

PROTOKÓŁ NR 5 - 5/2024

z posiedzenia Komisji Zagospodarowania Przestrzennego Rady Miasta Gdańska, które odbyło się 25 września 2024 r.

Komisja rozpoczęła posiedzenie o godzinie 15:15, zakończyła o godzinie 21:15.

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

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 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**.

Jedyną zmianą w zaproponowanym porządku było zamiana omawiania punktu 4 z 3 na prośbę zastępczyni Prezydenta Miasta Gdańska Emilii Łodzińskiej.

Po zamianie porządek przedstawiał się następująco:

1. Opiniowanie projektu uchwały zmieniającej uchwałę w sprawie uchwalenia budżetu Miasta Gdańska na 2024 rok – **druk nr 96**.
Referuje: przedstawiciel Prezydenta Miasta Gdańska
2. Opiniowanie projektu uchwały zmieniającej uchwałę w sprawie przyjęcia Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Miasta Gdańska – **druk nr 97**.
Referuje: przedstawiciel Prezydenta Miasta Gdańska

3. Opiniowanie projektu uchwały zmieniającej uchwałę w sprawie utworzenia Biura Rozwoju Gdańska – **druk nr 94**.
Referuje: przedstawiciel Biura Rozwoju Gdańska.
4. Opiniowanie projektu uchwały w sprawie określenia wysokości stawek w podatek od nieruchomości i zwolnień od tego podatku na terenie Miasta Gdańska – **druk nr 90**.
Referuje: przedstawiciel Prezydenta Miasta Gdańska
5. Przedstawienie koncepcji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:
 - 5.1. Park Oruński i dolina Potoku Oruńskiego w mieście Gdańsku;
 - 5.2. Dolina Potoku Oruńskiego i rejon ulicy Diamentowej w mieście Gdańsku;
 - 5.3. Orunia rejon ulicy Piaskowej i Wzgórza Ptaszniki w mieście Gdańsku;
 - 5.4. Ujeścisko - rejon ulic Przemyskiej i Wadowickiej w mieście Gdańsku;
 - 5.5. Oliwa Górna rejon ulic Piastowskiej i Pomorskiej w mieście Gdańsku;
 - 5.6. Piecki - Migowo rejon ulicy Wołkowyskiej w mieście Gdańsku.Referuje: przedstawiciel Biura Rozwoju Gdańska
6. Wolne wnioski, sprawy wniesione, korespondencja.

Przedstawiony porządek został zaakceptowany jednogłośnie 6 głosami „za”.

PUNKT 1.

Opiniowanie projektu uchwały zmieniającej uchwałę w sprawie uchwalenia budżetu Miasta Gdańska na 2024 rok – **druk nr 96**.

Druk nr 96 – Sprawa: BRMG.0006.235.2024

(Oryginał uchwały przy protokole z sesji Rady Miasta Gdańska z 26.09.2024 r.)

Pani Agnieszka Trojanowska – dyrektor Wydziału Budżetu Miasta i Podatków

Zreferowała projekt uchwały zgodnie z uzasadnieniem.

Głosów w dyskusji nie było.

Przystąpiono do opiniowania.

USTALENIA KOMISJI:

Komisja – **6 głosami „za” przy 1 głosie „wstrzymującym się”** pozytywnie zaopiniowała przedmiotowy projekt uchwały.

Opinia 5-5/13-13/24

PUNKT 2.

Opiniowanie projektu uchwały zmieniającej uchwałę w sprawie przyjęcia Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Miasta Gdańska – **druk nr 97.**

Druk nr 97 – Sprawa: BRMG.0006.236.2024

(Oryginał uchwały przy protokole z sesji Rady Miasta Gdańska z 26.09.2024 r.)

Pani Agnieszka Trojanowska – dyrektor Wydziału Budżetu Miasta i Podatków

Zreferowała projekt uchwały zgodnie z uzasadnieniem.

Głosów w dyskusji nie było.
Przystąpiono do opiniowania.

USTALENIA KOMISJI:

Komisja – **6 głosami „za” przy 1 głosie „wstrzymującym się”** pozytywnie zaopiniowała przedmiotowy projekt uchwały.

Opinia 5-5/14-14/24

PUNKT 3.

Opiniowanie projektu uchwały zmieniającej uchwałę w sprawie utworzenia Biura Rozwoju Gdańska – **druk nr 94.**

Druk nr 94 – Sprawa: BRMG.0006.233.2024

(Oryginał uchwały przy protokole z sesji Rady Miasta Gdańska z 26.09.2024 r.)

Pani Emilia Łodzińska – zastępczyni Prezydenta Miasta Gdańska

Zreferowała projekt uchwały zgodnie z uzasadnieniem.

Głosów w dyskusji nie było.
Przystąpiono do opiniowania.

USTALENIA KOMISJI:

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

Opinia 5-5/16-16/24

PUNKT 4.

Opiniowanie projektu uchwały w sprawie określenia wysokości stawek w podatek od nieruchomości i zwolnień od tego podatku na terenie Miasta Gdańska – druk nr 90.

Druk nr 90 – Sprawa: BRMG.0006.229.2024

(Oryginał uchwały przy protokole z sesji Rady Miasta Gdańska z 26.09.2024 r.)

Pani Agnieszka Trojanowska – dyrektor Wydziału Budżetu Miasta i Podatków

Zreferowała projekt uchwały zgodnie z uzasadnieniem.

Radna Katarzyna Czerniewska – przewodnicząca komisji

Powiedziała, iż słyszała ile wynoszą wzrosty dla dużych i małych przedsiębiorców w przeliczeniu na mieszkania, ale z lotu ptaka dla miasta ile pozwoli zabezpieczyć wpływu po zmianach.

Pani Agnieszka Trojanowska – dyrektor Wydziału Budżetu Miasta i Podatków

Odpowiedziała, że szacują iż dochody w przyszłym roku od podatku z tytułu podatku od nieruchomości wyniosą 667 mln zł. w tej kwocie to ok. 10 mln będzie pochodziło ze wzrostu stawek.

Więcej głosów w dyskusji nie było.

Przystąpiono do opiniowania.

USTALENIA KOMISJI:

Komisja – **6 głosami „za” przy 1 głosie „przeciwным”** pozytywnie zaopiniowała przedmiotowy projekt uchwały.

Opinia 5-5/15-15/24

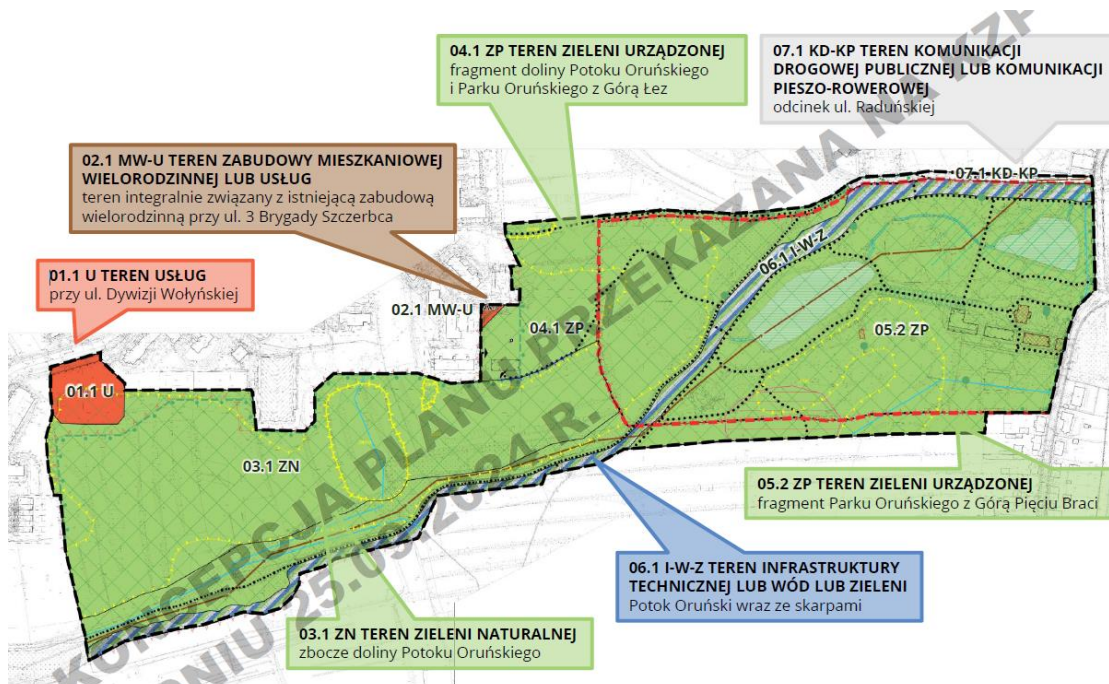
PUNKT 5.1.

Przedstawienie koncepcji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Park Oruński i dolina Potoku Oruńskiego w mieście Gdańsku.

Pani Katarzyna Ulasińska – projektantka Biura Rozwoju Gdańska

Powiedziała, że obszar planu obejmuje dolinę Potoku Oruńskiego oraz Park Oruński wraz z Górą Łez oraz Górą Pięciu Braci. Od północy obszar planu graniczy z osiedlem mieszkaniowym Orunia Górna, od południa z rodzinnymi ogródkami działkowymi „Nad Oranią”, od wschodu z ul. Nowiny oraz ul. Raduńską. Powierzchnia planu wynosi 26,7 ha. Do planu przystąpiono w marcu 2023 r. Celem przystąpienia do planu była ochrona wartości historyczno-kulturowych wpisanego do rejestru zabytków Parku Oruńskiego a także ochrona ładu przestrzennego na terenach nieobjętych obowiązującym planem miejscowym, w tym walorów przyrodniczo-krajobrazowych doliny Potoku Oruńskiego przy zrównoważonym wykorzystaniu jej potencjału rekreacyjnego. Obszar planu

w większości stanowi własność gminną, obszar Potoku Oruńskiego stanowi własność Skarbu Państwa. Dodatkowo występują dwie działki prywatne. W Studium obszar jest przeznaczony jako teren zielony, występuje w tym miejscu wiele uwarunkowań przyrodniczych, są tereny objęte osuwiskami oraz zagrożone obsuwaniem się mas ziemnych, występują pomniki przyrody, jest wiele uwarunkowań historycznych jak również 2 tereny o przeznaczeniu mieszkaniowym. Teren przy ul. 3 Brygady Szczerbca oraz teren przy ul. Dywizji Wołyńskiej (są to 2 działki gminne). Wspomniała, że teren jest bardzo zróżnicowany, występują duże spadki a także jest dużo drzew, część terenu w parku jest objęta zagrożeniem powodzią. Większość obszaru planu objęta jest zespołem przyrodniczo-krajobrazowym doliny Potoku Oruńskiego, występują pomniki przyrody, w środkowej części pomimo zadrzewienia w części obszaru objętego planem tylko część jest objęta terenem leśnym. Dodała jeszcze, że blisko połowa terenu znajduje się w obszarze zdegradowanym, wskazanym do poprawy zagospodarowania, prawie cały teren jest wskazany do objęcia ochroną z względu na stan zachowania elementów historycznych struktury przestrzennej, we wschodniej części planu znajduje się zespół dworsko-parkowy wpisany do rejestru zabytków. Plan procedowany jest na wniosek Rady Dzielnic Orunia Górna – Gdańsk Południe oraz Rady Dzielnic Orunia – Św. Wojciech – Lipce, która po przystąpieniu nie brała udziału w procedowaniu planu i nie złożyła wniosku do planu. Rada Dzielnic Orunia Górna – Gdańsk Południe przed przystąpieniem zajmowała stanowisko pozytywne, po przystąpieniu złożyła szereg wniosków które pokrywają się z wnioskami mieszkańców okolicznych. Wnioskowali m. in. o uwzględnienie w projekcie planu ciągów istniejących, umożliwienie realizacji utwardzonych ciągów pieszych i rowerowych, w tym zejścia z Oruni Górnej do Parku Oruńskiego, zmiana przeznaczenia działek gminnych przy ul. Dywizji Wołyńskiej z funkcji mieszkaniowo-usługowej na zielen i rekreację w tym sport, plan zabaw czy wybieg dla psów, przeznaczenie działki gminnej przy ul. 3 Brygady Szczerbca na teren rekreacji sportu oraz zagospodarowanie Góry Łez w celach rekreacyjnych w tym umożliwienie realizacji utwardzonych ciągów pieszych oraz o umożliwienie realizacji wybiegu dla psów na działce gminnej przy ul. 3 Brygady Szczerbca. W planie obowiązującym przy ul. Dywizji Wołyńskiej jest przeznaczenie mieszkaniowo-usługowe z koniecznością realizacji przedszkola o minimalnej powierzchni użytkowej 600 m². Procedowany plan byłby bardziej liberalny poprzez dopuszczone funkcje bez wymogu realizacji przedszkola czyli gastronomia, usługi zdrowia i pomocy społecznej, nauka, edukacja, kultura i rozrywka, sport i rekreacja. Teren przy ul. 3 Brygady Szczerbca to jest wyplaszczenie częściowe na działce gminnej. W tym obszarze zaproponowano dopuszczenie budynków obsługujących park, w tym toalet i małej gastronomii. W tym obszarze dopuszcza się również realizację wierzy widokowej, realizację parkingu oraz zagospodarowania tymczasowego. Trzeci teren to zabudowa istniejąca w Parku Oruńskim. Obecnie istnieją cztery budynki czyli Scena Muzyczna Gdańskiego Archipelagu Kultury, budynek Dworu Oruńskiego w którym aktualnie mieści się Przedszkole nr 9 oraz 2 budynki gospodarcze w których mieszczą się obecnie Narodowe Centrum Kultury Tatarów oraz kawiarnia. Projekt planu zakłada dopuszczenie jednego budynku o zbliżonych parametrach, który mógłby pełnić funkcje sali warsztatowej albo restauracji z widokiem na park.



Rysunek 1 Projekt planu

Radna Katarzyna Czerniewska – przewodnicząca komisji

Powiedziała, że jest to bardzo ważny plan zarówno w zakresie zabezpieczeń międzydzielnicowych połączeń pieszych jak i dopuszczenia niewielkiej zabudowy usługowej w terenie mocno zainwestowanym z Budżetu Obywatelskiego.

Radna Agnieszka Bartków – członek komisji

Powiedziała, rada dzielnicy na spotkaniach wielokrotnie mówiła, że prosi wszystkich urzędników o poszerzenie granic parku do maksymalnej wielkości. Po co robić Park Południowy skoro równie dobrze można powiększyć Park Oruński albo jednocześnie powiększyć Park Oruński o maksymalne granice. Zespół przyrodniczo-krajobrazowy jest różnie chroniony i widać to po Budżecie Obywatelskim, który wprowadza coraz więcej utwardzonych, zabetonowanych przestrzeni. Jest dla niej zaskoczeniem wskazanie budynku nr 9, gdyż jest to jedyne miejsce gdzie wywalczono bezpieczną przestrzeń dla przedszkolaków. Wcześniej chodzili pod swoim tarasem, później chodzili na ogólny plac zabaw gdzie często gubili się. Dla ich bezpieczeństwa powinna powstać przestrzeń, ogródek edukacyjny. Jej marzeniem jest, aby poszerzyć granice do maksymalnych.

Pani Edyta Damszel – Turek – dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Wyjaśniła, iż w omawianym planie nie ma całego terenu sąsiadującego z Parkiem Oruńskim, ponieważ w tym obszarze są procedowane 3 plany miejscowe, które będą omawiane na posiedzeniu komisji. trzy ze względu na to, iż każdy z tych terenów jest inny, ma inne problemy czy uwarunkowania. Rozpoczęte są wszystkie 3 procedury, ale widać wszystkie powiązania piesze czy przestrzenne. Prawdopodobnie w pewnym momencie pewnie na etapie uzgodnień te procedury będą już w innym czasie, gdyż to wszystko zależy od tego kiedy i czy uzyska się pozytywne uzgodnienia od Konserwatora Zabytków. W temacie powstania budynku powiedziała, że jest to historyczne miejsce. Podkreśliła, iż

na dzień dzisiejszy jest plac zabaw dla przedszkolaków, istniejące przedszkole w Dworze Oruńskim natomiast plany miejscowe nie mają horyzontu czasowego, oni określają docelowe zagospodarowanie czyli w przypadku gdyby przedszkole zostało w tym miejscu zamknięte to pojawiła by się możliwość odbudowy tego historycznego obiektu. Nie przesądzają kiedy ale dają taką możliwość. Na podstawie historycznych analiz uzupełnieniem była kontynuacja takiej zabudowy czyli nawiązanie stylistyką do całego terenu zielonego i parku. Podsumowała, że jak to się skończy to wszystko zależy od uzgodnień.

Radny Mateusz Skarbek – członek komisji

Poprosił o powtórzenie informacji jaka jest koncepcja na teren usługowy. Próbuje zrozumieć sens wprowadzenia w tym miejscu usług, jest to na końcu ul. 3 Brygady Szczerbca. Według jego wizji nie powinno nic powstać i powinna zostać zieleń.

Pani Edyta Damszel – Turek – dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Powiedziała, że na dzień dzisiejszy jest to w części teren który jest możliwy do zainwestowania, na tym terenie jest funkcja mieszkaniowo-usługowa z wymogiem realizacji przedszkola. BRG nie dopuszcza mieszkaniówki i pozostaje tylko wg koncepcji usługa. Jest to teren gminny i jest bardzo duży deficyt miejsc w których można by było realizować różnego rodzaju elementy związane z usługami społecznymi. Potencjalnie jest to teren na którym mogło by docelowo powstać przedszkole, żłobek lub inne funkcje społeczne. Z perspektywy miasta jest to rezerwa która gwarantuje miejsce na realizację funkcji społecznych.

Radny Mateusz Skarbek – członek komisji

Zwrócił uwagę, iż w pobliżu tego miejsca jest budynek przedszkola i funkcja usługowa w tym miejscu jest. Boi się ogólnie zbyt szerokiego ujęcia usług.

Pani Edyta Damszel – Turek – dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Dopowiedziała, że w obecnie obowiązującym planie miejscowym jest zabudowa mieszkaniowo-usługowa a BRG chce ją zmienić i postawić na usługi.

Radny Mateusz Skarbek – członek komisji

Podsumował, że kierunek jest dobry a być może uda się jeszcze bardziej zawęzić np. do usług tylko i wyłącznie edukacyjnych czy społecznych.

Radny Maximilian Kieturakis – członek komisji

Powiedział, iż cieszy się że zmieniono z funkcji mieszkaniowej na usługową. Uważa, że brakuje terenów społecznych na Oruni Górnej. Martwi go jedynie to, iż jest dostępna funkcja gastronomiczna więc otwiera się furtkę której nie trzeba by było otwierać. Można ten teren przeznaczyć pod naukę, edukację, kulturę, rozrywkę.

Pani Edyta Damszel – Turek – dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Odniosła się do obaj poprzednika mówiąc, iż gastronomia pojawiłaby się w przypadku, tak jak w urzędzie która prowadzona jest przez fundację. Podała przykład, że w tym miejscu mogłyby się odbywać warsztaty terapii zajęciowej i prowadzić stołówkę czy bar mleczny.

Jeżeli będzie taki wniosek komisji aby ograniczyć pewien zakres usług to nie ma problemu. Intencja była taka, żeby był to zarezerwowane pod funkcje społeczne.

Radny Mateusz Skarbek – członek komisji

Zaproponował, aby złożyć wniosek komisji aby zawęzić funkcje usługowe do edukacyjnych, społecznych.

Radna Agnieszka Bartków – członek komisji

Zadała pytanie o szalety. Czy będzie doprowadzona infrastruktura GIWK-u, czy będzie to jakieś szambo czy to to. Nie wyobraża sobie w środku zespołu przyrodniczo-krajobrazowego szamba.

Pani Edyta Damszel – Turek – dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Odpowiedziała, że w sąsiedztwie jest istniejąca zabudowa czyli wszystkie sieci są w ulicy. To będzie na zasadzie krótkiego przyłącza, w mieście nie realizuje się zabudowy na zasadzie szamba.

Radna Agnieszka Bartków – członek komisji

Nawiązała jeszcze do tematu góry Pięciu Braci znajduje się tam zbiornik stara Orunia i od lat borykają się z dostępnością między tą górą a zbiornikiem gdyż tam są tereny prywatne. Zadała pytanie czy na tym etapie miasto w ogóle podjęło już jakąś dyskusję nad zamianą terenów bądź częściowo wykupieniem tych terenów aby można było dać dostęp i połączyć te dwa historyczne miejsca ze sobą. Fajnie by było, aby w końcu w mieście otworzyć dyskusję na temat połączenia zbiornika Stara Orunia z parkiem i górą Pięciu Braci.

Pani Edyta Damszel – Turek – dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Powiedziała, że jeszcze teren na południe od omawianego planu nie jest objęty jeszcze planami miejscowymi. Skupili się na razie na części północnej. To o czym Pani radna wspomina znajduje się poza granicami planu i to jest kosztem terenów prywatnych.

Wniosek Komisji:

Komisja Zagospodarowania Przestrzennego Rady Miasta Gdańska wnosi o zawężenie zakresu wiodących usług w koncepcji do usług społecznych i edukacyjnych.

Powyższy wniosek został przyjęty jednogłośnie 7 głosami „za”.

Więcej głosów w dyskusji nie było.

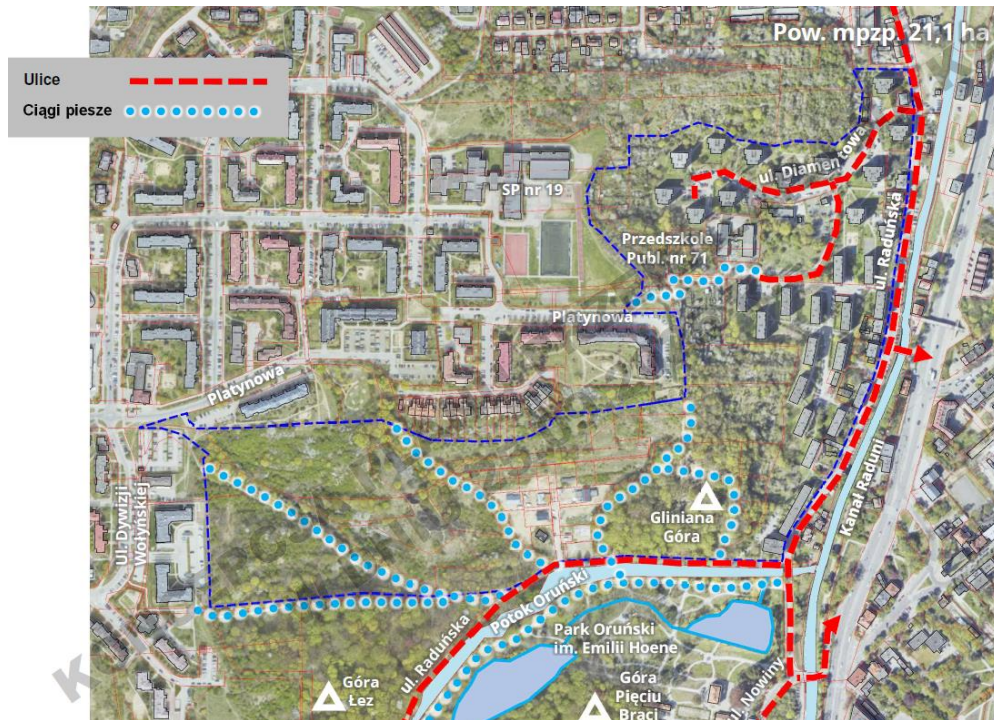
Komisja nie zgłosiła uwag do przedstawionej koncepcji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

PUNKT 5.2.

Przedstawienie koncepcji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Dolina Potoku Oruńskiego i rejon ulicy Diamentowej w mieście Gdańsku.

Pan Winicjusz Momont – projektant Biura Rozwoju Gdańska

Powiedział, że powierzchnia planu wynosi 21,1 ha. Obszar planu od południa zlokalizowany jest w sąsiedztwie Parku Oruńskiego, od północy sąsiaduje z Orunią Górną, od wschodu jest skomunikowany z ul. Raduńską.



Rysunek 2 Lokalizacja planu

Dodał, że celem planu było ustalenie przeznaczenia terenu oraz określenie sposobu jego zagospodarowania i zabudowy w tym ustalenie warunków zainwestowania oraz zasad ochrony walorów przyrodniczo-krajobrazowych terenu o zróżnicowanej szacie roślinnej i bogatym ukształtowaniu, położonego w strefie krawędziowej wysoczyzny. Wspomniał, że równolegle są procedowane plany które domykają ten teren opracowania od północy oraz od południa. Stan istniejący wygląda następująco, w północno-wschodniej części jest istniejąca zabudowa wielorodzinna zlokalizowana wzdłuż ul. Diamentowej oraz Raduńskiej. W części południowej jest teren zasadniczo pokryty zielenią, trudnodostępny, poprzecinany ścieżkami pieszymi, wydepczyskami. W centralnej części znajduje się teren zainwestowany, na którym są realizowane obiekty na podstawie pozwoleń na budowę. W Studium dla terenów w granicach objętym planem przewidują przeważające przeznaczenie funkcję mieszkaniowo-usługową związaną z istniejącą zabudową wielorodzinną i w dużej części funkcję terenów zielonych, które są bezpośrednio związane z Parkiem Raduńskim oraz w centralnej części tereny mieszkaniowe. Struktura własności jest zróżnicowana, tereny mieszkaniowe związane są ze Spółdzielnią Mieszkaniową, tereny gminne są to głównie tereny zielone, tereny prywatne są to tereny zlokalizowane na terenach zielonych oraz w centralnej części terenu na którym obecnie są realizowane inwestycje budowlane. W granicach planu nie znajduje się żaden plan wcześniej obowiązujący. Przed przystąpieniem Rada Dzielnicy Orunia Górna – Gdańsk Południe

miała opinię pozytywną, po przystąpieniu do planu złożyła wniosek o uwzględnienie istniejących ścieżek pieszych i rowerowych oraz istniejącej infrastruktury technicznej – umożliwienie realizacji nowych ścieżek pieszych. Rada Dzielnicy Orunia – Św. Wojciech – Lipce przed przystąpieniem nie zajęła stanowiska i żadnych wniosków nie złożyła. W koncepcji planu znajduje się teren zabudowy istniejącej wielorodzinnej, przez który przebiega ul. Diamentowa, następny teren to jest teren zabudowy wielorodzinnej trochę o innym charakterze, kolejny to teren usługowy na terenie którego znajduje się Przedszkole Diamencik. Zakłada się na tym terenie poszerzenie usług poza edukacją byłyby usługi prospołeczne. Kolejne dwa tereny są to tereny zlokalizowane na skarpach, trudno dostępne, są to tereny o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym związane z terenami znajdującymi się poza granicami planu. Następnie jest teren zieleni urządzonej w ramach którego znajduje się Gliniana Góra, teren zieleni naturalnej w ramach którego zlokalizowany jest teren cenno-przyrodniczy – jest to ekoużytek muraw kseroternicznych w ramach którego są wykształcone istniejące ciągi piesze, wydepczyska. Dopowiedział, że wprowadzono nieprzekraczalne linie zabudowy, głównie od ul. Raduńskiej, zachowano cenne drzewa w terenach już zainwestowanych przy ul. Raduńskiej, są dwa pomniki przyrody w rejonie ul. Diamentowej, zieleń do utrzymania czy wprowadzenia w rejonie Glinianej Góry, jest usankcjonowanie ciągu pieszego który został zrealizowany w ramach Budżetu Obywatelskiego łączącego Orunię Górną z ul. Diamentową i Raduńską. Dodatkowo wprowadza się ciągi piesze w zalecanej lokalizacji.

Radna Katarzyna Czerniewska – przewodnicząca komisji

Powiedziała, że teren bardzo spory i wymagający, obejmujący duże stromizny a jednocześnie bardzo atrakcyjny gdyż bezpośrednio przylegający do Parku Oruńskiego. Myśli, iż dużym wezwaniem są tereny prywatne. Zadała pytanie czy BRG posiada informacje ilu jest właścicieli działek, jakie są ich zamierzenia oraz jak ta inwestycja teraz przebiega.

Pani Edyta Damszel – Turek – dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Potwierdziła fakt, iż teren jest trudny ponieważ w tym obszarze realizuje się zabudowa na podstawie warunków zabudowy, prawomocnymi pozwoleniami na budowę. Jest to zabudowa jednorodzinna. Parametry tych kubatur są zbliżone ponieważ warunki zabudowy zostały powielane. Dostęp niestety będzie miała od ul. Raduńskiej, ciągiem który jest i jest na nim zakaz wjazdu gdyż innej możliwości czy dostępności do drogi publicznej nie ma. Podkreśliła, że bardzo istotne jest to iż plan miejscowy ogranicza zabudowę. Powyżej jest jeszcze linia działek prywatnych na których plan miejscowy nie dopuszcza zabudowy, ze względu na to że jest brak możliwości dojazdu, obsługi komunikacyjnej. W związku z tym na tym obszarze została ustalona zieleń publiczna, ogólnodostępna czyli właścicielom należą się odszkodowania. Jest to bardzo ważny plan ponieważ jest bardzo kosztowny dla gminy przez potencjalne roszczenia inwestorów. Dodatkowo tereny zielone, które są w sąsiedztwie gdzie są użytki ekologiczne to też są gruntami prywatnymi ale plan miejscowy ustala zieleń naturalną czyli potencjalnie nie ma celu publicznego czyli nie ma podstaw do wyłączenia. Prawdopodobnie właściciele tych gruntów będą skarżyć miasto. Zabudowa została usankcjonowana tak jak w stanie istniejącym, parametry zostały powtórzone z tego co jest już realizowane. W temacie pozostałego terenu powiedziała, że jest jeszcze tylko jedna działka inwestycyjna, która

mogłaby być jeszcze zabudowana, jest to to działka w sąsiedztwie istniejącego przedszkola, jest to działka Spółdzielni Mieszkaniowej. Wszystkie działki które były na granicy, również te na spadkach zostały przeznaczone pod funkcje mieszkaniowo-usługowe jako grunty przynależne do istniejącej funkcji mieszkaniowej natomiast nie ma możliwości realizacji zabudowy. Nie ustala się celów publicznych, żeby nie było skutków finansowych po stronie gminy. Dodała, że 8 właścicieli w tym obszarze który się teraz realizuje. Proces inwestycyjny szybko przebiega, z tego co kojarzy to zostały 2 nieruchomości które są w trakcie budowy.

Radna Katarzyna Czerniewska – przewodnicząca komisji

Dopytała jeszcze od które ulicy będzie obsługiwana druga działka inwestycyjna.

Pani Edyta Damszel – Turek – dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Odpowiedziała, że od ul. Diamentowej na zasadzie służebności czyli tak jak to obecnie funkcjonuje, drogą wewnętrzną w tym osiedlu.

Radny Mateusz Skarbek – członek komisji

Zadał pytanie odnośnie terenu 06.2.MN MW gdyż jest to teren zabudowy mieszkaniowo-wielorodzinnej i czy jest teren prywatny.

Pani Edyta Damszel – Turek – dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Odpowiedziała, że są to tereny prywatne. Jest to poniżej szeregów na Chirenberga. Na tym terenie jest grunt przynależny natomiast bez możliwości realizacji zabudowy.

Radny Mateusz Skarbek – członek komisji

Dopytał w celu potwierdzenia, że na tym terenie z takimi zapisami planu nie będzie możliwości zabudowy niczego. Chciałby to zrozumieć dlaczego są takie zapisy. Doda, że jest to teren jego szczególnej troski gdyż w tym rejonie się wychował i mieszka do tej pory dlatego uważa, że wszelka zabudowa w tym miejscu zmieniłaby cały krajobraz parku.

Pani Edyta Damszel – Turek – dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Powiedziała, że nie dopuszczają jakiegokolwiek zabudowy ale przypomniała, że zgodnie z Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w momencie kiedy ustala się cel publiczny to się dwie procedury. Albo wprowadza się zabudowę mieszkaniowo-usługową i rozlicza się paramenty, realizuje się zielen i rekreację dla mieszkańców z zakazem budowy – wtedy nie ma skutków finansowych po stronie gminy. W momencie kiedy gmina ustala zielen publiczną jako cel publiczny to jest roszczenie i to są skutki finansowe czyli jest to jeszcze większe obciążenie budżetu. Przedstawiana sytuacja zabezpiecza tereny rekreacyjne, zabudowa nie powstanie natomiast jest to teren przynależny dla tych mieszkańców gdyż jest to teren prywatny.

Radny Mateusz Skarbek – członek komisji

Dopytał jeszcze czy właściciel z takimi zapisami planu może teren ogrodzić i nie dopuścić nikogo do niego.

Pani Edyta Damszel – Turek – dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Odpowiedziała, że tak gdyż jest to grunt prywatny. Dodała, że Uchwała Krajobrazowa zakazuje realizację ogrodzeń dla nowych inwestycji. w tym przypadku inwestycja jest i właściciel może swoim terenem dysponować i ogrodzić.

Radny Mateusz Skarbek – członek komisji

Spytał jeszcze czy są wyliczenia jakie skutki finansowe rodziłoby to aby ten teren był zielenią bez przeznaczenia, gdyby zmieniło się parametry na zieleń.

Pani Edyta Damszel – Turek – dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Odpowiedziała, że bardzo duże, ale dokładnie już nie pamięta. Planując zagospodarowanie w danym terenie muszą wziąć pod uwagę budżet miasta, możliwości finansowe miasta.

Radny Mateusz Skarbek – członek komisji

Wyjaśnił dlaczego zadał takie pytanie. W 2017 r. pisał do Prezydenta Miasta Gdańska, aby te tereny wywłaszczyć. Gdyby to się wydarzyło w 2017 r. to koszty byłyby dużo mniejsze, wtedy to się spotkało z całkowitym brakiem zrozumienia. Obecnie jest się na etapie planu i te koszty są dużo, dużo większe. Teraz jest dylemat w jaki sposób to zrobić bez obciążeń. Dopowiedział, że na razie wniosku nie złoży ale podda to pod rozwagę. Osobiście uważa, że jeżeli ten teren będzie ogrodzony to, to nie będzie taka ochrona na jaką zasługuje. W tym miejscu wyrządziła się ogromna szkoda dla tzw. otuliny Parku Oruńskiego. Rolą radnych działając w interesie publicznym jest aby tej szkody większej nie było.

Radna Agnieszka Bartków – członek komisji

Odniosła się jeszcze do przedstawionego planu, mówiąc iż został wskazany zabezpieczony teren łączący Spółdzielnię Mieszkaniową Orunia z ul. Diamentową gdzie jest zejście turystyczne. Nachylenie tego obszaru jest nie do przejścia dla osób starszych. Jest to również teren którym przechodzą dzieci do szkoły. Zaproponowała aby rozważyć zabezpieczenie tego obszaru pod ciąg pieszy w innej, dłuższej formie. Trwały już wcześniej rozmowy, aby tę drogę utwardzić gdyż jak są ulewy to cały teren spływa. Zastanawia się czy dałoby radę poszerzyć ten obszar i zabezpieczyć.

Pani Edyta Damszel – Turek – dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Odpowiedziała, że już to przeanalizowali i dlatego pozostaje to w takim kształcie jak na dzień dzisiejszy. Jest to dojście rekreacyjne, zostały ustalone pełne oznaczenie kropkami i to utrzymuje stan istniejący. To o co radna wnioskuje można by było zapisać w planie miejscowym, aby zostawić sobie możliwość chociaż jest to bardzo kosztowne, trudne do wykonania. Ale żeby nie zamknąć takiej możliwości to mogliby wprowadzić ewentualnie tylko wloty ciągu pieszego, natomiast w jaki sposób będzie ukształtowany oraz czy w ogóle będzie możliwość by to połączyć to taki zapis nie zamyka drogi. Zabezpiecza wejście w teren zielony, zabezpiecza wyjście. Analizowali to ale jeśli będzie taki wniosek komisji to można to w taki sposób rozwiązać w planie.

Radna Agnieszka Bartków – członek komisji

Dopowiedziała, że sytuacja się zaogniła w momencie kiedy szkoła SP 19 przeszła audyt bezpieczeństwa i zaspawała jedno przejście, które istniało przedepu 30-letniego, dlatego

omawiana droga stała się jedyną drogą łączącą górny i dolny taras. Wizja lokalna stwierdziła jednoznacznie, że tą drogę należy utwardzić, gdyż nie spełnia podstawowych parametrów dogodnego wejścia, zejścia, wjazdu i zjazdu. Należy rozszerzyć ten wachlarz, żeby w przyszłości kiedy znajdą się środki finansowe w mieście ten teren uporządkować, utwardzić i zrobić ucywilizowane przejście. Obecnie jest ogromny problem spadków, zmycia terenu oraz oświetlenie jest bardzo słabe.

Więcej głosów w dyskusji nie było.

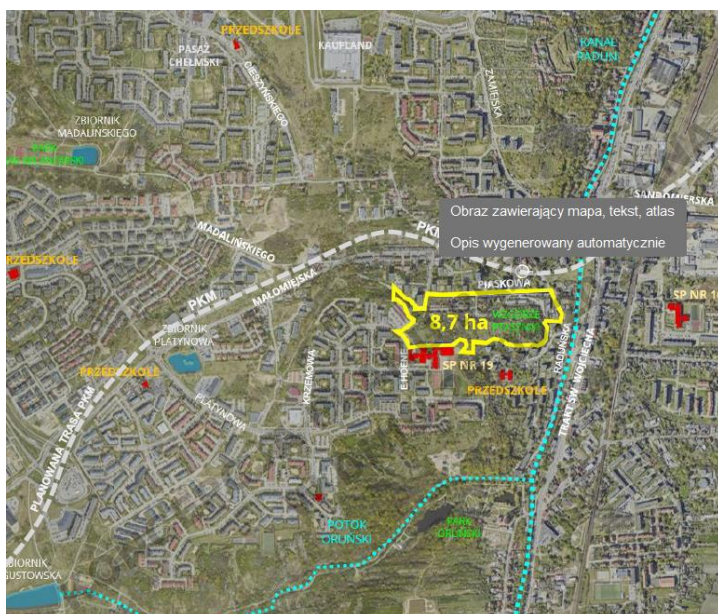
Komisja nie zgłosiła uwag do przedstawionej koncepcji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

PUNKT 5.3.

Prezentacja koncepcji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Orunia rejon ulicy Piaskowej i Wzgórza Ptaszniki w mieście Gdańsku.

Pani Magdalena Kawka – projektantka Biura Rozwoju Gdańska

Powiedziała, że obszar planu zajmuje ok. 8,7 ha. Znajduje się w rejonie ul. Raduńskiej, Piaskowej i Perłowej oraz Emilii Hoene. Od południa graniczy z terenem Szkoły Podstawowej nr 19 oraz zabudową mieszkaniową zlokalizowaną przy ul. Diamentowej. Od północy sąsiaduje w niedalekiej odległości od planowanej trasy PKM Południe i przystanku PKM Trakt Św. Wojciecha. Celem sporządzenia planu było poprawa dostępności mieszkańców do terenów zieleni urządzonej, ochrona walorów przyrodniczych i stabilizacja skarp w rejonie Wzgórza Ptaszniki oraz określenie warunków zabudowy terenów inwestycyjnych. Teren planu obsługiwany jest przez istniejące ulice Perłową, Piaskową, Raduńską, Emilii Hoene. Wzdłuż ul. Perłowej i Piaskowej zlokalizowana jest głównie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, znajdują się garaże boksowe, garaże murowane. U zbiegu ul. Raduńskiej i Piaskowej znajduje się teren dawnej ciepłowni, obecnie jest to grunt dzierżawiony firmie remontującej drogi. We wschodniej części zlokalizowany jest budynek mieszkalny jednorodzinny z budynkiem gospodarczym. Pozostała część obszaru planu to głównie tereny zieleni, w zachodniej części zlokalizowana jest zieleń na skarpach. Obecnie południowo-zachodnia część obszaru planu została ogrodzona i jest to teren inwestycyjny gdzie planowana jest realizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. W Studium przeważająca część terenu znajduje się w granicach obszaru mieszkaniowo-usługowego, południowo-zachodni fragment znajduje się w granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową z usługami podstawowymi, część terenu objęta jest planem strukturalnym OSTAB.



Rysunek 3 Lokalizacja planu

W strukturze własności duża część terenu to są grunty gminne (żółty teren), pozostałe tereny stanowią własność prywatną (tereny brązowe), własność spółek prawa handlowego jak również własność spółdzielni, a jasny kolor to również tereny prywatne.



Rysunek 4 Struktura własności

Dodała, że na terenie planu głównie nie ma obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego. W jego południowo-zachodniej części obowiązuje plan z 1999 r., który przeznaczają teren pod sport, przedszkole z zapisem, że do czasu realizacji inwestycji ustala się możliwość wykorzystania terenu na cele zieleni, placu zabaw dla dzieci, sportu, parkingu. Rada Dzielnicy Orunia Górna – Gdańsk Południe przed przystąpieniem złożyła stanowisko o wyłączenie granic planowanego przystąpienia tego terenu objętego obowiązującym planem miejscowym. W trakcie sporządzenia projektu planu po przystąpieniu do planu złożone były wnioski: zaplanowanie jak największej ilości terenów zieleni w celu ochrony skarp i terenów wokół Wzgórza Ptaszniki; dla terenów z dopuszczoną zabudową ustalenie wskaźnika intensywności zabudowy na poziomie

maksymalnie 0,9, powierzchni biologicznie czynnej na minimum 70%, niskiej wysokości zabudowy; pozostawić obecne przeznaczenie terenu pod funkcje zarezerwowane dla obiektów użyteczności publicznej (infrastruktura społeczna), w tym w szczególności pod przedszkole, żłobek i funkcje sportowe, bez dopuszczenia innych funkcji, tak jak w planie obowiązującym do czasu realizacji przedszkola pozostawić możliwość wykorzystania terenu na cele zieleni, placu zabaw dla dzieci, czy sportu, bez funkcji parkingów i dojazdów. Rada Dzielnicy Orunia - Św. Wojciech – Lipce przed przystąpieniem nie zajęła stanowiska oraz nie złożyła wniosków po przystąpieniu. W projekcie planu istniejąca zabudowa mieszkaniowo jednorodzinna objęta została granicami terenów przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinna. Teren położony mniej więcej w środkowej części stanowiący częściowo własność gminną przeznaczony został pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinna i usługi z zaleceniem usług społecznych. Bardziej w kierunku wschodnim, jest to teren obejmujący m.in. garaże murowane, dawną ciepłownię, istniejący budynek mieszkalny i przeznaczony został pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinna i usługi z ustaloną dominantą kompozycyjną i wymogiem lokalizacji usług parterze w rejonie skrzyżowania ulic Raduńskiej i Piaskowej. Środkowa część obszaru planu to teren przeznaczony pod zieleni urządzoną. Obszar położony w południowej części przeznaczony został pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinna i zabudowę usługową. Teren przy ul. Emilii Hoene przeznaczony został pod zabudowę usługową z nieco szerszym zakresem usług ale usług do społecznych czyli z możliwością lokalizacji przedszkola, usług rekreacji, usług zdrowia, oświaty i kultury. W południowo-zachodniej części wyznaczony został teren drogi dojazdowej do obszarów inwestycyjnych. Istniejące schody, ciąg pieszy został wyznaczony w odrębnej strefie z zaznaczonym szpalerem drzew do zachowania. Część obszarów terenu zarówno teren przeznaczony pod zieleni urządzoną jak i tereny inwestycyjne zostały przeznaczone pod zieleni do utrzymania lub wprowadzenia w granicach której nie ma możliwości lokalizacji jakiegokolwiek zabudowy. Południowa część jak i środkowa część planu to również płat strukturalny OSTAB. W granicach projektu planu wskazano wloty ciągów pieszych, są to wloty ustalone w zalecanej lokalizacji prowadzące do terenu zieleni urządzonej.

Zapytała o dominantę u biegu ulic Piaskowej i Raduńskiej, jakie są jej parametry.

Pani Edyta Damszel – Turek – dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Uzupełniła informacją, iż w posiedzeniu uczestniczy architekt, który może przedstawić wizję inwestora. Odpowiadając na pytanie przewodniczącej powiedziała, że zagospodarowanie jest oparte na wizji, która była przygotowana do wizji zagospodarowania przystanków PKM. Idea jest taka, że intensyfikuje się zabudowę, kształtuje się przestrzeń lokalną z wymogiem realizacji usług w parterze. Dopowiedziała, że generalnie budynki są 5-6 kondygnacyjne na tym poziomie, a dominanta jest w granicach 7 kondygnacji. W obszarze sąsiadującym ze szkołą na podstawie warunków zabudowy (pozwolenie budowlane jest wydane) realizują się cztery budynki. Dwa budynki na jednej hali garażowej i kolejne dwa budynki na kolejnej hali garażowej. Koncepcja BRG umożliwi realizację trzech budynków maksymalnie o 4 kondygnacjach. Plan miejscowy chroni wzniesienia.

Radna Katarzyna Czerniewska – przewodnicząca komisji

Powróciła jeszcze do dominanty mówiąc, iż w sąsiedztwie zabudowa jest 4,5,6 kondygnacyjna to czy komisja może sformułować zalecenie, aby była na poziomie nie przekraczającej 7 kondygnacji.

Pani Edyta Damszel – Turek – dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Powiedziała, że jako dominanta mogłoby tak być. Jest stopniowanie zabudowy. Jest zabudowa jednorodzinna istniejąca, która kończy się w zwartej strukturze. W ramach uzupełnienia dopuszczają możliwość realizacji kolejnego budynku mieszkalnego o takich gabarytach czyli chcieliby usługi do społeczne. Na obszarze gdzie znajdują się garaże murowane dają możliwość. To nie jest tak, że przedstawianym planem miejscowym wyburza się wszystkie garaże, kształtują na nowo tą przestrzeń i w związku z tym będą 4, 5 i 6 kondygnacji a dominanta 7 kondygnacji.

Radna Katarzyna Czerniewska – przewodnicząca komisji

Podsumowała, że rozumiejąc całą logikę intensyfikowania zabudowy w kierunku planowanego przystanku PKM, ale zależy jej aby dominanta nie zaburzała osi zabudowy, która obecnie funkcjonuje. W związku z tym zaproponowała radnym przemyślenie wniosku komisji, który mógłby być sformułowany aby dominanta była na poziomie nieprzekraczalnym 7 kondygnacji.

Pan Karol Krzempek – architekt inwestora

Powiedział, że możliwości zabudowy w tym miejscu są mocno ograniczone tylko do 3 niskich budynków, na pozostałym terenie jest przewidziana zieleń i umocnienia skarp. Cały ruch kołowy od wjazdu prowadzony jest pod ziemię, budynki będą postawione kaskadowo, nie będzie praktycznie ruchu kołowego na terenie ze względu na jego ukształtowanie. Przedstawił i omówił przygotowaną koncepcję przez inwestora. Budynki są o charakterze kameralnym, z tarasami widokowymi i z terenem rekreacyjnym. Budynki są osadzone kaskadowo mniej więcej o 3 m każdy jest niżej. Dodał, że teren u zbiegu ulic Raduńskiej i Piaskowej zgodnie z zaleceniami BRG będzie miał ustawioną pierzeję wraz z usługami, od strony dominanty zlokalizowali skwer miejski który odstłoni i uwidoczni usługi.

Radna Katarzyna Czerniewska – przewodnicząca komisji

Dopytała ile kondygnacji uwzględni dominanta.

Pan Karol Krzempek – architekt inwestora

Odpowiedział, że inwestor zaplanował 9 kondygnacji.

Radna Anna Gołędzinowska – członek komisji

Powiedziała, że zawsze zanim podejmie decyzję dotyczącą wysokości, intensywności lubi usłyszeć uzasadnienie, zwłaszcza jeżeli chodzi o analizy krajobrazowe. Nie w każdym miejscu ta sama wysokość powoduje taką samą dominację w strukturze miasta. Domyśla się, że na pewno BRG prowadziło takie analizy krajobrazowe i czy to jest na podstawie tych rekomendacji czy to był wniosek inwestora.

Pani Edyta Damszel – Turek – dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Odniosła się do poprzedniczki mówiąc, iż wnioski właścicieli inwestorzy składają na etapie procedowania planu miejscowego i te wnioski które wpłynęły do tego planu, do tych nieruchomości odbiegają od koncepcji przedstawianej przez BRG. Inwestor wnioskował o 9 kondygnacji dla dominanty. Zwróciła uwagę, że ten obszar charakteryzuje się zabudową historyczną, są tam obiekty historyczne, są one znacznie niższe. Teraz nastąpi długi dialog z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. BRG patrząc z perspektywy swoich rekomendacji uważa iż powinno być jak najbardziej coś wyższego, pojawia się miejsce ważne dla dzielnicy i można by było to fajnie zagospodarować, uporządkować w kontekście przystanku PKM. Dla BRG ważne jest by zrealizować usługi w parterach i wykształcić przestrzeń publiczną. Nie wie czym to się dokładnie skończy, jakie będą ustalenia gdyż to wszystko zależy od rozmów z konserwatorem.

Radny Mateusz Skarbek - członek komisji

Zadał pytanie jakie możliwości inwestycyjne byłyby w przypadku nieuchwalenia tego planu w podobnym zaprezentowanym kształcie. Czy warunki zabudowy czy uwarunkowania są takie, że możliwa by była większa zabudowa. Zastanawia się czy tak naprawdę wprowadza się ograniczenia czy pozwala się na więcej.

Pani Edyta Damszel – Turek – dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Powiedziała, że w pierwszej linii tak jak jest w sąsiedztwie analizy związanej z PKM jest to zgodne z wytycznymi i z wizją jaką miasto by chciało. Dla terenu w sąsiedztwie szkoły było bardzo dużo wniosków mieszkańców o to aby zachować jak najwięcej terenów zieleni. Przypomniała, że są to grunty prywatne i jakby się ustalało zielen publiczną to należałoby wykupić tereny. Dodała, że plan miejscowy jest tylko i wyłącznie dla terenów usług społecznych, sport, przedszkole, natomiast dla pozostałego obszaru nie ma planu miejscowego ale kierunek jest określony w Studium. W Studium dopuszczona jest zabudowa mieszkaniowo-usługowa natomiast nie ma sprecyzowanych parametrów. Parametry są określane dopiero na etapie planu miejscowego.

Radny Mateusz Skarbek - członek komisji

Uzupełnił swoją wypowiedź mówiąc, iż jest to loteria i niewiadoma co inwestor występujący o warunki zabudowy może uzyskać. Zabudowa jest zróżnicowana, w zależności o obszar oddziaływania jaki się weźmie, góra, dół, bok prawo, lewo plus do tego uwarunkowania konserwatorskie więc tak naprawdę nie wiadomo co będzie czekało w przypadku braku planu miejscowego.

Pani Edyta Damszel – Turek – dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Powiedziała, że to co się realizuje to się realizuje na tzw. dobrym sąsiedztwie. W sąsiedztwie jest zabudowa 5-6 kondygnacyjna i organ nie może odmówić gdyż takie jest sąsiedztwo. Plan miejscowy może ograniczyć np. do 4 kondygnacji i to jest wtedy ograniczenie. W przypadku gdyby byłby wniosek aby ustalić tereny zielone to to jest olbrzymie odszkodowanie dla właściciela. Planem miejscowym regulują i kształtują zabudowę więc jest to pewne ograniczenie.

Radna Katarzyna Czerniewska – przewodnicząca komisji

Dopytała jeszcze o zabudowę przy ulicy Granitowej, wie że jest to poza omawianym planem, ale są tam dość wysokie wieżowce.

Pani Edyta Damszel – Turek – dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Powiedziała, że są to 11 kondygnacyjne wieżowce.

Radna Katarzyna Czerniewska – przewodnicząca komisji

Wyjaśniła swoje wcześniejsze wypowiedzi w których nie kierowała się rozbudowanymi analizami krajobrazowymi, których nie jest w stanie przeprowadzić lecz myślała o delikatnym stopniowaniu zabudowy bezpośrednio przy sobie sąsiadującej. Zabudowa 4-5-6 kondygnacyjna plus dominanta 7 kondygnacji byłoby odpowiednio gdyż dominanta 9 kondygnacji była by za dużą różnicą.

Radny Przemysław Majewski – członek komisji

Przychyla się do tego, aby zastanowić się nad tym czy dominanta jest punktem obowiązkowym dla projektu tego planu, czy BRG uważa dominantę za rzecz potrzebną, czy jest to w pewnym sensie pójście na kompromis z inwestorem. Zabudowa jest bardzo zróżnicowana, budynki jednorodzinne, zabudowa historyczna więc nie przychyłałby się żeby powstało coś w tym miejscu powyżej 7 kondygnacji, raczej zastanawiałby się czy nie pozostawić tego na poziomie 6 kondygnacji albo bez dominanty.

Radna Agnieszka Bartków – członek komisji

Zwróciła uwagę, że zabudowa przy ul. Raduńskiej i Piaskowej są w zabudowie zabytkowej czyli jest bardzo blisko przyległa zabudowie Przedszkola nr 11. Zastanawia się jak w tym miejscu przeszły analizy związane z zacienieniem. Pomyślała sobie, że słońce może być zasłonięte przez wyższe kondygnacje. W związku z tym zadała pytanie czy były robione analizy przy dominancie 7 czy nawet wyższych kondygnacji.

Pani Edyta Damszel – Turek – dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Odpowiedziała, że na etapie planu miejscowego nie analizują linijki słońca, gdyż są to przepisy prawa budowlanego, warunki techniczne bo inaczej inwestor nie będzie mógł zrealizować tej zabudowy jak nie spełni tych wymagań. Odniosła się jeszcze do tematu dominanty mówiąc, iż wskazują ją na zasadzie kształtowania nowej przestrzeni lokalnej w tym miejscu. Powiedziała, że teraz będzie przed nimi bardzo długi dialog z konserwatorem i mimo zmiany konserwatora bardzo rzadko otrzymują wytyczne konserwatorskie do planów miejscowych. Idą z koncepcją i dopiero wtedy rozpoczyna się dialog z konserwatorem, po pierwszej odmowie uzgodnienia dostają wytyczne jak tą przestrzeń widzi konserwator. Jeżeli by dostawali na etapie wniosków takie wytyczne to byłoby łatwiej bo wiedzieliby jakie są oczekiwania ze strony konserwatora. Dodała, że patrząc przestrzennie akcent na zakończenie tej przestrzeni jest ważny, ale ile kondygnacji to jeszcze nie wiedzą.

Radna Agnieszka Bartków – członek komisji

Na koniec jeszcze dodała, że mieszkańcy ul. Piaskowej mieli obawy co do tego terenu że będą osuwiska, że inwestycja która powstanie na górnym tarasie będzie ze szkodą dla mieszkańców zamieszkałych poniżej. Nawiązała jeszcze do tematu komunikacji,

a mianowicie zapytała jak nowe inwestycje zejdą na dół zamiast jechać samochodem przez ul. Hoene. Ta ulica jest już bardzo niewydolna więc zastanawia się czy inwestorzy mieli w obowiązku przeprowadzenia projektu czy koncepcji nowej ulicy Kadmowej. Rozumie, że powstają nowe zabudowy na górnym tarasie, przybędzie samochodów i wykorzystanie już niewydolnej ulicy Hoene dla ruchu samochodowego jest problemem a mieszkańcy oprócz ul. Granitowej nie będą mieli bezpośredniego zejścia ul. Diamentowej a co dalej za tym idzie do PKM będą mieli dalej. Dopytała czy zostały w koncepcji zabezpieczone ciągi pieszo-rowerowe.

Pani Edyta Damszel – Turek – dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Odpowiedziała, że w tak bardzo zróżnicowanym wysokościowo obszarze nie da się zabezpieczyć ciągów pieszo-rowerowych. Są zabezpieczone powiązania ciągów pieszych ze względu na to, że dopiero szczegółowa analiza spadków określi gdzie można by było przejść. Na terenie istnieją na razie przedepty ale zostawiają je do szczegółowych analiz i projektów wykonawczych, jest to zabezpieczone jako zielen publiczna czyli jest możliwość realizacji tego typu wygodnych połączeń pieszych. Przypomniała, że dopiero rozpoczyna się proces projektowania PKM-ki i to czym na dzień dzisiejszy się dysponuje to jest orientacyjna linia zajętości terenu pod PKM. Za tym powinno iść projektowanie i rozwiązywanie wszystkich kolizji nawet tych związanych z obsługą. W wielu przypadkach PKM jedzie po rezerwach terenowych dróg publicznych, które były wcześniej zarezerwowane a nie zrealizowane. Będzie to dopiero rozwiązywane na etapie projektu przez projektantów, którzy będą realizować PKM. Miasto to widzi ale to są już inwestycje komplementarne, które są powiązane z PKM, spółka tych inwestycji nie będzie realizowała, to są już dalsze rozmowy z miastem. Dodała, że na dzień dzisiejszy szczegółowych rozwiązań w zakresie przystanku i dojścia nie ma, natomiast wykonana koncepcja urbanistyczna pokazywała, że zasadne jest aby intensyfikować, w sąsiedztwie przystanków realizować usługi aby mieszkańcy wysiadający mogli zrobić podstawowe zakupy. Dla BRG ważne jest, aby w projektach pojawiały się usługi w parterach.

Radna Katarzyna Czerniewska – przewodnicząca komisji

Podsumowała, że z dyskusji wynika obawa członków komisji co się wydarzy z osią krajobrazową po ustaleniu dominanty od głosów czy ona w ogóle powinna powstać do propozycji 7 kondygnacyjnej. Zastanawia się jak to zrobić, żeby sformułować wniosek komisji, który wyrazi te obawy. Jako komisja chcieliby uszanować wyniki analiz przeprowadzonych.

Radny Mateusz Skarbek – członek komisji

Zaproponował wniosek komisji, który został by poddany pod głosowanie i który polegałby na ponownym przeanalizowaniu zasadności koncepcji w ogóle dominanty w tym miejscu. Jest bardzo sceptyczny i uważa że jest to niepotrzebne i wprowadzanie nowego wysokiego miejsca jest niezasadne.

Radna Katarzyna Czerniewska – przewodnicząca komisji

Zastanawia się czy to nie jest nałożenie tej samej pracy na BRG. Analizy się odbyły więc nie wie dlaczego przy kolejnym podejściu do nich, wynik miałby być inny. Pani dyrektor powiedziała o wynikach przeprowadzonych analiz, więc trzeba by było przyjąć inne

założenia, żeby wynik był inny. Wydaje jej się, że tego typu założenia są niezasadne co nie zmienia faktu, że jest jak najbardziej za tym, aby ustaloną dominantę na takim poziomie żeby ją rewidować.

Pani Edyta Damszel – Turek – dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Powiedziała, że przyjdą jeszcze raz na komisję przed uchwaleniem, ale mogą również powrócić z koncepcją po ustaleniach z konserwatorem. Nie otrzymała głównych wytycznych od konserwatora więc jest jej trudno się wypowiedzieć co będzie po ustaleniach z nim. Jej analizy przestrzenne wykazały, że by potrzebowała akcentu zamknięcia tej osi, ale nie wie jak to się skończy.

Radny Mateusz Skarbek – członek komisji

Spytał Panią dyrektor czy potrzebuje wniosku komisji, aby po ustaleniach z konserwatorem mogła jeszcze raz przedstawić swoją koncepcję. Każdy z członków komisji czuje, że ta dominanta nie będzie odpowiednia.

Pani Edyta Damszel – Turek – dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Podkreśliła, że jak tylko otrzyma pozytywne uzgodnienie od konserwatora to powróci na komisję z pokazaniem efektu uzgodnień i wtedy przejdzie do dalszej procedury.

Więcej głosów w dyskusji nie było.

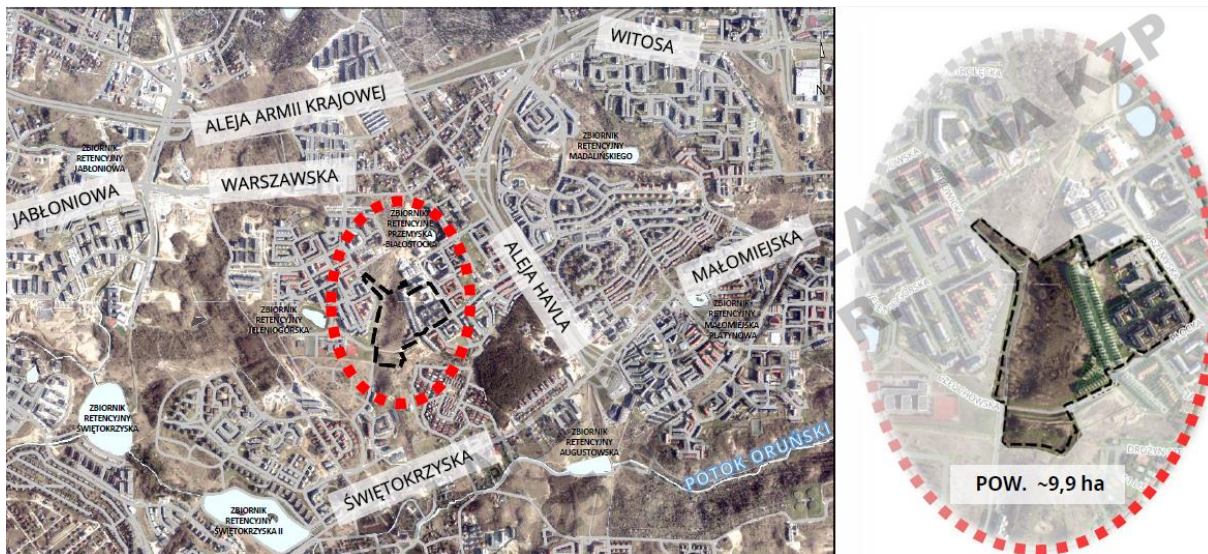
Komisja nie zgłosiła uwag do przedstawionej koncepcji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

PUNKT 5.4.

Przedstawienie koncepcji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Ujeścisko - rejon ulic Przemyskiej i Wadowickiej w mieście Gdańsku.

Pani Agnieszka Szadkowska – projektantka Biura Rozwoju Gdańska

Powiedziała, że plan znajduje się pomiędzy ul. Świętokrzyską, od strony wschodniej Al. Havła, u góry Al. Armii Krajowej i Warszawską, po stronie zachodniej powstający Park Południe. Obszar zajmuje 9,9 ha.



Rysunek 5 Lokalizacja planu

Dodała, że głównym celem przystąpienia była realizacja celu publicznego a mianowicie wyznaczenie terenu zieleni ogólnodostępnej, wzmocnienie potencjału rekreacyjnego Wąwozu Ujeścisko i poprawa dostępności do terenów zieleni dla mieszkańców; ochrona walorów przyrodniczo-krajobrazowych wąwozu; zapewnienie powiązań pieszych i rowerowych z sąsiednimi osiedlami mieszkaniowymi oraz terenami zieleni; ustalenie warunków zabudowy na działkach częściowo nieobjętej planem i dopuszczenie funkcji mieszkaniowej na zaplecze istniejącej zabudowy usługowej. Były dwa wnioski do planu, jeden to był wniosek osoby fizycznej o sporządzenie – zmianę planu poprzez poszerzenie zakresu usług i dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej oraz wniosek BRG jako cel publiczny o zmianę planu miejscowego i przeznaczenie terenów mieszkaniowych na zielenią urządzoną. Przed przystąpieniem jak i po przystąpieniu Rada Dzielnicy Ujeścisko-Łostowice stanowiska nie zajęła. W strukturze własności po stronie wschodniej są głównie grunty gminne, oprócz tego jest część terenów osób fizycznych, na terenie znajduje się centrum związane ze zdrowiem, domem opieki i przedszkolem i jest to własność Kościołów i związków wyznaniowych. Na części działki gminnej są 22 umowy dzierżawy na czas określony, są to umowy dzierżawy poprawiające warunki zagospodarowania budynków zabudowy mieszkaniowej szeregowej. Dodała, że na tym obszarze nie ma w ogóle przyjętego planu miejscowego. w Studium większość obszaru to tereny mieszkaniowe z usługami podstawowymi, są 2 zbiorniki retencyjne i wąski pasek zieleni, który można poszerzyć aby poprawić warunki dostępu do zieleni. W Studium są również zapisane na tym obszarze tereny zagrożone masowymi ruchami ziemi, w centralnej części osuwisko oraz jest niewielki skrawek terenów OSTAB. W południowej części jest punkt widokowy z terenami zieleni urządzonej istniejącej na terenie gminnym. Na terenie są 4 plany obowiązujące, brak planu na jednym fragmencie, przeważająco są to tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową i ekstensywną oraz wielorodzinną. Na terenie są bardzo duże różnice wysokości między ul. Wadowicką i Przemyską, w centralnej części znajduje się teren osuwiskowy (osuwisko plus tereny zagrożone). Wspomniała, że głównym postulatem BRG jest rozszerzenie płata OSTAB, chcą zachować wszystkie otwarcia widokowe oraz połączenia ekologiczne z sąsiednimi terenami rekreacyjnymi i zielenią urządzoną. Układ transportowy w stanie obecnym na fragmencie na „16” poza

terenem planu jest realizowana ulica Nowa Wadowicka, która nie pogarsza warunków akustycznych jeśli chodzi o ustalenia dla terenu zieleni. W koncepcji planu proponują powiększenie terenu OSTAB, dodatkowo realizują zieleń do utrzymania lub wprowadzenia będącą strefą buforową wzdłuż terenów zabudowy. W południowej części chronią część z zielenią wysoką i z zakrzewieniami. Na podstawie przepisów szczególnych zachowują teren zagrożony ruchami masowymi ziemi i osuwisko. Na szczycie ukształtowania terenu chcą poprowadzić ciąg pieszy wzdłuż szpaleru drzew, który już częściowo istnieje, łączący przyszlą rezerwę pod schody terenowe. Planują lokalizację punktu widokowego w południowej części, rezerwują możliwości skrótów dojścia do punktu widokowego z dojściem do szkoły. Na koniec powiedziała, że są niewielkie skutki finansowe a mianowicie jest wykup części terenu prywatnego pod zieleń ogólnodostępną urządzoną czyli cel publiczny oraz wykup częściowo pod rezerwę schodów terenowych. Są dwa tereny inwestycyjne, jeden fragment działki jest do uzupełnienia i jeden fragment działki całkowicie niezagospodarowany.

Radny Przemysław Majewski – członek komisji

Zadał pytanie o teren 03.1 gdzie dopuszcza się bardzo zróżnicowaną możliwość zabudowy. Z tego co rozumie to ten element był elementem wniosku do planu, czy jest możliwość informacji o tym kto był wnioskodawcą. Dodał, że z tego co pamięta to tereny sąsiadują lub częściowo pokrywają się z terenami Spółdzielni Mieszkaniowej Ujeścisko i dlatego zadał pytanie czy w jakimkolwiek elemencie tereny spółdzielni w projekcie planu się znajdują.

Pani Edyta Damszel – Turek – dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Odpowiedziała, że właścicielem tych nieruchomości jest osoba fizyczna, nie jest to Spółdzielnia Mieszkaniowa. Dodała, że w granicach planu znajdują się grunty Spółdzielni Mieszkaniowej ale są to już tereny zainwestowane. Na dzień dzisiejszy jest kawałek wspólnoty mieszkaniowej a częściowo spółdzielni. Są jeszcze dwa miejsca gdzie mogłaby powstać jakakolwiek zabudowa ale są to fragmenty osób fizycznych.

Więcej głosów w dyskusji nie było.

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

PUNKT 5.5.

Prezentowanie koncepcji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Oliwa Górna rejon ulic Piastowskiej i Pomorskiej w mieście Gdańsku.

Pani Dominika Wodeńko – projektantka Biura Rozwoju Gdańska

Powiedziała, że obszar planu obejmuje ponad 6 ha i znajduje się w głównym korytarzu transportowym miast czyli między Al. Grunwaldzką a trasą kolejową. Przez jego obszar przepływa fragment Potoku Oliwskiego. Niedaleko znajduje się dworzec PKP Oliwa oraz

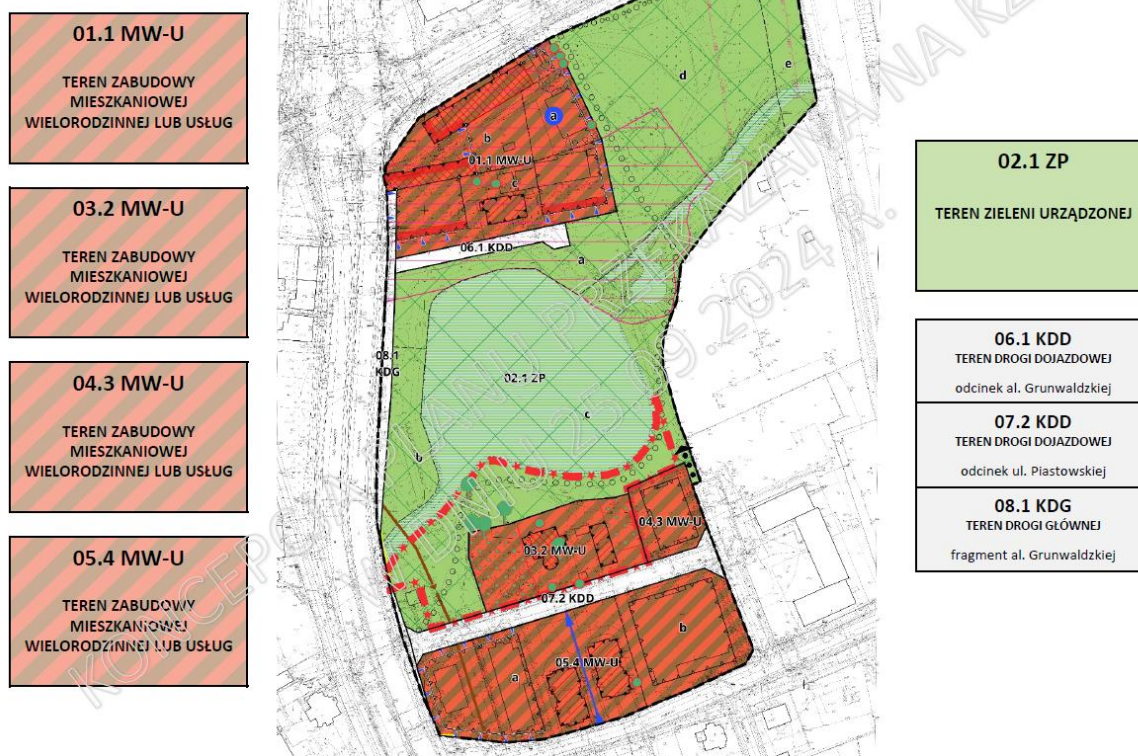
pętla tramwajowa Oliwa. W bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się Park Oliwski, przystanek Opacka oraz Rodzinne Ogrody Działkowe.



Rysunek 6 Lokalizacja planu

Dopowiedziała, że obszar planu znajduje się w granicach obowiązującego planu z 2011 r., otoczenie jest zaplanowane za wyjątkiem terenów kolejowych. Obowiązujący plan ustala tereny o funkcji usługowej, teren usługowy z zielenią towarzyszącą, teren zieleni urządzonej, dwa tereny leśne, tereny drogowe. W Studium w obszarze planu znajdują się tereny o dominującym przeznaczeniu usługowo-mieszkaniowym, teren zieleni. Cały obszar planu znajduje się w ośrodku usługowym ogólnomiejskim metropolitalnym, w strefie zabudowy śródmiejskiej, w centralnym paśmie usługowym oraz na terenie zieleni znajduje się Ogólnomiejski System terenów aktywnych biologicznie, są obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków. Struktura własności jest zróżnicowana, przewagę stanowi własność Skarbu Państwa, są tereny gminne, są tereny własności spółki prawa handlowego oraz osób fizycznych. Wspomniała, że do planu przystąpiono w maju 2023 r. Głównymi celami przystąpienia do planu jest wzmocnienie potencjału funkcjonalno-użytkowego oraz inwestycyjnego dawnej Zajezdni Tramwajów Konnych; zagospodarowanie zespołu wpisanego do rejestru zabytków w powiązaniu z terenami zieleni w otoczeniu Stawu Młyńskiego; zagospodarowanie założenia parkowego Willi Tannenheim; przekształcenie budynków biurowych na mieszkaniowo-usługowe oraz zmiana przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Stanowisko Rady Dzielnicy Oliwa przed przystąpieniem to wykluczenie z granic terenów będących przedmiotem planu procedowanego Oliwa Górna w rejonie alei Grunwaldzkiej, po przystąpieniu rada nie złożyła żadnych wniosków. Poza standardowymi wnioskami do planu wpłynął wniosek Gdańskich Wód o przeznaczenie terenów 014-ZL i 015-ZL na funkcje pozwalające na realizację obiektów retencyjnych wraz z zielenią. Jest to związane z potrzebą utrzymania właściwego stanu technicznego koryta potoku i urządzeń upustowych zbiornika retencyjnego oraz ustalenie minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej dla terenów inwestycyjnych z zaleceniem wykorzystania je do celów retencyjnych. Następnie wpłynął wniosek Biura Architekta Miasta o nieodtworzenie budynków gospodarczych na terenie parku przy Potoku Oliwskim, maksymalną wysokość przy ul. Piastowskiej - 4 kondygnacji, a przy ul. Pomorskiej - 3 kondygnacji. Następnie wnioski PKP SKM o ograniczenie lokalizacji funkcji chronionych akustycznie w sąsiedztwie linii kolejowej oraz wniosek Gdańskich Nieruchomości o nie ustalanie proporcji między funkcją mieszkaniowo-

usługowych w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym. Wpłynęły również wnioski mieszkańców dotyczące zachowania funkcji mieszkaniowej przy alei Grunwaldzkiej 533a, zachowania ciągu pieszo-jezdnego, ekranu akustycznego i płotu przy linii kolejowej, mostek nad Potokiem Oliwskim, ciąg pieszy wokół stawu oraz funkcja rekreacyjna w północnej części parku. Wpłynęły również 4 wnioski od podmiotów gospodarczych dotyczące głównie wprowadzenia funkcji usługowo-mieszkaniowej na 4 terenach. Pierwszy z nich dotyczył Zajezdni Tramwajów Konnych w którym inwestor wnioskuje o max wysokość 18 m i dominantę kompozycyjną w wysokości 40 m w obszarze B, intensywność 4.6, max powierzchnia zabudowy 60%, min powierzchnia biologicznie czynna 5% oraz dopuszczenie nadbudowy i rozbudowy istniejących budynków zabytkowych. Wniosek ten uzyskał pozytywną opinię Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Kolejny wniosek dotyczy ul. Piastowskiej 11 gdzie wnosi się o nadbudowę o 1 kondygnację, max powierzchnia zabudowy 60%, min powierzchnia biologicznie czynna 30% oraz rozbudowa do granicy działki zachodniej. Przy ul. Piastowskiej 7 wnosi się o uwzględnienie istniejących parametrów, a przy ul. Piastowskiej 1 wnosi się o nadbudowanie o 2 kondygnacje oraz o zmianę wskaźnika miejsc postojowych na 0.5/1 pokój hotelowy oraz dopuszczenie dachu płaskiego. Wytycznymi środowiskowymi do projektu planu są: zachowanie funkcji zieleni urządzonej na terenie parku; zachowanie płyta strukturalnego OSTAB; utrzymanie ekologicznego charakteru otoczenia Potoku Oliwskiego poprzez m.in.: zachowanie otwartego koryta i naturalnych brzegów potoku i stawu oraz utrzymanie wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnej; objęcie ochroną planistyczną grup drzew i pojedynczych okazów drzew; wskazanie pomników przyrody; w obszarach o uciążliwości akustycznej od terenów kolejowych wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej. Obecna struktura funkcjonalna w planie wygląda tak że budynki usługowe znajdują się przy ul. Piastowskiej ale większość zabudowy stanowi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Obecnie teren zajezdni jest nieużytkowany. A terenie zielni wyróżnia się intensywną zielenią wysoką, teren rekreacyjny – ogród sensoryczny oraz Skwer im. Stefana Eleka. W Gdańskiej Polityce Wodnej wskazuje się wyposażenie obligatoryjne i uzupełniające oraz ważne powiązania piesze jak i punkty węzłowe wymagające szczególnego urządzenia pod kątem ekspozycji widokowej w formie małych tarasów widokowych czy małych placów nadwodnych. Na potrzeby tego planu wykonano Studium aktywności dla tej części przestrzeni publicznej, aby zidentyfikować jego użytkowanie. Wykazały one główny punkt węzłowy, najbardziej uczęszczaną trasę pieszą, miejsce rekreacji w północnej części parku, strefę odpoczynku rowerzystów przy głównej trasie rowerowej alei Grunwaldzkiej oraz punkt obserwacji siedlisk ptactwa wodnego. Założenia projektowe to: wprowadzenie funkcji mieszkaniowo-usługowej; wykreowanie atrakcyjnej przestrzeni publicznej – placu nadwodnego; zachowanie błękitno-zielonego powiązania; utrzymanie zabudowy w stanie istniejącym; wyznaczenie obszarów do przekształceń; lokalizacja dominanty; umożliwienie dostępności drogowej. Ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy to: historyczna skala zabudowy; nadbudowa obiektów historycznych; nowe formy architektoniczne; pierzeje lub elewacje eksponowane.



Rysunek 7 Projekt planu

Teren 01.1 MW-U podzielili na 3 obszary w których zróżnicowano zabudowę pod względem założeń, oznaczyli budynki wpisane do rejestru zabytków oraz obiekt o wartościach kulturowych, ustalili obowiązujące linie zabudowy, nieprzekraczalne linie zabudowy, dominantę w obszarze A o max powierzchni rzutu 600 m² i wysokości 35 m, fronty usługowe od strony skrzyżowania oraz placu, pierzeja lub elewacja eksponowana, zjazd z drogi publicznej, wloty ciągów pieszych w zalecanej lokalizacji w obszarze a oraz zalecany wlot ciągu pieszego na przedłużeniu istniejącego oraz wskazują drzewa do ochrony.

Teren 03.2 MW-U gdzie znajduje się fragment granicy obszaru wpisanego do rejestru zabytków, ustalono obowiązujące linie zabudowy po obrysie obiektów historycznych, objętą ochroną grupy drzew do zachowania oraz pojedyncze drzewa.

W terenie 04.3 MW-U ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy niemal po obrysie istniejącego budynku.

W terenie 05.4 MW-U ustalono obowiązujące linie zabudowy po obrysie obiektów historycznych, nieprzekraczalne linie zabudowy, pierzeję lub elewację eksponowaną, oś widokową oraz jedno drzewo do zachowania.

Dodała, że w terenie zieleni urządzonej ustalono strefę zieleni izolacyjnej, strefę aktywności, ciąg pieszo-rowerowy w zalecanej lokalizacji, granicę strefy ograniczeń od istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia, obszar A w którym ustalono plac oraz

ochronę ekspozycji widokowej, korytarz infrastruktury technicznej, obszar B strefa wejściowa, pozostały obszar na którym znajduje się fragment granicy obszaru wpisanego do rejestru zabytków, wlot ciągu pieszego obowiązujący łączący ul. Piastowską z placem oraz terenem drogowym, ciąg pieszy w zalecanej lokalizacji oraz wskazali pomniki przyrody.

Pan Marcin Kaniewski – architekt i przedstawiciel inwestora firmy Doraco

Powiedział, że prywatnie jest mieszkańcem Oliwy który codziennie mija skrzyżowanie Opacka i Grunwaldzka i po jednej stronie hektar pola od strony stacji Shell a po drugiej stronie ruinę i miejsce tak ważne na mapie trójmiasta i bardzo zaniedbane. Dodał, że przez kilka lat ze swoim zespołem prowadzi wytężone prace, aby zagospodarować to skrzyżowanie. Wspomnił, że obecnie są na etapie dużego projektu na działce po skosie od strony Shella gdzie powstanie wielofunkcyjna przestrzeń biurowa, usługowa, mieszkalna, hotelowa, z bardzo dużą ilością sklepów, usług i z bardzo dużą przestrzenią publiczną w formie otwartego placu na ulicę Grunwaldzką. Zaprojektowali również przebudowę skrzyżowania Opacka Grunwaldzka czyli budowę pacy wyłączeniowego, który skanalizuje ten teren oraz samą przebudowę która skomunikuje dobrze ten teren. Powiedział kilka zdań na temat firmy Doraco, mówiąc iż jest wg niego odpowiednią firmą do zajęcia się tym terenem i taką inwestycją. Opowiedział o swojej proponowanej inwestycji a mianowicie z punktu widzenia urbanistycznego os. skrzyżowania chcą wykształcić typowy plac miejski, typową przestrzeń publiczną, która jest ukształtowana przez istniejące formy zabudowy. Będzie to miejsce gdzie mają być usługi, restauracje gdzie osoby mogą spędzić czas. Proponują coś z katalogu urbanistycznego miasta historycznego a także Oliwy czyli przejście branne. Za tym przejściem będzie następny plac, rodzaj ogrodu sztuki, który jest połączony z parkiem. Myślą o obiekcie, jako budynku który nie wygrodzi się z miasta, nie będzie oazą dla wybranych tylko będzie obiektem który zaprasza przechodniów do swojego wnętrza. Inwestor proponuje w parku zagospodarowanie w małą architekturę, zieleni wysokowartościową, ogólnie jest gotów do rozmów a ten temat. Dodał, że wolą inwestora jest doprowadzenie do tego, żeby cały zagospodarowany teren był terenem tylko i wyłącznie ruchu pieszego czyli dużym wysiłkiem inwestor chce sprowadzić wszystkie samochody pod budynek. Na dziedzińcu będzie przejście branne, które jest wytworzone przez nadbudowę dwukondygnacyjną z zachowaniem istniejących murów i pieczołowitym odrestaurowaniu, konstrukcja będzie schowana za licem tych murów. Rozmawiają z konserwatorem na temat materiałów, które mogą być użyte. Po prawej stronie będzie dominanta. Myślą, że będzie to wytworzenie fajnej, nowoczesnej, wielofunkcyjnej tkanki miasta. Wspomnił, że na chwilę obecną mają wiele wersji architektonicznych dominanty, ale wszystkie wersje pokazują iż dominanta oddziałuje tylko i wyłącznie na park, nie oddziałuje na zabudowę sąsiednią z punktu widzenia przesłaniania i nasłonecznienia.

Radna Katarzyna Czerniewska – przewodnicząca komisji

Podsumowała, że ma trochę ambiwalentne uczucia po przedstawieniu prezentacji inwestora, gdyż była przedstawiona w dużej mierze firma inwestora, która podejmuje się dużych wyzwań a z prezentacji jej zdaniem wynika chęć ukrycia dominanty. Było przedstawione, że będzie to plac miejski otwarty dla mieszkańców, ale jest to mały plac. Później jest przejście branne do większego placu ale widok jest na przejście a nie

na dominantę. Sama dominanta jest przysłonięta błyszczącą bryłą. Ma wrażenie, że inwestor wyczuwa lęki społeczne i prezentacja została tak skonstruowana na zasadzie nie bójcie się my robimy trudne rzeczy, będzie dużo szkła, będzie się odbijało dużo światła i trochę zieleni i jakoś to będzie. Nawiązała jeszcze do tematu samochodów sprowadzonych pod ziemię i w związku z tym zadała pytanie czy już na tym etapie inwestor rozważa ogólnodostępny parking nie tylko dla mieszkańców. Spytała jeszcze w temacie ogrodu sensorycznego, czy się coś zadzieje, gdyż obecnie przykro się na niego patrzy.

Pani Angelika Cieślowska – prezes zarządu korporacji Budowlanej Doraco sp. z o.o.

Powiedziała, że w Doraco pracuje 28 lat, zna całą historię zarówno tego jak rozwijała się przestrzeń związana z dworkiem, jak on wyglądał, jak wyglądała zabudowa w tej części Oliwy. Mają zdjęcia i znają całą historię jak ciężko jest taką inwestycję przeprowadzić. Wydaje jej się, że obecnie to miejsce ożywiło Oliwę, jak wprowadziło dla mieszkańców nową, inną jakość. Zdaje sobie sprawę, że są mieszkańcy którzy twierdzą że przeszkadza im ruch który generuje Park Oliwski i że jest dużo ludzi, ale z drugiej strony jest mnóstwo osób które są spoza Gdańska i lokalizują w trójmieście Park Oliwski jako atrakcyjne miejsce. Podkreśliła, że jeżeli ktoś zarzuca Doraco, że za mało robi dla Oliwy, to naprawdę nie jest prawda, gdyż chociażby samo utrzymanie zieleni jest bardzo kosztowne. Uważa, że wizytówka Doraco w tej części Oliwy jest bezsprzeczna. W temacie parku sensorycznego powiedziała, że wyszli z inicjatywą, aby w jakikolwiek sposób przenieść to co dzieje się w Parku Oliwskim na takie zaniedbane tereny jakim są tereny zieleni zlokalizowane przy zajezdni. W momencie kiedy były podejmowane rozmowy z miastem to nie byli wtedy jeszcze właścicielem i nie nosili się z zamiarem, aby inwestować w zajezdnię. Nie oni byli wnioskodawcą zmiany planu, ta historia jest jeszcze daleko sprzed Doraco. Poprzednim inwestorem była firma Idea Invest. Generalnie Doraco nie jest deweloperem i uważają że trzeba się dzielić i dlatego mają wyjątkową dbałość o zieleni, zagospodarowanie i to oni są tymi którzy przychodzą do miasta pukając do drzwi i aby móc zagospodarowywać kolejne części. W temacie omawianego planu z niczym się nie kryją, to oni prosili by architekt doprojektował pewne rzeczy. Uważają, że ta część miasta powinna służyć mieszkańcom Oliwy, powinno być otwarte i zachęcać mieszkańców. Na koniec dodała, że ma nadzieję, iż radni i miasto będą ich w tym wspierać.

Radny Marcin Mickun – wiceprzewodniczący komisji

Dopytał projektantów co zostało uzgodnione z Konserwatorem Zabytków.

Pan Marcin Kaniewski – architekt i przedstawiciel inwestora firmy Doraco

Powiedział, że wiele czasu trwały rozmowy z konserwatorem. Cała ustalona koncepcja jest załącznikiem do uzgodnienia. Z niczym się nie kryją i pokazują dokładnie to co chcą zrealizować. Dodał, że przykładem dobrej współpracy z miastem jest to, że już na etapie planu pokazuje się, co ten plan opisuje. Projektantka przedstawiała tylko liczby a co się za nimi kryje to bardzo dokładnie już na tym etapie chcą pokazać.

Radny Marcin Mickun – wiceprzewodniczący komisji

Dopytał jeszcze jaka jest funkcja dominująca, co jest planowane.

Pan Marcin Kaniewski – architekt i przedstawiciel inwestora firmy Doraco

Odpowiedział, że funkcją dominującą jest funkcja mieszkaniowa. Jest to idea zagęszczania miasta funkcją mieszkaniową tak, aby jak najwięcej osób mieszkało w centrum albo przy głównych drogach komunikacyjnych czyli rozbudowywanie miasta do wewnątrz. Przy czym wspominał również o głównych usługach.

Radny Marcin Mickun – wiceprzewodniczący komisji

Dodał jeszcze, że dostosowanie budynku zabytkowego do nowoczesności zawsze budzi jakieś kontrowersje, opór mieszkańców i w związku z tym zadał pytanie czy istnieje jakikolwiek pomysł na włączenie mieszkańców w proces tworzenia tej wizji, nowej architektury. Mieszkańcy czuli by się lepiej jak będą mogli wziąć w tym udział.

Pan Marcin Kaniewski – architekt i przedstawiciel inwestora firmy Doraco

Odniósł się do poprzednika mówiąc, iż inwestor jest otwarty na partycypację społeczną, spotkanie na komisji i przedstawiona prezentacja jest jej częścią. Jako architekt jest gotowy na spotkania z mieszkańcami.

Radny Marcin Mickun – wiceprzewodniczący komisji

Zwrócił się jeszcze do Pani dyrektor, z prośbą o wyjaśnienie skąd wynika wysokość 40 m. Dodał, że w okolicy nie ma takich wysokich budynków.

Pani Edyta Damszel – Turek – dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Nawiązała jeszcze do tematu uzgodnień projektu przez Konserwatora Zabytków. Jest w mieście wypracowana taka procedura, że w obszarach które są objęte ochroną konserwatorską jeden z elementów który bada się na etapie wniosków o zmianę planu miejscowego jest wstępne zielone światło od konserwatora. Są obszary w mieście gdzie konserwator nie widzi w ogóle możliwości przekształceń. W tym przypadku było zielone światło i to było podstawą do tego aby w ogóle rozpocząć zmianę planu miejscowego. Przypomniała, że była długa dyskusja na sesji czy obejmować czy nie obejmować, jak obejmować. To jest początek rozmów, natomiast koniec rozmów kończy się tym co radni uchwalą. Obecnie to jest dopiero początek drogi, przedstawiane są dopiero parametry urbanistyczne. Dodała, że jest zobowiązana ustawowo do tego co może zawrzeć w planie aby u Wojewody nie było przekroczenia władztwa planistycznego. Podkreśliła, że plan miejscowy stwarza ramy, radni uchwalając na sesji dają możliwość wypełnienia kubatur atrakcyjną architekturą. Projekt planu będzie dopiero uzgodniony przez Konserwatora Zabytków formalnie jak każdy dokument który jest przesyłany na etapie opiniowania i uzgadniania. Konserwator się zmienił i widać, że kierunek jest lepszy, dostali już wytyczne ze wskazaniem jak on widzi tą przestrzeń. Ostateczną decyzję w jakim kształcie projekt planu idzie do konserwatora podejmuje Prezydent. BRG zanim pójdzie do opiniowania i uzgadniania idzie na kolegium prezydenckie, które akceptuje zaproponowany projekt i przekazuje do dalszych formalnych prac czy przekazuje do dalszych analiz do BRG. W temacie wysokości odpowiedziała, że wnioskodawca wskazywał na 40 m. dodała, że na narożniku Pomorskiej i Grunwaldzkiej w obowiązującym planie miejscowym w inwestycji sąsiadującej z INPRO jest w planie miejscowym taka wysokość ustalona, to był jeden z elementów, taka brama, taki akcent który wskazuje na ważne miejsca więc ta wysokość została ustalona na takim poziomie. Powtórzyła, że jest to dopiero początek drogi. Były wnioski, które wskazywały w części południowej gdzie już obiekty usługowe są

zrealizowane, aby dopuścić nadbudowę na tych obiektach. Te obiekty na dzień dzisiejszy są nie w skali w tym obszarze, zachowują status quo. Funkcja mieszkaniowa jest jak najbardziej jest pożądana, po to robią Studium pasma Al. Grunwaldzkiej żeby w obszarach usługowych wprowadzić funkcje mieszkaniowe ze względu m.in. na dobrą obsługę komunikacyjną tak więc jak najbardziej mieszkańcy powinni się tam znaleźć. Utrzymują w części południowej stan istniejący, dopuszczają wprowadzenie funkcji mieszkaniowej żeby wymieszać te funkcje natomiast jedyny obszar do przekształceń to jest teren zajezdni. Myśli, że ten obszar będzie przedmiotem rozmów z mieszkańcami, gdyż ustawowo będzie wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu oraz dyskusja publiczna. Z Radą Dzielnicy również były już rozmowy.

Radny Mateusz Skarbek – członek komisji

Złożył wniosek formalny o radykalne obniżenie lub wykasowanie dominanty w tym planie. Chciałby poddać pod głosowanie radnym taki wniosek.

Radna Katarzyna Czerniewska – przewodnicząca komisji

Zwróciła swoją wypowiedź do Pani prezes korporacji budowlanej Doraco wyjaśniając swoje poprzednie wypowiedzi. Nie miała na celu urażenie kogokolwiek. Wyraziła swoje ambiwalentne odczucia. Dodała, że przedstawiciele inwestora podzielili się swoim doświadczeniem osobistym, że są mieszkańcami Oliwy, że dążą do tego aby ta dzielnica była w jak najlepszym stanie. Osobiście w to wierzy, ale Doraco nie jest ani fundacją czy instytucją charytatywną, w sprawozdaniu finansowym będzie to jasno widoczne co jest faktem. Nawiązała jeszcze do wniosku formalnego radnego mówiąc, iż architekt użył takiego sformułowania co się kryje za liczbami. Potrzebowała analizy inwestora. Z perspektywy władz samorządu miasta jest wielką wartością ochrona zabytków. Spytała inwestora czy były wykonane analizy, że musi być wykonane tyle a tyle kondygnacji aby koszty które muszą być wyłożone na utrzymanie tego zabytku, na jego zagospodarowanie rzeczywiście były korzystne. Spytała z czego wynika ustalenie takiej dominanty na takiej wysokości, gdyż jest to element który najbardziej razi radnych.

Pan Marcin Kaniewski – architekt i przedstawiciel inwestora firmy Doraco

Odpowiedział, że z jego punktu widzenia wynika to tylko i wyłącznie z konieczności kompozycyjnej. Z punktu widzenia proporcji ta dominanta jest bardzo ważna, jak będzie niższa to będzie sterczał tylko jakiś okropny kikut. Wspomniał wcześniej o języku urbanistycznym, który nawiązuje do historycznych wzorców języka architektonicznego. Jest mały plac, projektuje się bramę jako element języka historycznego, później jest większy plac. Plac ten z jednej strony jest zamknięty pierzeją, która ma charakter lekko podcieniowy i zawsze na takich placach była dominanta. Podkreślenie wysokości czyni taki plac ciekawym. Podkreślił, że dla niego jako projektanta tego budynku jest to tylko i wyłącznie kwestia kompozycji. Z konserwatorem trwały bardzo długo rozmowy, były przedstawiane ujęcia perspektywiczne, były rozmowy o umiejscowieniu tej dominanty. Nie określałby, że jest to za wysokie, to jest centrum miasta, przy głównej ulicy. Kilkadziesiąt lat temu budowano 10-12 kondygnacyjne budynki i nikt nie uważał, że są za wysokie. Po wojnie społeczeństwo zmieniło Wrzeszcz, Oliwę wprowadzając budynki wysokie i to jest naturalna kolej rzeczy czy zmieniających się miast. Dominanta jest świadectwem naszych czasów, a z punktu widzenia urbanistycznego jest oczywistością

i jest przekonany że dana dominanta nie będzie w żaden sposób szpeciła ani tej zajezdni ani otoczenia. Poprosił, aby tą dominantę traktować jako swego rodzaju atraktor, który w momencie kiedy da się nowe życie temu obiektowi może spowodować, że ten obiekt będzie bardziej rozpoznawalny, że będzie bardziej dumny. Dla niego ta dominanta jest ważna kompozycyjnie i w tej wysokości. Wysokość ta jest naprawdę wystudiuwana. Model trójwymiarowy wskazuje, że ta dominanta zajmuje małą powierzchnię bo ok. 600 m w rzucie, a na gruncie zajmuje 250-300 m² czyli 2 mieszkania, druga część stoi na budynku istniejącym. Ta dominanta czyni tą architekturę wartościową.

Pani Angelika Cieślowska – prezes zarządu korporacji Budowlanej Doraco sp. z o.o.

Dopowiedziała, żeby tą inwestycję zrealizować trzeba gdzieś mieć powierzchnię która sfinansuje te prace które są do wykonania. Zejście pod ziemię przy istniejącym obiekcie historycznym, zachowanie tego obiektu historycznego nałoży na inwestora olbrzymie wydatki. Mają pewnego rodzaju swoje misje, zdają sobie sprawę jakie są trudne zabytki. Gdzieś muszą zdobyć powierzchnię i to jest jedyne miejsce na tej działce gdzie taka powierzchnia może być wygenerowana. Podkreśliła, że zaprosili tego a nie innego architekta gdyż projektuje dla konkurenta INPRO po drugiej stronie ulicy i zaprojektował już dominantę. Chcieliby, aby te dwie inwestycje ze sobą współgrały. Rolą architekta jest to, aby dominanta współgrała z całością.

Radna Katarzyna Czerniewska – przewodnicząca komisji

Dopytała jeszcze o wysokość wspomnianej wysokości INPRO. Z tego co się orientuje to w sąsiedztwie najwyższy jest do 25 m.

Pan Marcin Kaniewski – architekt i przedstawiciel inwestora firmy Doraco

Powiedział, że w sąsiedztwie jest ok. 40 m. Wałczył o ten plan dla INPRO pokazując modele przestrzenne i wskazując, że ta dominanta w tym miejscu jest potrzebna. Ideą dominanty czy atraktora jest taka, że staje się ona ciężkim, okropnym obiektem kiedy jest wielka u podstawy. Jeżeli jest smukła, jeżeli nie dominuje całej zabudowy z punktu widzenia swojej objętości a jest tylko jakimś dodatkiem kompozycyjnym czy silnym akordem w kompozycji.

Pani Edyta Damszel – Turek – dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Odniosła się jeszcze do wysokości która jest w obowiązującym planie miejscowym. INPRO zrealizowało poziom 15-25 m, ale w sąsiedztwie Grunwaldzkiej jest pierwsza linia zabudowy która nie została jeszcze zrealizowana. W tym miejscu w obowiązującym planie są usługi i wysokości są od 15, 25 do dominanty 40 m. Dodała, że to nie wnioskodawca kształtuje i ogranicza czy dopuszcza coś w projektach planów miejscowych, od tego są służby urbanistyczne w tym mieście a ostatecznie to Rada Miasta przyjmuje tą wizję z którą idzie Prezydent na sesję.

Radny Maximilian Kieturakis – członek komisji

Podzielił się swoimi wątpliwościami a mianowicie inwestor dzieli się swoimi udanymi projektami i wszystkie mają to wspólnego, że są w jakimś sensie odbudową historyczną. W wypowiedzi architekta zostało wypowiedziane, że ważne jest aby dominanta była widoczna a z drugiej strony osoby przemieszczające się ulicami nie będą widzieć tej

dominanty a tak naprawdę ta dominanta jest na głównej osi widokowej. Jak wskazuje prezentacja Biura Rozwoju Gdańska to z dwóch stron ta dominanta znajduje się centralnie w głównej osi widokowej. Wydaje mu się, iż będzie to kuło mieszkańców w oczy. Zadał pytanie inwestorowi ile mieszkań planuje w tej inwestycji całościowo.

Pan Marcin Kaniewski – architekt i przedstawiciel inwestora firmy Doraco

Odpowiedział, że kilkadziesiąt mieszkań. Jest to kwestia podziału na lokale mieszkalne ale zależy to od powierzchni.

Radny Maximilian Kieturakis – członek komisji

Uzupełnił swoje pytanie mówiąc, iż inwestor już powiedział, że ma wyliczone ilości. Na pewno są wykonane analizy ile mieszkań może powstać i ile miejsc parkingowych.

Pan Marcin Kaniewski – architekt i przedstawiciel inwestora firmy Doraco

Określił mówiąc, że mieszkań może powstać między 60 a 80. Miejsc parkingowych powstanie tyle samo, projektują ich trochę więcej niż 1x1. Parking ten ma obsługiwać zarówno usługi jak i mieszkania.

Radny Maximilian Kieturakis – członek komisji

Zapytał jeszcze czy jest współczynnik ustalony.

Pani Edyta Damszel – Turek – dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Odpowiedziała, że jest to obszar zabudowy śródmiejskiej czyli 1x1 czyli jedno mieszkanie i jedno miejsce parkingowe i to są dane na mieszkanie, gdyż dla usług jest inaczej.

Radny Maximilian Kieturakis – członek komisji

Nie rozumie tego, że zaprasza się jeszcze do tego przyjezdnych, aby korzystali z tej przestrzeni. Po prostu tego nie widzi, gdyż robi się olbrzymią dominantę, w tym rejonie na dzień dzisiejszy jest olbrzymi już problem z parkowaniem.

Pan Marcin Kaniewski – architekt i przedstawiciel inwestora firmy Doraco

Powiedział, że to nie jest ogromna dominanta, to jest bardzo mały obiekt w skali miasta czy dzielnicy. Ten nowo powstały obiekt to nie będzie obiekt który generuje jakikolwiek ruch, to nie jest obiekt który w jakikolwiek sposób dociąży skrzyżowanie z punktu widzenia statystycznego.

Radny Maximilian Kieturakis – członek komisji

Podsumował, iż nie przyjmuje do siebie takiego argumentu że jak stworzy się więcej mieszkań których nie ma w bezpośredniej okolicy to nie będzie większego ruchu.

Pan Marcin Kaniewski – architekt i przedstawiciel inwestora firmy Doraco

Dopowiedział, że z punktu widzenia obciążenia ul. Grunwaldzkiej, ilości samochodów na godzinę czy dobę to nawet nie jest kropla w oceanie. Dla niego najważniejsza informacja jest taka, że będą miejsca postojowe dla wszystkich mieszkań zapewnione, są w bezpośredniej bliskości do tramwaju. Jest to idealne miejsce z punktu widzenia zrównoważonego rozwoju mieszkalnictwa na mapie miasta.

Pani Edyta Damszel – Turek – dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Powiedziała, że na dzień dzisiejszy trudno powiedzieć na temat obciążenia skrzyżowania. W ramach umowy drogowej „16” każdy inwestor jest zobowiązany jest ostatecznie przedstawić ile pum-u wychodzi. Są do tego odpowiednie analizy, które musi wykonać zgodnie z wytycznymi miejskimi czyli z wytycznymi Gdańskiego Zarządu Dróg i Zieleni i biura i dopiero na tej podstawie jest określone jakie będzie obciążenie i jaki będzie przypis w ramach „16” czyli co dany inwestor będzie musiał zrealizować w ramach poprawy dostępności czy udrożnienia.

Radny Przemysław Majewski – członek komisji

Odniósł jeszcze do dominaty i porównania wysokości budynków jakie są w okolicy. Z jednej strony są 3-4 kondygnacyjne zabudowania wzdłuż ul. Pomorskiej, są 6 kondygnacyjne nowe zabudowania przy Harmonii Oliwskiej z możliwością dominaty, która też może osiągnąć 40 m natomiast w przypadku inwestycji INPRO to jest z tego co rozumie jest to element większej całości, pewnego osiedla które powstało. Nie spina mu się, że w omawianym planie chce się postawić 40 m punktowiec. Dodał, że pewnie wszystkim nie odpowiadało jak przez te wszystkie lata ten teren wyglądał i dobrze by było aby jakaś nowa, rozsądna zabudowa powstała natomiast koncepcja takiej wysokości zabudowań w tym miejscu na takiej powierzchni nie tylko przez niego ale również przez innych radnych nawet dzielnicowych nie będzie akceptowalna. Nie umniejsza inwestorowi ani architektowi związania z tym miejscem ale taka forma zabudowy i to co zostało przedstawione w wizualizacji może zupełnie inaczej wyglądać w rzeczywistości więc może to jeszcze bardziej kłóć zarówno tych co będą przejeżdżać Al. Grunwaldzką jak i te osoby które zamieszkują w tym rejonie. Popiera decyzje radnego Skarbka i przewodniczącej dotyczące zasadności złożenia wniosku jako komisja, aby pewne ramy wysokościowe zaproponować. Spytał się jeszcze Pani dyrektor czy jest możliwość obejrzenia jakiegoś rysunku bądź mapy z przedstawieniem wysokości okolicznych budynków, jakiś rzut z góry z porównaniem jak wygląda zabudowa.

Radna Katarzyna Czerniewska – przewodnicząca komisji

Wspomniała, że również zadała pytanie do BRG takie samo pytanie dotyczące wysokości w sąsiedztwie. Odczytała otrzymaną odpowiedź, że jest to między 7 a 25 m, osiedle Harmonia Oliwska 17-26 m, osiedle przy ul. Opackiej Moderna 13 m, zabudowa przy ul. Pomorskiej 12 m. dodane było iż w sąsiadującym planie 02 55 rejon skrzyżowania Opackiej i Grunwaldzkiej w ramach terenu usługowego jest dopuszczona dominanta o max wysokości 40 m.

Pan Marcin Kaniewski – architekt i przedstawiciel inwestora firmy Doraco

Ze swojej strony dodał jeszcze ogólną dygresję, że gdyby ich przewodnią ideą myślenia było to, że mogą zbudować budynek w skali budynku który jest na sąsiedniej działce to nie powstało by żadne miasto. idea rozwoju miasta polega na tym, że miasta rosną, zwiększa się populacja ludności i jest to naturalny proces miastotwórczy iż buduje się wyżej. Zbudowanie większego budynku niż sąsiedni oczywiście w sposób bardzo przemyślany jest fundamentem rozwoju tkanki miejskiej.

Pani Edyta Damszel – Turek – dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Przedstawiła na slajdzie analizy o które prosił radny Majewski. Dodała, że urbanistycznie dominanta broni się ale kwestia jaka to jest dalsza dyskusja. Zgadza się z architektem, że takie dominaty identyfikują, budują tożsamość danego miejsca natomiast o formie to jest dopiero sam początek drogi w zakresie kształtowania jej.

Pan Marcin Kaniewski – architekt i przedstawiciel inwestora firmy Doraco

Ustosunkował się do przedstawionego slajdu przez Panią dyrektor mówiąc, iż chcą zaledwie 15 m więcej niż kamienica sprzed lat. Chcą skromne 35 m o powierzchni w rzucie 650 m. Stara się rozbroić strasznie brzmiące słowo dominanta.

Pan Tomasz Strug – przewodniczący zarządu Dzielnicy Oliwa

Na początku doradził Doraco do rozmawiania z dzielnicą, gdyż po obejrzeniu prezentacji przedstawionej przez inwestora doznał szoku. Dopowiedział, że warto by było rozmawiać o konkretach a nie o lokowaniu swego rodzaju produktu i nie owijaniu tego w mega bawełnę oraz o nie mówieniu że dany budynek będzie nie widoczny. Podkreślił, że przedstawiona grafika jest bardzo ważna, przedstawia granicę strefy konserwatorskiej (to znajduje się w środku tej strefy konserwatorskiej), w której już nie jest INPRO, które ma 40 m. inwestor chce postawić swój budynek na fundamentach w zasadzie jednego z budynków dawnej zajezdni. 35 m to jest jakby nie było 10 pięter. Grafika która wskazuje parkingi podziemne w zasadzie też trochę zakłamuje stan dzisiejszy, obecny gdyż pokazuje 100 % nadbudowy nad dzisiejszą zajezdnią więc w porównaniu do nadbudowy to ten budynek tak nie razi jakby raził gdyby powstała taka grafika z obecną wysokością tego budynku. Zadał pytanie ile parking miałby miejsc oferować. Niepokoi go zjazd z ul. Pomorskiej w prawo, jest tam skarpa, jest tam ciąg pieszo-rowerowy bardzo często uczęszczany. Podkreślił, że jak już wcześniej wspominał w poprzedniej kadencji błędem jest łączenie tego planu z wielkim kwartałem, gdyż w cieniu zanika kwestia odbudowy młyna, okolic Mc Donalda, zabudowy mieszkaniowej która miałaby powstać w miejscu gdzie są biurowce. Wydaje mu się, że powinna być w tym temacie zwołana osobna dodatkowa komisja i dalej byłoby za mało czasu gdyż jest tak wiele detali. Strasznie ogromny plan i ma wrażenie że można utracić pewne ważne rzeczy. bardzo go razi ta wysokość i nawiązywanie do dosyć dalekiego sąsiedztwa jest nieuprawnione. Oliwa jest wyjątkowa z racji tego, że właśnie nie a takiej zabudowy i dlatego powinno się ją chronić. Po to są strefy konserwatorskie. Szafowanie takim argumentem, że miasto się rozwija i rośnie w górę jest pewnym argumentem ale w innych miejscach, tu są swego rodzaju pewne rezerwy. To jest jeden z ostatnich zabytków dawnej techniki przemysłu lokalnego. Powrócił do pytania parkingu i ilości nowych aut, których już do Oliwy chcieliby nie zapraszać. Dodatkowo spytał kiedy będą rozmowy o pozostałych elementach tego planu.

Pani Edyta Damszel – Turek – dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Powiedziała, że cała koncepcja została omówiona. Powtórzyła ponownie, iż w części południowej utrzymuje się status quo ponieważ taki by cel przystąpienia. Przypomniała, że w istniejących budynkach biurowych dopuszcza się funkcję mieszkaniową czyli obecna kubatura która już na etapie sporządzania poprzedniego planu miejscowego wychodziła poza parametrami które są w sąsiedztwie, nie dopuszcza się rozbudowy, nadbudowy tych

budynków, utrzymuje się to co jest. Jedyna zmiana która jest wprowadzona to jest dopuszczenie funkcji mieszkaniowej bez ustalania parametrów procentowego udziału. W temacie odbudowy młyna wskazywane były wnioski, ale nie przewidują tego gdyż jest to teren który jest ważny ze względów krajobrazowych, historycznych jak również powodziowych. Nie będą zawężać przestrzeni wzdłuż potoku. Przypomniała, że w strategii która została uchwalona jest model funkcjonalno-przestrzenny i chroni się błękitno-zielone pasma wzdłuż potoków zachowując jak najwięcej miąższości terenów zielonych. Dopowiedziała, że na ostatniej sesji przedstawiała plan miejscowy z Potokiem Kowalskim, były uwagi, aby jak najbliżej dochodzić z zabudową do koryta. Jest to sprzeczne z rozwiązaniami, politykami miejskimi. Jest to teren zielony, rekreacyjny i jak najbardziej może być wykorzystywany w taki sposób.

Pan Tomasz Strug – przewodniczący zarządu Dzielnicy Oliwa

Dopowiedział, że odbudowa młyna to jest odbudowa czyli rekonstrukcja na obecnym układzie, a te przepusty są pozostałością po młynie który spłonął w czasach PRL-u. Dodatkowo podważył rzuty widokowe na tą inwestycję. Jadąc Al. Grunwaldzką mija się Mc Donalda i przepust Potoku Oliwskiego to za chwilę się otwiera widok na staw, widać piękną fontannę i będzie widać doskonale niczym nie przesłoniętą dominantę.

Pan Marcin Kaniewski – architekt i przedstawiciel inwestora firmy Doraco

Na koniec powiedział, że przeprowadzili prace studialne i sam się zdziwił jak odsunięcie obiektu o kilkadziesiąt metrów od osi patrzenia powoduje to, że jest już ona poza granicą tego trójkąta widoczności. Mówiąc W temacie niewidoczności powiedział, że bardziej opowiadał o dialogu, o dominancie INPRO która dumnie będzie stała przy Grunwaldzkiej i która będzie widoczna wjeżdżając od strony Sopotu, a ta druga będąca z nią w dialogu nie jest w sposób bezczelnie naiwny umieszczona w bezpośredniej bliskości skrzyżowania czyli jest odsunięta, otwarta na park, nie tworzy przygnębiającej symetrii a jednocześnie bardzo fajnie się komponuje w układzie urbanistycznym który chcą stworzyć na terenie dawnej fabryki mydła.

Radna Katarzyna Czerniewska – przewodnicząca komisji

Podsumowała, że przemówiło do niej to co było mówione na temat rozwoju miasta i to że jakby każdy budował po 2 piętra to by nie było miasta tylko każdy 2 piętra. Ale jej subiektywnym odczuciem jest to, że brakuje jej wytłumaczenia dlaczego zależy na takiej wysokości inwestorowi. Chciałaby, aby inwestor usłyszał obawy radnych gdyż coś co dla jednego jest atrakcyjne to dla drugiego niekoniecznie. Zaproponowała, aby pozostawić jeszcze tą kwestię do dalszego przeanalizowania, bez wskazania konkretnej wysokości, żeby były widoczne obawy komisji co do ustalenia tej wysokości dominanty.

Radny Mateusz Skarbek – członek komisji

Złożył wniosek formalny komisji o obniżenie parametrów dominanty. Nie jest w stanie określić wysokości gdyż nie jest ekspertem ale dba o interes miasta.

Wniosek Komisji:

Komisja Zagospodarowania Przestrzennego Rady Miasta Gdańska wnosi o obniżenie parametrów dominanty.

Powyższy wniosek został przyjęty jednogłośnie 6 głosami „za”.

Więcej głosów w dyskusji nie było.

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

PUNKT 5.6.

Przedstawienie koncepcji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Piecki - Migowo rejon ulicy Wołkowyskiej w mieście Gdańsku.

Pani Małgorzata Szypcio – projektantka Biura Rozwoju Gdańska

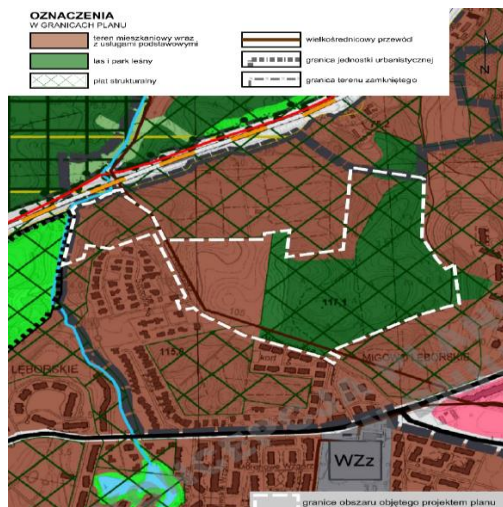
Powiedziała, że obszar planu sąsiaduje z zabudową wielorodzinną usytuowaną wzdłuż i bocznych ulic ulicy Myśliwskiej, od wschodu z zabudową ul. Dolne Migowo, od północy są Rodzinne Ogrody Działkowe, następnie jest linia PKM, następnie zespół zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej przy ul. Szczodrej, później ROD-y Migowo II, na wjeździe ul. Wołkowyska ,i ROD pod nazwą Stowarzyszenie Działkowców Morena. Powierzchnia planu zajmuje 18,8 ha.



Rysunek 8 Lokalizacja planu

Przystąpienie do planu było w marcu 2023 r. Wnioskodawcą jest spółka Allcon Osiedla Sp. z o.o. w imieniu swoim i trzech osób fizycznych. Celem przystąpienia było ustalenie przeznaczenia terenu oraz określenie sposobu jego zagospodarowania i zabudowy realizującego określone w Studium kierunki rozwoju miasta czyli zabudowę mieszkaniową; zabezpieczenie terenów pod cel publiczny: park leśny (w środkowej i wschodniej części obszaru), gdzie konieczna będzie zmiana przeznaczenia gruntów

leśnych na cele nieleśne, regulacja pasa drogowego ulicy Wołkowyskiej. Studium określa teren zabudowy mieszkaniowej wraz z usługami podstawowymi oraz tereny określone jako las i tereny leśne.



Rysunek 9 Przeznaczenie w studium

W strukturze własności są tereny gminy miasta Gdańska i związków międzygminnych, osób fizycznych, występujące przejście jest gminne i w wiecznym użytkowaniu. Obecnie teren jest prawie pusty czyli nie obowiązuje na nim żaden miejscowy plan. Planem objęty jest tylko pas ul. Wołkowyskiej. Plan ten jest z 1996 r. i wyznaczał pas drogowy ul. Wołkowyskiej oraz sąsiednie tereny o kodyfikacji MN1 czyli zabudowa niskiej wysokości, ten plan jest również z 1996 r. Ustalenia tego planu są zupełnie niepodobne do obecnie stosowanych kodyfikacji czyli jest zupełnie mniej ustaleń. Plan znajduje się pomiędzy ul. Myśliwską a PKM oraz pomiędzy Pieckami-Migowo i Matemblewem. Jest ul. Wołkowyska która do pewnego momentu jest ulicą jezdnią a dalej jest to ciąg pieszy, trakt historyczny łączący Piecko-Migowo z Matemblewem. Stan istniejący układu drogowego jest taki, iż jest ul. Myśliwska, Wołkowyska, Szczodra, Zaczna, Dolne Migowo. Wspomniała, że jeżeli ma być wykonywana jakaś droga na podstawie ustaleń planu to są zobowiązani przeanalizować układ drogowy wg tzw. Gdańskiego Standardu Ulicy Miejskiej (GSUM). Jest to standard przyjęty zarządzeniem Prezydenta, który kategoryzuje całe miasto na tzw. sąsiedztwa. W tym przypadku jest sąsiedztwo B czyli szeroki rodzaj zagospodarowania miejskiego i priorytetem jest optymalizacja warunków dla niezmotoryzowanych użytkowników w przestrzeni. Do każdego typu w GSUM-ie jest przypisany przekrój modelowy, który byłby w idealnym świecie w terenie niezabudowanym. Jest to ulica wyposażona w chodniki dla pieszych, w pasy zieleni na których mogą rosnąć drzewa, miejsca postojowe i pas drogowy z przejazdem dla samochodów. Odniosła się do ul. Wołkowyskiej, która nie spełnia żadnych standardów, która ma jezdnię o szerokości 4,5 – 6 m, rosną drzewa w skrajni drogi, nie ma w ogóle chodnika. W zapisach planu nie przedstawiają przekrojów modelowych tylko zapisują to w sposób pisemny. Np. projektują ulicę dwa pasy ruchu z obu stronnym czy z jednostronnym chodnikiem, z pasem drogowym, z pasem odwadniającym. Pokazała i omówiła na slajdach przekroje ul. Wołkowyskiej. Przekrój 1 czyli na wejściu szerszy chodnik, dwa pasy ruchu i rezerwują teren w którym mogą się znaleźć zieleń oraz pewne elementy odwadniające np. rów. W przekroju 2 przysuwają się jak najbardziej do istniejącego zagospodarowania, aby ocalić jak największą liczbę

rosnących w tym miejscu drzew, zawężają chodnik do minimum, plus jakieś elementy odwadniające. W tym samym przekroju później to kontynuują i mogą dodać po drugiej stronie od strony terenu inwestycyjnego chodnik który może być w szpalerze drzew. Na samym końcu, gdzie zbiera się woda zarezerwować teren na urządzenia infrastrukturalne razem z zielenią. Wspomniała, że jednym z wniosków ZTM było umożliwienie przejazdu tą ulicą komunikacją miejską. Zawsze do planu robią analizę dostępności terenu jeśli chodzi o dostęp do komunikacji miejskiej. Analizują przejazd pod PKM, który jest wykonany w technicznej możliwości przejazdu. Wytycznymi do planu są również wytyczne ekofizjograficzne czyli analiza wykonana przez specjalistów od środowiska. Pierwszą wytyczną jest zachowanie roślinności o charakterze leśnym i przeznaczenie jej na funkcje rekreacyjną, wyłączenie zabudowy fragmentu terenu, zachowanie zagłębienia okresowo wypełnionego wodą, zachowanie dostępu do koryta w granicach planu. Dodatkowo muszą uwzględnić podwyższony poziom hałasu związanego z lataniem samolotów, co wyklucza lokalizowanie takich obiektów jak szpitale, domy opieki społecznej, budynków związanych z czasowym lub stałym pobytem dzieci. Natomiast w takiej strefie nie ma ograniczeń dla zabudowy mieszkaniowej. Kolejną wytyczną do planu było zaproponowanie zachowania w obszarze planu przynajmniej minimum powierzchni biologicznie-czynnej na poziomie 50%. Rada Dzielnicy Piecki Migowo miała pozytywne stanowisko przed przystąpieniem. Na etapie wniosków do planu Rada Dzielnicy nie złożyła żadnych, zaś po terminie wpłynął wniosek jednej radnej dzielnicy, która wносиła o konsultacje społeczne oraz zadała pytanie o przekształcenie terenów leśnych na cele nieleśne w stosunku do obszaru OSTAB.

Następnie po krótko omówiła wnioski mieszkańców do planu. Dodała, że było ok. 115 pism w formie geoankiet, pism zbiorowych czy indywidualnych. Główne tezy to był sprzeciw wobec przystąpienia do tego planu, wniosek o konsultacje społeczne, zachowanie terenu leśnego bez przekształcenia w park, sprzeciw wobec wycinki lasu, wniosek o strefę buforową pomiędzy przyszłą zabudową a terenami zadrzewionymi, brak zgody na zabudowę mieszkaniową i handlową, wnioski o zabudowę rodzinną, wnioski o poszerzenie ul. Wołkowyskiej do dwóch pasów z wydzielonym pasem pieszym i parkingiem wzdłuż ulicy, wniosek o ogólnodostępne ciągi piesze i aby potencjalny plac budowy był obsługiwany inną drogą.

W temacie zabudowy istniejącej powiedziała, że analizowali powierzchnię budynków jakie są w okolicy oraz ich ilość kondygnacji. Główne założenia do planu są takie, przede wszystkim ochrona zieleni, stworzenie strefy buforowej pomiędzy zielenią istniejącą a terenem do zabudowy, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w tym terenie, która ma być obudowana zielenią która będzie wykorzystywana do retencji czyli zatrzymywania czy gromadzenia wody. Dodatkowo ul. Wołkowyska wymaga uregulowania w pasie drogowym co zapewni ciągłość połączeń ulicznych. W planie chcą również zapisać konieczność wykonania szpalerów drzew wzdłuż ul. Wołkowyskiej i na styku z ogrodami działkowymi. Chcą zachować ciągi piesze jako ich przebiegi ewentualnie wloty.

W koncepcji planu proponują 6 terenów.



Rysunek 10 Koncepcja planu

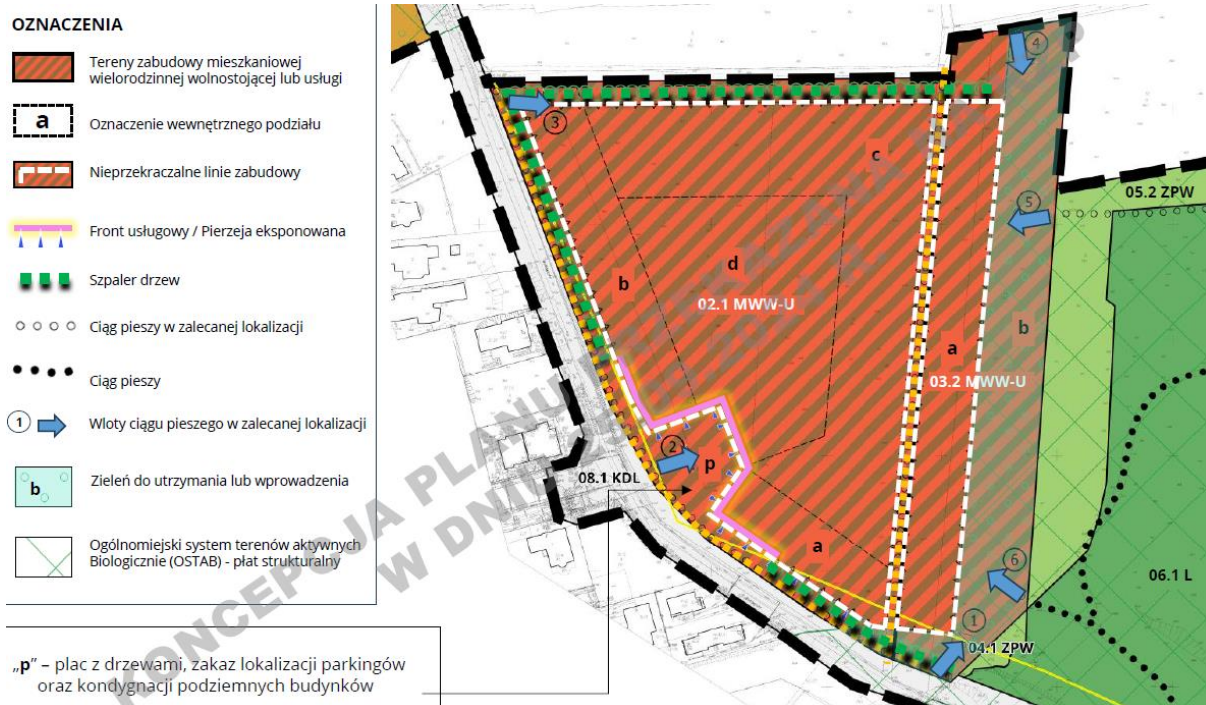
Od zachodu jest teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, gdzie na tym terenie chcą zapewnić teren na infrastrukturę techniczną lub wodę lub zieleni. Następnie jest ciąg ul. lokalnej czyli Wołkowyskiej. Po środku jest teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług, teren zieleni wysokiej i tereny lasu. Pierwszy teren jest to teren bezpośrednio graniczący z zabudową jednorodzinną ul. Szczodrej, która powstała kiedyś na podstawie już nie obowiązującego miejscowego planu. Na ten teren jest istniejący wjazd który umożliwia pewną niedużą zabudowę tego terenu, wyznacza się liniami nieprzekraczalnymi, liniami zabudowy obszar na którym można zbudować. Chcą ustalić zabudowę jednorodzinną wolnostojącą max do 12 m z dachami stromymi, intensywność 0,5 oraz powierzchnia biologicznie czynna minimum 50%. Na terenie na którym są kropeczki jest to teren gdzie ma być zieleni do utrzymania lub wprowadzenia. Chcą ograniczyć zabudowę w tym miejscu parametrem maksymalna powierzchnia rzutu jednego budynku. Chcą ustalić 250 m. Sąsiaduje ten teren z tym małym laskiem, zadrzewieniem i od strony drogi chcą zapewnić teren I-W-Z na infrastrukturę, zieleni lub wodę. Dodatkowo chcą zapewnić wloty ciągu pieszo-rowerowego. Z racji tego, że jest to teren prywatny więc wzdłuż granicy wyznaczają teren 6 m od potoku (rowy), był to wniosek Gdańskich Wód.

Środek planu czyli centralna część są to dwa tereny przedzielone działką na której jest użytkowanie wieczyste (teren 02 i 03). Na tym terenie proponują liniami wewnętrznego podziału i wyznaczają pewne strefy. Najważniejszą strefą jest strefa buforowa od strony

zadrzewienia zieleni wysokiej i lasu. Jest to strefa objęta ustaleniem zieleni do utrzymania i wprowadzenia. Na tym terenie można organizować małą architekturę, urządzenia rekreacyjne, ścieżki natomiast jest zakaz zabudowy. Chcą obudować cały ten teren nakazem wykonania szpaleru drzew, wzdłuż terenu chcą wytrasować ciąg pieszy. Dodatkowo w rejonie skrzyżowania z ul. Szczodłą chcą wykreować obszar wyłączony spod zabudowy i chcą zlokalizować swego rodzaju plac. Plac ten będzie miał zapis, że mają być drzewa, ma być zakaz lokalizacji parkingów i kondygnacji podziemnych budynków. Plac ten będzie miał w zapisie jeszcze obbligo lokalizacji frontów usługowych i pierzei eksponowanej. Na tym terenie oznaczają wloty ciągów pieszych, które są kontynuacją z terenów sąsiednich. W zapisach planu będą konieczności połączenia np. ciągu 3 z 5, chodzi o to aby te ciągi miały jakiś sens kierunkowy.

Teren wschodni czyli teren zieleni wysokiej, następnie teren lasu, fragment ul. Wołkowyskiej i granica ograniczonego użytkowania od lotniska. Za tą linią nie ma przepisów zabraniających lokalizowania pewnego typu zabudowy. Teren leśny w ogóle jest wyłączony z zabudowy z racji bycia lasem, w zieleni wysokiej także nie ma żadnej możliwości zabudowy. Tereny wzdłuż ścieżki to ewidencyjnie nie są tereny LS w związku z tym wpisane w planie będzie możliwość pojawienia się małej architektury w postaci odpowiednich urządzeń rekreacyjnych, mogą pojawić się nieduże latarnie. Podkreśliła, że w terenie leśnym nie wydaje się pozwolenia na budowę.

Na jednym terenie jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wolnostojąca lub usług, w planie chcą podyktować powierzchnię zabudowy max 30%, podobnie w drugim terenie, intensywność całkowita 1,4 a dla kondygnacji nadziemnych 1, zaś w drugim terenie intensywność całkowita 1,4 a dla kondygnacji nadziemnych 0,7, powierzchnia biologicznie czynna min 30% do zrealizowania a w drugim obszarze min 50%. W temacie wysokości powiedziała, że ten plan został podzielony literkami a, b, c, d a w drugim terenie literką a, aby ustalić wysokości dla budynków. Wzdłuż ul. Wołkowyskiej w strefie a i b proponują 3 kondygnacje czyli 14 m z dachem stromym. Wysokość jest ustalana zgodnie z warunkami technicznymi czyli z prawem budowlanym. W obszarze c są ustalenia 4 kondygnacje czyli 17 m i dach stromy i w środkowej części 5 kondygnacji czyli 19 m i dach stromy. W drugiej części, w strefie a są 4 kondygnacje i 17 m z dachem stromym. Zawsze na całym terenie inwestycyjnym wpisują rekreacyjną zieleni przydomową, którą realizujący inwestycję musi zrealizować w wymiarze 0,3 m²/1 m² powierzchni użytkowej mieszkań. Dodatkowo mają zapis, że 20% zieleni rekreacyjnej ma się koncentrować w strefie d.



Rysunek 11 Projekt planu

Chcą ograniczyć powierzchnię rzutu budynków w strefie a i b i w drugiej strefie a do 400 m, a w środku c i d ma być 800 m. Następne ustalenie, że chcą kalenice dachów stronnych ustawić równoległe do drogi w strefie a i b.

Pan Szymon Wojciechowski – przedstawiciel APA Wojciechowski Architekci

Powiedział, że ich prezentacja nieco różni się od prezentacji przedstawionej przez BRG. Proponują podobny podział na strefy, strefa główna bardziej intensywnie, strefa buforowa w stosunku do zabudowy jednorodzinnej. Teren ten wyobrażają sobie jako otwarty i zapewniający penetrację do lasu. Strefa buforowa podobna jak prezentacja BRG, strefa ryneczku otoczonego usługami, sklepikami, kawiarniami, małą gastronomią w parterach czterokondygnacyjna z płaskimi dachami ale również są w stanie zrobić z dachem stromym. Wyobrazili sobie dominantę na poziomie 6 pięter. Myśleli o wieży widokowej ze względu bliskości Góry Św. Natalii, która oferuje fajne widoki w stronę Głównego Miasta. Inaczej wyobrazali sobie kształtowanie budowy nie pierzejowo ale bardziej penetracyjnie. Przedstawił swoją prezentację.

Radny Maximilian Kieturakis – członek komisji

Zadał pytanie Pani dyrektor kto miałby być odpowiedzialny za przebudowanie układu drogowego, czy inwestor prywatny czy miasto.

Pani Edyta Damszel – Turek – dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Odpowiedziała, że BRG w planie miejscowy rezerwuje. Kiedy będzie możliwość realizacji inwestycji to inwestor wchodzi na zespół tzw. „16” czyli obowiązuje ustawa o drogach publicznych. Jest wykonywana analiza jak bardzo obciąża układ komunikacyjny istniejący.

W ramach umowy Zarząd Dróg i Zieleni czyli Prezydent podpisuje umowę z inwestorem, który ma do zrealizowania drogę od punktu a do b w odpowiednim standardzie. Miasto na dzień dzisiejszy nie ma zaprogramowanej realizacji Wołkowyskiej w żadnym horyzoncie czasowym.

Radny Przemysław Majewski – członek komisji

Zadał pytanie czy BRG lub projektanci mają naniesione propozycje rzutów budynków. Z tego co się orientuje to było planowane od 15 do 16 budynków na tej działce. Myśli, że pokazałoby to jakie będzie zagęszczenie zabudowy. W przedstawianych propozycjach widać strefy 3-4 kondygnacyjne zabudowy ale tak naprawdę jakby się zobaczyło kilkanaście budynków to dopiero się zobaczy jakie jest zagęszczenie. Dodał, że pamięta jak przystępowano do tego planu rok temu i była przedstawiana prezentacja na której widział ideę urbanistyczną. Były wskazane budynki od 3 do 4 kondygnacji z dominantą 6 kondygnacyjną, tymczasem BRG w strefie c przedstawiło, że to nie jest dominanta tylko można postawić kilka budynków 6 piętrowych i wychodzi się dalej z możliwością zabudowy niż planował to inwestor. Powtórzył jeszcze raz prośbę o przedstawienie rzutu budynków a nie tylko horyzontalne wizualizacje. Dodatkowo zapytał BRG co stało za ideą, aby w tej dość pokaźnej strefie c zezwolić na 6 kondygnacji. Kolejne pytanie które zadał brzmiało czy kiedykolwiek była przeprowadzana analiza transportowa dla tego terenu. Inwestor mówił, że może być od 400 do 500 nowych mieszkań czyli rząd mniej więcej ok 800 nowych mieszkańców którzy będą mieli 1 przystanek na razie koncepcyjnie zaproponowany. Jego zdaniem obecnie już zakorkowana Wołkowyska będzie skazana na jeszcze większy ruch samochodowy. Kolejne pytanie dotyczy inwentaryzacji drzew i zieleni, czy była przeprowadzana przez inwestora na jego terenie lub BRG również na terenie leśnym. Następne pytanie dotyczy sfery usług. Jest ona umieszczona trochę w narożniku a biorąc pod uwagę potencjał „ludnościowy” dla tego terenu to wydaje mu się że jest zdecydowanie za mały. Ostatnia rzecz dotyczy kwestii własności na tym terenie. Poprosił o wskazanie który teren należy do ALLCON. Wspomniał, że na prezentacji są wskazane 2 działki osób fizycznych i jako przystępujący był wskazany ALLCON w imieniu swoim i 3 osób fizycznych.

Pani Edyta Damszel – Turek – dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Odpowiedziała, że w granicach strefy 02 i 03 nie ma budynków o 6 kondygnacjach. Strefowanie zabudowy 3 kondygnacji z dachami wynika z tego, aby utrzymać charakter w sąsiedztwie. W obszarze c są 4 kondygnacje, w obszarze d pojawia się 5 kondygnacji z dachami. Poprosiła o zwrócenie uwagi jakie rzuty i wielkości budynków były we wniosku a jakie zostały ograniczone przez BRG. Po to były robione analizy rzutów, aby wybrać optymalne. Nie ma analizy budynkowej, aby narysować jak te budynki będą wyglądały, gdyż ma złe doświadczenia. Parametry urbanistyczne ograniczają to o co wnioskował inwestor, ograniczają kształt tej zabudowy. Kształtują zupełnie inną formę zabudowy i jej osobiście się wydaje iż koncepcja BRG jest lepsza. Wykształcają przestrzeń publiczną czyli plac ale nie jest on na narożniku tylko jest w części centralnej tego osiedla. W miejscu tym są duże różnice w wysokości więc ten plac będzie wymagał dużej ostrożności w projektowaniu, będzie wymagał dużych umiejętności od architekta ale można stworzyć atrakcyjną przestrzeń. Dla BRG ważne było, żeby wprowadzić usługi czyli żeby to było główne wejście na ten teren mieszkaniowo-usługowy. Podkreśliła, że ten plan dopuszcza

wiele możliwości ukształtowania tych budynków, ale trzeba się trzymać ram które są. Drugi wymóg jest taki, aby kształtować zwartą zieleń rekreacyjną dla mieszkańców co również ogranicza również ilość budynków. Na chwilę obecną nie jest w stanie określić ilości budynków, jest w stanie określić jaka jest maksymalna ilość mieszkań. Wychodzi jej ok. 400 mieszkań. W momencie kiedy wejdzie projektowanie to może się okazać, że będzie ich znacznie mniej gdyż wchodzi pewne ograniczenia. Pierwszym z ograniczeń jest magistrala gazowa, która również ma swoje obostrzenia. W temacie analizy komunikacyjnej powiedziała, że do tej inwestycji nie przygotowują, ale patrzą jaka jest idea kształtowania układu komunikacyjnego. Wskazała na slajdzie rezerwę poczynioną w planach miejscowych, jak układ komunikacyjny docelowo ma wyglądać. Na dzień dzisiejszy nie jest zrealizowany ale jest zarezerwowany czyli jest możliwość realizacji tego układu. Ul. Wołkowyska również była zarezerwowana w obowiązującym planie miejscowym z 1996 r. Z przykrością stwierdziła, że szkoda iż nie została zrealizowana, byłby standard ulicy miejskiej na zasadzie takiej że byłyby chodniki, byłyby ucywilizowane miejsca parkingowe i nie byłoby problemu jaki jest na dzień dzisiejszy. Mieszkańcy zgłaszają, że nie można tam przejść, dojść. Inwentaryzacji terenów leśnych nie robią, nie ma potrzeby gdyż oni chronią tereny leśne. Zgodnie z postulatami mieszkańców las pozostaje w niezmienionej formie. W miejscu gdzie dopuszcza się zieleń wysoką to jest potencjalne miejsce gdzie można by było realizować Budżet Obywatelski. Wyobrażała by sobie, iż można by było oświetlić ścieżkę oczywiście zgodnie ze standardami w Gdańsku dla oświetlenia dla parków. Generalnie tereny leśne są zachowane. Nie robili inwentaryzacji drzew, które znajdują się na dzień dzisiejszy w rezerwie pod ul. Wołkowyską. Mają dendrologa i wiedzą jaki jest stan drzew których korzenie są na wierzchu, ale to jest etap konkretnego projektu budowlanego. Projektant analizuje drzewa co będzie podstawą do projektowania drogi z maksymalnym zachowaniem zieleni wysokiej. Taki zapis będzie w planie. Dodatkowo, aby zabezpieczyć ciągi piesze wchodzi się obligatoryjnym ciągiem pieszym w sąsiedztwie usług na teren prywatny co gwarantuje lepszy standard. BRG oszczędnie gospodarują rezerwami w Wołkowyskiej na ciągi piesze, by się znalazło miejsce na miejsca parkingowe. W temacie analizy transportowej powiedziała, że analiz nie wykonywali. Mają zarezerwowany układ komunikacyjny na podstawie obowiązujących planów miejscowych, natomiast jaki fragment inwestycji zostanie zrealizowany zgodnie z tym co jest, to wychodzi to z ustawy o drogach publicznych tzw. art. 16.

Pani Katarzyna Hajduczenia – Soróbka - doradca zarządu ds. Akwizycji Gruntów firmy ALLCON

Powiedziała, że ALLCON nie jest właścicielem terenu, są wnioskodawcą umocowanym przez właścicieli terenu przez osoby fizyczne. Złożyli wniosek w imieniu właścicieli do tego planu. Wniosek dotyczył terenu, który był prezentowany jako teren zabudowy mieszkaniowej. Ich wniosek nie dotyczył ani terenu lasu zadrzewionego ani dalszych terenów na północ. Na dwóch działkach na które składali wniosek nie ma żadnych drzew. Są chętni, aby już na tym początkującym etapie wysłuchać bolączek tego terenu, czego brakuje. Nie wyobrażają sobie stworzyć tylko zabudowy mieszkaniowej, pomiędzy nią a lasem jest spory pas tereny który chcieliby zagospodarować w sposób rekreacyjny. Zamierzają swój teren jak najbardziej otwierać, nie ma to być osiedle zamknięte. Chcą jak najbardziej te tereny udostępnić dla mieszkańców, dla lokalnej społeczności która z tych terenów korzysta dzisiaj i będzie dalej korzystać. Wyobrażają sobie stworzenie terenów

rekreacyjnych, placów zabaw, wybiegów dla psów, terenów do zrobienia np. grilla czy alejek spacerowych. Zabudowa mieszkaniowa jest dość kameralna, rzuty budynków na skalę deweloperską są niewielkie. W temacie usług powiedziała, że w planie zabezpieczony jest plac przy którym usługi są obligatoryjne. Jak najbardziej widzą potrzebę stworzenia lokalnych usług o charakterze bezpośredniej pierwszej potrzeby. Obecnie nie ma lokali usługowych w najbliższej okolicy. Na chwilę obecną jest to bardzo wstępna koncepcja, celowo nie mają jeszcze konkretnych projektów i zamierzeń inwestycyjnych tylko jest to koncepcja gdzie BRG kształtuje ramy w jakich będą mogli się poruszać.

Radna Anna Gołędzinowska - członek komisji

Powiedziała, iż ma nadzieję że dojdzie się do satysfakcjonującego rozwiązania również dla mieszkańców ponieważ zbyt dużo stało się złego w przestrzeni okolicy na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Osobiście wejście w strefowanie w tym planie odczytuje za pożądany kierunek. Wraz z radnymi otrzymali szereg pytań mieszkańców i komentując je m.in. powiedziała, aby nie dyskutować o liczbie budynków tylko bardziej o parametrach intensywności zabudowy i pokrycia terenu obligatoryjnego do pozostawienia jako terenem zielonym. Należy dyskutować o parametrach, które na przyszłość definiują kameralność. Poprosiła BRG o ustosunkowanie się do 7 postulatów mieszkańców. Wspomniała, że miało być spotkanie prekonsultacyjne, później prace nad planem się skomplikowały i w miesiącach wiosennych to spotkanie nie było możliwe. W związku z tym zadała pytanie czy jest gotowość BRG na spotkanie warsztatowe z mieszkańcami. Wydaje jej się, iż podczas tego spotkania można by było wiele istotnych niuansów wytłumaczyć. Ma świadomość jaka jest praktyka, tzn. że w momencie w którym jest podstawa prawna dla budowy danego budynku to przystępuje się do analiz transportowych stricte dotyczących uzgodnienia z trybu art. 16, jaki zakres inwestycji jest po stronie inwestora. Przychyla się do tego, aby w ramach możliwości BRG wykonać chociażby minimalną analizę transportową ponieważ uważa że jest to fragment miasta gdzie jest problem transportowy i jest to w dużej mierze pokłosie tego, że gdzieś urbanistyka odbywała się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy nie skoordynowanego planu dla większego obszaru. Spytała czy można, na etapie podejmowania decyzji o tym planie miejscowym, jako Rada Miasta mieć wgląd w symulacje jakie obłożenie ruchem będzie wywoływało.

Pani Edyta Damszel – Turek – dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Zaczęła odpowiadać na zamieszczone w piśmie pytania. A mianowicie w temacie zmniejszenia proponowanej gęstości zabudowy nowego osiedla do maksymalnie 10 budynków i maksymalnie 4 kondygnacjach powiedziała, że trudno jest się jej do tego odnieść ponieważ mieszkańcy widzieli tylko i wyłącznie wnioski inwestora. Dzisiaj jest już inne koncepcja i dlatego nie potrafi powiedzieć ile wyjdzie budynków gdyż trzeba było zrobić projekt budowlany uwzględniający wszystkie przepisy. Jej zdaniem jak najbardziej na podstawie co zostało omówione w koncepcji inwestor może określić jaką ma wizję na ten teren. Maksymalnie jest 4 kondygnacje, ilości i tak w planie miejscowym nie ma prawa określać. Nie chciała by urbanistyki sprowadzać do matematyki, gdyż z tym walczy na etapie planu ogólnego i to nie wychodzi. Patrząc na te wysokości jakie są to 4 kondygnacje to się zgadza. Kolejny temat to przeprowadzenie dojazdu do nowego osiedla w śladzie obecnej ścieżki leśnej widocznej po prawej stronie, pozostawienie ul. Wołkowyskiej na

wysokości osiedla Morena Park w dotychczasowym kształcie, wprowadzenie na tym odcinku ul. Wołkowyskiej możliwości wjazdu wyłącznie dla mieszkańców osiedla Morena. W tym temacie powiedziała, że jest to sprzeczność. Były bardzo duże emocje kiedy chcieli przekształcić las w park leśny, który nie wymagałby żadnej wycinki. Teraz mieszkańcy proponują duktem przez las poprowadzenie drogi co się wiąże z bardzo dużą ingerencją, to albo mają chronić albo wycinać żeby doprowadzić drogę. W temacie drogi powiedziała jeszcze, że rozumie iż droga publiczna ma być drogą tylko i wyłącznie dla mieszkańców osiedla Morena Park. Na dzień dzisiejszy ul. Wołkowyska jest drogą publiczną, czyli zdejmie się publiczność i robi się drogę wewnętrzną dla mieszkańców i istniejącego osiedla. Kolejna sprawa dotyczy obsadzenia powstałej wysepki gęstą roślinnością czyli mowa o wysepce która pozostaje między Wołkowyską, która jest dojazdem prywatnym a drogą publiczną, która będzie prowadzona przez las. W temacie połączenia ul. Zacnej z ul. Szczodrą na wysokości budynku przy ul. Zacnej 53 nie będą się odnosić, gdyż to nie jest w kompetencjach planu miejscowego. kolejny temat to budowa połączenia północnej części nowo projektowanego osiedla z ul. Dolne Migowo. Podkreśliła, że jest to sprzeczność gdyż chce chronić a z drugiej strony ma budować drogę. Punkt kolejny to przesunięcie projektowanego placu przy którym mają być zlokalizowane obiekty handlowo-usługowe w głąb projektowanego nowego osiedla. W tym temacie powiedziała, że ze względów urbanistycznych zasadne jest, aby wprowadzać czyli kształtować pierzeję ul. handlowej, czyli plac na wejściu, następnie jest zieleń i zabudowa mieszkaniowa. Lokalizacja ogólnodostępnego parkingu wzdłuż ul. Wołkowyskiej na odcinku od osiedla Morena Park do skrzyżowania z ul. Szczodrą. Rozumie, że kosztem chodników i kosztem trasy rowerowej na terenie prywatnym mają zrealizować parking ogólnodostępny. Jest to sprzeczne z polityką miasta żeby wywłaszczać pod tego typu zagospodarowanie. Podcinają i tak działki prywatne, aby zrealizować ciąg pieszy żeby był jakikolwiek standard. Dodała, że Pani Skarbnik która jest członkiem kolegium bardzo nieprzychylnie patrzy, jeżeli się przychodzi z takimi pomysłami. Podkreśliła, że przygotowując takie dokumenty musi wziąć pod uwagę aspekt ekonomiczny. To jest po stronie miasta, czyli należałoby zapłacić odszkodowanie inwestorowi a następnie tak jak to jest w obowiązujących planach miejscowych są rezerwy terenowe od 1996 r. natomiast dróg nie mają zrealizowanych gdyż nie mają na to zabezpieczonych środków.

XY – mieszkanka miasta Gdańska

Odniosła się do interpretacji Pani dyrektor dotyczących zgłoszonych postulatów mówiąc, iż omówiła je jak jej wygodnie. Wyjaśniła, iż chodzi o to aby ścieżka leśna była prawdziwą ulicą Wołkowyską i przechodzić trochę głębiej w osiedle. Obecnie to nie jest żadna ulica. Jej zdaniem oś ulicy miałyby się przenieść trochę dalej, do tego i tak musi zostać coś wycięte albo starodrzew albo brzoźki. Wydaje jej się, że starodrzew jest o wiele cenniejszy niż te brzoźki. Wycięcie starodrzewia jest bardziej kosztowne. Jak dla niej trzeba ściąć całą górę, aby poszerzyć drogę, wzmocnić całe pobocze. Podsumowała, że wszystko co zostało zinterpretowane przez Panią dyrektor było opatrzenie omówione, nie to było zamiarem. Dróżka leśna byłaby trochę pod górkę, nie trzeba nic ścinać, schodziłaby na osiedle i byłaby główną ul. Wołkowyską. Starą ul. Wołkowyską należałoby zedrzeć czyli byłby to o wiele większy koszt niż wybudowanie nowej. Zadała pytanie co by miało jeździć ul. Wołkowyską, czy tramwaje również skoro nie ma odpowiedniej szerokości. Czy w trakcie budowy mają przejeżdżać również auta ciężkie skoro tą drogą dzieci uczęszczają do

szkoły. W temacie ul. Zacnej powiedziała, że jak się odblokuje trochę ta ulica to będzie odciążenie. Poprosiła o udokumentowanie na piśmie wszystkich odpowiedzi.

Radna Katarzyna Czerniewska – przewodnicząca komisji

Powiedziała, że jest to posiedzenie Komisji Zagospodarowania Przestrzennego a nie forum wzajemnego obrażania się, przypisywania sobie złych intencji czy braku kompetencji. Poprosiła o szacunek w wypowiedziach i nie kwestionowanie kompetencji grupy architektów czy urbanistów, którzy dla tego miasta pracują wiele lat.

Pani Edyta Damszel – Turek – dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Dopowiedziała, że w ramach procedury przygotowania planu miejscowego nie obowiązuje KPA, czyli wszystkie pisma które trafiają do BRG są traktowane jako wnioski, na które nie odpowiadają. Analizują je do planu, natomiast w momencie kiedy jest wyłożony projekt planu miejscowego to widać czy te wnioski zostały skonsumowane czy nie. W momencie kiedy jest wyłożenie, to pisma mieszkańców są traktowane jako uwagi. Ustawa tak potraktowała planowanie przestrzenne, że traktuje się takie pisma jako wniosek, głos do planu miejscowego co zostaje później analizowane.

XY – mieszkanka miasta Gdańska

Zadała pytanie w jaki sposób będą dojeżdżały samochody na budowę. Jest pulmonologiem i wie jaką szkodę robi benzyna i wdychanie spalin. Przesunięcie trochę dalej tego przejazdu byłoby zdrowsze i byłoby o wiele ciszej.

XY- mieszkaniec miasta Gdańska

Podkreślił iż ochrona lasu jest bardzo ważną kwestią, ale przy obecnym układzie komunikacyjnym nie może być tak jak jest więc coś będzie trzeba wyciąć. Kwestia tego co chcą wycinać, czy stare 70-80 letnie drzewa które znajdują się bezpośrednio przy ulicy a może brzozy kilkunastoletnie które są trochę dalej. Stąd taki pomysł przesunięcia ulicy na tym odcinku dalej od osiedla Morena Park. Poza tym byłaby konieczność dużych prac niwelacyjnych albowiem w ciągu ul. Wołkowyskiej, która miałaby być poszerzona znajduje się dość spory pagórek, również biegnie gazociąg i prawdopodobnie gdyby się chciało poszerzać tą drogę to pewnie do tego gazociągu by się dokopało.

Pani Edyta Damszel – Turek – dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

W temacie gazociągu powiedziała, że na mapach jest on zidentyfikowany kolorem żółtym, szarym kolorem są linie rozgraniczające pod drogę lokalną. Dopowiedziała, że to nie jest mowa o wycince 2 metrowej brzózek tylko jak to ma być droga publiczna to musi spełniać odpowiednie standardy. Minimalna szerokość o takich standardach gdzie próbuje się łątać ciąg pieszy, chodnik na gruncie prywatnym to jest 19 m. Trzeba by było zobaczyć czy jeszcze skarpy się nie zahaczy więc to nie jest tak, że 19 m i postawi się mur oporowy tylko trzeba by było wyciąć znacznie więcej. Powtórzyła, że na dzień dzisiejszy linie rozgraniczające Wołkowyskiej są zabezpieczone w obowiązującym planie miejscowym. Inwentaryzacja drzew wykaże czy te drzewa są możliwe do zachowania, które są niezbędne do tego by je wyciąć bo są w kolizji, ale to jest późniejszy etap. BRG zabezpiecza linie rozgraniczające tej drogi i powtarzają je z obowiązującego planu miejscowego. podkreśliła, iż Wołkowyska nie jest zrealizowana, nie ma ona odwodnienia, czyli tej drogi

fizycznie nie ma. Na dzień dzisiejszy jest wylany asfalt ale jak powstawały te osiedla nie było ustawy o drogach czyli art. „16”. W momencie kiedy powstała zabudowa wielorodzinna to inwestor powinien być obciążony kosztami na układ drogowy. BRG rezerwuje i utrzymuje tą rezerwę z planu obowiązującego. Obok nie ma planów miejscowych więc inwestycje mogłyby być realizowane na podstawie WZ.

XY – mieszkaniec miasta Gdańska

Nawiązał jeszcze do propozycji, aby mimo wszystko przeprowadzić analizę obciążenia ruchem mimo tego, iż na tym etapie nie jest to obowiązkowe. Zaproponował, aby przeprowadzić również analizę dotyczącą wspomnianych drzew. Rozumie, że jest plan z 1996 r. ale nie jest powiedziane, że w tej chwili należałoby trzymać się pomysłów z tamtego roku.

Pani Edyta Damszel – Turek – dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Powiedziała, że nie będą robić analizy gdyż jest to związane z projektem drogowym. BRG nie przygotowuje wielobranżowego projektu drogowego. To trzeba by było tak jak robi to DRMG, najpierw zleca i projektant drogowy z całą infrastrukturą, sieciami, inwentaryzacją, z zieleniarzem robią wspólny projekt. BRG na etapie planu miejscowego projektów drogowych nie robi. Jedynie rozrysowują zgodnie z przepisami szerokości, które powinny się znaleźć mniej więcej w liniach rozgraniczających od drogi i na tej podstawie rezerwują minimalne linie rozgraniczające pasa drogowego. Mają mapę do celów projektowych, gdyż na tej bazie przygotowują plany miejscowe ale nie przygotowują szczegółowych projektów drogowych, budowlanych.

Pan Szymon Wojciechowski – przedstawiciel APA Wojciechowski Architekci

Powiedział, że jak tylko będą znali parametry to jako inwestor przeprowadzą taką analizę chociażby do podpisania umowy „16” ale muszą wiedzieć co analizować.

Radna Katarzyna Czerniewska – przewodnicząca komisji

Powtórzyła, że inwestor zobowiązuje się iż taką analizę wykona.

XY – mieszkaniec miasta Gdańska

Powiedział, że mieszka na przeciwnym sąsiedztwie planowanej inwestycji. Przedstawił przygotowaną prezentację.

XY – mieszkanka miasta Gdańska

Powiedziała, że jej obawą jest to iż BRG pracuje nad intensywnością zabudowy a mieszkańcy nie wiedzą jak ta droga ma wyglądać. Boją się, że intensywność tej zabudowy jest duża a dojazd jest niezaplanowany w żaden sposób. Widzą co się w Gdańsku dzieje wokół wszystkich deweloperskich budów, o drogach się nie pamięta. Dodała, że wszyscy się liczyli z tym, że na tej działce będą zabudowy mieszkaniowe ale największy problem jest z dojazdem.

Pani Edyta Damszel – Turek – dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Odniosła się do poprzedniczki mówiąc, że widzą iż jest potrzeba zrealizowania drogi min. 19 m czyli powinien się zmieścić chodnik. Kierunek jest taki, aby powstały szerokie

chodniki, trasa rowerowa, droga i zieleń. W tym przypadku rozbrukowują sąsiedztwo jezdni aby posadzić drzewa tam gdzie nie ma kolizji z sieciami podziemnymi. Z automatu planują szpalery zieleni. Jeżeli inwentaryzacja dendrologiczna wykaże jakie drzewa z istniejących są możliwe do zachowania gdyż są cenne bądź nie ma kolizji to tak będzie trzeba zaprojektować tą drogę, aby je zachować. Widzą tą drogę, wiedzą jak ona powinna być zrealizowana. Na dzień dzisiejszy kiedy inwestor by robił swoją inwestycję to on najszybciej by zrealizował tą drogę w ramach umowy „16”. Dopowiedziała, jeszcze, że plan miejscowy w ogóle nie reguluje dojazdu na budowę, jest to uzgadniane na poziomie projektu budowlanego z zarządcami drogi czyli z Gdańskim Zarządem Dróg i Zieleni. BRG widzi drogi publiczne, które muszą spełniać odpowiedni standard.

Pani Anna Waniewska – mieszkanka miasta Gdańska

Również potwierdziła fakt, iż największym problemem jest droga. Obecnie ta droga która istnieje to jest ok. 4 m szerokości wylanego jakiegoś nie wiadomo czego plus pobocze na którym wszyscy parkują. Jeżeli chciałoby się to zwiększyć do 19 m to 9 m wchodzi się w las. Obecnie rośnie tam piękny starodrzew i poszerzając drogę jeszcze o te 9 m to trzeba by było jeszcze wybudować mury oporowe albo robi się skarpe, aby dostosować się do istniejącego terenu. Poprosiła, aby nie mówić, że się nie wycina lasu gdyż jak to się zliczy to będzie dużo, dużo więcej. Każda ingerencja, każda budowa tej drogi to jest wycięcie lasu. Poprosiła o znalezienie jakiejś alternatywy z budową tej drogi. Dodatkowo prosi o przeanalizowanie kwestii możliwości jednego wyjazdu z osiedla. Kiedyś był jeszcze przejazd ul. Zacną ale został on odcięty, pod wiaduktem również jest problem gdyż jest las, potok, prywatna działka na której właściciel się wybudował. Z tego miejsca jest tylko jeden wyjazd ul. Wołkowyską do istniejącego ronda. Wie o tym, iż inwestor ma obowiązek zrobienia analizy komunikacyjnej, GZDiZ ustali zakres dodatkowych robót ale należy pamiętać, że inwestor musi zrobić drogę w momencie oddania do użytkowania ostatniego budynku. Podsumowała, że mieszkańcy muszą się liczyć z tym, iż przez najbliższe kilka lat będzie problem z wyjazdem z osiedla. W temacie intensywności zabudowy to powiedziała, że BRG porównywało z zabudową wysoką która jest za lasem, wokół ich terenu mieszkaniowego to są maksymalnie 3 kondygnacje.

Pani Edyta Damszel – Turek – dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

W temacie ul. Szczodrej powiedziała, że w obowiązującym planie miejscowym droga jest zarezerwowana, jest zarezerwowany korytarz a to, że zostało to w taki sposób zrealizowane to należałoby kierować pytania do GZDiZ. Zgodnie z planem miejscowym to ta droga powinna mieć ciągłość czyli powinna się łączyć z osiedlem. Należałoby złożyć wniosek do GZDiZ lub Wydziału Projektów Inwestycyjnych, aby zrealizowali ten brakujący fragment drogi. Na ul. Szczodrej nie ma inwestora, ulica ta jest poza granicami planu. Podkreśliła, że w obowiązujących planach miejscowych jest przewidziane połączenie ul. Szczodrej z ul. Zacną natomiast fizycznie nie zostało to wykonane. Ze swojej strony powiedziała, że jest taka możliwość wykonania drugiego wyjazdu z osiedla przez te ulice.

XY – mieszkaniec miasta Gdańska

Powiedział, że głównym punktem który martwi mieszkańców jest skala inwestycji, która kompletnie nie jest odzwierciedlona w otoczeniu ul. Wołkowyskiej. Dodał, że w pierwszych koncepcjach projektu przedstawione przez inwestora odniesienia pojawiały się do

skrajnie odległych inwestycji, które kompletnie nie odzwierciedlają realiów ul. Wołkowyskiej. Podkreślił, że ul. Wołkowyska to są albo ogródki działkowe ROD albo małe osiedle zbudowane przez INVEST KOMFORT zgodnie z warunkami zabudowy, które otrzymali wszyscy mieszkańcy ul. Wołkowyskiej i Szczodrej i którzy starali się o takie warunki na przestrzeni ostatnich 20 lat. Wszyscy nawet bezpośrednio graniczący z polaną, na której ma powstać nowa inwestycja otrzymywali konkretne warunki zabudowy, które są zupełnie oderwane od koncepcji którą przedstawia zarówno inwestor jak i BRG. Wskazał na slajdzie rejon polany i linie do których odnosił się inwestor jeśli chodzi o skalę, gęstość czy wysokość zabudowy. Jedno odniesienie w przypadku inwestora było w stosunku do ul. Rakoczego i Bulońskiej gdzie wskazywali, że w odległości ok. 2 km jest zabudowa miejska. Kolejne odniesienie było do przelotowej ul. Myśliwskiej w której pojawia się jeden budynek 6 kondygnacyjny i kilka 5 kondygnacyjnych. Realia są takie, że wszyscy dostali takie same warunki zabudowy, czyli 3 kondygnacje od zaplecza ul. Wołkowyskiej, w stronę pagórku 2 kondygnacje aby nie budować kaskady i nie zwiększać wysokości całej zabudowy tylko aby ją zmniejszać ze względu na wyższy teren. Obecnie proponuje się całkiem odwrotnie a mianowicie od ul. Wołkowyskiej proponuje się 3 kondygnacje ale od zaplecza ul. Wołkowyskiej proponuje się teraz dominantę 5 kondygnacji. Jego zdaniem będzie to efekt zamku warownego na szczycie góry, który będzie zasłaniał cały krajobraz okolicy. Kolejny slajd który wskazał przedstawia zabudowę jednorodziną budowaną przez ostatnie kilkanaście lat na warunkach zabudowy, które również powinny obowiązywać inwestora w bezpośrednim sąsiedztwie. A sam osobiście jak prosił o dodatkowe pół metra wysokości albo o 5% zmniejszenia nachylenia dachu otrzymywał odmowę. Był zapewniany, że naprzeciwko na polanie nic nie powstanie, musi być zabudowa jednorodzinna lub bliźniacza ponieważ okolice ul. Wołkowyskiej nigdy na to nie pozwolą. Kolejny slajd przedstawia najwyższy budynek ul. Wołkowyskiej INVEST KOMFORT – 3 kondygnacje, dach z nachyleniem i wydaje mu się że wysokość ok 13 m. Powiedział, że żadna dominanta nie jest im potrzebna na polanie. Jediną dominantą powinna być korona drzew lasu. Dopowiedział, że BRG zaproponowało ciekawy zabieg, gdyż inwestor przedstawił jeden budynek 6 kondygnacyjny, który był w o wiele mniejszym zakresie jeśli chodzi o strefy a BRG zmniejszyło o jedno piętro ale strefa 5 kondygnacyjnych budynków jest trzy razy większa więc na pewno mieszkańcy na tym dobrze nie wyjdą. Nie rozumie po co w ogóle to strefowanie, przedstawiane propozycje są niedopuszczalne. Przekazał, że prześle wszystkie dokumenty które posiada a mianowicie decyzje o warunkach zabudowy, analizy oraz uzasadnienie w którym wyraźnie jest napisane, że wydanie decyzji jest możliwe ponieważ zostały spełnione łącznie co najmniej wszystkie warunki określone w art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co najmniej jedna działka sąsiednia dostępna z tej samej drogi publicznej jest zabudowana, za działkę zabudowaną można uznać taką na której została rozpoczęta budowa w oparciu o prawomocną decyzję o pozwoleniu na budowę w sposób pozwalający na określenie wymagań dotychczasowej nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych. Podsumował, że jest to kolejna bomba deweloperska której nie chcą być ofiarą. Często słyszą określenia patodeweloperka, republika deweloperów i skrajnie różnie traktowanie małego inwestora i dużych graczy na rynku. Na to się nie chcą zgodzić

i dlatego będą się integrować, protestować dlatego że kilkaset mieszkańców ul. Wołkowyskiej w olbrzymi sposób są poszkodowani.

Pani Edyta Damszel – Turek – dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Odpowiedziała mówiąc kilka faktów mówiąc, iż górka jest prywatna i na dzień dzisiejszy inwestor mógłby ją ogrodzić, gdyż ma do tego prawo. Jeżeli mieszkańcy chcieliby korzystać z tej działki w sposób rekreacyjny legalnie to należałoby ustawić w tym miejscu teren zieleni publicznej, wykupić, zapłacić olbrzymie odszkodowanie inwestorowi, urządzić je. Przytoczone przepisy dotyczą analizy, która wynika z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, żeby można było wydać warunki zabudowy. Realizują plan miejscowy, aby tą zabudowę kształtować w inny sposób. BRG robi analizy urbanistyczne do tego konkretnego zagospodarowania. Nie ma obowiązku, aby w planie miejscowym uwzględniać warunki zabudowy tym bardziej na tym terenie, gdyż nie zostały wydane żadne warunki. Osoba uprawniona nie może wydać warunków, jak nie przeprowadzi analizy zgodnie z ustawą. Ustawa ta określa, co trzeba zbadać, jaką sobie odłożyć odległość, sprawdzić wysokości, sprawdzić szerokości frontów, linie zabudowy. W planie miejscowym obowiązują zasady, urbanistyka, kształtowanie zabudowy w sposób zrównoważony czyli to są trochę inne przepisy i to wszystko jest uwzględniane na podstawie analiz. Jej zdaniem przedstawiana koncepcja jest optymalna biorąc pod uwagę wszystkie wymagania ustawy o panowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w tym kształtowanie zabudowy zachowującej ład przestrzenny. Analizy BRG zabezpieczają powiązania piesze, usługi, kształtowanie zabudowy. Dodała, że oczywistym jest iż za każdym razem projekt można zrobić inaczej ale poprzez zapisy w planie miejscowym stwarza pewne ramy przedstawione w prezentacji.

XY – mieszkaniec miasta Gdańska

Powiedział, że wybudował dom w 2003 r., warunki zabudowy wynosiły 12,5 m. wysokości i nie było żadnej szansy aby coś zmienić. Dodał, że łączka to jest bardzo duża górka i pomiędzy Wołkowyską na dole a górką u góry jest ok 15 m. Jeżeli w strefie gdzie jest możliwość zabudowy 19 m dołoży się 15 m wysokości górki to jest już 34 m. podczas spotkania komisji była mowa o dominancie 40 m w Oliwie, która wydawała się być dość wysoka. W omawianej koncepcji jest 34 m na daleko idącej prowincji bez żadnego uzasadnienia. Człowiek, który mieszka na dole na Wołkowyskiej będzie miał wierzę góry na 34 m.

Pani Edyta Damszel – Turek – dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Dopowiedziała, że budynki mieszkańców również są na górze, znacznie wyżej. Mówi o posadowieniu budynków.

XY – mieszkaniec miasta Gdańska

Doprecyzował, że jest 11 m w stosunku do Wołkowyskiej i wysokość 12 m., a górka z boku ma 15 m. Na wybudowanie tak wysokiej zabudowy nie ma zgody mieszkańców. Podkreślił, że będą się integrować i wszelkie dostępne prawne środki które są dostępne będą uruchomione na każdym etapie. Poprosił, aby poważnie wziąć opinię mieszkańców pod uwagę

Pani Edyta Damszel – Turek – dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Powiedziała jeszcze, że plan miejscowy nie wskazuje aby realizować wierzę widokową.

Radny Mateusz Skarbek – członek komisji

Powiedział, że chciałby zobaczyć to co było powiedziane w postaci jakiegoś przekroju, który symulowałby tą różnicę. Z tego co sobie wyobraża to droga jest niżej i z dwóch stron jest nachylenie. Chciałby zobaczyć symulację, która uzmysłowiłaby łącznie z uwzględnieniem aktualnej wysokości drzewostanu.

XY – mieszkaniec miasta Gdańska

Odniósł się jeszcze do tematu lasu mówiąc, iż wymaga on absolutnej ochrony. Rozumie, że proponuje się zmianę gruntów leśnych na cel nieleśny. Podkreślił, że jak było budowane osiedle INPRO, nagle któreś nocy przez wiatr wszystkie drzewa wyróciły się i przyszli panowie, wyciągnęli te drzewa i zaczęła się budowa. Cieszą się, że nowi mieszkańcy będą mieszkali niedaleko obecnych ponieważ po to miasto ma tereny, aby ludzie mogli mieszkać ale trzeba to zrobić w taki sposób by wszystkim było wygodnie. Nad tym terenem latają samoloty i to bardzo nisko i jak miasto chce jeszcze na górcie postawić 19 m budynek to już będzie można liczyć śrubki w kołach.

Radna Katarzyna Czerniewska – przewodnicząca komisji

Podsumowała, że dotychczasowe postulaty mieszkańców są sprzeczne, gdyż omawiana koncepcja zakłada ochronę terenów leśnych ale jest głos przeciwny aby wycinać i poprowadzić tym terenem drogę. Poparła prośbę radnego, aby w przekroju zobaczyć różnice wysokości na które Pani dyrektor już się zgodziła.

XY – mieszkaniec miasta Gdańska

Zaprosił na wizytę w terenie.

Radna Katarzyna Czerniewska – przewodnicząca komisji

Zapelowała do mieszkańców, aby nie zakładali że radni w tym miejscu nie byli. Zdjęcia na prezentacji dowodzą, że radni są żywymi ludźmi, gdańszczanami, mieszkają w różnych dzielnicach, ale naprawdę to nie jest enklawa do której nie można wejść. Inżynierowie, urbaniści czy architekci jeżdżą w teren na wizje lokalne, ktoś musi to wszystko pomierzyć to wszystko aby zobaczyć jakie są różnice wysokości.

Pani Edyta Damszel – Turek – dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Wypowiedziała się w temacie procedury zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na nieleśne a mianowicie powiedziała, że obrosto to w jakąś legendę, że wytnie się cały las. Dodała, że na dzień dzisiejszy na części działki na której nie ma drzew jest LS i aby móc formalnie na gruncie prywatnym i dopuścić zabudowę to trzeba formalnie przeprowadzić zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na nieleśne. Ta procedura będzie musiała być również wykonana w miejscu gdzie rezerwują teren pod poszerzenie ul. Wołkowyskiej, gdyż ona też wchodzi w LS. Każdy pasek, który wchodzi w LS o innym przeznaczeniu niż leśny wymaga przeprowadzenia procedury wylesienia. Również element który jest związany z retencją w północnej części planu, będzie musiał przejść procedurę, aby móc zrobić zbiornik. Nie mówią, że wylesiają czy likwidują nie chroniąc terenów leśnych. Ten

plan realizuje postulaty mieszkańców, chroni las, ustala zieleń wysoką gdzie lasu fizycznie nie ma aby zrealizować pewne zagospodarowanie rekreacyjne.

XY – mieszkaniec miasta Gdańska

Odniósł się jeszcze do przedstawionej swojej prezentacji i stwierdzeniu, że jakby nie rozumiał iż jest to działka prywatna. Dopowiedział, że wszyscy wiedzą iż jest to działka prywatna która może służyć jako przyszła inwestycja ale chcieliby aby ta inwestycja była realizowana na równych zasadach, takich które obowiązywały wszystkich mieszkańców ul. Wołkowyskiej, Szczodrej, Zacnej. Nie rozumieją dlaczego wszyscy do tej pory mieli zabudowę o wysokości trzech kondygnacji na zapleczu dwóch, a ktoś inny teraz może mieć trzech kondygnacji na zapleczu pięciu. Dodał, że wjazd do jego budynku przy ul. Wołkowyskiej jest na rzędnej 95 m plus 12 a środek polany to jest 120 m plus 19 to będzie kilkadziesiąt metrów różnicy, czyli dominanta która będzie przysłaniała całą okolicę. Zastanawia się dlaczego BRG reprezentuje interes dewelopera a nie mieszkańców. Jego zdaniem powinni być wszyscy traktowani tak samo, czyli nowy inwestor również powinien mieć pozwolenie na 12,5 m tak jak dotychczasowi mieszkańcy. Obserwują wiele inwestycji w całym Gdańsku, znają procedury, znają ich efekty i nie chcą być ofiarą tego typu błędnych planów.

Radny Mateusz Skarbek – członek komisji

Powiedział, że niezależnie od tego ile czasu potrwa komisja oraz cokolwiek zostanie powiedziane to wnioskiem komisji po jej spotkaniu będzie to, aby mieszkańcy odbyli osobne warsztaty z przedstawicielami BRG, GZDiZ oraz radnych z komisji czy jeszcze z okręgu. Wydaje mu się, że spotkanie komisji nie wyczerpie wątpliwości mieszkańców a chodzi o to, aby wszystkie wątpliwości były wyjaśnione. Pojawiło się wiele wątków z jednej i z drugiej strony więc nie sposób wszystkich rozwiązać a emocje są gdyż to jest najbliższe sąsiedztwo.

XY – mieszkanka miasta Gdańska

Powiedziała, że to jest bardzo ważny moment gdyż teraz tworzy się zasady gry które później będą nieodwracalne. Myśli, że jest jedna rzecz co łączy mieszkańców i miasto. podkreśliła, iż należy na pewien moment zapomnieć o inwestorze, tych pieniądzach które przeznaczy na drogę której mieszkańcy nie chcą do końca rozbudowywać jeśli nie będzie to konieczne. Obecnie jest ok. 100 jednostek mieszkalnych licząc Morena park i domu jednorodzinne, na drodze jest ciasno ale dają radę. Jak pojawi się duży inwestor, duża inwestycja to droga nie da rady, nie uratuje się starodrzewu bo będzie trzeba poszerzyć do 19 m, nie pójdą lasem gdyż władze stwierdzą że nie można lasu wycinać bo jest LS i nie można zrobić drogi. W tym momencie jej zdaniem wszystko się rozstrzyga. Chciałaby aby przedstawiciele miasta usłyszeli to, że kameralna zabudowa to jest klucz. Nie rozumie dlaczego ten obszar nie jest przeznaczony na zagospodarowanie jednorodzinne i walczy się o wielkie osiedle. Chcą pozostać w tym swoim fyrtelku, wiedzą że nigdy komunikacja miejska w to miejsce nie dotrze, nie ma drogi bo inwestycja za przepustem nie ma uregulowania prawnego. Do przystanku mają 5 minut więc spokojnie dojdą. Zadała pytanie czy jak jest LS to czy nie można poprowadzić chodnika jako chodnik w lesie. Jej zdaniem można ten teren przeznaczyć na zabudowę ale należy pamiętać, że jest to kameralny fyrtel Gdańska.

XY – mieszkanka miasta Gdańska

Powiedziała, że wycinanie lasu jest ok bo i tak coś wytną ale istotne jest to od której strony broni się ten las. Mieszkańcom nie chodzi o wycinanie lasu i najlepiej by było jakby w ogóle się go nie wycinało, ale trzeba to zrobić od dobrej strony czyli od strony o której mówią mieszkańcy. Mieszkańcy bronią swojej ściany pięknej, zielonej i której zazdroszą inni ludzie którzy przyjeżdżają w to miejsce. W tym miejscu jest piękna flora i fauna. Zaproponowała by pójść w to miejsce, rozejrzeć się, zobaczyć że te drzewa da się uratować. Czeka na nowych mieszkańców, ale niedługo będą musieli zrobić ulicę cztero pasmową, bo jeszcze jak wjedzie jakaś śmieciarka to już na kilka minut będzie droga zablokowana. Dopowiedziała, że sami kupią mieszkanie tylko proszą aby ogród nie był jakąś dziurą w cieniu pomiędzy wysokimi, wielkimi blokami. Szuka mieszkania ale wszystkie ogródki są w dziurze lub w cieniu więc nie będzie miała co zasadzić.

Pani Edyta Damszel – Turek – dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Powiedziała, że są piękne działki w dzielnicy zachód czyli za obwodnicą gdzie są piękne działki 1000 m.

Pan Mateusz Zakrzewski – zastępca Przewodniczącego dzielnicy Piecki - Migowo

Przychyla się do propozycji radnego M. Skarbka, aby zorganizować spotkanie osobne dla mieszkańców. Wspomniał, że takie spotkanie było wnioskowane przez mieszkańców mniej więcej rok temu. Termin spotkania był cały czas przesuwany i w styczniu mieszkańcy się dowiedzieli że do takiego spotkania nie dojdzie ze względu na obłożenie pracą. Myśli, że jeśli doszłoby do takiego spotkania to nie byłoby tak wiele tych negatywnych emocji. Wydaje mu się, że powinno się robić plany miejscowe aby sytuację polepszyć ale niestety odczucia obecne są, że ten projekt warunki pogorszy. Zadał pytanie czy są już informacje ile będzie wynosiła strefa buforowa. Kolejna sprawa dotyczy upewnienia się czy dobrze rozumie, że BRG wycofuje się z propozycji przekształcenia lasu oznaczonego jako LS na cele nieleśne. Przypomniał, że w grudniu było spotkanie na którym było zapewnienie, że jeżeli mieszkańcy się będą temu sprzeciwiać to się z tego wycofają.

Pani Małgorzata Szypcio – projektantka Biura Rozwoju Gdańska

Odpowiedziała, że szerokość tej strefy wynosi od 25 do 30 m. Dodała, że wnioskowane było na minimum 20 m.

XY – mieszkanka miasta Gdańska

Powiedziała, że jedyny wyjazd ul. Wołkowyską w razie kataklizmu to wszyscy mieszkańcy ok. 500 mieszkań na osiedlu mają być zablokowani. Po drugie powiedziała, że ul. Wołkowyska to ma być główna ulica Wołkowyska między brzózkami. I tak wie, że będzie musiało być coś wycięte, to nie jest starodrzew tylko drzewa. To ma być ulica, która może biegnąć przez osiedle, może być jakieś rondo. Jej zdaniem miasto naraża mieszkańców na spaliny, na nowotwory płuc, POHP a przede wszystkim na hałas.

Radny Maximilian Kieturakis – członek komisji

Zadał pytanie co to znaczy dla procesu przystąpienia dla tego planu. Jeśli komisja poprze taki wniosek czy to znaczy, że BRG będzie parkować ten temat dotyczący koncepcji czy

będą już zaczynać przygotowywać tę prognozę oddziaływań na środowisko w kolejnym punkcie.

Pani Edyta Damszel – Turek – dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Odpowiedziała, że cały czas są na początku drogi. Ze względu na zmianę ustawy ważne jest dla nich, żeby ich praca nie była na marne, aby do końca przyszłego roku wyłożyć ten projekt planu do publicznego wglądu. Jeśli nie przejdzie się tego etapu formalnego to ten jak i inne rozpoczęte plany pójną do niszczarki ze względu na ustawowy kazuś czasowy.

Radny Maximilian Kieturakis – członek komisji

Doprecyzował, że rozumie iż w takim przypadku to wraca się do tego punktu w późniejszym terminie i znowu koncepcja będzie omawiana na komisji.

Pani Edyta Damszel – Turek – dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Odpowiedziała, że tak.

Radny Przemysław Majewski – członek komisji

Podsumował, że to co przebija się z uwag mieszkańców i oprócz warsztatów które również jego zdaniem są potrzebne to pierwsza kwestia to jest temat samej zabudowy. Mieszkańcy nie negują samej zabudowy tylko wskazują że powinna to być zabudowa jednorodzinna bądź bliźniacza a nie wielorodzinna która budzi tyle wątpliwości. Druga wątpliwość to jest kwestia samej ulicy Wołkowyskiej. Deweloper wybuduje sprawnie osiedle w rok, dwa czy trzy natomiast ewentualna budowa nowej ulicy to pewnie będzie perspektywa roku, dwóch, trzech czy nawet dłużej od zakończenia budowy osiedla. Dodał, że to jest istotna kwestia, że te tereny nie mają alternatywnych dróg dojazdu, wyjazdu a sam stan drogi jest bardzo zły. Trochę mu to przypomina inwestycję na Cygańskiej Górze, która była w ramach lex deweloper robiona, gdzie też takim sięgaczem dojazd był prowadzony dla inwestora.

Radny Mateusz Skarbek – członek komisji

Zaproponował wniosek formalny komisji.

Wniosek Komisji:

Komisja Zagospodarowania Przestrzennego Rady Miasta Gdańska wnosi o zorganizowanie spotkania z mieszkańcami przy udziale Gdańskiego Zarządu Dróg i Zieleni, Biura Rozwoju Gdańska, Rady Dzielnicy Piecki - Migowo oraz Radnych Miasta Okręgu nr 3.

Powyższy wniosek został przyjęty jednogłośnie 6 głosami „za”.

Radna Katarzyna Czerniewska – przewodnicząca komisji

Zakończyła przyglądaniu się oraz omówieniu tej koncepcji. Dodała, że również spotka się na zaplanowanym spotkaniu z mieszkańcami. Z racji tego, iż wiele wątpliwości

mieszkańców budził temat organizowania dróg to ma nadzieję, iż w spotkaniu będzie również uczestniczył GZDiZ.

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 Katarzyna Czerniewska – przewodnicząca komisji

Powiedziała, że do komisji wpłynęły 3. Pierwsze pismo do były uwagi do planu dotyczące ul. Wołkowyskiej. Temat był ten długo omówiony podczas posiedzenia więc te uwagi również zostały wyjaśnione.

Kolejne pismo dotyczyło petycji w sprawie galerii „Alfa Centrum”. Petycja wnosi o powstrzymanie inwestycji i powzięcie działań mających na celu zapobiegnięcie podobnym dążeniom inwestycyjnym w przyszłości. Mieszkańcy apelują o przystąpienie do sporządzenia mpzp dla działki na której znajduje się „Alfa Centrum”.

Radny Marcin Mickun – wiceprzewodniczący komisji

Powiedział, że doskonale wie wszystko na temat tej petycji, jest to inicjatywa oddolna mieszkańców którzy sprzeciwiają się. Dodał, że sprawę trzeba jakoś rozwiązać gdyż to co obecnie planuje inwestor jest niedopuszczalne. Jest zaplanowane 10 budynków wysokości 40 m. Odbyło się spotkanie po którym o 5% inwestor zmniejszył wskaźniki. Wie, że nie jest złożony nowy wniosek o decyzję o warunkach zabudowy ale nie wie jak to dalej będzie się toczyło. Zadał pytanie Pani dyrektor co można jeszcze zrobić.

Pani Edyta Damszel – Turek – dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Odpowiedziała, że wniosek o WZ był złożony ale czy będzie uaktualniany to nie wie, formalnie weszli w procedurę. Takie decyzje zostały powzięte przez Prezydenta i nie przystępują do żadnych nowych planów miejscowych. Przystępując do tego planu na dzień dzisiejszy to musiałyby wiedzieć jakie są parametry a te parametry będzie można ustalić dopiero na etapie planu ogólnego, który będzie parametryzował. Normalnie stanęła by przed radnymi i powiedziała, że zabudowa wielorodzinna jest ok ale nic więcej nie będzie wiedziała, nie będzie znała parametrów. Taki przyjęli kierunek, że w momencie kiedy będą mieć wyłożony projekt planu ogólnego po uzgodnieniach to przystępując do planu będzie wiedziała czego można się spodziewać, jakie są maksymalne parametry, obostrzenia. Obecnie przystępując do planu nie zdąży go uchwalić do końca przyszłego roku. Studium nie ma parametrów tylko przeznaczenie. Jeżeli wchodzi się w nową

procedurę to trzeba sprawdzić zgodność z planem ogólnym gdyż to będzie sprawdzał Wojewoda. Podkreśliła, że WZ się toczy, ale nie wie na jakim to jest etapie.

Radny Marcin Mickun – wiceprzewodniczący komisji

W temacie WZ dopowiedział, że inwestor miał je poprawić do końca sierpnia ale tego nie zrobili czyli będzie decyzja odmowna o ustalenie.

Pani Edyta Damszel – Turek – dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Odniosła się jeszcze do poprzednika mówiąc, iż to jest decyzja Pana Prezydenta P. Grzelaka i Prezydent E. Łodzińskiej. WZ są w kompetencji Prezydenta Grzelaka a plany miejscowe w kompetencji Prezydent E. Łodzińskiej. Na dzień dzisiejszy nie potrafi powiedzieć jakie będą parametry.

Radny Marcin Mickun – wiceprzewodniczący komisji

Zawnioskował do komisji, aby odpowiedzieć na to pismo. Zaproponował aby zaprosić przedstawicieli na komisję i wytłumaczyć jak to wygląda z punktu widzenia formalnego. Uważa, że nie powinno się zostawić takiej ilości mieszkańców podpisanych pod petycją bez żadnego działania.

Radna Katarzyna Czerniewska – przewodnicząca komisji

Odniosła się do tematu spotkania mówiąc, iż fajnie by było wiedzieć co im powiedzieć. Dodała, że jak najbardziej jest za tym aby udzielać odpowiedzi na pisma które wpływają do komisji ale raczej zachowałaby formę pisemną.

Pani Edyta Damszel – Turek – dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Dopowiedziała, że w ramach petycji i tak mieszkańcy otrzymają odpowiedź, że wnioski zostaną rozpatrzone po uchwaleniu planu ogólnego. Trudno jest jej o czymś decydować jak nie zna parametrów. Wspomniała, że przed przystąpieniem do planu nie ma żadnych analiz urbanistycznych, robi je dopiero po przystąpieniu. Na bazie tych analiz może zaproponować jakieś rozwiązanie, koncepcję.

Radna Katarzyna Czerniewska – przewodnicząca komisji

Zaproponowała, by skierować odpowiedź podobną do udzielanych obecnie odpowiedzi, dodając głos komentarza, iż dziękują za głos ponad 1000 mieszkańców doceniając ich inicjatywę.

Na koniec dodała, że trzecie pismo to jest odpowiedź Prezydenta Miasta Gdańska w sprawie pism złożonych przez mieszkańca dotyczących uchwały Rady Miasta Gdańska w sprawie uchwalenia mpzp Brętowo, rejon ulic Dolne Migowo i Rakoczego w mieście Gdańsku – komisja uznała to pismo do wiadomości.

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.	Gołędzinowska 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

Na tym posiedzenie zakończono. Godzina 21:15.

Przewodnicząca
Komisji Zagospodarowania Przestrzennego

/-/ Katarzyna Czerniewska

Protokołowała:
Agnieszka Witkowska
Biuro Rady Miasta Gdańska