

PROTOKÓŁ NR 41 - 5/2022

z posiedzenia
Komisji Zagospodarowania Przestrzennego
Rady Miasta Gdańska,
które odbyło się 25 maja 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 19:15.

Obecność:

LP.	Nazwisko i imię	Funkcja	Początek obrad
1.	Lodzińska Emilia	Przewodnicząca	Obecna
2.	Czerniewska Katarzyna	Wiceprzewodnicząca	Obecna
3.	Goleńdzinowska Anna	Członek Komisji	Obecna
4.	Skarbek Mateusz	Członek Komisji	Obecny
5.	Plewa Romuald	Członek Komisji	Nieobecność usprawiedliwiona
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 nie było tak więc przedstawiał się następująco:

1. Park Południowy w Gdańsku - Przedstawienie wyników konsultacji oraz informacja dotycząca przyszłościowego sposobu urządzenia parku.
Referuje: Architekt Miasta Gdańska - Piotr Lorens
2. Opiniowanie projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- 2.1. Ujeścisko - zajezdnia autobusowa i tramwajowa w rejonie ulicy Warszawskiej w mieście Gdańsku - **druk nr 1286**;
- 2.2. Stogi rejon ulic Tamka, Zimnej i Nad Brzegiem w mieście Gdańsku - **druk nr 1290**;

Referuje: przedstawiciel Biura Rozwoju Gdańska

3. Opiniowanie projektu uchwały w sprawie odstąpienia od miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:
 - 3.1. Osowa - w rejonie zbiornika retencyjnego przy ulicy Koziorożca w mieście Gdańsku - **druk nr 1281**;
 - 3.2. Błonia Południe w rejonie ulicy Tama Pędzichowska i GPZ w mieście Gdańsku - **druk nr 1283**.

Referuje: przedstawiciel Biura Rozwoju Gdańska

4. Opiniowanie projektu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:
 - 4.1. Stare Szkoty - rejon ulicy Brzegi w mieście Gdańsku - **druk nr 1280**;
 - 4.2. Osowa - zbiornik retencyjny przy ulicy Raatza w mieście Gdańsku - **druk nr 1282**;
 - 4.3. Błonia Południe w rejonie ulicy Tama Pędzichowska i GPZ II w mieście Gdańsku - **druk nr 1284**.

Referuje: przedstawiciel Biura Rozwoju Gdańska

5. Przedstawienie koncepcji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:
 - 5.1. Olszynka - rejon ul. Zawodzie w mieście Gdańsku;
 - 5.2. Oliwa Górna w rejonie ulic Kościerskiej i Bytowskiej w mieście Gdańsku;
 - 5.3. Kokoszki Mieszkańkowe rejon ulicy Bysewskiej w mieście Gdańsku.

Referuje: przedstawiciel Biura Rozwoju Gdańska

6. Wolne wnioski, sprawy wniesione, korespondencja

PUNKT 1.

Park Południowy w Gdańsku - Przedstawienie wyników konsultacji oraz informacja dotycząca przyszłościowego sposobu urządzenia parku.

Prof. Piotr Lorens - Architekt Miasta Gdańska

Powiedział, iż przedstawi po krótko podsumowanie konsultacji oraz wnioski do realizacji w związku z powstaniem Parku Południowego. Na początek podkreślił, iż decyzja o utworzeniu Parku Południowego została wydana przez Panią Prezydent, Biuro Architekta Miasta zostało wybrane jako jednostka, której powierzono realizację procesu konsultacji i opracowań wstępnej koncepcji. Decyzja została ogłoszona na początku września 2021 r. Do końca grudnia udało się przeprowadzić proces konsultacji. Następnie został przygotowany raport z tego procesu. Dopowiedział, iż proces konsultacji był opracowywany przy współpracy wybranej zewnętrznej firmy projektowej, która się specjalizuje w tego typu działaniach i obejmował przeprowadzenie 15 punktów konsultacyjnych w 3 dzielnicach. Dodał, iż informacje z tych konsultacji były kolportowane w bardzo różny sposób,

a mianowicie poprzez plakaty i ogłoszenia, w trzech językach (polskim ukraińskim i rosyjskim). Później odbyły się 3 warsztaty projektowe w 3 dzielnicach, 3 spacerów badawczo-konsultacyjnych, a w listopadzie powstała ogólnomiejska geoankieta internetowa. Dodatkowo w proces zaangażowano również inne jednostki miejskie: BRG, Gdańskie Wody, ZTM, GZDiZ, GTBS, TBS „Mottawa”, BRDIWM, Biuro Prezydenta, WPI, WUiA, WŚ, WS, BAM, jak również spoza miasta Wojewódzka Miejska Biblioteka Publiczna, PKM.

Dodał jeszcze, iż w kontekście tego parku mamy do czynienia z ponad 70 ha, prawie 80 ha terenów gminnych, które w planach zagospodarowania przestrzennego w dużej mierze są przeznaczone na funkcje mieszkaniową i usługową, natomiast decyzją Pani Prezydent nastąpiła zmiana tego przeznaczenia. Finalnie raport 14 marca 2022 r. został przyjęty i zaakceptowany jako podstawa do dalszych działań, a następnie przedstawiony społeczności Gdańska 7 maja na imprezie piknikowej.

2. OSIĄGNIĘTE REZULTATY	
założone:	
•WYPACOWANA WESPÓŁ Z MIESZKAŃCAMI Koncepcja Urbanistyczna Ukształtowania Przestrzeni Parku Południowego	
•SFORMUŁOWANE wnioski do planów miejscowych (procedowanych i wymagających zmiany)	
dodane:	
•określone zostały wytyczne i wnioski do realizacji Parku Południowego, w tym działania możliwe do realizacji w 2022 roku i w latach kolejnych wraz ze wskazaniem możliwości ich finansowania z różnych źródeł (PPP; BO; RD)	
•określony został plan dalszych działań w tym etapowanie i przygotowanie niezbędnej dokumentacji	

Następnie wypunktował i omówił główne wnioski z procesu konsultacyjnego, a mianowicie:

- ochrona najcenniejszych przyrodniczo obszarów,
- wyznaczenie obszarów urządzonych,
- stworzenie sieci wewnątrz krajobrazowych,
- wyznaczenie korytarzy transportowych,
- wykreowanie przestrzeni czasu wolnego dla wszystkich grup użytkowników,
- skupienie działań na wielofunkcyjnych przestrzeniach wokół największych zbiorników retencyjnych i w strefie centrum dzielnicowego,
- rozwijanie funkcji retencyjnej.



3. PARK POŁUDNIOWY – GŁÓWNE WNIOSKI Z PROCESU KONSULTACYJNEGO

FORMA PARKU •naturalny charakter •wartościowy obszar przyrodniczy •zielen i woda •płynny, komfortowy i wielofunkcyjny łącznik międzydzielnicowy	FUNKCJE PARKU •przestrzeń zawierająca miejsca zaspokajania potrzeb wszystkich grup społecznych •umożliwione aktywny i pasywny sposoby spędzania czasu •wyposażenie w sieć usług towarzyszących rekreacji: bary, kawiarnie, foodtrucki, toalety, strefy socjalizacji i odpoczynku •przestrzeń dla realizacji inicjatyw obywatelskich zgłaszanych w ramach Budżetu Obywatelskiego
TRANSPORT •bezpieczne i wygodne połączenia piesze, w tym połączenia rozdzielonych zespołów miejskich •naturalne połączenia układów przyrodniczych •Nowa Bułowska jako korytarz transportu zbiorowego •Nowa Świętokrzyska jako ważny dojazd •niezależne ciągi piesze i rowerowe	

Tak przedstawia się wstępna koncepcja urbanistyczna tego parku.



Teren ten roboczo został podzielony na szereg podobszarów:

- Park przy Centrum Dzielnicowym - Amfiteatr,
- Park Dulina,
- Park wokół Świętokrzyskiej I,
- Park wokół Świętokrzyskiej II,
- Potok Oruński, Kozacki, Lawendowy.

Przedstawił harmonogram realizacji Parku Południowego. Priorytetem nr 1 jest poprawa obecnej funkcjonalności - czyli dostępności i bezpieczeństwa na obszarze całego Parku. Drugim jest krajobraz i rekreacja czyli uporządkowanie Parku Dulina, uzupełnienie infrastruktury rekreacyjnej wokół zbiorników. Priorytetem nr 3 są zagospodarowania multifunkcyjne czyli biblioteka, centrum usługowe, amfiteatr, pawilony gastronomiczne, pawilony integracji, kultury i edukacji.

Przedstawił plan działań na rok 2022:

- nasadzenia drzew (zastępcze) na obszarach wskazanych w koncepcji urbanistycznej,
- opracowanie projektu Parku Południowego w branżach architektury i zieleni,
- zlokalizowanie i usankcjonowanie użytków przyrodniczych,
- opracowanie „planu obszarowego w korelacji z GPL” dla realizacji wniosków Budżetu Obywatelskiego.

Dalsze działania to:

1. Przyjęcie wypracowania koncepcji Parku jako podstawy do dalszych działań.
2. Opracowanie szczegółowej koncepcji zagospodarowania Parku Południowego jako podstawy do działań realizacyjnych w podziale na ww. etapy - częścią I etapu będzie projekt koncepcyjny dla całego obszaru Parku Południowego - BAM.
3. Koordynacja działań projektowych dla wskazanych w koncepcji urbanistycznej inwestycji bieżących, realizowanych w 2022 r - GZDiZ.
4. Koordynacja działań realizacyjnych - WPI.
5. Media społecznościowe i komunikacja społeczna(FB, Instagram, etc.) Parku Południowego prowadzone przez BAM - również w trakcie procesu inwestycyjno-realizacyjnego (WPI) - po przejęciu zainwestowania oraz terenu przez GZDiZ.

Radna Emilia Łodzińska - przewodnicząca komisji

Powiedziała, że szykuje się ciekawy projekt z szerszym spojrzeniem. Ciekawa jest jak to w dalszym etapie szczegółowym będzie wyglądało. Zadała pytanie odnośnie infrastruktury twardej, czyli oświetlenie i monitoring tego obszaru. Czy w toku dyskusji pojawiły się głosy, aby ten obszar, podobnie jak Park Reagana, był oświetlony oraz, aby zamontować monitoring by czuć się bezpieczniej. Kolejne pytanie zadała dotyczące złożonych wniosków w Budżecie Obywatelskim, a mianowicie dopytała czy te wnioski były złożone w tegorocznej edycji czy takie które już wygrały i na skutek nowych działań wnioskodawcy będą z miastem rozmawiać na temat jakiś zmian w ich zakresie.

Prof. Piotr Lorens - Architekt Miasta Gdańska

Odpowiedział najpierw na drugie pytanie dotyczące wniosków do Budżetu Obywatelskiego. Wnioski są zarówno te, które były już złożone i wygrały, gdyż muszą być uwzględnione w tej koncepcji, jak i te które w tym roku były procedowane. Warto, by były one również uwzględnione, ponieważ niezależnie od tego czy wygrają czy nie wygrają to są pewnym wyrazem potrzeb społeczności lokalnych. Chcą by powstały dokument stanowił nie tylko rejestrację tego co już zostało złożone, ale także aby pokazywać pole możliwej realizacji przyszłych tego typu wniosków. W temacie oświetlenia i monitoringu powiedział, że ta kwestia również przewijała się w czasie konsultacji, ale w troszkę innej formie niż to ma miejsce w Parku Reagana. Mowa była głównie, że nie wszystkie obszary muszą być w pełni doświetlone. Oświetlone powinny być obszary te najbardziej urządzone. Dodatkowo jako ciekawostkę podał, iż pojawiały się również tematy dotyczące zanieczyszczenia światłem, czyli mieszkańcy mają świadomość iż nadmiar naświetlenia szkodzi w niektórych miejscach.

Radna Anna Gołędzinowska - członek komisji

Powiedziała, że z punktu widzenia pewnych trendów w zakresie urządzania terenów zielonych w mieście, to faktycznie bardzo istotne jest by przestrzenie o charakterze komunikacyjnym ze względów bezpieczeństwa były ściśle doświetlone i monitorowane. Bardzo ją cieszy, że mieszkańcy zwracali również uwagę na to, że z punktu widzenia funkcjonowania ekosystemu fajnie jest, aby w tym parku zostały takie przestrzenie nie do końca urządzone, gdzie miejska fauna będzie mogła sobie bezpiecznie funkcjonować.

Radna Emilia Łodzińska - przewodnicząca komisji

Podziękowała za przedstawienie raportu. Była bardzo ciekawa jak konsultacje przebiegały, ile osób wzięło udział. Jest to bardzo cenny materiał.

Prof. Piotr Lorens - Architekt Miasta Gdańska

Na koniec tylko dodał, że gdyby ktokolwiek miał jeszcze jakieś pytania i chciał się jeszcze czegoś dowiedzieć to zawsze służy pomocą i informacjami.

PUNKT 2.1.

Opiniowanie projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Ujeścisko - zajezdnia autobusowa i tramwajowa w rejonie ulicy Warszawskiej w mieście Gdańsku - **druk nr 1286.**

Druk nr 1286 - Sprawa: BRMG.0006.131.2022

(Oryginał uchwały przy protokole z sesji Rady Miasta Gdańska z 26.05.2022r.)

Pani Edyta Damszel - Turek - dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Zreferowała projekt uchwały zgodnie z uzasadnieniem.

Radna Emilia Łodzińska - przewodnicząca komisji

Odniosła się do karty terenu 07MU-32 pytając czy te wnioski odnośnie zieleni składał właściciel tego terenu, aby tę zielen zminimalizować.

Pani Edyta Damszel - Turek - dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Odpowiedziała tak.

Radny Przemysław Majewski - członek komisji

Powiedział, że podczas dyskusji zapytał o fragment planu 07MU-32, czy to jest teren TBS czy osoby prywatnej, dowiedział się iż ten teren należy do osoby prywatnej. W związku z tym zapytał jak się nazywa inwestor.

Pani Edyta Damszel - Turek - dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Odpowiedziała, że deweloperem jest firma Inwesting. .

Radny Przemysław Majewski - członek komisji

Nawiązał jeszcze do kolejnego tematu, który przewijał się na dyskusji, a mianowicie chodzi o kwestie podłoża, które miałyby się znajdować na terenie parkingów czy dróg

dojazdowych. W przypadku tego projektu planu pochwalił BRG, gdyż czytając uwagi które były składane przez deweloperów, to BRG broniło zieleni czy też nasadzeń w formie drzew a nie krzewów. Chciałby się jeszcze dowiedzieć dlaczego BRG się upierało bądź tak założyło, żeby podłoże dróg dojazdowych czy też parkingów było nieprzepuszczalne. Czy wynika to z tego, że deweloper mógłby to wykorzystać jako formę powierzchni biologicznie czynnej, czy będzie to negatywnie wpływało na wygląd w tej okolicy.

Pani Edyta Damszel - Turek - dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Podziękowała, że radny docenił BRG. Dodata, iż zapisy w planie są coraz bardziej precyzyjne w zakresie kształtowania zieleni czy architektury. Służy to temu, aby jak najlepiej zabudowywać, zagospodarowywać przestrzeń miejską. Dopowiedziała, że inwestor składał wniosek czy uwagę o wykreślenie zapisu o konieczności zastosowania nawierzchni nieprzepuszczalnych dla dróg wewnętrznych w odniesieniu do polityki miasta w zakresie małej retencji. BRG każdorazowo analizuje każdą uwagę, w wielu planach miejscowych pojawiają się zapisy związane z tym, że nie wlicza się do powierzchni biologicznie czynnej parkingów i dróg dojazdowych. Dopowiedziała, że niektórzy inwestorzy robią miejsca parkingowe z tzw. płyt ażurowych, drogi dojazdowe również w ramach płyt ażurowych i to wszystko jest wliczane do powierzchni biologicznie czynnej. Orzekła, że nie o to chodzi. Zieleni czyli powierzchnia biologicznie czynna jest dla mieszkańców, więc chcą unikać takich sytuacji. Dlatego wpisują to imiennie, aby nie zaliczać tego do powierzchni biologicznie czynnej ale też z ukształtowania terenu czy też z elementów związanych z jakością zagospodarowania i przestrzeni, wpisuje się żeby realizować drogi z powierzchni nieprzepuszczalnych ale z zastosowaniem w sąsiedztwie rowów, które mogą pełnić funkcję ogrodów deszczowych czy też obniżeń terenu, które są wskazane w zaleceniach w planie miejscowym aby retencjonować wodę.

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

Dopowiedziała, że w tym przypadku podłoże nieprzepuszczalne dla dróg wewnętrznych zostało ustalone ze względu na to, że stosowanie tzw. ekokrat czy innego rodzaju płyt jest to pewien substandard. W tym planie nałożono nacisk na to, żeby kwestie retencyjne były dobrze rozwiązane. Podkreśliła, że same drogi nie będą pełnić roli retencyjnej, można to realizować po obrzeżach. Ciągi piesze i rowerowe są dopuszczone jako nieprzepuszczalne ale jest dodatkowy zapis w planie, że ciągów pieszych i rowerowych nie można bilansować jako powierzchnię biologicznie czynną. Intencją było to, aby uniknąć pewnego rodzaju substandardu parkingu i dróg komunikacji samochodowej.

Radna Emilia Łodzińska - przewodnicząca komisji

Podsumowała, iż cieszy się, że zapisy są precyzyjne w planach, gdyż są przykłady gdzie niestety przepisy dające swobodę powodują, że są one wykorzystywane na niekorzyść i później powstaje substandard na terenach gdzie nie powinno się to odbywać. Coraz częściej w planach dba się o to, żeby te zapisy nie dawały furtki inwestorom i architektom, którzy dla inwestorów projektują.

Radny Przemysław Majewski - członek komisji

Zadał jeszcze pytanie dotyczące zbiornika retencyjnego, który w północnej części planu się znajduje, czy miałby się znajdować. W toku dyskusji mieszkańcy nad

Parkiem Południowym wskazywali, iż zbiorniki retencyjne akumulują rekreację mieszkańców i są miejscem spotkań. W związku z tym zadał pytanie na ile realne jest zrealizowanie zbiornika podziemnego, zamkniętego, a na ile zbiornika otwartego. Oprócz cech ściśle związanych z retencją jest aspekt rekreacyjny, który działa na korzyść zbiornika otwartego. Czy musiała pozostać możliwość w jakiejś formie może powstać zbiornik czy to wynika z innych uwarunkowań.

Pani Edyta Damszel - Turek - dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Odpowiedziała, że kwestie zbiorników retencyjnych BRG bardzo szczegółowo analizuje. Uważają, iż zbiorniki są dla mieszkańców miejscem rekreacji, takim oddechem.



Wskazała na slajdzie gdzie znajduje się zieleń, jest to zielony obszar w szare paski oraz czerwony teren w szare paski, tak więc ostateczna koncepcja całego zagospodarowania terenu odpowie na pytanie czy będzie zbiornik otwarty czy zamknięty. Może być również taka możliwość, że będzie pół otwarty i pół zamknięty tak więc jest wielofunkcyjne i dopiero ostateczny projekt odpowie jaki kształt zbiornika będzie. Na dzień dzisiejszy nie dysponują szczegółowym projektem, spółka miejska również czeka na plan, aby móc przystąpić do szczegółowego projektowania. Koncepcje się zmieniają w zależności od tego w jaki sposób miasto mogłoby pozyskiwać środki na dofinansowanie.

Pan Maciej Lisicki - prezes Gdańskich Autobusów i Tramwajów

Powiedział, iż bardzo intensywnie pracują nad tym terenem. Brak planu miejscowego był pewną przeszkodą, zwłaszcza iż we wcześniejszych koncepcjach była dostępna mniejsza ilość terenu niż aktualny plan. Obecnie zaczęli pewne działania dotyczące lokalnej zlewni. Wstępne informacje są takie, iż prawdopodobnie zbiornik nie będzie musiał być tak duży jak wcześniej przewidywano. W związku z tym może powstanie zbiornik otwarty, jest to łatwiejsze i tańsze rozwiązanie. Zwrócił uwagę na to, że położenie tego zbiornika jest dość specyficzne ponieważ z jednej strony będzie zajezdnia autobusowa, z drugiej strony jest droga szybkiego ruchu Armii Krajowej, tak więc jego walory dość umiarkowane. Podsumował, iż ostateczna decyzja zapadnie na etapie projektowania zajezdni. Teren pod zajezdnią nie jest zbyt duży. Chcieliby uniknąć budowy zajezdni 2 kondygnacyjnej, gdyż będzie o wiele droższa. Wszystko będzie rozstrzygnięte na etapie aktualnych analiz, kiedy po uchwaleniu planu pozyskają dodatkowy teren którego wcześniej nie brali pod uwagę.

Pani Magdalena Troszcz - projektant, pełnomocnik inwestora Inwesting

Powiedziała, że intencją inwestora nigdy nie było zredukowanie powierzchni zielonych, czy powierzchni biologicznie czynnych. Głównym założeniem było to, aby linię podziału wewnętrznego „A” można było kształtować dowolnie, czyli

w zależności jak się ukształtują budynki, które będą wynikały z nasłonecznienia, przestaniania. W temacie szpalerów drzew czy ewentualnie zamienianie tych drzew na krzewy powiedziała, że miało to tylko na celu zwrócenie uwagi na to, że zabudowa która jest w tym miejscu projektowana to jest zabudowa średniowysoka i wymaga ona realizacji dróg pożarowych do każdego budynku. Zgodnie z przepisami pożarowymi, jeżeli dane drzewo urośnie powyżej 3 metrów to ta droga przestaje pełnić funkcję drogi pożarowej. Tak więc to były jedyne dwa aspekty którymi kierował się inwestor wprowadzając uwagi.

Radna Emilia Łodzińska - przewodnicząca komisji

Podsumowała, że w planie nigdy się nie narzuca gatunku drzew, tak więc projektanci mogą zastosować taki gatunek drzewa, który nie jest wysoki. Czytając to o co inwestor zabiegał, wydaje jej się, iż inwestor chciał zastosować takie zapisy, które umożliwią architektom zejście z tych terenów, które mogłyby być zagospodarowane na zieleni. Jednoznaczne jest również to, iż inwestor chciał zasadzić jakieś krzaki zamiast drzew. Cieszy się, że była ze strony Pana Prezydenta i BRG odmowa na wnioski inwestora dotyczące rezygnacji z wymogu przeznaczenia minimum 20% powierzchni biologicznie czynnej pod nasadzenia drzew, rezygnacji z przeznaczenia minimum 30% zieleni w ramach obszaru A pod nasadzenia drzew.

Pani Edyta Damszel - Turek - dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Dopowiedziała, iż pełne rozstrzygnięcie uwag jest dostępne na stronie BRG tak więc można się z tym zapoznać. Kierunek rozpatrzenia uwag jest podyktowany zmianą polityki miasta w zakresie podejścia do ochrony, kształtowania zieleni.

Pani Magdalena Troszcz - projektant, pełnomocnik inwestora Inwesting

Doprecyzowała, że można nasadzić gatunkami które nie urosną powyżej 3 metrów tak więc nie chodzi o to, że projektant nie zgadza się z nieuwzględnieniem uwag przez BRG. Nawiązała jeszcze do uwagi dotyczącej wymaganej zieleni w obszarze „A”, czyli powierzchni rekreacyjnej i biologicznie czynnej mówiąc, iż jest to czysta matematyka, jeśli każdą z tych powierzchni musieliby liczyć osobno to ta działka byłaby pokryta całkowicie zielenią. Podsumowała, iż po wyjaśnieniu nie uwzględnieniu tych uwag projektanci wiedzą jak projektować.

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	-	-	-
3.	Goleźdinowska Anna	za	-	-
4.	Skarbek Mateusz	-	-	-
5.	Plewa Romuald	-	-	-
6.	Majewski Przemysław	za	-	-
7.	Ważny Karol	za	-	-

Komisja - 4 głosami „za” pozytywnie zaopiniowała przedmiotowy projekt uchwały.
Opinia 41-5/250-20/22

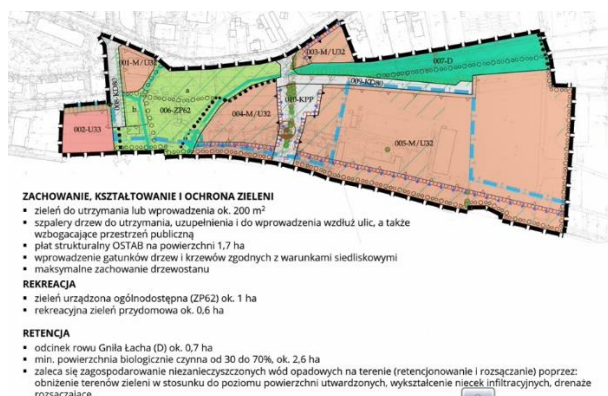
PUNKT 2.2.

Opiniowanie projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Stogi rejon ulic Tamka, Zimnej i Nad Brzegiem w mieście Gdańsku - druk nr 1290.

Druk nr 1290 - Sprawa: BRMG.0006.135.2022

(Oryginał uchwały przy protokole z sesji Rady Miasta Gdańska z 26.05.2022r.)

Pani Edyta Damszel - Turek - dyrektor Biura Rozwoju Gdańska
Zreferowała projekt uchwały zgodnie z uzasadnieniem.



Radny Przemysław Majewski - członek komisji

Powiedział, iż pierwsza jego kwestia dotyczy się kart terenu 004 i 005, które budziły wątpliwości w związku z tym, że przewidziana jest intensywna forma zabudowy mieszkaniowej. Zadał pytanie czy znani są właściciele, gdyż zainteresowała go kwestia fragmentu terenu 005, która została oznaczona kolorem jako jednoosobowa spółka Skarbu Państwa.



Pani Edyta Damszel - Turek - dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Odpowiedziała, że nie pamięta, a projektantki nie ma, ale mają to w dokumentach tak więc po komisji prześle informacje do przewodniczącej i do radnego kto jest właścicielem tych działek.

Radny Przemysław Majewski - członek komisji

Druga kwestia dotyczy się linii zabudowy i stopniowania wysokości. Na prezentacji, która była przygotowana na dyskusję był przygotowany rzut od strony nabrzeża i przedstawiona była zabudowa która ma 10-11 m wysokości, a w głębie zabudowa 15-17 m. Zadał pytanie z czego wynika określenie 15 m od linii zabudowy nadbrzeżnej. Jak patrzy na pierwszy budynek mający 15 czy 17 m to wydaje mu się, że jest głębiej osadzony niż 15 m od pierwszej linii zabudowy, w związku z tym zadał pytanie z czego wynika określenie 15 m, a nie np. 20 czy 30 m. Czy to było w odniesieniu się do pierwszych istniejących zabudowań o takiej wysokości, czy w oparciu o inny wskaźnik zostało określone.

Pani Edyta Damszel - Turek - dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Wyjaśniła, iż stopniowanie zabudowy wynikało z analiz. W pierwszej linii historyczna zabudowa, która jest niższa (do 12 m). Wizualizacje BRG oraz analizy przestrzenne wykazały, że zasadne jest aby w pierwszej linii utrzymać niższą zabudowę, natomiast kolejne linie zabudowy aby były coraz wyższe, aż do zabudowy która również jest punktowa na Stogach. Podsumowała, iż od linii zabudowy 15 m i w tym pasie jest obowiązek realizacji zabudowy nie wyższej niż 12 m, natomiast głębiej jest 16 m czyli 4 kondygnacje. W sąsiedztwie zabudowy istniejącej, zabudowa jest różnorodna, m. in. zabudowa jednorodzinna, ale również pojawia się zabudowa wielorodzinna.

Radny Przemysław Majewski - członek komisji

Dopowiedział, iż szacuje się, że na projekcie planu, na kartach terenu które przewidują zabudowę mieszkaniową, może powstać ok. 330 nowych mieszkań. Pojawiają się obawy w temacie poziomu hałasu z okolicznych firm w tym również firm, które mogą emitować hałas w znacznym stopniu. W związku z tym zadał pytanie czy BRG przeprowadzało analizy, które byłyby dostępne jeśli chodzi o poziom hałasu na tym terenie, gdzie ma powstać nowa zabudowa mieszkaniowa, czy to wynika z jakiś szacunków, założeń które zostały przyjęte.

Pani Edyta Damszel - Turek - dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Odpowiedziała, że miasto posiada mapę hałasu. Hałas jest badany od dróg i od linii kolejowych. Chcą również zbadać hałas od przemysłu stricte stoczni. Na tym obszarze nie widzi zagrożeń. Hałas zgodnie z przepisami ustawy o ochronie środowiska, każdy właściciel, przedsiębiorca musi się ze swoimi uciążliwościami zmieścić w granicach nieruchomości. Ten teren ma duży potencjał w przypadku gdy te inwestycje będą realizowane całościowo. Nie wyobraża sobie, że zostanie zrealizowany jakiś fragment zabudowy w części centralnej, więc jeżeli zabudowa miała by powstać to i tak wszystkie obiekty powinny zostać zlikwidowane. Wydaje jej się, iż ten teren jest na tyle atrakcyjny że znajdą się inwestorzy, którzy będą chcieli zainwestować, zagospodarować i uporządkować całość. Na koniec dodała, iż nie dostrzega niebezpieczeństw o których zgłaszali mieszkańcy, m.in. nadmierny hałas. Odniosła się jeszcze do pytania radnego w sprawie prawa własności mówiąc iż, działka wysunięta najdalej na wschód to jest własność Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym - Remontowa Shipbuilding, działka obok to jest własność

Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym LOK. Zielona działka na zachód to jest Skarb Państwa w użytkowaniu wieczystym Yacht Klub Północny, teren szaro-fioletowy to jest Wspólnota Mieszkaniowa z udziałem Gminy miasta Gdańsk.

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	-	-	-
6.	Majewski Przemysław	-	-	wstrzymał się
7.	Ważny Karol	za	-	-

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

Opinia 41-5/251-21/22

PUNKT 3.1.

Opiniowanie projektu uchwały w sprawie odstąpienia od miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osowa - w rejonie zbiornika retencyjnego przy ulicy Kozioróżca w mieście Gdańsku - **druk nr 1281.**

Druk nr 1281 - Sprawa: BRMG.0006.126.2022

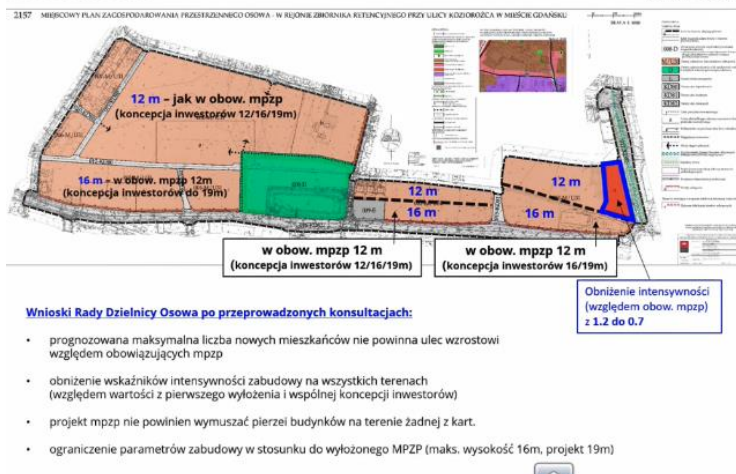
(Oryginał uchwały przy protokole z sesji Rady Miasta Gdańska z 26.05.2022r.)

Pani Edyta Damszel - Turek - dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Zreferowała projekt uchwały zgodnie z uzasadnieniem. Dopowiedziała, że odstępuje się plany w szerszych granicach, ale w kolejnym punkcie będą przystąpienia w mniejszych granicach.

Radna Emilia Lodzińska - przewodnicząca komisji

Podziękowała za wyjaśnienie dlaczego najpierw się odstępuje, a następnie w kolejnym punkcie będzie się przystępowało. Dodała, że żałuje iż do kompromisu nie doszło. Uważa, że zapisy wprowadzone w tej koncepcji planu były z korzyścią dla tego terenu. Spełnienie warunku o tym, że nowe zapisy planu miałyby nie spowodować, aby zamieszkali nowi mieszkańcy, to przy tych zapisach planu tego nie ma.



Pan Bartosz Stefański - przewodniczący zarządu dzielnicy Osowa

Powiedział, że pogodzenie obu stron czyli strony mieszkańców i strony inwestorskiej na tak dużym terenie jest wręcz niemożliwe. Wie, że duże plany są ciężkie w procedowaniu i duży szacunek jeśli faktycznie taki plan uda się wprowadzić w życie. W temacie przedstawionych parametrów powiedział, że nie zgodzi się z tezą iż zostały wprowadzone niewielkie podwyższenia zabudowy ponieważ dla większości tego terenu dzisiaj jest zabudowa 12 m, wszędzie strome dachy. W swojej propozycji utrzymują na górnym terenie 12 metrów, ale proponują wzrost intensywności z 0,7 do 0,8 tak, aby skonsumować metry kwadratowe usług prospołecznych które zostały narzucone. Dodatkowo obecnie wzdłuż ul. Raatza jest 12 m. Rada dzielnicy Osowa proponuje 16 m i zachowanie intensywności obowiązującej czyli 1,0. W temacie zbiornika retencyjnego i części wschodniej to jest 12 m w planie obowiązującym, radni dzielnicowi proponują podział na 12 i 16 m, intensywność obecnie wynosi 0,5 a radni proponują 0,8. Podsumował, iż dla całego tego terenu radni dzielnicowi zwiększają intensywności na każdej działce. Najwyższe budynki na Osowej mają 16 m. wstępnie planowali koncepcję 19 m od strony ul. Raatza, ale mieszkańcy pobliskich terenów odrzucili taką możliwość. Dodatkowo radni podczas swojej sesji i dyskusji na ten temat także do tego pomysłu się przychylił, widząc iż wał który został przez Renk po drugiej stronie zburzony miał nie więcej niż 10 m tak więc dodatnie dodatkowej kondygnacji nie wpłynie na wyciszenie tak bardzo jak ustawienie tych budynków. Propozycja BRG przy wyłożeniu skutkowało w odczuciu mieszkańców dosyć istotną zmianą liczby mieszkańców ponieważ na całym tym terenie tak naprawdę intensywność wynosiła 1,0, gdzie w przypadku terenów wschodnich powiększenie o 100 % intensywności wskazywanej i aktualnej w obowiązującym planie. Prognozowana liczba mieszkańców na dziś dla tego terenu to do 6600 mieszkańców, ciężko jest się doliczyć maksymalnie 7700 mieszkańców którzy byli wspomniani przez BRG. Układ komunikacyjny nie będzie wstanie tego przyjąć, na dzień dzisiejszy jest już 16000 mieszkańców i wydaje się że kolejne 6500 tyś potencjalnych mieszkańców jest i tak bardzo dużą liczbą dla tej dzielnicy. Skutki finansowe jakie powodują propozycje mieszkańców wydają się na korzyść inwestorów. Inwestorzy na pewno niczego za darmo nie oddadzą, jeżeli zbudują parking podziemny to przyszli mieszkańcy i tak za niego zapłacą. Podkreślił, iż rada dzielnicy miała bardzo trudne zadanie, pracowali prawie 3 lata. Ciężko jest im się stawiać po stronie właścicieli, kiedy radni reprezentują 16 tyś. mieszkańców i powinno się wypośrodkować oczekiwania. Wg opinii radnych oraz zapisów z uchwały

to inwestorzy w żaden sposób nie będą stratni ponieważ każdy teren zyskuje. Zbiornik zostanie wykupiony swoją drogą, kumulacja zieleni nie zmienia kwestii odszkodowawczych, a wręcz działki zyskują na wartości gdyż dołożenie zbiornika suchego i terenów zielonych powoduje, iż te tereny rekreacyjne pozwolą mieszkańcom w tym miejscu żyć lepiej, przez co deweloperzy sprzedadzą te mieszkania drożej. Proponowane usługi również podniosą walory życiowe. Rada dzielnicy nie wyobraża sobie, aby 6500 nowych mieszkańców rozlało się po dzielnicy, nie są na to przygotowani ani gotowi. Dalej proszą o szansę. Co prawda wydaje się iż konsensus nie jest w ogóle możliwy, ale możliwe jest danie takich zapisów, aby mieszkańcy nie protestowali i aby inwestorzy czy właściciele nie byli stratni względem omawianego planu.

Radna Emilia Łodzińska - przewodnicząca komisji

Odniosła się do wypowiedzi radnego dzielnicowego. Z jednej strony ma wrażenie, iż radni i mieszkańcy nie są za tym planem, ale z drugiej strony opinia rady dzielnicy w sprawie odstąpienia jest negatywna. W związku z tym dopytała czy mieszkańcy są za tym, aby odstąpić i w późniejszym czasie powrócić do tego planu nawet w mniejszych granicach, czy jak się ma ta sytuacja.

Pan Bartosz Stefański - przewodniczący zarządu dzielnicy Osowa

Powiedział, że są przeciw za odstąpieniem. Uważa, że jest to ostatnia szansa, aby te tereny pozyskać. Wszystkie tereny dookoła są już zabudowane, jest to ostatni teren wewnątrz dzielnicy który można jeszcze zagospodarować. Obawia się, że następnego planu te tereny mogą nie doczekać w takim stanie jakim są, ponieważ właściciele tylko czekają na to czy ten plan zostanie uchwalony czy też nie ponieważ będą wschodzili z kolejnymi inwestycjami, co już się dzieje na kartach 006 i 007. Podsumował, iż jako rada są przeciwni odstąpieniu, ale są za tym aby przystąpić do nowego planu, ponieważ celem mieszkańców jest pozyskanie zbiornika suchego.

Radna Emilia Łodzińska - przewodnicząca komisji

Dodała, że z tego co wie mieszkańcy, którzy mieszkają w najbliższym sąsiedztwie tego planu są przeciwni tym zapisom.

Pan Bartosz Stefański - przewodniczący zarządu dzielnicy Osowa

Doprecyzował, iż zapisy które są przekazane w uchwale do BRG są to zapisy wypracowane z sąsiadami, którzy byli obecni na sesji rady dzielnicy, są to również mieszkańcy niezwykle zorientowani w planie miejscowym oraz w swoim sąsiedztwie.

Pani Edyta Damszel - Turek - dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Powiedziała, iż po spotkaniu czwartkowym dotarło do biura oraz do Prezydenta pismo od jednego mieszkańca, ale myśli że to dopiero początek, w którym jednoznacznie mieszkaniowiec z sąsiedztwa wypowiada się za tym, aby odstąpić od tego planu, nie chce żadnych modyfikacji. Trafiają również mejle oraz pisma od właścicieli, którzy wskazują, iż te parametry są niesatysfakcjonujące. Jest to trudny temat, trudny plan. Z perspektywy miasta najważniejsze jest zabezpieczenie rezerwy pod zbiornik retencyjny. Dla miasta i dla zabezpieczenia przeciwpowodziowego procedowanie planu miejscowego zabezpieczającego teren pod zbiornik jest priorytetem, aby zdążyć przed inwestycjami.

Radna Emilia Łodzińska - przewodnicząca komisji

Podsumowała, iż wiele miesięcy było oczekiwania na kompromis. Celem jest zbiornik, który jest celem nadrzędnym i osobiście boi się, że jeżeli się nie pójdzie z taką procedurą, że najpierw odstąpienie a później przystąpienie do samego zbiornika to może być tak iż na wiele lat można utknać z tym planem. Należy ważyć racje i to co jest priorytetem.

Pan Bartosz Stefański - przewodniczący zarządu dzielnicy Osowa

dopowiedział, iż podjęta uchwała była jeszcze próbą podjęcia tematu, ale jeżeli komisja i radni miejscy odstąpią od tego projektu planu to rada dzielnicy przyjmuje to do wiadomości.

Radny Karol Ważny - członek komisji

Uzupełnił pokrótce wypowiedź Pana Bartosza w sprawie reakcji mieszkańców na te wyniki prac. Powiedział, iż głównie konsultowali się z inwestorami, gdyż to oni mieli przedstawić swoje nowe propozycje z uwzględnieniem uwag, które były wniesione do wyłożonego planu. Koncepcja inwestorów nie została zaakceptowana przez mieszkańców. To co najbardziej bolało mieszkańców to jest wzrost liczby mieszkańców. Wynika to głównie z parametrów intensywności, po części z powierzchni zabudowy czy wysokości. Docelowo wiąże się do z obciążeniem układu drogowego. Na spotkaniach zawsze było podkreślane, że docelowy układ drogowy będzie mógł przyjąć odpowiednią liczbę samochodów. Sam docelowy układ drogowy jest oddalony w czasie, gdyż brakuje jeszcze kilku istotnych inwestycji takich jak Nowa Kielnieńska, Nowa Spadochroniarzy, rozbudowa obwodnicy o trzeci pas i kilka jeszcze innych. Tak więc wydaje mu się, iż obawy mieszkańców były związane z tym, że daje się już zielone światło inwestorom co w konsekwencji zwiększy ilość mieszkańców. Wydaje się, iż zaproponowane rozwiązanie, aby odstąpić od tego planu na ten moment, skupić się na tym co jest priorytetem czyli na zbiorniku retencyjnym, który będzie parkiem zalewowym (prawie 2,5 hektarowym), jest słuszne. Liczy na Gdańskie Wody przy tworzeniu koncepcji tego terenu, że wspólnie z radą dzielnicy i miejskimi oraz z mieszkańcami uda się znaleźć takie rozwiązanie, taką koncepcję która pozwoli maksymalnie w celach wypoczynkowych wykorzystać ten teren. Dalsze brnięcie w konflikt z mieszkańcami jak i z inwestorami nie jest dobrą drogą. Myśli, że jak się poczeka kilka lat jak wszystkie inwestycje drogowe również społeczne zostaną zrealizowane to inaczej będzie można na to spojrzeć. Ma nadzieję, że skoro przez tyle lat nie udało się sprzedać tych terenów, to mimo wszystko ta zabudowa będzie postępować powoli i nie straci się tej szansy który ten wcześniej wyłożony plan umożliwił.

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.	Golećdzinowska 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 41-5/252-22/22

PUNKT 3.2.

Opiniowanie projektu uchwały w sprawie odstąpienia od miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Błonia Południe w rejonie ulicy Tama Pędzichowska i GPZ w mieście Gdańsku - **druk nr 1283**.

Druk nr 1283 - Sprawa: BRMG.0006.128.2022

(Oryginał uchwały przy protokole z sesji Rady Miasta Gdańska z 26.05.2022r.)

Pani Edyta Damszel - Turek - dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

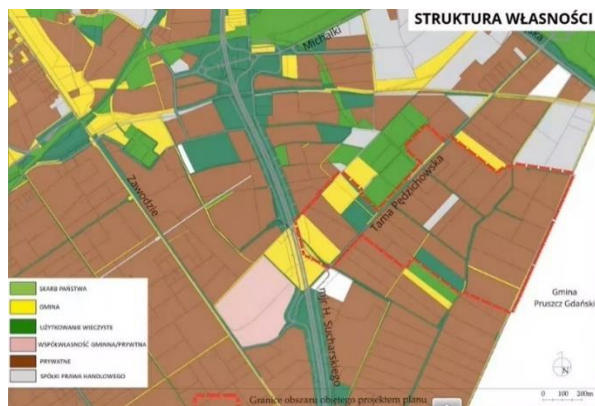
Zreferowała projekt uchwały zgodnie z uzasadnieniem.

Radny Przemysław Majewski - członek komisji

Zadał pytanie kto był wnioskodawcą pierwotnego planu. Z tego co kojarzy to w pierwotnej wersji miał on ok 60 ha. Obecnie można przystąpić do ok. 2 ha. Zastanawia go kwestia czy to jakiś podmiot zajmujący się wytwarzaniem energii czy po prostu jest to koncepcja miasta, która polega na tym, że na tym terenie szukać potencjalnych operatorów z zakresu ogniw fotowoltaicznych.

Pani Edyta Damszel - Turek - dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Odpowiedziała, iż procedowany obszar to jest teren 65 ha, są to tereny rolnicze. Własność jest prywatna różnych właścicieli, gmina dysponuje fragmentem terenów częściowo objętym planem miejscowym, przeznaczonym pod rezerwę pod ogrody działkowe.



Z tego co sobie przypomina jest 4 właścicieli prywatnych, indywidualne osoby wnioskowały o to, aby dopuścić możliwość realizacji tego typu inwestycji. W Studium zgodnie z ustawą miasto musiało wskazać takie tereny. Miasto w dokumencie strategicznym wskazało, że są to tereny rolnicze m.in. na Rudnikach czy Olszynie w wybranym obszarze, gdzie widać potencjał na tego typu inwestycje w energetykę odnawialną. To były postulaty i wnioski mieszkańców.

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 41-5/253-23/22

PUNKT 4.1.

Opiniowanie projektu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Stare Szkoty - rejon ulicy Brzegi w mieście Gdańsku - **druk nr 1280.**

Druk nr 1280 - Sprawa: BRMG.0006.125.2022

(Oryginał uchwały przy protokole z sesji Rady Miasta Gdańska z 26.05.2022r.)

Pani Edyta Damszel - Turek - dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Zreferowała projekt uchwały zgodnie z uzasadnieniem.

Radny Przemysław Majewski - członek komisji

Powiedział, iż bardzo się cieszy że BRG razem z miastem chcą poprawić dostępność do Szańca Jezuickiego, gdyż jest on schowany i mimo wszystko dla wielu mieszkańców jest to nieznany teren. Jest on stosunkowo blisko arterii jaką jest Trakt św. Wojciecha. Na koniec dodał, iż jako bliski mieszkaniec będzie obserwował w jaki sposób ten projekt planu będzie przygotowywany.

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 41-5/254-24/22

PUNKT 4.2.

Opiniowanie projektu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osowa - zbiornik retencyjny przy ulicy Raatza w mieście Gdańsku - **druk nr 1282**

Druk nr 1282 - Sprawa: BRMG.0006.127.2022

(Oryginał uchwały przy protokole z sesji Rady Miasta Gdańska z 26.05.2022r.)

Pani Edyta Damszel - Turek - dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Zreferowała projekt uchwały zgodnie z uzasadnieniem.

Radny Karol Ważny - członek komisji

Powiedział, że jest to dobry kierunek, aby w tym kształcie ten zbiornik zarezerwować. Zwrócił uwagę, iż w pierwotnym kształcie ten zbiornik był bardziej foremny, był bardziej prostokątny. Myśli, iż z punktu widzenia jego zagospodarowania byłoby lepsze, ale rozumie intencje.

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”** przy pozytywnie zaopiniowała przedmiotowy projekt uchwały.

Opinia 41-5/255-25/22

PUNKT 4.3.

Opiniowanie projektu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Błonia Południe w rejonie ulicy Tama Pędzichowska i GPZ II w mieście Gdańsku - **druk nr 1284.**

Druk nr 1284 - Sprawa: BRMG.0006.129.2022

(Oryginał uchwały przy protokole z sesji Rady Miasta Gdańska z 26.05.2022r.)

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”** przy pozytywnie zaopiniowała przedmiotowy projekt uchwały.

Opinia 41-5/256-26/22

PUNKT 5.1.

Przedstawienie koncepcji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Olszynka - rejon ul. Zawodzie w mieście Gdańsku.

Pani Karolina Rogala - projektanta Biura Rozwoju Gdańska

Powiedziała, że granice obszaru objętego projektu planu znajdują się w północno-wschodniej części dzielnicy Olszynka. Od zachodu graniczy z dzielnicą Śródmieście, od północnego wschodu graniczy z dzielnicą Rudniki. Obszar planu zajmuje 8,15 ha. Celem przystąpienia jest dostosowanie przeznaczenia terenu do obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Gdańska, plan umożliwi wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej w bliskim sąsiedztwie Śródmieścia co zwiększy i zróżnicuje oferty mieszkaniowe w Gdańsku, jak również zarezerwowanie terenu pod układ drogowy. Rada dzielnicy Olszynka przed przystąpieniem wyraziła stanowisko pozytywne. W Studium jest to teren mieszkaniowy wraz z usługami podstawowymi, płat strukturalny OSTAB oraz strefa ochrony ekspozycji. Obowiązujący plan jest z 2012 roku - Olszynka rejon ulicy Modrej i ulicy Zawodzie w mieście Gdańsku. Dodała, iż parametry w planach obowiązujących są takie same dla terenu zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej, dla terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej czyli powierzchnia zabudowy 30%, min. powierzchnia biologicznie-czynna to 50%, maksymalna intensywność 0.5, maksymalna wysokość to 12 m. dodatkowo kształt dachu strony o nachyleniu połaci symetrycznym względem kaletnicy pod kątem do 50 stopni. Większość terenu planu zajmuje teren rolniczy i ogrodów działkowych. W strukturze własności w większości są to osoby fizyczne, Skarb Państwa, gminy i związki międzygminne, osoby fizyczne we współwłasności z osobami prawnymi. Jako ciekawostkę podała, iż obszar planu objęty jest strefą ochrony ekspozycji sylwety historycznego Gdańska od strony południowej i wschodniej. Dodatkowo są dwa stanowiska archeologiczne, budynek w historycznym układzie zagrodowym ujęty w gminnej ewidencji zabytków, który znajduje się poza granicami planu ale w bezpośrednim sąsiedztwie. Układ drogowy jest bardzo czytelny, sieć prostokątnych powiązań pomiędzy ulicami wzdłuż opływu Motławy a Nową Sandomierską, która przebiega wzdłuż torów kolejowych, ma mieć bezkolizyjny przebieg z ul. Zawodzie oraz kanałem Rudnickim. Omówiła główne ustalenia koncepcji planu, które są przedstawione poniżej.



Dodatkowo dopowiedziała, iż na południu wprowadza się zieleń do utrzymania lub wprowadzenia, zachowanie układu rowów melioracyjnych, szpalery drzew wzdłuż rowów i na odcinku przyległym do Nowej Sandomierskiej, ciąg pieszo-jezdny, ciąg pieszo-rowerowy, ciąg pieszo-rowerowy w zalecanej lokalizacji, obowiązujące linie zabudowy, max. nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż pozostałych ulic, zalecane podziały na działki budowlane, strefy konserwatorskiej ochrony stanowisk archeologicznych, drzewa do zachowania, prawie cały teren wchodzi w Ogólnomiejski System Terenów Aktywnie Biologicznie.

Pan Bartosz Krasnodębski - przedstawiciel jednego z właścicieli

Powiedział, że jest przedstawicielem działki, która znajduje się w narożniku najbliższej przejazdu kolejowego. Dopowiedział, iż do tego terenu na dzień dzisiejszy jest droga dojazdowa, która prowadzi od ul. Zawodzie, bliżej torów. Jest to wydzielona działka, będąca własnością miasta o szer. ok. 10 m. Wydawało się, iż ta droga w tym planie będzie uwzględniona jako dojazd. Działka o której mówi, na ten moment narożnikiem styka się z planowaną drogą publiczną 07-KD. Sposób zagospodarowania tej działki, obojętnie w jaki sposób właściciel by się zdecydował na sprzedaż w całości czy na wydzielanie działek ze sprzedażą pojedynczych działek będzie oparty tylko i wyłącznie na działkach wewnętrznych. W związku z tym rodzą się kolejne pytania jak drogi wewnętrzne są traktowane z punktu widzenia obliczeń związanych m.in. z powierzchnią biologicznie-czynną. Zdają sobie sprawę, iż Studium narzuca wymagania szczególnie w miejscach gdzie jest OSTAB i ciężko jest te wszystkie wymagania spełnić. Zdaniem właściciela zdecydowanie łatwiej byłoby to przeprowadzić, gdyby była dopuszczona obecna droga publiczna. Dziwi ich fakt, iż ta droga została zlikwidowana i wciągnięta w teren zielony. Nie jest wciągnięta w rezerwę innej drogi, pod inną zabudowę, po prostu została włączona w strefę 05-ZP. Jest to jakiś ciąg pieszo-rowerowy. Gdyby została przekształcona w drogę to by znakomicie ułatwiło możliwość racjonalnego zagospodarowania tej działki.

Pani Edyta Damszel - Turek - dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Podkreśliła co przyświeca przy projektowaniu. A mianowicie robi się szereg analiz, patrzy się na kontekst całego terenu, a nie pojedynczych działek. Odniosła się do wspomnianej działki, mówiąc iż rozumie, że najłatwiej by było obsłużyć działkę istniejącym duktem. Dodała, iż w obowiązującym planie cały teren przeznaczony jest pod ogrody działkowe. Rozumie, iż przedmówca reprezentuje jednego właściciela i dba o jego interesy, ale BRG patrzy szerzej na ten teren. Z punktu widzenia całego zagospodarowania przestrzennego ten układ jest optymalny. Najłatwiej by było zrobić inwestycje częściowo czyli sprzedawać działki pojedyncze z dostępem do drogi, dlatego BRG proponuje zrobić zagospodarowanie dla całego terenu dla całej nieruchomości, aby uwzględnić możliwość realizacji czy partycypacji w układzie komunikacyjnym w ramach art. 16 o drogach publicznych. Dodała, że jeżeli Prezydent się przychyli do tego, aby wniosek rozpatrzyć pozytywnie, to wtedy są konsekwencje które były wielokrotnie wnioskodawcom przekazywane. A mianowicie, jeżeli Prezydent rozpatrzy wniosek pozytywnie i uchwala o przystąpieniu zostanie podjęta przez Radę Miasta Gdańska to wtedy wchodzi się w projektowanie, które jest zgodne z polityką miasta w danym momencie. Jest to tak naprawdę zbiór wszystkich wniosków, analiz przestrzennych i na tej podstawie uważają, że proponowany układ komunikacyjny jest zasadny. Wspomniała, iż w sąsiedztwie jest zaplanowany układ drogowy, jest to ul. Nowa Sandomierska. W temacie powierzchni biologicznie-czynnej powiedziała, iż

w zapisach w kartach terenu będzie szereg obostrzeń związanych z tym kierunkiem, że jest to teren rolniczy, jest OSTAB. Jest to kierunek zgodny ze Studium i należy się go trzymać, aby Wojewoda tego planu nie uchylił.

Pan Bartosz Krasnodębski - przedstawiciel jednego z właścicieli

Doprecyzował, że wcześniej miał na myśli drogę od strony południowej. Jego zdaniem z punktu widzenia umowy „16” sprawa jest prosta. Jest działka miejska, jakiś teren, ktoś ma włożyć wkład finansowy w realizację drogi. Drogi publiczne, które są przedstawione w projekcie planu są nie wydzielone, jest kilku właścicieli. Jego zdaniem sprawa jest o wiele bardziej skomplikowana w praktycznej realizacji. W temacie OSTAB powiedział, iż prosi w zapisach o informację jak rozliczać powierzchnię biologicznie czynną na działkach, które będą wydzielone jako działki wewnętrzne.

Pani Edyta Damszel - Turek - dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Dopowiedziała jeszcze w zakresie dróg publicznych. Jeżeli Rada Miasta Gdańska przyjmie tą uchwałę to na wniosek właściciela gmina przejmuje działki i wypłaca odszkodowanie. Uważają, iż ten układ komunikacyjny jest optymalny, ale jeszcze go przeanalizują. W temacie OSTABU odniosła się do przedstawiciela właściciela mówiąc, iż mają jedną wielką działkę, realizują wydzielania np. zgodnie z zalecanymi podziałami lub w inny sposób. Jest optymalne zagospodarowanie tych działek z zachowaniem powierzchni biologicznie czynnej czy też odległości pomiędzy budynkami. Mając taką całą koncepcję występuje się o pozwolenie na budowę i wszystkie parametry rozlicza się do całej dużej inwestycji. Dopowiedziała, iż problem się pojawi jak po kawałku, po jednej małej działce inwestycje będą realizowane. To będzie problem z racji tego iż właściciel pozostanie z wydzieleniami po środku, gdzie będzie trudno rozliczyć powierzchnię biologicznie-czynną. Zasadnym jest zrealizować inwestycje na całym obszarze.

Więcej głosów w dyskusji nie było.

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

PUNKT 5.2.

Prezentacja koncepcji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Oliwa Górna w rejonie ulic Kościerskiej i Bytowskiej w mieście Gdańsku.

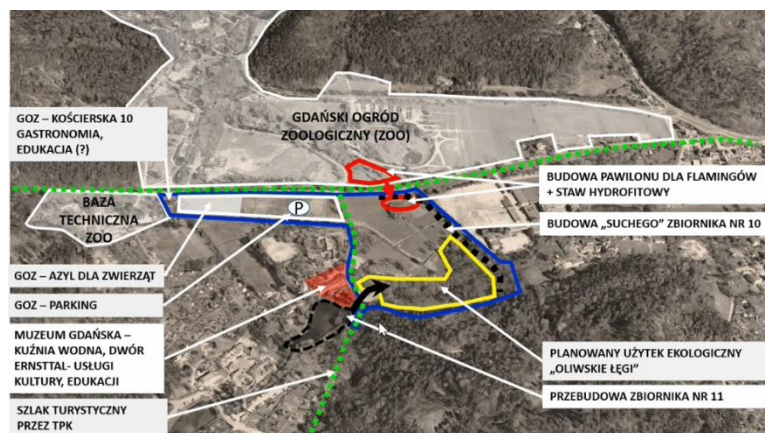
Pan Krzysztof Krzemiński - projektant Biura Rozwoju Gdańska

Powiedział, iż plan zlokalizowany jest w Dolinie Radości. Obejmuje ok. 7,9 ha. Do planu przystąpiono w 2020 roku. Celem przystąpienia była realizacja suchego zbiornika przeciwpowodziowego, utworzenie użytku ekologicznego w rejonie Potoku Oliwskiego - „Oliwskie Łęgi”, zagospodarowanie części terenów na potrzeby Gdańskiego Ogrodu Zoologicznego. Rada dzielnicy Oliwa przed przystąpieniem miała opinię pozytywną, wniosków po przystąpieniu do planu nie złożyła. W Studium jest

to teren usług ponadpodstawowych, zieleni, ogród zoologiczny. Obszar objęty jest wpisem do rejestru zabytków jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego, całość obszaru planu położona jest w płacie strukturalnym OSTAB-u. Na obszarze przystąpienia do planu obowiązuje 5 planów miejscowych. W części zachodniej jest rezerwa pod tereny sportu i rekreacji oraz teren rezerwy pod parking (min. 110 miejsc parkingowych), z niewielkim obiektem istniejącym, który mógłby być wykorzystywany pod gastronomię. W części wschodniej jest duży teren zielony - park, w części południowej odtworzenie stawu przy nieistniejącym Zespole Młyna XII. Dodatkowo są niewielkie rezerwy pod komunikację.



W strukturze własności dominuje własność gminy w trwałym zarządzie Gdańskiego Ogrodu Zoologicznego, w części południowej są działki Skarbu Państwa oraz 2 działki prywatne w części wschodniej. W temacie układu drogowego, to powiedział, iż jest to układ historyczny. W obszarze planu znajduje się 1 obiekt o wartościach kulturowych wpisany do gminnej ewidencji zabytków. W uwarunkowaniach przyrodniczych to fizjografia wyznaczyła ochronę cennego terenu przyrodniczego - „Oliwskie Łęgi”, ochronę płatów zadrzewień wzdłuż cieków oraz ochronę szpalerów drzew wskazanych do utrzymania. Przedstawił na slajdzie zagospodarowanie terenu, który przedstawiony jest poniżej.



XY - mieszkaniec miasta Gdańska

Odniósł się do tematu ul. Kwietnej, a mianowicie zadał pytanie czy jest możliwość wprowadzenia chodnika. Jest Kuźnia Wodna, ale nie ma dojścia do niej.

Pan Krzysztof Krzemiński - projektant Biura Rozwoju Gdańska

Odpowiedział, że ul. Kwietna jest ciągiem jednoprzestrzennym. Analizowano możliwość wprowadzenia chodnika, natomiast jest to trasa przebiegająca przez



teren leśny.

Tak więc wytrasowanie ciągu pieszego oddzielonego od jezdni wiązałoby się z wycinką drzew tak więc utrzymywany jest przekrój taki jaki jest z założeniem, że będzie to taka ulica w formie jednoprzestrzennej.

Radny Karol Ważny - członek komisji

Dopytał jeszcze czy można by było wytworzyć ciąg pieszo-jezdny, czyli coś co spowoduje, że również na etapie planu miejscowego można by było bezpieczeństwo pieszych i rowerzystów w większym stopniu zapewnić. Mimo, że jest to droga leśna to jednak samochody rozwijają duże prędkości. Spytał czy to na etapie inżynierii ruchu i zagospodarowania z DRMG czy GZDiZ, czy jednak w planie dało by radę coś zapisać.

Pani Edyta Damszel - Turek - dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Uzupełniła wszystkie wcześniejsze wypowiedzi, mówiąc że trzeba spojrzeć szerzej na układ komunikacyjny i wrywkowo, fragmentarycznie ustalając ciąg pieszo-jezdny na podstawowym układzie komunikacyjnym. Podsumowała, iż należałoby porozmawiać z GZDiZ w ramach spowolnienia ruchu, różnych rozwiązań które utrudnią przejazd samochodów indywidualnych.

Więcej głosów w dyskusji nie było.

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

PUNKT 5.3.

Prezentacja koncepcji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kokoszek Mieszkaniowe rejon ulicy Bysewskiej w mieście Gdańsku.

Pani Ewa Lichota - projektant Biura Rozwoju Gdańska

Powiedziała, iż obszar planu obejmuje ponad 12 ha. Teren na granicy Kokoszek Mieszkaniowych i Kokoszek Przemysłowych przy granicy z Żukowem. Do planu przystąpiono w maju 2021 roku. Celem przystąpienia była zmiana przeznaczenia terenu z zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej na mieszkaniowo-usługową zawierającą różne formy zabudowy mieszkaniowej; korekta parametrów urbanistycznych, służąca zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych. Wnioskodawcami są właściciele terenu czyli spółki: Activa AP Sp. z o.o. oraz SVB System Sp. z o.o. Rada

dzielnicy Kokoszki nie zajęła stanowiska przed przystąpieniem oraz nie wniosła żadnych wniosków do przystąpienia. Studium przeznacza ten teren pod cele mieszkaniowe z usługami podstawowymi. W strukturze własności poza rezerwą drogową są spółki prawa handlowego. Dodała iż przy projektowaniu koncepcji muszą wziąć pod uwagę bezpośrednie sąsiedztwo terenu dawnego Dworu Kokoszki ze starodrzewem. Jest to skupisko dużych, okazałych drzew. Przy ustalaniu wytycznych do planu muszą wziąć pod uwagę wytyczne do kształtowania zieleni, tzn. muszą odpowiednio przeprowadzić linię zabudowy względem sąsiedztwa historycznego starodrzewu, dodatkowo w pasie ul. Bysewskiej wskazano szpalery drzew do utrzymania i uzupełnienia oraz pojedyncze okazy drzew do zachowania. W układzie drogowym najistotniejszą zmianą jest przebieg tzw. Nowej ul. Stokłosy oraz ul. Bysewska zmienia docelowo swój kształt. Dopowiedziała, iż w założeniach do projektu planu widać, że projektowany teren jest w kleszczach funkcji przemysłowej. Proponują w części dopuścić funkcję mieszkaniowo-usługową - to centralna część obszaru planu, na obrzeżach podtrzymują funkcję mieszkaniową ekstensywną. Zaplanowano również połączenia z terenami istniejącymi lub inwestycjami w trakcie. Bardzo istotnie w tym planie jest utworzenie powiązań między terenami zielonymi, czyli planowany zbiornik Kartuska, las, dwór ze starodrzewem. W planach istniejących są pewne zapisy dotyczące ekspozycji terenów zielonych, chcieliby kształtować zabudowę w taki sposób, aby odnieść się do sąsiedztwa i wyeksponować miejsca które mają walory historyczne czy krajobrazowe. Ogólnie na terenie planu ma być zabudowa ekstensywna z kumulacją rekreacyjnej zieleni przydomowej w centralnej części. Wykonano analizę nachylenia dachów, a dokładnie zanalizowano czy warto wprowadzać minimalny kąt nachylania dachów, aby zachować proporcję. Z analiz wyszło, żeby kształtowało się to w granicach min. 40-45 stopni. W projekcie planu są 3 tereny mieszkaniowe. Kształtuje się zabudowę poprzez wprowadzenie maksymalnych, nieprzekraczalnych linii zabudowy, wprowadza się wymóg w realizacji rekreacyjnej zieleni przydomowej (70% dla całej zieleni terenu). W strefie b wprowadzone są obligatoryjne usługi w parterach (min. 50% powierzchni użytkowej parterów).



Dodatkowo wprowadza się szpalery zieleni wysokiej wzdłuż wschodniej granicy. Skutkami finansowymi dla planu jest wykup terenu pod rezerwę drogową oraz pod tor kolejowy.

Radny Przemysław Majewski - członek komisji

Zapytał czy jest ktoś z przedstawicieli inwestora. Pamięta, iż na poprzednich dyskusjach plan budził wątpliwości, w związku z tym iż teren zmieniał właścicieli, czy spółki które były za niego odpowiedzialne, ale także zabudowa, która była proponowana przez inwestora, była dość wysoka i intensywna w porównaniu do tego co woleliby mieszkańcy.

Radna Emilia Łodzińska - przewodnicząca komisji

Poprosiła inwestora o przedstawienie koncepcji zabudowy tego terenu.

Pan Andrzej Pastuszka - właściciel terenu, deweloper Activa

Powiedział, iż współpracowali z BRG przy tworzeniu planu. Chcieliby bardziej zintensyfikować zabudowę. Przyjmują do wiadomości pewne uwarunkowania historyczne i pewne uwarunkowania wynikające z opinii konserwatora. Myślą, iż proponowana zabudowa jest jakimś kompromisem, który mógłby zaistnieć w przypadku uchwalenia tego planu. Dodał, iż są również właścicielem terenu, który przy nowym wjeździe z ul. Kartuskiej w Bysewską po prawej stronie. Jest to działka ok. 1,5 ha, na którym projektują usługi (ok. 5000 m²). Inna spółka inwestora realizuje zabudowę Nowej Cegielni, do końca przyszłego roku pierwsze zadanie zostanie zrealizowane, mają zamiar pozyskać pozwolenie na budowę na drugi etap tej zabudowy w kierunku ulicy, która będzie rozdzielala ten teren na wprost nowo projektowanego wjazdu i zbiornikiem retencyjnym. Dodatkowo w ramach prowadzenia inwestycji przy ul. Stokłosy realizują przebudowę drogi Nowej Stokłosy, która w znaczący sposób usprawni przejazd do nowo budowanych osiedli oraz mocno uporządkuje ten teren. Dopowiedział, iż na planowanym terenie jest las, który jest własnością jego spółki (0,7 ha). W ramach prac ustalono iż, właściciel złoży wniosek, aby przekształcić ten las w park. Chcieliby urządzić park leśny, który byłby elementem wypoczynku dla mieszkańców, którzy by mieszkali na tych osiedlach.

Radny Karol Ważny - członek komisji

Dopytał jeszcze w temacie zieleni rekreacyjnej. Słyszał o takich praktykach, że deweloperzy w temacie przydomowej zieleni rekreacyjnej stosują uniki wynikające z uchwały krajobrazowej, a mianowicie zamiast grodzić stosują mniejsze ogrodzenia metrowe, np. mniejsze płotki, żywopłoty. Wizualnie, trwale odgradzają przestrzeń, powodują iż przestaje być ona ogólnodostępna, a formalnie cały czas nią pozostaje. W związku z tym zadał pytanie czy są przewidziane jakieś zapisy, które by spowodowały, że ta zielen faktycznie będzie skumulowana i otwarta dla wszystkich również dla mieszkańców sąsiadujących terenów.

Pan Andrzej Pastuszka - właściciel terenu, deweloper Activa

Odpowiedział, iż nie rozpatrywali sprawy pod tym względem. Pierwszy raz słyszy taki zarzut. Dodał, iż często bywa tak, że mieszkańcy którzy mieszkają w parterach chcą sobie wygrodzić swoje przestrzenie, aby czuć się bardziej intymniej czy bezpieczniej. Activa nie robi wygrodzeń, tylko mieszkańcy sami.

Pani Edyta Damszel - Turek - dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Uzupełniła jeszcze, że w związku z tym iż weszła zmiana ustawy, jest uchwała krajobrazowa, to odebrano BRG kompetencje wpisywania zapisów związanych z ogrodzeniami czyli w planie miejscowym nie można nic wpisać.

Radna Emilia Łodzińska - przewodnicząca komisji

Poprosiła o doprecyzowanie, że jeżeli nawet inwestor zaplanuje partery czy ogródki przydomowe to jest w gestii inwestora, że będzie takie ogrodzenia projektował albo właściciele sami sobie będą stawiali ogrodzenia.

Pan Andrzej Pastuszka - właściciel terenu, deweloper Activa

Odpowiedział, że inwestor nie narzuca takiego rozwiązania. Dopowiedział, że jeżeli ktoś kupuje mieszkanie na parterze i ma przypisany ogródek to on jest dokładnie określony w którym miejscu ma prawo go używać. Z punktu widzenia biznesowego spółki deweloperskiej nie ma to większego znaczenia.

Pani Edyta Damszel - Turek - dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Doprecyzowała, że mowa jest podczas rozmowy o dwóch różnych bytach. Co innego jest ogródek przydomowy przynależny do nieruchomości. Zgodnie z uchwałą krajobrazową jest to działka przynależna do mieszkania, natomiast co innego jest zieleń rekreacyjna, która z definicji jest rozliczana na podstawie powierzchni użytkowej mieszkań (0,3 na 1 m² mieszkania). Co innego to są przed ogródki przydomowe, czyli jest to działka przynależna do mieszkania i każdy właściciel ma prawo sobie to ogrodzić. Co innego jest zieleń rekreacyjna służąca zgodnie z definicją społeczności.

Radny Karol Ważny - członek komisji

Poprosił o doprecyzowanie, że oczywiście można sobie stworzyć ogródek niezależnie od przestrzeni w ramach powierzchni biologicznie czynnej. Zadał jeszcze pytanie jak to wygląda na etapie tworzenia umów deweloperskich, czy stosowane są jakieś zapisy co do służebności czy tego typu rozwiązań, które powodują iż w przyszłości nawet wspólnota mieszkaniowa nie będzie miała możliwości dokonywania grodzień, czy czynności które by uniemożliwiły całej społeczności korzystania z tych terenów.

Pan Andrzej Pastuszka - właściciel terenu, deweloper Activa

Odpowiedział, że przestrzenie otwarte są przestrzeniami otwartymi. Podał przykład osiedla Astra Park przy ul. Turzycowej. Są tam bardzo małe, przydomowe ogródki, ok 30-50 m oraz jest zbiornik retencyjny, wokół którego jest przestrzeń zielona, zagospodarowana, z placem zabaw. Jest on otwarty dla wszystkich. Kawałek wyżej jest plac zabaw, z małą ławką który mieszkańcy mogą sobie wykorzystywać w dowolny sposób. Dodał, iż deweloper sprzedając mieszkanie, jeżeli taki ogródek występuje to w umowie deweloperskiej ma obywatel wpisane, że kupuje mieszkanie (określa się metraż) z terenem zielonym czy domowym (podana wielkość).

Radny Karol Ważny - członek komisji

Dopytał jeszcze, że rozumie iż ten zbiornik to jest współwłasność wszystkich osób, które na tym osiedlu mieszkają.

Pan Andrzej Pastuszka - właściciel terenu, deweloper Activa

Odpowiedział, że tak. Dodał, iż obok ich terenu wybudował swoje osiedle inny deweloper i ludzie z tego osiedla również korzystają ze wspólnego terenu.

Pan Wojciech Nowacki - przedstawiciel pracowni architektonicznej

Dopowiedział, iż Activa w ogóle nie robi zamkniętych osiedli, mają oni zupełnie inną filozofię. Activa ma inną filozofię sprzedaży.

Radna Emilia Łodzińska - przewodnicząca komisji

Podkreśliła, iż zgodnie z uchwałą krajobrazową nie można tworzyć grodzonych osiedli. Grodzone osiedla służą do pewnego rodzaju konfliktów, a także do tego że zabierają przestrzeń i swobodny przepływ głównie dla pieszych.

Pan Andrzej Pastuszka - właściciel terenu, deweloper Activa

Powiedział jeszcze, iż zdają sobie sprawę, że zwiększenie intensywności zabudowy spowoduje wzrost ilości mieszkańców. Na komunikację nie będzie miało to większego wpływu, gdyż buduje się nowa Kartuska i do tego miejsca jest ulicą dwupasmową. Jest to wspaniała lokalizacja, dobrze skomunikowane miejsce. Poza tym niedaleka odległość do lotniska, odległość do kolejki która niedługo się wybuduje. Podsumowując powiedział, że stworzenie takiej przestrzeni mieszkaniowej w tym miejscu jest racjonalne i wypełnia zapotrzebowanie społeczne i powinno się rozbudowywać miasto w tym kierunku.

Radny Karol Ważny - członek komisji

Dopytał jeszcze o kwestie akustyczne. Bajpas Kartuski na pewno w okresie kiedy linia 206 z Gdyni do Bydgoszczy będzie rozbudowywana, będzie miał bardzo duże znaczenie komunikacyjne, gdyż uważa iż cały ruch z Kartuz będzie się poruszał tą koleją aglomeracyjną, a w przyszłości jakieś połączenie będzie zapewnione. W związku z tym zadał pytanie, na ile sąsiedztwo może być w przyszłości problematyczne dla tych mieszkańców części mieszkaniowej. Czy kolej będzie musiała zapewnić jakieś ekrany akustyczne czy jakieś inne są rozwiązania.

Pan Andrzej Pastuszka - właściciel terenu, deweloper Activa

Odpowiedział, że nie zna przepisów czy mógłby wymuszać na kolei, aby miała postawić ekrany.

Pani Edyta Damszel - Turek - dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Uzupełniła jeszcze, iż BRG na etapie badania hałasu od kolei analizowało ten temat, dlatego linie zabudowy są bardzo wycofane, zabudowa ma się maksymalnie odsunąć od torów kolejowych. Dodała, iż właściciel musiałby udowodnić przekroczenia hałasu, aby móc żądać od kolei żeby pojawiły się jakiekolwiek ekrany akustyczne.

Pan Andrzej Pastuszka - właściciel terenu, deweloper Activa

Dodał, iż nie ukrywa że było to by dla niego nie korzystne rozwiązanie gdyż traci kilkaset metrów powierzchni, która mogłaby być zabudowana. Powinno być dużo zieleni i ewentualnie miejsca postojowe na terenie.

Radny Karol Ważny - członek komisji

Zadał jeszcze pytanie dotyczące linii nieprzekraczalnych, które wyznaczyły drogi wewnętrzne. Jakże wygenerowały się szerokości.

Pani Ewa Lichota - projektant Biura Rozwoju Gdańska

Odpowiedziała, że między liniami maksymalnymi, nieprzekraczającymi liniami zabudowy jest 20 m, co pozwala na wykształtowanie drogi wewnętrznej. 8 m dotyczy minimalnych odległości pomiędzy budynkami wolno stojącymi ale również w zabudowie wielorodzinnej. Chcą wprowadzić szereg zapisów m.in., że wprowadzają ograniczenie powierzchni rzutu budynku do maks 200 m², które będą limitować bryłę budynku.

Więcej głosów w dyskusji nie było.

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

PUNKT 6.

Wolne wnioski, sprawy wniesione, korespondencja.

Radna Emilia Łodzińska - przewodnicząca komisji

Poinformowała, że do komisji wpłynęło pismo od Rady Dzielnicy Orunia-Św. Wojciech-Lipce w sprawie uchwały PKM Południe - komisja ustaliła, iż jest to pismo do wiadomości komisji.

Kolejne pismo to informacja z realizacji uchwał Miasta Gdańska za I kwartał 2022 roku - pismo również do wiadomości komisji.

Kolejne pismo od radnej dzielnicy Haliny Wojnicz w sprawie likwidacji placu zabaw - pismo również 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	Obecny

Na tym posiedzenie zakończono. Godzina 19:15.

Przewodnicząca
Komisji Zagospodarowania Przestrzennego

/-/ Emilia Łodzińska

Protokołowała:
Agnieszka Witkowska
Biuro Rady Miasta Gdańska