wszystkiego zrealizować. Ustawa o drogach publicznych w ramach artykułu „16” narzuca obowiązek realizacji w zakresie w jakim on pogarsza warunki ruchu. Podsumowała, że ten etap jeszcze przed nami, dopiero po uchwaleniu planu.

Radna Emilia Łodzińska - przewodnicząca komisji

Dopowiedziała, że są to szczegóły techniczne wynikające z zapisów w umowach „16” które mają kolosalny wpływ na lokalnych mieszkańców. Podała przykład dużej inwestycji we Wrzeszczu - osiedle Zajeźdźnia Wrzeszcz, gdzie inwestor podzielił inwestycję na etapy. W pierwszej kolejności realizuje inwestycję drogową w znacznie mniejszym zakresie, a ta główna która de facto jest najbardziej obciążona czeka aż inwestor zakończy całą swoją inwestycję. Zadała jeszcze pytanie czy inwestor po zakończeniu swojej inwestycji ma czas graniczny na to, aby układ drogowy zrealizować, czy w umowie „16” jest określony czas końcowy kiedy układ drogowy musi zostać zakończony przez inwestora.

Pani Karolina Rospęk-Aszyk - kierownik Zespołu Transportu Biura Rozwoju Gdańska

Odpowiedziała, że układ drogowy musi być oddany przed momentem odbioru, inaczej inwestor nie otrzyma odbiorów budynków. Możliwe są również odbiory budynków pierwszych etapów jeśli są takie zapisy w umowie, każda umowa jest inna. Dodała, że jako uczestnik umowy „16” nie widzi samej umowy, tylko ogólnie określają zasady na jakich umowa ma być podpisana.

Radna Emilia Łodzińska - przewodnicząca komisji

Poprosiła o doprecyzowanie, czy w umowie jest zapis, że właściciel musi w przeciągu np. 6 m-cy od zakończenia całkowitego inwestycji zrealizować układ drogowy. Odniosła się do informacji z czatu, umieszczonej przez radnego Karola Ważnego, że w umowie są terminy końcowe ustalone.

Pani Karolina Rospęk-Aszyk - kierownik Zespołu Transportu Biura Rozwoju Gdańska

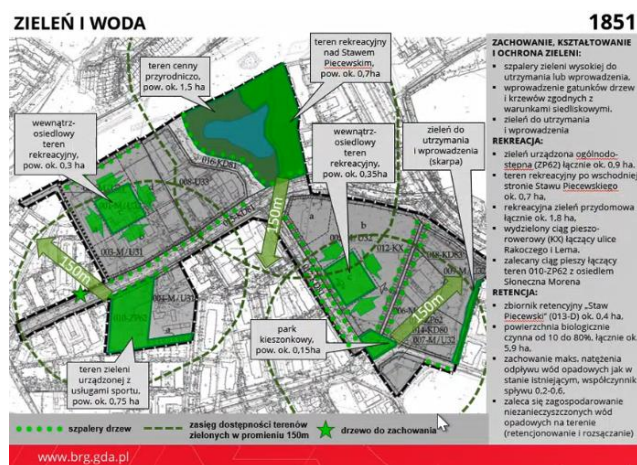
Odpowiedziała, że nie ma do końca takich informacji. Często jest tak, że układ w znaczącej części powstaje przy ostatnim etapie, ponieważ GZDiZ nie chce dopuścić do tego aby pojazdy budowlane rozjeżdżyły ten świeży układ drogowy.

Pani Monika Matwiejszyn - radna dzielnicy Piecki - Migowo

Poprosiła żeby uwzględnić takie zabezpieczenia jeziora, stawiku aby było tam dogodne zejście dla zwierząt. Zwróciła również uwagę na to, że od Piekarniczej do Myśliwskiej brakuje zieleni, czy była by szansa dodrzewienia tego terenu.

Pani Edyta Damszel - Turek - dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Odniosła się do wypowiedzi poprzedniczki mówiąc, iż w karcie terenu dla terenu 013 w zasadach ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu jest wpisane: „w przypadku realizacji zbiornika retencyjnego zapewnienie miejsc umożliwiających migrację płazów, zastosowanie materiałów naturalnych do umocnienia skarpy zbiornika”. Jeżeli będzie realizowana ta inwestycja, to będzie to inwestycja miejska. Gdańskie Wody dbają, aby te zbiorniki odpowiadały standardom. W temacie drugiego zagadnienia powiedziała, że zadrzewienie jest jak najbardziej wskazane.



Podkreśliła, iż we wszystkich miejscach zaznaczonych zielonymi kropkami w planie miejscowym jest obowiązek utrzymania bądź wprowadzenia szpalerów zieleni wysokiej. To jest to co plan miejscowy wymaga, ale oczywiście może być tego znacznie więcej. Nie odnoszą się do zieleni rekreacyjnej, w ramach której jak najbardziej może być zieleni wysoka, która daje cień. Dodatkowo w ramach terenów mieszkaniowo-usługowych jest wymóg, aby 20% stanowiła zieleni wysoka.

Radna Anna Gołędzinowska - członek komisji

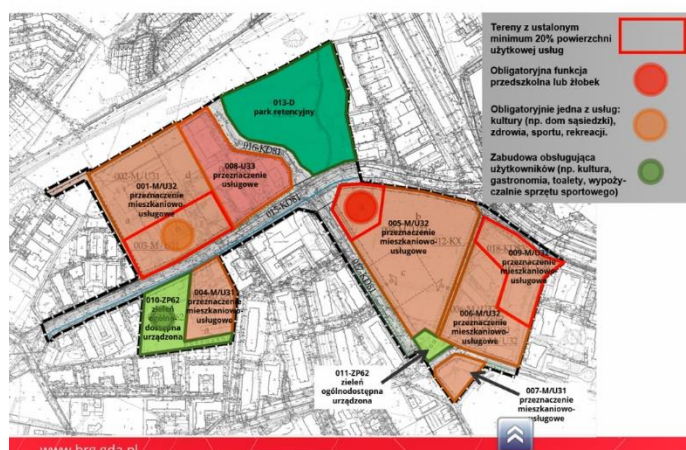
Zaproponowała, aby Biuro Rozwoju Gdańska wskazywało radnym plany gdzie są zamierzenia dotyczące umowy „16”, aby móc zaprosić przedstawiciela Gdańskiego Zarządu Dróg i Zieleni. Dodała, że na dzień dzisiejszy radni posiadają wiedzę jak

funkcjonują umowy wynikające z indywidualnego zainteresowania, ale dla jasności protokołów i komfortu obrad dobrze by było, aby w przypadkach dopatrywania źródeł finansowania układu drogowego gdzieś na zewnątrz to, aby odpowiednia jednostka mogła rozwiązać ewentualne wątpliwości. Poza tym zwróciła jeszcze uwagę na temat miasta krótkich odległości. Biorąc pod uwagę docelowy potencjał tego miejsca oraz pewne zagrożenia na temat wzmocnienia programu funkcjonalnego. W miejscach gdzie wymiennie jest stosowana funkcja mieszkaniowa z usługową czasami się okazuje tak, że zmienia się koniunktura gospodarcza i wtedy ma się do czynienia z sypialniami i po przysłowiową bułkę trzeba się udać na koniec dzielnicy. Jako radna zwraca uwagę na dostępność innych użytkowników ruchu, a dokładniej ruchu pieszego i rowerowego. Z zapisów planu wynika że jest postęp dotyczący szerokości pasa drogowego i chodników przy ul. Piekarniczej. Z wcześniejszych dyskusji dotyczących rejonu sądu i Nowej Politechnicznej oraz dojścia do szkoły przy Poli Gojawiczyńskiej widzi pewną szansę w realizacji umowy „16”.

Pani Edyta Damszel - Turek - dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

PROJEKT PLANU - USTALENIA FUNKCJONALNE

1851



Radny Andrzej Skiba - radny miasta Gdańska

Zadał pytanie, na którym odcinku ul. Lema były prowadzone pomiary natężenia ruchu oraz czy obejmowały one również wyjazd z najnowszej części osiedla Słoneczna Morena. Kolejny temat dotyczy wyjazdu z projektowanego osiedla, czy nie będzie on kolidował z obecnymi wyjazdami z osiedla. Dodał, że ma sygnały od mieszkańców, iż wyjazd do hali garażowej przy ul. Lema blokuje czasami pas ruchu a stworzenie kolejnego wjazdu po przeciwnej stronie może spowodować korki.

Pani Edyta Damszel - Turek - dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Odpowiedziała na część związaną z wjazdami do hal garażowych mówiąc, iż plan miejscowy tego nie rozstrzyga, gdyż to wychodzi z konkretnego zagospodarowania terenu czyli projektant który będzie to realizował musi to wziąć pod uwagę.

Pani Karolina Rospęk-Aszyk - kierownik Zespołu Transportu Biura Rozwoju Gdańska

Odniosła się do wypowiedzi radnego dotyczących analizy pomiaru ruchu. Po pierwsze skrzyżowanie Bulońskiej z Adamowicza z ul. Nową Myśliwską, skrzyżowanie Rakoczego z Bulońską, skrzyżowanie Rakoczego z Piekarniczą, skrzyżowanie z Lema, skrzyżowanie Piekarniczej z Myśliwską, skrzyżowanie Myśliwskiej z Kartuską, oraz skrzyżowanie z Schuberta. Pomiary były wykonywane zarówno w 2017 roku jak i 2021 roku.

Radny Romuald Plewa - członek komisji

Zadał pytanie o miejsca parkingowe przy sądzie. Wspomnił, iż na wcześniejszych spotkaniach i dyskusjach na komisji były ustalenia, że będzie inwestycja - budowa parkingu pod estakadą. Dopytał czy miasto będzie inwestowało, czy to będzie parking ogólnodostępny dla interesantów sądu, czy jest jakieś inne rozwiązanie przewidziane.

Pani Edyta Damszel - Turek - dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Powiedziała, że plan miejscowy dopuszcza do realizacji parking pod estakadą natomiast nie przesądza kto będzie inwestorem. Plan zabezpiecza taką możliwość, ale sąd aby móc się rozbudować musi wejść w porozumienie z gminą, żeby wspólnie zrealizować inwestycję na działce gminnej w ramach swojej inwestycji. Podsumowała, że aby sąd mógł się rozbudowywać to musi być rozwiązana sprawa parkingowa, obecna sytuacja parkingowa uniemożliwia rozbudowę sądu.

Radny Romuald Plewa - członek komisji

Podsumował, iż rozumie że nie ma wiedzy ani kiedy ani jakie wielkie parkingi mogą powstać.

Pani Edyta Damszel - Turek - dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Odpowiedziała, że żaden plan miejscowy nie określa terminu realizacji inwestycji oraz horyzontu czasowego kiedy ta inwestycja powstanie.

Radna Emilia Łodzińska - przewodnicząca komisji

Powiedziała, że plan jest dość duży, jest kilku właścicieli nieruchomości, jednym na pewno jest Spółdzielnia Mieszkaniowa, drugim Euro Styl, kolejnym gmina, w związku z tym dopytała Panią dyrektor kto jeszcze jest właścicielem. Spytała

jeszcze czy na etapie prac nad planem właściciele przedstawiali koncepcje jak widzą zagospodarowanie terenu.

Pani Edyta Damszel - Turek - dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Odpowiedziała, że firma Prolas, Gołębiewski, szkoła prywatna, osoby fizyczne. Odnośnie drugiego pytania powiedziała, że na etapie prac nad planem koncepcji nie było przedstawionych, wstępne koncepcje musiały zostać pokazane przed analizą ruchową, aby określić potencjał do analizy.

Pani Barbara Reiter-Putynkowska - przedstawiciel architekta Spółdzielni Mieszkaniowej

Powiedziała, że przedstawiali koncepcję przy wyłożeniu planu. Z punktu widzenia założeń i funkcji oraz charakteru wizualnego i społeczno-urbanistycznego się od tego czasu nie zmieniła. Dostosowują się do wskaźników, które zostały narzucone ale część wizualna jest aktualna.

Pani Edyta Damszel - Turek - dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Powiedziała, że jest przeciwna przedstawianiu koncepcji z czasów kiedy było wyłożenie, z racji tego, że przedstawiana koncepcja nijak się ma do ostatecznej formy planu miejscowego i usług. Koncepcja powinna być dostosowana do planu miejscowego, a zostały obniżone wysokości i intensywności więc trudno by było się do tego odnieść.

Radna Emilia Łodzińska - przewodnicząca komisji

Wspomniała, że z tego co pamięta to był jeden długi budynek.

Pani Barbara Reiter-Putynkowska - przedstawiciel architekta Spółdzielni Mieszkaniowej

Dodała, że była zmiana. Była to już zabudowa rozdrobniona, 4-5 kondygnacyjna, w opasce terenu, która nie jest terenem zieleni była zabudowa typowo mieszkalna, od frontu zgodnie z wymogami planu oraz założeniami właściciela to, aby osiedle było samowystarczającą formą czyli z wewnętrzną infrastrukturą dla mieszkańców (usługa od frontu ul. Piekarniczej). Dużo pracy już w tą koncepcję włożyli. Wydaje im się, iż charakter zabudowy niskiej, przyjaznej, zielonej, zaleceń co do dostępności osiedli jest wystarczający, aby opisać to zamierzenie jako przyjazne, spójne i wpisujące się w prospołeczny, proekologiczny rozwój terenów miejskich.

Radna Emilia Łodzińska - przewodnicząca komisji

Podsumowała, że z informacji wynika iż część zmian została uwzględniona, pozostało tylko jakieś drobne korekty wprowadzić, które uwzględniają ostatnie zapisy. Dopytała czy posiadają aktualną koncepcję planu uwzględniającą wszystkie zmiany.

Pani Barbara Reiter-Putynkowska - przedstawiciel architekta Spółdzielni Mieszkaniowej

Podkreśliła, że musi nastąpić kolejne obniżenie wysokości, zmiana definicji terenu zielonego, ale to dopiero po uchwaleniu planu. Nie robili nowej koncepcji planu ponieważ dosyć długo oczekują na końcową wersję. Uważają, że to co przedstawili było na tyle jasne i spójne, dodatkowo była prelekcja dla rady dzielnicy. Więc charakter zabudowy i jej integralność z najnowocześniejszymi trendami są zachowane. Zależało im na tym, aby zabudowa nie była drapieżna, wysysająca

energię i potencjał sąsiadujących obszarów. Jak tylko plan będzie uchwalony to są jak najbardziej chętni, żeby przygotować kompleksową koncepcję wizualną.

Pani Edyta Damszel - Turek - dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

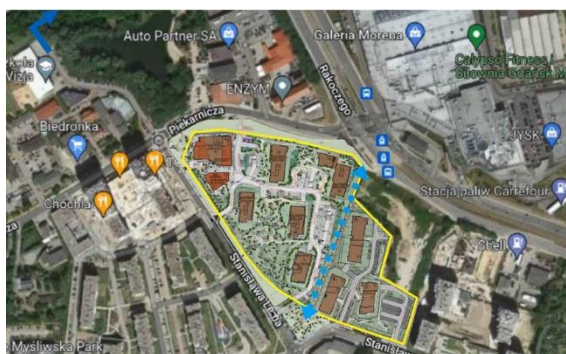
Podsumowała, iż jest to wymóg w planie, że maksymalna wielkość rzutu powyżej pierwszej kondygnacji 950 m.

Radna Emilia Łodzińska - przewodnicząca komisji

Podsumowała, że o to chodzi, aby przepływy pieszych były swobodne a nie jak było w pierwotnej koncepcji, gdzie był jeden długi budynek i aby dojść do terenów rekreacyjnych to trzeba było przejść naokoło.

Pan Mikołaj Konopka - przedstawiciel firmy Euro Styl

Powiedział, że na bieżąco współpracowali przy zapisach. Udostępnił prezentację. Dodał, że w projekcie znacząco polepszają warunki bioróżnorodności na tym terenie.



Na dzień dzisiejszy są właścicielami części terenu wskazanego na slajdzie, ale są w kontakcie również z osobą fizyczną przy ul. Lema. W górnym rogu jest sekcja najwyższa czyli 28 m, następnie jest obniżenie wysokości średnio do 16-18 m. W narożniku ul. Piekarniczej i Lema zlokalizowana jest funkcja usługowa z przedszkolem 800 m. Jest jasno określony ciąg pieszo-rowerowy łączący komunikację miejską z pozostałymi terenami przy Lema i Piekarniczej. Połączeń komunikacyjnych, pieszych będzie stosunkowo wiele ze względu na to, że teren będzie nieogrodzony zgodnie z wytycznymi miasta Gdańska. Zaprezentował jeszcze wygląd zabudowy.

NOWOCZESNA ZABUDOWA NOWEGO OSIEDLA PRZY UL. PIEKARNICZEJ



Wspomniał, że obecnie właściciele już mają konflikt z mieszkańcami szczególnie przy ul. Lema, funkcja jest produkcyjna, akustyka jest bardzo dużym problemem. W związku z tym, wydaje mu się że proponowany plan lepszy możliwości

inwestycyjne dla otoczenia zamiast realizować chociażby obecną funkcję produkcyjną.

Radna Emilia Łodzińska - przewodnicząca komisji

Zapytała Panią dyrektor z którego roku jest plan, który ustala w tym miejscu funkcję produkcyjno-magazynowo-składową.

Pani Edyta Damszel - Turek - dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Odpowiedziała, że plan ma 22 lata.

Pan Mikołaj Konopka - przedstawiciel firmy Euro Styl

Dopowiedział, że plan jest z 2000 roku. Przedstawił porównanie parametrów obowiązującego i planowanego planu.

PORÓWNANIE PARAMETRÓW OBOWIĄZUJĄCEGO I PLANOWANEGO MPZP DLA OMAWIANEGO TERENU

ZESTAWIENIE WYMAGANYCH PARAMETRÓW		
PARAMETR	PLAN OBOWIĄZUJĄCY z roku 2000	STAN PROJEKTOWANY
Przeznaczenie terenu	Strefa produkcyjno usługowo składowa	zabudowa mieszkaniowo-usługowa
Wielkość powierzchni zabudowy	max. 40%	maksymalnie 30 %
Powierzchnia biologicznie czynna	nie określa się	minimum 40%
Intensywność zabudowy	max. 2,2	kondygnacje nadziemne od 1,0 do 1,4
Wysokość zabudowy	max. 15m	max. od 22 do 28 m
Powierzchnia rekreacyjnej zieleni przydomowej	nie określa się	min. 0,3 m ² / 1 m ² PU mieszkań
Ilość miejsc postojowych	min. 1 MP / 1 mieszkanie	min. 1,2 / mieszkanie
	min. 2 MP / 100 m ² pow. użytkowej obiektów	
Ilość miejsc do parkowania rowerów	nie określa się	min. 0,8 / mieszkanie
Dopuszczalna max. powierzchnia całkowita	92 336 m ²	53 635 m ²

Dodatkowe wymogi planowanego MPZP dla inwestora :

funkcja oświatowa (przedszkole) i zieleni ogólnodostępna w formie parku

Pani Barbara Reiter-Putynkowska - przedstawiciel architekta Spółdzielni Mieszkaniowej

Dopowiedziała jeszcze, że dodając potencjał wynikający z obecnego planu na terenach spółdzielni, to jest mniej więcej połowa tego co prezentuje Euro Styl. Obecnie spodziewają się ok. 20 tys m², a mogliby wg obecnego planu blisko 50 tys m² budować.

Pan Mikołaj Konopka - przedstawiciel firmy Euro Styl

Podsumował, że jest to teren na którym obowiązuje plan, który zupełnie nie pasuje do realiów. Los tego terenu został kiedyś przypieczętowany i obecnie ciężko sobie wyobrazić, że po środku zabudowy mieszkaniowej będą realizowane funkcje produkcyjne.

Radna Emilia Łodzińska - przewodnicząca komisji

Powiedziała, że co do funkcji to absolutnie się zgadza z tym, aby tą funkcję zmienić. Ale do tego szczegóły które zostawały zmieniane czyli wysokości, intensywności to, to są właśnie te elementy, które głównie kształtują zabudowę, układy kompozycyjne osiedli. Świadomość tego, że obecny plan pozwala na takie zagospodarowanie jakie zostało zaprezentowane, stąd prace na tym planem i chęć zmiany funkcji z produkcyjno - usługowych na mieszkaniowo-usługowe.

Pan Mikołaj Konopka - przedstawiciel firmy Euro Styl

Podsumował, że przychylają się w kierunku zaostreżenia polityki w stosunku do deweloperów oraz narzucenia pewnych rozwiązań jak np. funkcje oświatowe czy zielenią zorganizowana, gdyż to polepsza jakość architektury.

Radna Emilia Łodzińska - przewodnicząca komisji

Podsumowała, że jest to kolejne pole do dyskusji jak rozkłada się później ruch samochodów. Jeśli jest miasto 15 minutowe czy nawet szybsze, to aby znaleźć funkcje oświatowe, kulturalne czy społeczne to tak naprawdę eliminuje się liczbę samochodów, które wyjeżdżają z osiedla, a mieszkańcy nie będą musieli w takim stopniu korzystać z samochodów, aby dostać się do przychodni, przedszkola czy żłobka. Jest to zamysł do którego miasto powinno dążyć. Pandemia również spowodowała, że wiele osób przesiadło się na rower i tak już pozostało. Dodatkowo nowa funkcja home office wdarła się w nasze życie i zapewne część osób tak już może pracować.

XY - mieszkaniec miasta Gdańska

Zadał pytanie w sprawie uwag dotyczących wprowadzenia zapisów zwiększających liczby ścieżek rowerowych. Dlaczego one nie zostały uwzględnione zwłaszcza w kontekście wzmożonego ruchu w tym obszarze i wprowadzenie takich wygodnych, bezpiecznych form przemieszczania się dla rowerzystów umożliwiłoby części ludziom rezygnację przemieszczania się samochodem.

Pani Karolina Rospęk-Aszyk - kierownik Zespołu Transportu Biura Rozwoju Gdańska

Odpowiedziała, że ustalając zapisy dotyczące ruchu rowerowego, biuro kieruje się dokumentem przyjętym przez Radę Miasta (STeR - system tras rowerowych dla Gdańska). W tej chwili powstaje aktualizacja tego dokumentu, ale w tym miejscu ustalenia będą prawdopodobnie tożsame. Stąd pewne przesądzenia czyli trasy rowerowe ul. Piekarniczej, ruch po jezdni ul. Lema aż do ul. Nowej Politechnicznej. Przy ul. Rakoczego droga rowerowa już jest, ul. Nowa Politechniczna będzie również wyposażona ze względu na swoją klasę techniczną w drogę rowerową. Podsumowała, że w ramach planu zastosowano politykę określoną w Sterze, gdzie referat mobilności na drogach dojazdowych, drogach lokalnych preferuje ruch po jezdni rowerowych.

Radny Przemysław Majewski - członek komisji

Podpytał jeszcze o dostępność komunikacyjną. Zastanawia się nad jednym tematem, linia wzdłuż ul. Rakoczego jest na dzień dzisiejszy atrakcyjna ale czy były rozważane jakieś koncepcje dotyczące linii autobusowych puszczonych w głąb tego osiedla. Dodał, że nie ma przedstawiciela z gzdiz i na przyszłość dobrze by było, aby przedstawiciele miejskich jednostek również uczestniczyli w takich spotkaniach. Dodatkowo zadał pytanie Pani dyrektor BRG, czy w przypadku opóźniania się realizacji inwestycji Nowa Politechniczna przewidywana jest jakaś dostępność komunikacyjna inna niż linia tramwajowa wzdłuż Rakoczego.

Pani Edyta Damszel - Turek - dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Podsumowała, że Nowa Politechniczna to jest rezerwa pod Nową Politechniczną natomiast nie GPW. Omawiana inwestycja jest niezależnie prowadzona. Rezerwa

dalej funkcjonuje, więc można było wykorzystać jedną jezdnię do powiązania odcinka na przedłużeniu ulicy Lema do ul. 3 Lipy.

Pani Karolina Rospęk-Aszyk - kierownik Zespołu Transportu Biura Rozwoju Gdańska

Dodała, że w sąsiedztwie planu odcinek Nowej Politechnicznej w Studium funkcjonuje jako ul. zbiorcza. Studium nie określa ilości jezdni i pasów. Dodatkowo prowadzona jest trasa tramwajowa, która w przyszłości mogłaby się połączyć z GPW. Parametry ul. Nowej Politechnicznej jak i Piekarniczej w ciągu z ul. Nową Myśliwską będą parametrami przystosowanymi do tego, aby puścić tamtędy autobus.

XY - mieszkaniec miasta Gdańska

Powiedział, że interesuje się komunikacją miejską w Gdańsku i rozmawiał z Panem Sebastianem Zomkowskim. Przy ul. Rakoczego są obecnie 4 linie autobusowe: 283, 162, 227, 262, które łączą tę dzielnicę praktycznie ze wszystkimi dzielnicami Gdańska. Obecna komunikacja ma olbrzymią pojemność w stosunku do możliwości. Wydaje mu się, iż dodatkowy parametr jest taki, że skłonność do korzystania z komunikacji miejskiej jest do momentu kiedy do najbliższego przystanku jest 700 m i komunikacja miejska jeździ bez przesiadek. Przystanki te spełniają te funkcje ponieważ z całego obszaru tego planu jest nie więcej niż 700 m do tych przystanków. Jego zdaniem tworzenie kolejnych przystanków autobusowych wydaje się bezsensowne.

Pani Karolina Rospęk-Aszyk - kierownik Zespołu Transportu Biura Rozwoju Gdańska

Uzupełniła swoją wypowiedź mówiąc, iż wcześniej mówiła o hipotetycznych trasach, gdyby taki autobus był potrzebny. W planie miejscowym parametry tych dróg są zapewnione, że można by było autobus poprowadzić. Podkreśliła, iż plan zagospodarowania nie ustala tras autobusowych.

Radna Emilia Łodzińska - przewodnicząca komisji

Dopowiedziała, że również jest w stałym kontakcie z dyr. Zomkowskim. Oni badają pojemność i zagęszczenie na poszczególnych liniach autobusowych. Jeżeli na skutek tych inwestycji wyjdzie im, że należy nową trasę, linię uruchomić to jest przekonana, że takie zmiany by nastąpiły. Wydaje jej się, że kierunek puszczenia linii autobusowej będzie dobry.

Więcej głosów w dyskusji nie było.

Przystąpiono do opiniowania.

USTALENIA KOMISJI:

Lp.	Nazwisko i imię	Za	Przeciw	Wstrzymujący się
1.	Łodzińska Emilia	za	-	-
2.	Czerniewska Katarzyna	za	-	-
3.	Goleńdzinowska Anna	za	-	-
4.	Skarbek Mateusz	za	-	-

5.	Plewa Romuald	za	-	wstrzymał się
6.	Majewski Przemysław	-	przeciwny	-
7.	Ważny Karol	za	-	-

Komisja - 5 głosami „za” przy 1 głosie „przeciwnym” i 1 głosie „wstrzymującym się” pozytywnie zaopiniowała przedmiotowy projekt uchwały.

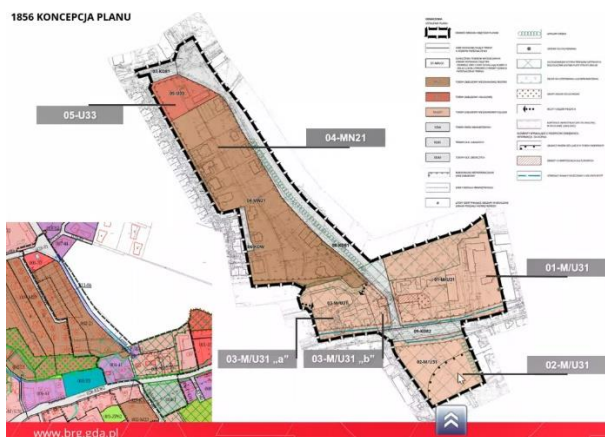
Opinia 38-2/239-9/22

PUNKT 2.1.

Przedstawienie koncepcji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Piekliko - rejon ulic Lema i Zielony Stok w mieście Gdańsku.

Pan Winicjusz Momont - projektant Biura Rozwoju Gdańska

Powiedział, że projekt planu ma powierzchnię 8,17 ha. Zlokalizowany jest w rejonie ulicy Lema, która jest osią tego planu oraz ul. Kartuskiej. Głównymi celami przystąpienia do planu jest poprawienie parametrów ul. Lema od skrzyżowania ul. Hausbrandta do ul. Kartuskiej, dla terenu niezainwestowanego na południe od ul. Kartuskiej zakłada się ustalenie przeznaczenia nowego sposobu zagospodarowania. Do planu zostały złożone standardowe wnioski m.in. Gdańskich Wód aby zachować odpowiedni dystans od zarurowanego Potoku Siedleckiego. Dopowiedział, że rady dzielnic Piecki - Migowo, Siedlce, Ujeścisko - Łostowice na etapie przystąpienia oraz po przystąpieniu nie zajęły stanowiska. W Studium w północnej części przeznaczenie jest na funkcje mieszkaniową, w centralnej części na funkcję mieszkaniowo-usługową oraz na południe od ul. Kartuskiej na funkcję mieszkaniową. Struktura własności jest zróżnicowana, są tereny należące do osób fizycznych jak również Skarbu Państwa, jak i tereny gminne które związane są z przebiegiem ul. Lema. Na terenie jest OSTAB, dodatkowo jest drzewo do zachowania oraz grupa drzew do ochrony. Dodatkowo wprowadza się nowe szpalery drzew wzdłuż ul. Lema oraz w terenie 02.



Koncepcja planu podtrzymuje w części przeznaczenia wynikające z obowiązującego planu: w północnej części jest teren o przeznaczeniu usługowym, następnie teren o przeznaczeniu mieszkaniowo-ekstensywnym, w terenie 01 jest funkcja

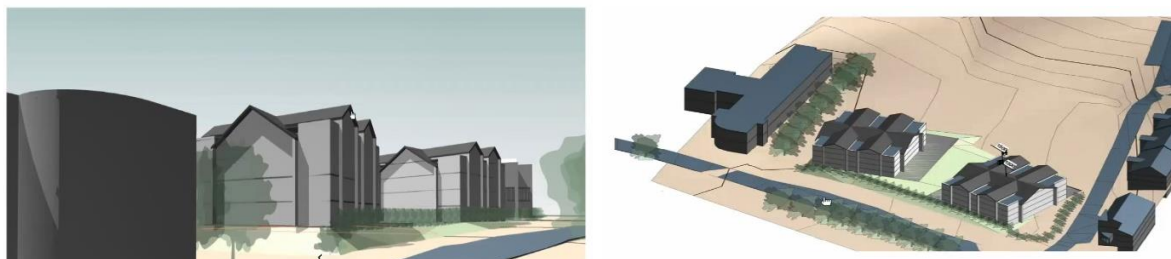
mieszkaniowo-usługowa, w terenie 03 funkcja mieszkaniowo-usługowa, teren 02 ma największe możliwości inwestycyjne przy przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym. Wspomniął, iż na wniosek Gdańskich Wód wytyczono korytarz strukturalny wynikający z potrzeb zgłoszonych przez gestora. Skutki finansowe będą wynikały z ustaleń planu, a także fragmentarycznie na wykupach terenów należących do ogródków działkowych z uwagi na poszerzenie pasa drogowego wymaganego dla wykształcenia właściwych parametrów dla ul. Lema.

Pan Stanisław Łyszcz - przedstawiciel pracowni architektonicznej

Przedstawił koncepcję zgodną z projektem planu. Zwrócił uwagę, że w propozycji przedstawionej przez BRG nie została uwzględniona możliwość zainwestowania południowej części działki.

Pani Elena - przedstawiciel pracowni architektonicznej

Przedstawiając prezentację, powiedziała że obecne ogranicza ich linia sanitarna cmentarza od południowej strony terenu oraz linia zabudowy od zbiornika kanalizacji deszczowej. W związku z tym pozostaje nie za wiele na inwestycje. W projekcie planu jest wiele ograniczeń, pierwsze dotyczące wysokości zabudowy (wys. zabudowy była ustalona na 15 m do kalenicy dachu i mierzona od najniższego punktu terenu przy budynku), kształtu zabudowy (25 m od strony ul. Kartuskiej oraz 25 m od ul. Zielony Stok). Przy takich ograniczeniach powstają dwa budynki 25 m x 25 m, czterokondygnacyjnych z podziemnymi garażami.



Dodała, że obecne uwarunkowania nie pozwalają w pełni wykorzystać możliwości tego terenu w temacie intensywności terenu.



Na wyżej pokazanym slajdzie jest widok od skrzyżowania ul. Kartuskiej i Zielony Stok. Omawiany teren ma mocne pochylenia i budynki usytuowane przy ul. Zielony Stok wyglądają na wyższe od tych projektowanych. Uniemożliwia to zaakcentować

bryłowo to skrzyżowanie. Ze swojej strony zaproponowali by pozwolono im liczyć wysokość zabudowy nie do kalenicy, ale jako wysokość elewacji frontowej np. do okapu bądź zgodnie z warunkami technicznymi. Kolejny ograniczający temat dotyczy szerokości elewacji frontowej od ul. Kartuskiej i Zielony Stok. Zaproponowali, aby wydłużyć elewację frontową porównywalnie do istniejącej zabudowy.



Radna Emilia Łodzińska - przewodnicząca komisji

Poprosiła Panią dyrektor o ustosunkowanie się do przedstawionej propozycji koncepcji.

Pani Edyta Damszel - Turek - dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Powiedziała, że nie odniesie się do przedstawionej propozycji z racji tego, iż widzi ją pierwszy raz. Muszą to sobie nałożyć, osadzić, sprawdzić pod kątem parametrów urbanistycznym. W temacie wysokości powiedziała, że z analiz wykonanych przez BRG wynika iż wysokość na pewno nie może ulec zmianie. Dodała, że każdy z przedstawionych układów jest ciekawy, ale muszą to przeanalizować. Podkreśliła, że ze względu na sąsiedztwo cmentarza jest to teren ograniczony co do możliwości wprowadzenia funkcji mieszkaniowych, a cały teren jest predysponowany pod funkcje usługowe. Poprosiła wnioskodawcę o przestanie prezentowanych materiałów jako formę uzupełnienia wniosku.

Pan Winicjusz Momont - projektant Biura Rozwoju Gdańska

Zwrócił uwagę na offset 5 m, który wynika z wnioski Gdańskich Wód. Została ustalona nieprzekraczalna linia zabudowy do której spokojnie można się przytulić. Przypomniał, że nie ma możliwości obsługi komunikacyjnej od ul. Kartuskiej, w związku z tym zaproponowano zjazd z ul. Zielony Stok. Podkreślił tylko, że jest to duża różnica poziomów więc na pewno pojawią się jakieś skarpy albo mury oporowe.

Radna Emilia Łodzińska - przewodnicząca komisji

Podsumowała, że bardzo prosi o przestanie materiałów do BRG, gdzie zostaną one przeanalizowane oraz do Pani sekretarz komisji celem przestania do członków komisji.

Pan Stanisław Łyszcz - przedstawiciel pracowni architektonicznej

Na koniec podziękował za możliwość zabrania głosu oraz przedstawienie koncepcji. Potwierdził, że materiały zostaną do projektantów przesłane. Chcieli tylko zwrócić uwagę na parametry zabudowy, aby bardziej umożliwić formowanie zabudowy w kwartały i umożliwić stworzenie pierzei od ul. Zielony Stok.

Więcej głosów w dyskusji nie było.

Komisja nie zgłosiła uwag do przedstawionej koncepcji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

PUNKT 2.2.

Przedstawienie koncepcji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Matarnia rejon ulic Jesiennej i Sąsiedzkiej w mieście Gdańsku.

Pani Ewa Łopacka - projektantka Biura Rozwoju Gdańska

Powiedziała, że teren jest o powierzchni 12 ha, ograniczony od północy ul. Słowackiego terenami zabudowy niezainwestowanej po stronie wschodniej, historyczną zabudową Kościoła św. Walentego, terenami przemysłowymi włączając ul. Sąsiedzka, Jesienną oraz fragmenty terenu linii kolejowej PKM wzdłuż ul. Budowlanych. Celem przystąpienia było: weryfikacja układu drogowego i zapisów dotyczących obsługi transportowej terenów przyległych oraz powiązań pieszych, rozbudowa istniejącego cmentarza parafii rzymskokatolickiej św. Walentego, korekta parametrów zabudowy na terenie Generalnej Dyrekcji Dróg i Autostrad (zmiana ta pozwoli na przeniesienie siedziby rejonu i obwodu drogowego z ul. Subisława) oraz weryfikacja granic OSTAB zgodnie ze Studium przy ul. Sąsiedzkiej na obszarze zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Dodała, że rada dzielnicy Matarnia przed przystąpieniem zaopiniowała pozytywnie plan, po przystąpieniu do planu wniosków nie przekazała. W strukturze własności w północnej części jest teren GDDiA, następnie firma leasingowa, tereny prywatne, siedziba firmy Ziaja, teren gminny cmentarza i Kościoła, tereny PKM. Dodała, że w sąsiedztwie występują ograniczenia jak cmentarz, który jest wpisany do gminnej ewidencji zabytków, poza planem jest zespół dworsko-parkowy Matarnia. Na dzień dzisiejszy obowiązują 4 plany z różnych lat, najstarszy jest z 2003 roku, przeznaczenie jest pod funkcje produkcyjno-usługowe w północnej części pod cmentarz, jak również pod funkcje mieszkaniowo-usługowe. Dojście do komunikacji publicznej jest dobrze zainwestowane, tylko południowa część jest nie obsłużona, ale istnieje możliwość rozbudowy jej i zaplanowania przystanków autobusowych które dogodnie obsłużą ten teren. Plan przeznaczony jest pod podobne funkcje umożliwiając większe parametry w tych rejonach. Sankcjonują szpalery, które otaczają teren produkcyjno-usługowy. W przypadku przekształcenia funkcji będzie możliwość wprowadzenia szpaleru drzew wzdłuż ul. Budowlanych i Słowackiego. Dodatkowo sankcjonują istniejące zainwestowanie PKM. W południowej części teren usługowo-mieszkaniowy z możliwością powstania nowej zabudowy. Proponują zwiększyć wysokość do 10 m przy istniejącej zabudowie (obecnie jest 8 m), w związku z tym zielen biologicznie czynna ulegnie zmniejszeniu z 70 na 50 % oraz procent zabudowy zwiększą z 20 na 30. Zostaną również zwiększone parametry dla północnej części, intensywność 2, powierzchnia zabudowy 70 %, wysokość 15 m, 20 % powierzchni biologicznie czynnej. Skutki finansowe są nieznaczne, są tylko uregulowania zaprzeczonych rzeczy, ulice i podcięcia są niegminne więc należy te tereny przejąć.

Radny Karol Ważny - członek komisji

Dopytał w temacie chodnika, a mianowicie dlaczego trzeba wyeliminować ogrodzenie z cmentarza, czy nie można by było przesunąć się w lewym kierunku.

Pani Ewa Łopacka - projektantka Biura Rozwoju Gdańska

Odpowiedziała, że nie można się przesunąć w linie rozgraniczające PKM, w związku z tym istnieje tylko możliwość podcięcia i poszerzenia co wiąże się z przesunięciem płotu, dodatkowo jest jeszcze aleja historycznych drzew z cmentarza więc nie można wchodzić na teren, a każdy cmentarz musi być ogrodzony.

Radny Karol Ważny - członek komisji

Poprosił, aby przy następnym omawianiu tego planu zaprosić przedstawiciela GDDKiA aby poznać koncepcje.

Pani Ewa Łopacka - projektantka Biura Rozwoju Gdańska

Odpowiedziała, że byli powiadomieni o spotkaniu komisji i miał być przedstawiciel.

Pan Krzysztof Kuczyński - przedstawiciel właściciela gruntu

Powiedział, że zostali poinformowani o tym, iż planowane jest wytyczenie terenu zielonego z działki na południowej działce. Dodał, że przy redagowaniu przez Panią dyrektor nie widział żadnej wzmianki dotyczącego jego terenu. Poprosił o szczegółowe plany wobec działki której jest przedstawicielem.

Pani Ewa Łopacka - projektantka Biura Rozwoju Gdańska

Powiedziała, że dany teren został objęty planem ponieważ właściciele tego terenu składali wniosek o zmianę planu miejscowego, aby zmienić parametry i zdjąć OSTAB, który obejmował całą działkę. BRG dowiedziało się, że działka została dzielona nie czekając na sporządzenie planu miejscowego. Wiadome jest sporządzając plan miejscowy, że poza granicami planu istnieje Źródło Potoku Matarnickiego, który jest bardzo cennym elementem. W związku z tym, aby właściciele mieli dogodniejsze warunki należy zagwarantować, aby ten teren w przyszłości nie uległ innym deformacjom. Dlatego po szczegółowej analizie został wyłączony płat i istnieje tylko w niewielkie części na działce (ok. 400 m²).

Pani Karolina Rospęk-Aszyk - kierownik Zespołu Transportu Biura Rozwoju Gdańska

Dopowiedziała, że będzie to teren przynależny do działki i będzie można rozliczać powierzchnię biologicznie czynną, która jest wymagana na poziomie 50%.

Pani Ewa Łopacka - projektantka Biura Rozwoju Gdańska

Zapisy są takie, że ustala się zieleń biologicznie czynną i w rozliczeniach będzie można włączyć również ten teren danego właściciela. Podsumowała, że to nie będą niedogodne warunki, będzie możliwa inwestycja.

Pan Krzysztof Kuczyński - przedstawiciel właściciela gruntu

Wspomniał, że parametry są jeszcze i tak ciut mniejsze niż planów sąsiednich. Plany sąsiednie mają wyższy stopień zabudowy więc byłoby pole do nieznacznego zwiększenia intensywności.

Pani Ewa Łopacka - projektantka Biura Rozwoju Gdańska

Podkreśliła iż na danej działce został zwiększony procent zabudowy oraz wysokość, intensywność pozostała taka sama jak dla reszty terenu, czyli 0,4 więc nie ma większej intensywności dla terenów mieszkaniowych.

Pani Małgorzata Momont - kierownik Zespołu Urbanistycznego Zachód Biura Rozwoju Gdańska

Dopowiedziała, że jest to teren z punktu widzenia konserwatorskiego jako ekspozycja cennego, zabytkowego, zapisanego do rejestru zabytków Kościoła św. Walentego. Na pewno na ten kierunek konserwator zabytków będzie szczegółowo patrzył.

Pan Krzysztof Kuczyński - przedstawiciel właściciela gruntu

Doprecyzował, że ekspozycja Kościoła św. Walentego jest widoczna jedynie od strony drogi ekspresowej więc nie uważa, aby trzymanie go na siłę odkrytego powodowało zwiększenie bezpieczeństwa na tym odcinku drogi. Nie mówi, że architektura obiektów na jego działce ma nie nawiązywać do otoczenia, ale żeby kościół był widoczny przy drodze ekspresowej, to jego zdaniem nie konieczne.

Pani Edyta Damszel - Turek - dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Podkreśliła, że to nie jest przedmiotem rozmowy na tym posiedzeniu komisji i że to będzie rozstrzygać konserwator zabytków. Parametry zostały zwiększone, dostosowane do sąsiedztwa, ale trudno przesądzać co zaakceptuje konserwator zabytków.

Radna Emilia Łodzińska - przewodnicząca komisji

Przypomniała, że były już takie sytuacje, że propozycje BRG były przez konserwatora obniżane do innych mniejszych wysokości. Rozumie postulat właściciela działki, ale ostateczną decyzję podejmie konserwator.

Więcej głosów w dyskusji nie było.

Komisja nie zgłosiła uwag do przedstawionej koncepcji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

PUNKT 2.3.

Prezentowanie koncepcji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Ujeścisko - rejon ulic Piotrkowskiej i Wieżyckiej w mieście Gdańsku.

Pani Anna Borzyszkowska - projektantka Biura Rozwoju Gdańska

Powiedziała, że teren jest o powierzchni ok. 17 ha, od północy graniczy z ul. Warszawską, od wschodu z zabudową wielorodzinną wzdłuż ul. Piotrkowskiej, od południa z Dworem Zakoniczyn, od zachodu z pętlą autobusowo-tramwajową oraz planowanym centrum dzielnicowym Południe. Przypomniała, że na początku ubiegłego roku w BRG zakończono prace nad koncepcją centrum dzielnicowego

Południe, które zakładało utworzenie wielofunkcyjnego ośrodka mieszkaniowo-usługowego w bezpośrednim sąsiedztwie pętli autobusowo-tramwajowej z rozległymi terenami zielonymi, z intensywną zabudową mieszkaniową oraz znacznie poprawioną dostępnością do osiedli istniejących. Celem przystąpienia do planu była intensyfikacja zabudowy oraz zmiana przeznaczenia terenów w bezpośrednim sąsiedztwie centrum dzielnicowego wprowadzająca wymóg realizacji większej ilości usług ogólnodostępnych, zmiana przeznaczenia gminnych terenów o bogatych walorach przyrodniczych na teren zieleni urządzonej, zmiana przeznaczenia gminnych terenów drogowych, wprowadzenie ciągów pieszych i pieszo-rowerowych, wytworzenie przestrzeni w standardzie ulicy miejskiej, maksymalna ochrona istniejących walorów przyrodniczych, aktualizacja zapisów ograniczających zagrożenie powodziowe. Rada dzielnicy ani przed przystąpieniem ani po przystąpieniu nie zajęła stanowiska. W Studium jest to teren mieszkaniowy z usługami, a także wskazany ośrodek usługowy o randze dzielnicowej. Na terenie obowiązują 3 planu miejscowe, które zakładają tereny zabudowy mieszkaniowej oraz mieszkaniowo-usługowej, tereny dróg lokalnych (Piotrkowskiej i Wieżyckiej w południowej części), teren drogi wewnętrznej, teren drogi dojazdowej oraz fragment wydzielonego ciągu pieszego. W strukturze własności w północnej części jest teren TBS „Motława”, w południowej części własność GTBS. Wnioskami z ekofizjografii są: zmiana przeznaczenia terenu pod miejską zielenią urządzonej, włączenie tego terenu do OSTAB, wyznaczenie w północnej części terenu zieleni osiedlowej, wskazanie drzew bądź grupy drzew do zachowania, wprowadzenie zadrzewień szpalerowych wzdłuż ulic, wprowadzenie zadrzewień szpalerowych wzdłuż ulic.

Radna Anna Gołędzinowska - członek komisji

Podsumowała, że bardzo się cieszy iż BRG fajnie chce wyeksponować elementy tożsamości kulturowej. Zadała pytanie dotyczące planów na przyszłość, a dokładnie o następstwa pewnych procesów. Wyjaśniła, że etap konsultacji społecznych się zakończył, radni nie znają jeszcze wyników konsultacji, ale wiedzą że po tych rozmowach ma być sporządzona jakaś koncepcja. W związku z tym zadała pytanie czy BRG zakłada, że w zakresie dostępności do zieleni, ciągów pieszych, powiązań z Parkiem Południowym to ta koncepcja może jeszcze ewaluować po bardziej szczegółowych ustaleniach dotyczących kształtu Parku Południowego.

Pani Edyta Damszel - Turek - dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Odpowiedziała, że po konsultacjach został przygotowany raport i BRG już go ma. Dokument ten będzie prezentowany publicznie w najbliższym czasie przez Biuro Architekta Miasta. Podsumowała, że z tego na co zwrócili uwagę to jest kilka zmian, m.in. niedługo będzie wykładany miejscowy plan Dulin'a, który w stosunku do pierwotnej wersji się zmienił ze względu na uwzględnienie wniosków z konsultacji społecznych. Sąsiednie plany, które równolegle są procedowane uwzględniają wnioski, wytyczne z tych konsultacji. W temacie Parku Południowego powiedziała, że plan miejscowy nie przeszkadza temu, ponieważ BRG respektuje główne założenia, powiązania piesze, wytyczne w zakresie utrzymania istniejącej zieleni w sposób naturalny. BRG z tego opracowania wybiera wnioski dostosowane do poziomu planu miejscowego czyli takich które wynikają z nomenklatury ustawowej. Biuro Architekta Miasta będzie przygotowywał etapowo, szczegółowo koncepcje zagospodarowania Parku Południowego schodząc do znacznie drobniejszego detalu np. ławki, oświetlenie, sposób wykonania ścieżek.

Radna Emilia Łodzińska - przewodnicząca komisji

Dopytała kiedy ten raport będzie upubliczniony.

Pani Edyta Damszel - Turek - dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Odpowiedziała, iż myśli że na wiosnę. Dodała, że jest to dokument dość gruby, dość trudny. Biuro Architekta Miasta będzie musiało przygotować krótkie informacje, schematy dla mieszkańców. Zaproponowała, aby zaprosić na któreś spotkanie komisji Architekta Miasta. Dopowiedziała, że zmiana polityki miasta nastąpiła na etapie Studium w 2018 roku, następnie BRG przygotowało dokument w którym zeszło się do poziomu dzielnicy, dość precyzyjnie zostały określone działki ze względu na ukształtowanie czy sposób zagospodarowania, predysponowane są do tego aby przeznaczyć to pod park. Decyzja Pani Prezydent była taka, aby przeznaczyć działki gminne inwestycyjne pod tereny zielone, następnie były konsultacje z mieszkańcami jakby widzieli taki park. Mieszkańcy widzą zarówno miejsca tam gdzie mogłyby pojawić się elementy związane ze sportem, rekreacją ale również wskazują, aby część terenu pozostała w formie zieleni, gdzie dopuszcza się tylko ścieżkę. Te elementy posłużą Architektowi Miasta, aby przygotować koncepcję szczegółową projektu zagospodarowania parków ze specjalistami. Podkreśliła, że w planach miejscowych zapewnią, zabezpieczą wszystkie elementy, które zostały zgłoszone przez mieszkańców na poziomie planu miejscowego.

Radna Emilia Łodzińska - przewodnicząca komisji

Powiedziała, że z pewnością zaprosi na spotkanie komisji Architekta Miasta wraz ze współpracownikami, aby przedstawili cały proces. Dodała, że na razie należy jeszcze poczekać, aż wypracują cały raport. Wtedy na pewno będzie można porozmawiać jak od kuchni wyglądała praca nad tym dokumentem.

Pan Tadeusz Mękal - prezes TBS „Motława”

Powiedział, że jego spółka jest właścicielem północnej części terenów objętych planem, w połowie jest on już zainwestowany. Obecnie budują 9 budynek z 10 i chcieliby w 2022 roku rozpocząć budowę ostatniego budynku i wtedy byłoby skończone osiedle o 475 mieszkaniach przeznaczonych na najemców komunalnych. Zwrócił uwagę, że będzie podejmował z BRG dyskusję nt. zlokalizowania terenu C, czyli na planie takiego trapezika.



Na tym terenie jest zaproponowana zielen. W stosunku do koncepcji TBS to ta zielen psuję tą koncepcję, a poza tym jest sprzeczna z wytycznymi jakie wydało Ministerstwo Infrastruktury w stosunku do projektowania osiedli realizowanych przez TBS. W zapisie tym jest punkt mówiący o tym, że tereny rekreacyjne, zielone powinny być widoczne maksymalną ilością budynków z okien. W związku z tym

w swojej koncepcji zaprojektowali teren rekreacyjno-wypoczynkowy biegnący przez środek tego terenu. Przewidzieli dwa boiska sportowe, place zabaw, tereny rekreacyjne, które są otoczone budynkami mieszkalnymi usytuowanymi na obrzeżach danego terenu. Dodatkowo zwrócił uwagę na konieczność budowy lokali użytkowych w pierzei od strony zachodniej. Wprowadzenie tych lokali użytkowych powoduje znaczne ograniczenie miejsc postojowych zlokalizowanych wewnątrz budynków i konieczność wyprowadzenia oraz stworzenia miejsc postojowych na zewnątrz, nie będzie to przyjazne dla przyszłych najemców. Usługi w koncepcji są przewidziane ale nie w takiej ilości jak przewiduje to BRG.

Pani Edyta Damszel - Turek - dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Powiedziała, że jest to wstępna koncepcja która na pewno będzie musiała zostać zmodyfikowana ponieważ nie odpowiada kierunkom które zostały przyjęte w zakresie zagospodarowania i realizacji centrum dzielnicowego. Kierunek jednoznacznie został określony w Studium jak i w ramach konsultacji społecznych, że intensyfikuje się zabudowę mieszkaniową w części północnej aby móc zrealizować tereny parkowe na pozostałych działkach. Podkreśliła, że ta koncepcja nie odpowiada całej wizji na to centrum dzielnicy Południe.

Radna Emilia Łodzińska - przewodnicząca komisji

Poprosiła, aby prezes TBS nawiązał kontakt z BRG w celu popracowania nad tą koncepcją, aby dojść do jakiegoś kompromisu.

Więcej głosów w dyskusji nie było.

Komisja nie zgłosiła uwag do przedstawionej koncepcji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

PUNKT 2.4.

Prezentacja koncepcji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Łostowice rejon ulic Darżlubskiej, Świętokrzyskiej i Jerzego Świrskiego w mieście Gdańsku.

Pani Magdalena Kawka - projektantka Biura Rozwoju Gdańska

Powiedziała, że teren jest o powierzchni ok. 20 ha, znajduje się w rejonie ul. Świętokrzyskiej, Wielkopolskiej, Niepołomickiej, niedaleko zbiornika Świętokrzyska II. Obejmuje swym zasięgiem zbiornik Wieżycka, zbiornik Wielkopolska. Celem sporządzenia planu była zmiana przeznaczenia terenu położonego w północnej części planu z funkcji mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej na zieleni urządzonej stanowiącej część planowanego Parku Południowego; zmiana przeznaczenia części działki prywatnej z funkcji mieszkaniowo-usługowej na usługi oświaty w celu umożliwienia rozbudowy szkoły nr 86 wraz z infrastrukturą towarzyszącą; uwzględnienie wytycznych GPL na terenach położonych w rejonie zbiorników retencyjnych, dopuszczenie usług oświaty-przedszkola na terenie położonym w południowej części planu przeznaczonym pod usługi gastronomii, kultury, sportu,

[illegible]

Pani Edyta Damszel - Turek - dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

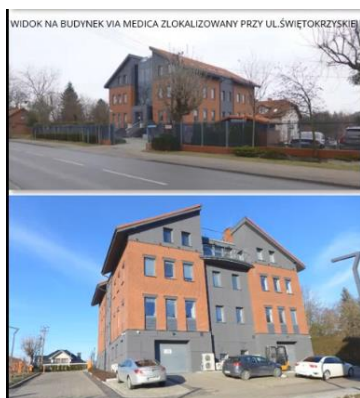
Dopowiedziała jeszcze, że główny wnioskodawca Via Medica nie zgadza się z rozstrzygnięciami, zapisami projektu tego planu.

Radna Emilia Łodzińska - przewodnicząca komisji

Dopytała, który teren należy do wnioskodawcy Via Medica.

Pani Magdalena Kawka - projektantka Biura Rozwoju Gdańska

Wskazała na slajdzie obszar wnioskodawcy (na powyższym slajdzie zaznaczony na czerwono). Dopowiedziała, że dla tej działki został złożony wniosek o umożliwienie lokalizacji parku naukowo-technologiczno-medycznego (biurowiec) ze zwiększonymi parametrami urbanistycznymi. W pierwszym wniosku maksymalna wysokość zabudowy wynosiła 15 m, potem 22 m, a następnie 17 m. wnioskodawca również złożył wniosek o zwiększenie intensywności zabudowy. BRG po przeprowadzeniu szczegółowych analiz patrząc na cały teren położony w rejonie ul. Świętokrzyskiej podzielił ten teren na 4 podobszary, gdzie max wys. zabudowy ustalono max na 15 m. - wniosek ten nie został uznany.



Radna Emilia Łodzińska - przewodnicząca komisji

Podsumowała, że już obecny budynek Via Medica odbiega wysokościowo od zabudowy okolicznej, więc jej zdaniem prośba o podwyższenie tej zabudowy jest mało możliwa do zrealizowania.

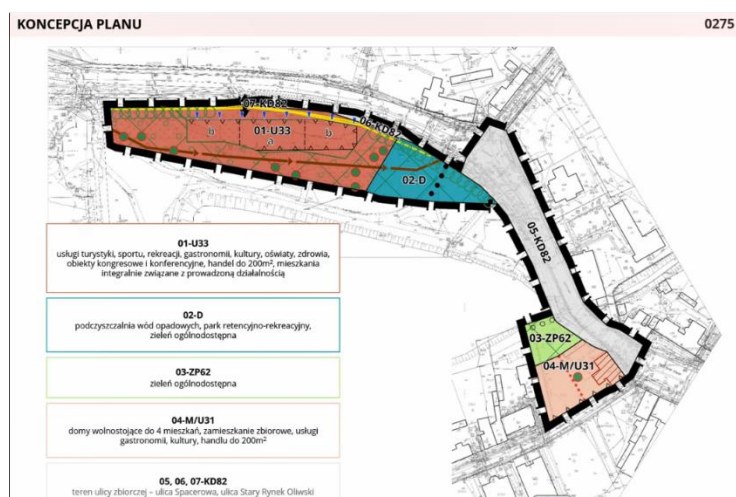
PUNKT 2.5.

Prezentacja koncepcji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Oliwa Górna w rejonie ulic Spacerowej i Kwietnej w mieście Gdańsku.

Pani Ilona Bogdańska - projektantka Biura Rozwoju Gdańska

Powiedziała, że teren jest o powierzchni ok. 1,5 ha w rejonie Stawu Młyńskiego i Wzgórza Pacholek. Rada dzielnicy Oliwa zaopiniowała projekt pozytywnie. Do planu przystąpiono w grudniu 2020 roku. celem przystąpienia było umożliwienie realizacji zabudowy przy ul. Spacerowej nawiązującej architektonicznie do nieistniejącego hotelu Waldhauschen; dopuszczenie realizacji budynku usługowo-mieszkalnego na wolnej działce gminnej przy ul. Kwietnej; powiększenie parku przy Stawie Młyńskim.

Wnioskodawcą jest właściciel terenu po dawnym hotelu. W Studium teren odpowiada podziałowi własnościowemu. W zachodniej części jest teren usług ponadpodstawowych, następnie tereny zieleni, w południowej części obszar mieszkaniowo-usługowy oraz teren ul. Spacerowej. Cały obszar jest wpisany do rejestru zabytków jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego, tereny zielni są włączone do płatu strukturalnego OSTAB, cały teren znajduje się w strefie parkingowej C. W obszarze obowiązują plany miejscowe, obszar ul. Spacerowej to plan Oliwa Górna, rejon Katedry Oliwskiej w mieście Gdańsku z 2007 r., pozostała część jest w granicach planu fragmentu Zespołu Rekreatywnego „Dolina Radości - Wschód” z 1999 r., która przeznacza tereny w północnej części pod tereny zabudowy usługowej, fragment zieleni który okala Staw Młyński wraz z ciągiem pieszym oraz w południowej części niewielki fragment zabudowy usługowej i zabudowy usługowo-mieszkaniowej. W strukturze własności w północnej części są spółki prawa handlowego, pozostałe tereny to tereny gminy wraz ze współwłasnością z osobami fizycznymi, ul. Spacerowa we własności gminnej, Skarbu Państwa oraz województwa. W wytycznych z opracowania ekofizjograficznego wynikało zachowanie zieleni w północnej części terenu. Wiąże się to zarówno ze wskazaniem pojedynczych okazów drzew jak i całego zadrzewienia, wiąże się to również ze zwiększenie terenu zielonego wokół zbiornika oraz wzmocnienie powiązań ekologicznych Doliny Potoku Oliwskiego. Dodatkowo wzdłuż ul. Spacerowej wskazano szpalery drzew.



Dopowiedziała, że w północnej części jest teren usługowy: usługi turystyki, sportu, rekreacji, gastronomii, kultury, oświaty, zdrowia, obiekty kongresowe i konferencyjne, handel do 200 m², mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością. Parametry na tym terenie są podniesione w stosunku do planu obowiązującego. Możliwa była zabudowa jedynie do 10% powierzchni zabudowy oraz wysokość do 10 m, intensywność 0,26. Po zmianach w centralnej części dopuszcza się wysokość do 11 m (część a), w terenach b do 8 m, ogranicza się długość elewacji frontowej pojedynczego budynku od strony Spacerowej do 50 m, natomiast od strony zbiornika dopuszczone będą parterowe, transparentne łączniki między budynkami. Następny teren to 02-D gdzie możliwa jest podczyszczalnia wód opadowych, park retencyjno-rekreacyjny oraz zieleni ogólnodostępna. W części południowej jest zieleni ogólnodostępna wraz z zapewnieniem ciągu pieszego (03-ZP62) oraz teren 04-M/U31 mieszkaniowo-usługowy przy czym dopuszczone są domy wolno stojące do 4 mieszkań, domy zamieszkania zbiorowego, usługi gastronomii, kultury, handlu do

200 m². Na tym terenie dodatkowo jest wskazane drzewo do zachowania. Oprócz tego układ komunikacyjny 05-KD82 czyli tereny ul. zbiorczej Spacerowej oraz ul. Stary Rynek Oliwski.

Radna Emilia Łodzińska - przewodnicząca komisji

Podsumowała, że w takim razie dużych zmian w stosunku do tego co jest obecnie w planach to nie ma.

Pani Ilona Bogdańska - projektantka Biura Rozwoju Gdańska

Doprecyzowała, że jest niewielkie podniesienie możliwości inwestycyjnych w terenie 01-U33, jest to związane z tym, że inwestor podjął rozmowy z Konserwatorem Zabytków. BRG otrzymało wstępną opinię konserwatora w stosunku do koncepcji jaka była wcześniej analizowana. Następnie biorąc pod uwagę to co dopuścił konserwator plus analizy przestrzenne BRG dało możliwość podniesienia do 24% powierzchni zabudowy. Dodatkowo został wprowadzony szereg zapisów kształtujących zabudowę w tym terenie, aby jak najbardziej nawiązywało swoim charakterem do historycznego zagospodarowania.

Pani Edyta Damszel - Turek - dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Uzupełniła jeszcze, że gdyby otrzymali od konserwatora, tak jak jest zgodnie z ustawą, wytyczne do projektu planu to by było łatwiej doprecyzować linie zabudowy i kształt budynków. Podkreśliła, iż konserwator nie wypełnia swoich ustawowych obowiązków i dlatego proces rozmów długo trwa.

Pan Rafał Degutis - architekt

Powiedział, że nie mają jeszcze wizualizacji. Są w posiadaniu uzgodnienia z konserwatorem. Do uzgodnienia była załączana 2 lata temu koncepcja, która ulegała nieznacznym modyfikacjom.

Pani Edyta Damszel - Turek - dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Dopytała czy mowa jest o koncepcji, która była załącznikiem do wniosku.

Pan Rafał Degutis - architekt

Odpowiedział, że tak.

Pani Edyta Damszel - Turek - dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Dodała, że w takim razie ta koncepcja odbiega trochę od proponowanych zapisów ponieważ nie ma możliwości realizacji tak długiego, jednego budynku. Dodatkowo ograniczony jest maksymalny rzut długości elewacji od ul. Spacerowej. Generalnie nawiązują do historycznych założeń, czyli powinny powstać dwa budynki. W związku z tym zastanawia się czy jest sens przedstawiania koncepcji przez wnioskodawców ponieważ wprowadzi to członków komisji w błąd.

Radna Emilia Łodzińska - przewodnicząca komisji

Dopytała, czy mowa jest o koncepcji która była przedstawiana kilka miesięcy wcześniej na komisji i która była skrytykowana przez komisję.

Pan Rafał Degutis - architekt

Odpowiedział, że prawdopodobnie tak ponieważ nie przygotowywał poprzedniej koncepcji, został poproszony o pomoc w przygotowaniu koncepcji nowej, która będzie zbieżna z wytycznymi.

Radna Emilia Łodzińska - przewodnicząca komisji

Poprosiła wnioskodawców o wypracowanie nowej koncepcji, która będzie uwzględniała nowe zapisy. Poprzednia koncepcja została skrytykowana na komisji i nie ma sensu powielać coś co było niezgodne z obecnymi zapisami.

Pan Rafał Degutis - architekt

Poprosił jeszcze o opinię komisji, ponieważ w międzyczasie w okolicy zrealizowały się 2 ładne realizacje niedużej ekstensywnej zabudowy wielorodzinnej (Oliva Koncept) przy wjeździe do Zoo oraz naprzeciwko Katedry Invest Komfort się wybudował. Zwrócił się do BRG, czy myśleli o dopuszczeniu w jakimś procencie mieszkaniówki na omawianym terenie.

Radna Emilia Łodzińska - przewodnicząca komisji

W tym temacie dopytała jeszcze Pani dyrektor, gdyż z tego co jej się kojarzy to BRG robiło analizy jeżeli chodzi o funkcje.

Pani Edyta Damszel - Turek - dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Odpowiedziała, że analiza jest dość łatwa do przeprowadzenia. Zgodnie ze Studium jest to obszar wskazany jako dominująca funkcja usługowa o randzie ponadlokalnej czyli ze względu na charakter Oliwy te funkcje hotelowe, rekreacyjne powinny być dominujące i dlatego takie jest przeznaczenie. Dodatkowo należy wskazać, że od ulicy obecnie Spacerowej są przekroczone normy hałasowe. Nie wyobraża sobie osobiście, że powstanie kolejna zabudowa mieszkaniowa, gdzie w pierwszej linii będzie realizowany 4 metrowy ekran, czyli ten kierunek zmian jest niezgodny z polityką miasta.

Pan Robert Pawłowski - przedstawiciel Baltic Medica

Dopytał jeszcze, czy fakt przeprowadzenia ul. Spacerowej tunelem podziemnym i wyłączenia z ruchu części Spacerowej mógłby pomóc.

Pani Edyta Damszel - Turek - dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Odpowiedziała, że oczywiście że tak tylko wtedy należałoby złożyć nowy wniosek o zmianę planu miejscowego. Inwestycja powstanie znacznie szybciej niż inwestycja drogowa, gdzie obecnie jest bardzo trudno otrzymać decyzję środowiskową, pozyskać środki i zrealizować. Sytuacja się poprawi dopiero jak zostanie zrealizowana Nowa Spacerowa. Nie widać jej na razie w najbliższym finansowaniu, nie ma jej w ramach inwestycji zaplanowanych. Dopuszczalna jest jeszcze sytuacja, gdzie wnioskodawcy na chwilę obecną nie widzą zasadności zmiany planu miejscowego w takiej sytuacji i będą składać wniosek do Prezydenta, aby poczekać aż zrealizuje się układ komunikacyjny docelowy i wówczas będzie zmiana planu miejscowego.

Pan Tomasz Strug - przewodniczący zarządu dzielnicy Oliwa

Powiedział, że z tego co pamięta to intencją zmiany planu tego terenu było to, aby dostosować go do możliwości postawienia w miarę obiektu podobnego do tego co stał w przeszłości. W związku z tym dopytał co można postawić w obecnym planie.

Pani Ilona Bogdańska - projektantka Biura Rozwoju Gdańska

Odpowiedziała, że zgodnie z zapisami planu obowiązującego możliwa jest do realizacji usługa gastronomii, turystyki, kultury, sportu, nauki, mieszkania integralnie prowadzone z działalnością. Intensywność jest niewielka (0,26), wysokość zabudowy 10 m i powierzchnia zabudowy 10% czyli niewielki fragment działki jest możliwy do zagospodarowania.

Pan Tomasz Strug - przewodniczący zarządu dzielnicy Oliwa

Dopowiedział, że w obliczu wątpliwości które powstały, nawarstwiły się przy osiedlu Oliwa Koncept i dlatego w związku z tym poprosił i zawnioskował, aby bardzo mocno doprecyzować i uszczegółwić brak możliwości stawiania ekranów które są dźwiękochłonne ponieważ nie jest to prawne, a Wydział Architektury i Urbanistyki opiera się na opiniach środowiskowych. Zadał jeszcze pytanie dotyczące terenu 03-ZP62, czy zostanie podtrzymana swoboda przejścia. Pragnieniem mieszkańców jest to, aby móc obejść staw dookoła.

Pani Edyta Damszel - Turek - dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Odniosła się do wypowiedzi poprzednika mówiąc, iż może być tymczasowa dzierżawa. Docelowo ma być to urządzone i udostępnione mieszkańcom.

Pan Tomasz Strug - przewodniczący zarządu dzielnicy Oliwa

Kolejne pytanie zadał dotyczące terenu 04-M/U31 a dokładniej o budynek Kwietna 12, który nie ma werandy. Czy on jest jakoś szczególnie chroniony.

Pani Ilona Bogdańska - projektantka Biura Rozwoju Gdańska

Odpowiedziała, że jest to obiekt o wartościach kulturowych, jest wpisany do gminnej ewidencji zabytków i tak będzie wpisany do planu. Będą odpowiednie zapisy chroniące jego bryłę, jego detal architektoniczny.

Pani Edyta Damszel - Turek - dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Dodała, że BRG nie widzi problemu. Ważne jest, aby tą werandę można było odbudować, zapewne nie 1x1 ale zbliżoną.

Pani Ilona Bogdańska - projektantka Biura Rozwoju Gdańska

Uzupełniła jeszcze informacje dotyczące ekranów. W tym planie jest taka sytuacja, że cały obszar wpisany jest do rejestru zabytków. Wpis zobowiązuje do ochrony krajobrazu w tym terenie tak więc znajdują się takie wpisy w uwarunkowaniach konserwatorskich.

Radna Emilia Łodzińska - przewodnicząca komisji

Podsumowała, że każdy kolejny przypadek pokazuje na co zwracać uwagę jeżeli chodzi o zapisy. Lepiej, aby zapisy były precyzyjne, żeby nie dawały w żaden sposób furtek, które dla doświadczonych architektów, prawników są łatwe do wykorzystania.

XY- mieszkaniowiec miasta Gdańska

Powiedział, że liczy iż docelowo będzie można obejść staw wokół. Zadał pytanie na temat terenu 02-D, a mianowicie zastanawia się jak wyszło w projekcie powiększenie terenu zielonego. Porównując to co jest teraz i to co jest w planie i nie widzi tego, iż ten teren będzie powiększony.

Pani Edyta Damszel - Turek - dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Odpowiedziała, że odnoszą się do stanu planistycznego, w tej kwestii regulują przeznaczenie. Obecnie jest to podczyszczalnia wód opadowych. Dodała, że w ramach D jest możliwość realizacji zieleni rekreacyjnej, dostosowują te zapisy do wytycznych Gdańskich Wód. W kwestii ogrodów przydomowych to powiedziała, że jest to tylko i wyłącznie inwentaryzacja stanu istniejącego, docelowe przeznaczenie ma być pod zielen ogólnodostępną.

PUNKT 3.

Przyjęcie Planu pracy Komisji Zagospodarowania Przestrzennego Rady Miasta Gdańska na 2022 rok.

Radna Emilia Łodzińska - przewodnicząca komisji

Powiedziała, że plan pracy nie jest listą zamkniętą i jak będzie tylko potrzeba aby w trybie nagłym procedować jakieś plany to na pewno komisja będzie się tymi tematami zajmować.

Głosów w dyskusji nie było.

Przystąpiono do głosowania nad przyjęciem planu pracy Komisji Zagospodarowania Przestrzennego.

USTALENIA KOMISJI:

Lp.	Nazwisko i imię	Za	Przeciw	Wstrzymujący się
1.	Łodzińska Emilia	za	-	-
2.	Czerniewska Katarzyna	za	-	-
3.	Gołędzinowska Anna	za	-	-
4.	Skarbek Mateusz	za	-	-
5.	Plewa Romuald	za	-	-
6.	Majewski Przemysław	za	-	-
7.	Ważny Karol	za	-	-

USTALENIA KOMISJI:

Komisja - jednogłośnie 7 głosami „za” pozytywnie przyjęła plan pracy KZP na 2022 rok.

PUNKT 4.

Wolne wnioski, sprawy wniesione, korespondencja.

Radna Emilia Łodzińska - przewodnicząca komisji

Poinformowała, że do komisji wpłynęło jedno pismo dotyczące określenia warunków bonifikat przy sprzedaży nieruchomości kościołom - komisja ustaliła, że jest to pismo do wiadomości komisji.

Przewodnicząca podziękowała wszystkim obecnym za przybycie. Sprawdziła obecność.

LP.	Nazwisko i imię	Funkcja	Koniec obrad
1.	Łodzińska Emilia	Przewodnicząca	Obecna
2.	Czerniewska Katarzyna	Wiceprzewodnicząca	Obecna
3.	Gołędzinowska Anna	Członek Komisji	Obecna
4.	Skarbek Mateusz	Członek Komisji	Obecny
5.	Plewa Romuald	Członek Komisji	Obecny
6.	Majewski Przemysław	Członek Komisji	Obecny
7.	Ważny Karol	Członek Komisji	Nieobecność usprawiedliwiona

Na tym posiedzenie zakończono. Godzina 19:30.

Przewodnicząca
Komisji Zagospodarowania Przestrzennego

/-/ Emilia Łodzińska

Protokołowała:
Agnieszka Witkowska
Biuro Rady Miasta Gdańska