

PROTOKÓŁ NR 3 - 3/2024

z posiedzenia Komisji Zagospodarowania Przestrzennego Rady Miasta Gdańska, które odbyło się 20 czerwca 2024 r.

Komisja rozpoczęła posiedzenie o godzinie 8:00, zakończyła o godzinie 8:50.

Obecność:

LP.	Nazwisko i imię	Funkcja	Początek obrad
1.	Czerniewska Katarzyna	Przewodnicząca	Obecna
2.	Mickun Marcin	Wiceprzewodniczący	Obecny
3.	Golędzinowska Anna	Członek Komisji	Obecna
4.	Skarbek Mateusz	Członek Komisji	Obecny
5.	Bartków Agnieszka	Członek Komisji	Obecna
6.	Majewski Przemysław	Członek Komisji	Obecny
7.	Kieturakis Maximilian	Członek Komisji	Obecny
8.	Lodzińska Emilia	Członek Komisji	Obecna

W posiedzeniu uczestniczyło 8 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 Katarzyna Czerniewska 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 więc przedstawiał się następująco:

1. Opiniowanie projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Maćkowy - rejon ulic Niepołomickiej i Starogardzkiej w mieście Gdańsku – **druk nr 62**.
Referuje: przedstawiciel Biura Rozwoju Gdańska
2. Przyjęcie Planu pracy Komisji Zagospodarowania Przestrzennego Rady Miasta Gdańska na 2024 rok.
3. Wolne wnioski, sprawy wniesione, korespondencja.

PUNKT 1.

Opiniowanie projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Maćkowy - rejon ulic Niepołomickiej i Starogardzkiej w mieście Gdańsku – **druk nr 62**

Druk nr 62 – Sprawa: BRMG.0006.201.2024

(Oryginał uchwały przy protokole z sesji Rady Miasta Gdańska z 20.06.2024 r.)

Pani Edyta Damszel – Turek – dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Zreferowała projekt uchwały zgodnie z uzasadnieniem.

Pan Wojciech Szpakowski - Dyrektor ds. technicznych Gdańskich Wód

Powiedział, że plan ten jest bardzo istotny z punktu widzenia tego, że jest to obszar który ma bardzo szczątkowy system miejski odprowadzania wód opadowych i który kończy się niestabilnymi wylotami. Są to wyloty do ziemi w rejonie ul. Czerskiej, albo jest to niedrożny potok M2 albo w rejonie ul. Niepołomickiej są prywatne rowy, które mają niewielką przepustowość. Docelowo zwiększy się tą przepustowość po zgłoszonym do Zielonego Miasta inwestycji poprawy z wykupieniem rowów od mieszkańców aż do Potoku Maćkowego. Jest to główny problem tego rejonu. Wspomniał, że w granicach jest jeszcze potok borkowski, Św. Wojciech i jeszcze jeden rów, który utrzymują w części południowej ale są to obszary bezodpływowe. Drugim problemem tego terenu są duże deniwelacje gdzie woda spływa dosyć szybko w przypadku opadów a w połączeniu z tym, że ostatnie dwie zimy były bardziej wodne to te wszystkie systemy lokalne, bezodpływowe się przeciążały, wylewały i było bardzo dużo zgłoszeń o ingerencji wód z jednej nieruchomości na drugą. Plan ten w jakiś sposób reguluje te stosunki wodne, pozwala na docelowe działanie przede wszystkim w zlewni potoku M2 ale w części ul. Borkowskiej i w części ul. Niepołomickiej. Trzeci problem to są zmiany atmosferyczne zimą, gdzie widać iż brak przelewów nadmiarowych, brak możliwości opróżniania tych obiektów będzie skutkowało problemami w tego typu okresach.

Radna Katarzyna Czerniewska – przewodnicząca komisji

Zadała pytanie jak wygląda sytuacja z samym deweloperem. Rozumie, iż projekt umożliwia wdrożenie planu naprawczego i dlatego jest ciekawa czy deweloper jest zainteresowany wdrożeniem tego planu naprawczego.

Pan Wojciech Szpakowski - Dyrektor ds. technicznych Gdańskich Wód

Wydaje mu się, że może odpowiedzieć że tak.

Pani Edyta Damszel – Turek – dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Uzupełniła, że z informacji jakie posiada to jak najbardziej. Nadzór budowlany wskazał, że ten program naprawczy musi być wdrożony, był on uzgodniony z Gdańskimi Wodami i pewne elementy są już realizowane. Z tego co wie to realizacja rury, całej infrastruktury związanej do ul. Przemian, aby odprowadzić do potoku w sąsiedztwie. Kolejnym elementem po uchwaleniu planu i wejściu w życie będzie realizowany zbiornik

tymczasowy, aby całość połączyć z układem. Powinni to wszystko zdążyć przed jesienią, aby wody nadmiarowe spłynęły najpierw.

Radna Emilia Łodzińska – członek komisji

Zadała pytanie o tymczasowy zbiornik retencyjny, a mianowicie rozumie, że będzie on funkcjonował do czasu budowy ul. Nowej Niepołomickiej a później już np. kanalizacja deszczowa ma być.

Pani Edyta Damszel – Turek – dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Odpowiedziała, że tak. To już na etapie projektu ul. Nowej Niepołomickiej projektant będzie rozwiązać, gdyż dostanie wytyczne z Gdańskich Wód. Obszar zlewni jest cały czas monitorowany. Zbiorniki te na chwilę obecną nie są fizycznie urządzone, są to zagłębienia gdzie ta woda i tak się gromadzi. W momencie kiedy inwestycje będą realizowane to zbiorniki będą lepiej zabezpieczone. Dodatkowo w momencie realizacji ul. Nowej Niepołomickiej inwestor zastępczy DRMG dostanie wytyczne od Gdańskich Wód.

Radny Przemysław Majewski – członek komisji

Zadał pytanie odnośnie uwag złożonych przez Radę Dzielnicy Orunia Górna. Pierwsza kwestia dotyczy chodnika czy ścieżki rowerowej, która miała być zabezpieczona w karcie terenu. Rozumie, że to w dalszych pracach może się pojawić, ale z doświadczenia wie że różnie bywa z tymże czegoś nie ma zabezpieczonego w planie miejscowym i chodników brakuje. Wg niego ul. Borkowska biorąc pod uwagę jej potencjalny rozwój i powstające zabudowania wymaga, żeby ta funkcja w postaci chodnika była zabezpieczona. Druga kwestia dotyczy spływu wód. Wyjaśnił mówiąc, iż biorąc pod uwagę jakie problemy są na Osiedlu Hanza, Zdrovo i fakt że ten plan poprawia błędy sprzed lat, że ktoś pozwolił tym deweloperom budować w taki a nie inny sposób na tych terenach. Ci deweloperzy z pomocą miasta muszą budować teraz jakieś kanalizacje, podłączać się do zbiorników i tymczasowe zbiorniki retencyjne realizować to jego zdaniem nie zwiększa się wskaźnika spływu wód tylko jest to odsuwanie problemu w czasie. W tym rejonie jest dużo terenów inwestycyjnych na których pewnie będą powstawać osiedla deweloperskie i problem z osiedla Zdrovo może będzie występował w innych tych lokalizacjach jeśli w nieodpowiedni sposób będą realizowane. Trzecia kwestia dotyczy obligatoryjnego wskaźnika 1,2 jeśli chodzi o miejsca parkingowe. Mieszkańcy chociażby z osiedla Kazimierz doskonale widzą jaki jest potężny problem jeśli chodzi o miejsca parkingowe. Wszelkie zieleńce są rozjeżdżane, gdyż tych miejsc parkingowych jest za mało. Deweloper jeśli nie ma obowiązku, aby wybudować ich więcej robi minimalną ilość miejsc parkingowych. Infrastruktura komunikacyjna w tym rejonie jest trudna i do czasu budowy PKM znaczącej poprawy nie będzie.

Pani Edyta Damszel – Turek – dyrektor Biura Rozwoju Gdańska:

Odpowiedziała mówiąc, iż ul. Borkowska ma zabezpieczony chodnik w drodze. Rada Dzielnicy wносиła o trasę rowerową. Poruszanie się rowerem jest możliwe w ramach ulicy lokalnej czyli na ogólnych zasadach i w momencie kiedy będzie szczegółowy projekt to może być wydzielona ta trasa rowerowa ale nie musi. W kwestiach odwodnienia i kwestii związanych z poprawą retencjonowania powiedziała, że polityka miasta się zmienia, warunki klimatyczne się zmieniają więc wg niej to nie są błędy tylko dostosowanie się do nowych warunków. W temacie wskaźnika miejsc postojowych minimalnych przypomniała,

że w Studium jest tabela, która określa wskaźniki miejsc parkingowych i ona obowiązuje. Wskaźnik 1,2 wynika z tabeli, a BRG musi być niesprzeczne ze Studium. Świadczy to o tym, że decydując się na zakup mieszkania, mieszkaniowiec powinien widzieć jaka jest oferta deweloperska. Inwestor może zawsze zrealizować więcej miejsc parkingowych ale to się odbywa kosztem terenów zielonych. Dla BRG jest ważne by tych terenów zielonych było więcej bo to jest większa przepuszczalność i wsiąkanie wody.

Pan Wojciech Szpakowski - Dyrektor ds. technicznych Gdańskich Wód

Uzupełnił, że to co jest istotne z punktu widzenia problemów wynika z sezonowych wahań wód gruntowych. Niestety powstałe m.in. na Osiedlu Zdrowo wynika stąd, że było 5 lat suchych i wody gruntowe były bardzo niskie. Badania geologiczne, które były wykonywane przed inwestycją nie wskazywały obecności wód gruntowych. Gdańskie Wody zrobiły rozmaite analizy i stwierdziły, że są tam problemy z wodą gruntową. Współczynnik spływu jest to współczynnik, który liczony jest dla deszczu miarodajnego. Deszcz miarodajny to jest taki deszcz albo 5 albo 10 letni. Jest to ok 18 mm i od tego poziomu liczy się technicznie współczynnik spływu, czyli nie znaczy to że jak współczynnik jest 0,1 to każdy deszcz w 90% musi być zatrzymany gdyż jest to fizycznie niemożliwe. Chodzi o to, że dla deszczu miarodajnego tyle zlewnia zatrzyma a jeżeli będzie deszczu ponad to z procesów wynika, iż wszystko zaczyna spływać. To są podstawowe problemy, które dotyczą deszczy większych. Brak przelewów nadmiarowych, możliwości do systemu miejskiego skutkuje tym, że poszczególni inwestorzy sami się z tą wodą gnieźdzą. Dodał, że w pierwszej kolejności dążą do tego, aby był system miejski, aby potem można było kolejne kroki porządkować.

Pan Michał Kozłowski - przedstawiciel Gdańskich Wód

Dopowiedział, że współczynnik spływu działa na deszcze intensywne, które występują latem. W tym przypadku nie ma problemu latem tylko zimą, gdzie są długie deszcze mało intensywne ale wypełniają formy bezodpływowe. W planie się zapisuje ograniczenie natężenia spływu jak dla danego współczynnika. Jest to narzędzie na intensywne deszcze a nie na długotrwałe zimowe.

Radna Anna Gołędzinowska - członek komisji

Nawiązała jeszcze do części północnej tego rejonu gdzie planowana jest inwestycja w ramach spec ustawy. Zapytała czy ten kontekst udało się uwzględnić w pracach nad planem. Jest to rzeczywistość, która również czeka na bazie nowych zapisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Czy wstępnie prezentowane przez inwestora założenia zostały wzięte pod uwagę jako otoczenie tego planu.

Pani Edyta Damszel - Turek - dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Wyjaśniła, że inwestycja ze spec ustawy jest wyżej, znacznie dalej od procedowanego planu. Projekt spec ustawy jest realizowany w kierunku zabudowy wielorodzinnej, 6 kondygnacji czyli 18 m wysokości czyli będzie to nawiązywało do tego co jest w sąsiedztwie. Mowa jest o dawnej mleczarni Maćkowy, a teren procedowanego planu jest dalej na południe. W ramach tego terenu będzie musiała powstać szkoła, usługi. Jest wymóg ustawowy aby zabezpieczyć taką ilość miejsc w szkole ile jest dzieci. Inwestor formalnie nie złożył jeszcze wniosku, cały czas poprawia koncepcje. Przed nimi jeszcze

kolejne spotkanie na zespole lex dewelopera. Wydaje jej się że cały czas wnioskodawcą jest Polmlek.

Radna Agnieszka Bartków – członek komisji

Poprosiła o odniesienie się do uchwały Rady Dzielnicy Orunia Górna – Gdańsk Południe, a mianowicie do zapisu: „zagospodarowanie wód opadowych należy do zadań własnych gminy poprzez stosowanie zaniżonego współczynnika spływu gmina nie może przerzucać odpowiedzialności za realizację i utrzymanie infrastruktury odprowadzającej wody opadowe na inwestora prywatnego lub wspólnoty mieszkaniowe w konsekwencji samych mieszkańców”.

Pan Wojciech Szpakowski - Dyrektor ds. technicznych Gdańskich Wód

Odnosił się do poprzedniczki mówiąc, iż dążą do tego, aby system miejski był jak najbardziej rozbudowany, żeby jak najwięcej wspólnot mieszkaniowych mogło się włączyć do tego systemu. Sama budowa systemu miejskiego nie obciąża mieszkańców. Kwestie np. zadania związanego z połączeniem funkcjonalnym ul. Niepołomickiej z Potokiem Maćkowy to jest zadanie własne gminy, które jest wpisane do programu Zielonego Miasta. Polega ono na wykupieniu określonej powierzchni terenów pod rowy wraz z terenami do retencji od ul. Pastelowej poprzez ul. Przemian i wtedy będzie możliwe włączenie. Zwrócił się jeszcze do radnej z zapytaniem, że chodzi o czyj koszt to ma być wykonane. Dodał, że jako spółka tego nie rozstrzygają. W momencie kiedy będzie możliwość włączenia i wspólnota wystąpi to Gdańskie Wody wskażą warunki. Na pewno sposób finansowania nie stoi po stronie Gdańskich Wód. Najprostsze działanie jest przy przebudowie ul. Niepołomickiej gdzie takie włączenia będzie można zrobić. Podsumował, że tkwią w takim zawieszeniu dopóki ta inwestycja nie zostanie zrealizowana i nitki systemu miejskiego nie dojdą do ul. Niepołomickiej.

Pani Edyta Damszel – Turek – dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Dopowiedziała jeszcze, że nie może się zgodzić z takim stwierdzeniem, że jest to na koszt mieszkańców, gdyż wszystkie tereny B czyli cała infrastruktura związana z odwodnieniem to są wykupy po stronie miasta bo to grunty prywatne. Gmina będzie musiała w większości wykupić, wywłaszczyć pod cele publiczne. Dodała, że w części północnej poza granicami planu jest duży zbiornik Starogardzki, który również jest prywatny więc jak najbardziej gmina bierze na siebie ten obowiązek. W ramach planów miejscowych ustalanie przeznaczenia pod cele publiczne wiąże się z wywłaszczeniem. Warunki które Gdańskie Wody dają do tego, aby retencjonować wodę to nie odbywa się kosztem czy finansowaniem pojedynczych mieszkańców, gdyż to powinien zabezpieczyć deweloper na etapie realizacji inwestycji. myśli, iż problem jest taki z pojawiających się komentarzy, że w przypadku deszczy nawalnych czy długookresowego opadu pojawiają się beczkowsy i wspólnota musi to rozliczać ale jest to błąd w sztuce który projektant źle zaprojektował. Podsumowała, że generalnie miasto bierze na siebie to co jest zapisane w swoim statucie.

Radny Przemysław Majewski – członek komisji

Już na koniec podsumował, że na spotkaniu na którym również były Gdańskie Wody i Rada Dzielnicy Orunia Górna – Gdańsk Południe wskazywali, że na terenie osiedla Zdrovo oraz innych osiedli występuje problem podwyższonych wód gruntowych. Pani Dyrektor

wspomniała, że zmienia się polityka miasta, że 5 lat temu wody gruntowe nie były tak wysoko, ale pewnie 5 lat temu dużej części osiedli nie było więc nie jest to zaskoczenie. Druga kwestia dotyczy retencjonowania wód, istnieje problem z przesiąkaniem wód gruntowych do zbiorników, niecek przez co one nie są na tyle dostępne podczas deszczu gdyż są już częściowo wypełnione wodami gruntowymi. Jest kwestia dyskusyjna na ile wytyczne, które wydaje miasto odnośnie retencjonowania wody w ogrodach deszczowych jest w prawidłowy sposób wykonywane przez dewelopera. Tego typu problemy istnieją i obawia się, że będą one istniały nadal. Ma nadzieję, że poprzez prywatne drenaże uda się odprowadzić wody z osiedli do zbiorników. Biorąc pod uwagę, że już dzisiaj wspólnoty mieszkaniowe toczą zażarte boje z deweloperami czy innymi podmiotami o to aby móc ze zgromadzoną wodą coś zrobić.

Pan Wojciech Szpakowski - Dyrektor ds. technicznych Gdańskich Wód

Dopowiedział, że jako wydający warunki najchętniej by do czasu wybudowania systemu miejskiego zakazał wszelkich działań inwestycyjnych. Z tego co wie to nie może tego zrobić bo trzymają przepisy. Widzą ten problem. Problem lat suchych i dopuszczenia badań, które były dobrze zrobione ale w nienajlepszym okresie jako podstawy do projektowania odbija się czkawką.

Więcej głosów w dyskusji nie było.
Przystąpiono do opiniowania.

USTALENIA KOMISJI:

Komisja – **7 głosami „za” przy 1 głosie „przecywnym”** pozytywnie zaopiniowała przedmiotowy projekt uchwały.

Opinia 3-3/9-9/24

PUNKT 2.

Przyjęcie Planu pracy Komisji Zagospodarowania Przestrzennego Rady Miasta Gdańska na 2024 rok.

Radna Katarzyna Czerniewska – przewodnicząca komisji

Powiedziała, że radni otrzymali drogą mailową plan pracy komisji, zapytała, czy są jakieś uwagi do planu. Dodała, że jest to plan od początku nowej kadencji do końca 2024 r.

Głosów w dyskusji nie było.

Przystąpiono do głosowania za przyjęciem planu pracy Komisji Zagospodarowania Przestrzennego.

USTALENIA KOMISJI:

Komisja – jednogłośnie **8 głosami „za”** pozytywnie przyjęła plan pracy KZP na 2024 rok.

PUNKT 3.

Wolne wnioski, sprawy wniesione, korespondencja.

Radna Katarzyna Czerniewska – przewodnicząca komisji

Powiedziała, że do komisji wpłynęły 2 pisma które dotyczą uchylecia planów miejscowych. Pierwsze pismo to już prawomocne orzeczenie Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego, wyrok w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wrzeszcz rejon ulicy Srebrniki w mieście Gdańsku, które zasądza od Rady Miasta Gdańska zwrot kosztów.

Radny Mateusz Skarbek – członek komisji

Zadał pytanie kto podejmuje decyzje o zaskarżaniu wyroków jako strona przeciwko gminie. W momencie kiedy jest niekorzystne rozstrzygnięcie dla gminy o uchyleciu planu to kto dalej podejmuje dalsze decyzje co dalej, czy to jest diskutowane, czy nikt nie zwraca uwagi czy wyrok się uprawomocnia.

Pani Edyta Damszel – Turek – dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Powiedziała, że wyroki nie zawsze trafiają bezpośrednio do BRG. Są one różnie kierowane, raz do Prezydenta, raz do Rady Miasta. Jest to plaga wyroków na dzień dzisiejszy w zakresie definicji. Pierwsze zaskarżenie planu miejscowego, które dotyczyło kwestii wprowadzenia do planu miejscowego definicji zaskarżyli w I instancji a później w II instancji. W obu instancjach przegrali. Teraz chodzą tylko do I instancji, gdyż wyroki są tylko powtarzane w II instancji.

Radny Mateusz Skarbek – członek komisji

Zadał pytanie konkretnie do kogo wpływa taki wyrok w zakresie uchylecia planu miejscowego i czy dalej jest poddawany analizie prawnej.

Pani Edyta Damszel – Turek – dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Odpowiedziała, że jest różnie, raz do Prezydenta raz do Biura Rozwoju Gdańska. Jest poddawany analizie prawnej. Następnie Biuro Rozwoju Gdańska wykorzystuje wszystkie ścieżki.

Radna Katarzyna Czerniewska – przewodnicząca komisji

W temacie drugiego pisma powiedziała, że wpłynęło wezwanie od osoby prywatnej reprezentowanej przez radcę prawnego do uchylecia planu miejscowego w części lub jego zmiany lub unieważnienia albo wydania odpowiedniego zaświadczenia. Prawdopodobnie również będzie postępowanie sądowe.

Pani Edyta Damszel – Turek – dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Odniosła się do tego mówiąc, iż są dwa tryby. Najpierw jest wezwanie i w zależności od tego kiedy dany plan miejscowy został uchwalony to przepisy się zmieniały. Najpierw mieszkaniowiec czy pełnomocnik wzywa do usunięcia błędów w planie, BRG z tego nie korzysta gdyż Rada Miasta by musiała podejmować uchwałę. BRG nie odnosi się do tego, mija 60 dni i to z automatu idzie do sądu. Dodała, że plan jest dobrze zrobiony. Zazwyczaj jest tak, że właściciel nie zgadza się z wysokością albo z tym, że jest za dużo terenów zielonych gdyż kupił działkę inwestycyjną a okazuje się, że działka jest nie inwestycyjna. W zależności w którym roku plan miejscowy był uchwalony to jest taka procedura, że najpierw wzywa się radę do tego żeby poprawić błędy, oni nie poprawiają błędów gdyż to nie są błędy, a później z automatu po 60 dniach idzie to do sądu.

Radna Emilia Łodzińska – członek komisji

Dopowiedziała, że w tym przypadku jest błąd zapisu tekstowy.

Pani Edyta Damszel – Turek – dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Sprawa dotyczy zapisu, że wysokość nad poziomem morza. Był to czas kiedy wojewoda wymagał żeby było zabezpieczone zarówno wysokość w metrach jak i wysokość nad poziomem morza. Jest to jeden zapis. Podsumowała, że szybciej będzie iść do sądu gdyż jest to kwestia roku niż czekanie na uchwalenie planu ogólnego a później na przystąpienie do planu miejscowego.

Przewodnicząca podziękowała wszystkim obecnym za przybycie. Sprawdziła obecność.

LP.	Nazwisko i imię	Funkcja	Początek obrad
1.	Czerniewska Katarzyna	Przewodnicząca	Obecna
2.	Mickun Marcin	Wiceprzewodniczący	Obecny
3.	Golędzinowska Anna	Członek Komisji	Obecna
4.	Skarbek Mateusz	Członek Komisji	Obecny
5.	Bartków Agnieszka	Członek Komisji	Obecna
6.	Majewski Przemysław	Członek Komisji	Obecny
7.	Kieturakis Maximilian	Członek Komisji	Obecny
8.	Łodzińska Emilia	Członek Komisji	Obecna

Na tym posiedzenie zakończono. Godzina 8:50.

Przewodnicząca
Komisji Zagospodarowania Przestrzennego

/-/ Katarzyna Czerniewska

Protokołowała:
Agnieszka Witkowska
Biuro Rady Miasta Gdańska