

## PROTOKÓŁ NR 7 - 7/2024

### z posiedzenia Komisji Zagospodarowania Przestrzennego Rady Miasta Gdańska, które odbyło się 27 listopada 2024 r.

Komisja rozpoczęła posiedzenie o godzinie 15:00, zakończyła o godzinie 18:00.

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	Delegacja nr 15/2024/DK
5.	Bartków Agnieszka	Członek Komisji	Obecna
6.	Majewski Przemysław	Członek Komisji	Obecny
7.	Kieturakis Maximilian	Członek Komisji	Obecny

W posiedzeniu uczestniczyło 6 członków Komisji Zagospodarowania Przestrzennego wg listy obecności, która stanowi **załącznik nr 1 do protokołu**.

Lista obecności pozostałych osób uczestniczących w posiedzeniu Komisji stanowi **załącznik nr 2 do protokołu**.

**Przewodnicząca komisji Katarzyna Czerniewska** otworzyła posiedzenie, powitała zebranych i stwierdziła quorum. Poinformowała, że porządek został wysłany do radnych drogą elektroniczną w regulaminowym czasie – **Porządek Obrad stanowi załącznik nr 3 do protokołu**.

Zmian w porządku nie było więc przedstawiał się następująco:

1. Przedstawienie koncepcji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:
  - 1.1. Firoga rejon tzw. Doliny Krzemowej II w mieście Gdańsku;
  - 1.2. Oliwa Górna rejon ulic Piastowskiej i Pomorskiej w mieście Gdańsku.Referuje: przedstawiciel Biura Rozwoju Gdańska
2. Opiniowanie projektu uchwały w sprawie przyjęcia Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Miasta Gdańska na lata 2024 – 2050 – **druk nr 159**.  
Referuje: przedstawiciel Prezydenta Miasta Gdańska

3. Opiniowanie projektu uchwały w sprawie uchwalenia budżetu Miasta Gdańska na 2025 rok w zakresie działania komisji – **druk nr 160**.  
Referują przedstawiciele Prezydenta Miasta Gdańska:
  - Wydział Budżetu Miasta i Podatków – dyrektor Agnieszka Trojanowska;
  - Biuro Rozwoju Gdańska – dyrektor Edyta Damszel – Turek i z-ca dyrektora Ewa Pielak;
  - Wydział Projektów Inwestycyjnych – p.o. dyrektora Małgorzata Polan i z-ca dyrektora Natalia Jaworska;
  - Biuro Architekta Miasta – prof. Piotr Lorens i Miejski Konserwator Zabytków Janusz Tarnacki,
  - Wydział Skarbu – z-ca dyrektora Bogumiła Nowińska
4. Opiniowanie projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:
  - 4.1. Osowa pas przykolejowy w rejonie ul. Barniewickiej w mieście Gdańsku – **druk nr 136**;
  - 4.2. Jelitkowo rejon ulic Kaplicznej i Bałtyckiej w mieście Gdańsku – **druk nr 137**;
  - 4.3. Orunia – rejon ulicy Rejtana II w mieście Gdańsku – **druk nr 153**;
  - 4.4. Park Południowy część zachodnia w mieście Gdańsku – **druk nr 154**;
  - 4.5. Stare Szkoty rejon ulicy Brzegi w mieście Gdańsku – **druk nr 155**.Referuje: przedstawiciel Biura Rozwoju Gdańska
5. Wolne wnioski, sprawy wniesione, korespondencja.

#### **PUNKT 1.1.**

Prezentacja koncepcji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Firoga rejon tzw. Doliny Krzemowej II w mieście Gdańsku.

#### **Pani Alicja Niżyńska – projektantka Biura Rozwoju Gdańska**

Powiedziała, że teren znajduje się na północ od ortu Lotniczego. Obszar planu zlokalizowano pomiędzy lasami Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego a gminą Żukowo. Od południa ograniczony jest ul. Słowackiego, od północy ul. Radiową, w pobliżu przebiegają ul. Spadochroniarzy i ul. Radarowa. Powierzchnia planu blisko 25 ha. Dopowiedziała, że do planu przystąpiono we wrześniu 2022 roku. Celem przystąpienia była weryfikacja przeznaczeń terenów oraz warunków zabudowy działek własności Gminy Miasta Gdańska, intensyfikacja zabudowy obszaru tzw. Doliny Krzemowej – funkcje usługowe i produkcja wysokich technologii, przesunięcie granicy pomiędzy strefą produkcyjno-usługową a mieszkaniową, realizacja celu publicznego polegająca na ustaleniu ciągu pieszo-rowerowego w miejscu odcinka nieczynnej linii kolejowej.



Rysunek 1 Lokalizacja planu

Wnioskodawcą była osoba prywatna, która złożyła wniosek dla tej działki o zmianę przeznaczenia działki ze strefy produkcyjno-usługowej na zabudowę mieszkaniową ekstensywną jak również Biuro Rozwoju Gdańsk jako zabezpieczenie celów publicznych i funkcji wynikających z interesu publicznego. Głównie chodziło o weryfikację układu drogowego w tym obszarze także doprecyzowanie przeznaczeń działek gminnych. Rada Dzielnicy Matarnia przed przystąpieniem nie zajęła stanowiska oraz po przystąpieniu nie złożyła żadnych wniosków. W Studium w większości obszar ten przeznaczony jest pod tzw. Dolinę Krzemową czyli teren przemysłowo-usługowy, północna enklawa jako teren mieszkaniowy wraz z usługami podstawowymi, jest koryto wód płynących, płat strukturalny OSTAB, ciąg łączący OSTAB oraz granica otuliny Parku Krajobrazowego wzdłuż nieczynnej linii kolejowej. Na obszarze w większości jest obowiązujący plan Klukowo Rębiechowo rejon ulic Słowackiego i Radiowej z 2005 r. – przeznaczenie produkcyjno-usługowe oraz mieszkaniowe ekstensywne w północnej części, wydzielona ulica lokalna wzdłuż zachodniej granicy. Wschodnia część nie jest objęta żadnym planem miejscowym. Struktura własności ma dość trudny do zabudowy układ. Układ jest łanowy, działki są podłużne, w większości prywatne, działki gminne w północnej części, działki należące do spółek prawa handlowego a także Skarb Państwa w przebiegu nieczynnej linii kolejowej, struktura właścicieli prywatnych jest również bardzo rozdrobniona. W temacie gospodarki wodami opadowymi powiedziała, że z względu na wysoki poziom wód gruntowych jest utrudniona, odprowadzenie wód opadowych głównie powierzchniowo. Układ drogowy tworzy znajdująca się wzdłuż południowej granicy ul. Słowackiego w klasie drogi głównej, ul. Radiowa od północy jako droga lokalna, nieopodal zlokalizowana ul. Spadochroniarzy jako droga zbiorcza, Obwodnica Trójmiasta w klasie drogi ekspresowej. Istotnym czynnikiem, który warunkuje nowy planowany układ drogowy jest moment realizacji ul. Satelitarnej i istniejąca aktualnie droga serwisowa ul. Słowackiego. Istniejące podłączenie drogi serwisowej w momencie realizacji ul. Satelitarnej nie mogła by tak dalej funkcjonować, tak więc traci się obsługę komunikacyjną dla działek zlokalizowanych w głębi planu. Rozwiązaniem tego problemu jest zaproponowana droga dojazdowa, która służyłaby dla działek zlokalizowanych w centralnej części i dawałaby obsługę komunikacyjną z obu stron. Główne uwarunkowania do założeń projektu planu to nieaktywna linia kolejowa, ul. Słowackiego od południa, Intel i działki należące do spółki, istniejąca przestrzeń lokalna w skrzyżowaniu ul. Radiowej i Radarowej, Szkoła Podstawowa nr 82, proponowany kierunek powiązań drogowych. Wniosek o zmianę planu a także powtórzony jako wniosek do planu o zmianę przeznaczenia z terenu

produkcyjno-usługowego na zabudowę mieszkaniową ekstensywną, przewidywany kierunek powiązań pieszych a tym samym wyraźny podział tego planu na centrum usługowe Klukowa na północy i Dolinę Krzemową na południu. Założenia te znalazły swoje odzwierciedlenie w koncepcji planu i tym samym wydzieleniu terenu usług wzdłuż ul. Radiowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, terenów zieleni urządzonej a także terenu usług i produkcji. W koncepcji planu zaproponowali wzdłuż ul. Radiowej teren usług z wykluczeniami funkcji uciążliwych (hurtowni, warsztatów samochodowych, stacji obsługi pojazdów), bardziej skonkretyzowane przeznaczenie pod teren usług, zdrowia i pomocy społecznej lub edukacji, teren zabudowy jednorodzinnej a także teren zieleni urządzonej. Linie zabudowy w odległości 4 m., wydzielono ciągi piesze, podwójny szpaler drzew oddzielający centrum usługowe od Doliny Krzemowej na południu. Nawiązała jeszcze do kontekstu działań inwestycyjnych LEX deweloper mówiąc, że jedną z inwestycji towarzyszących jest powstanie parku retencyjnego. W koncepcji planu przeznaczają tą działkę, która jest planowana pod park na teren zieleni publicznej. Wynikało to z analiz BRG, z trudnych warunków gruntowych aby przeznaczyć tą działkę pod zabudowę. Dodatkowo obudowanie ul. Radiowej usługami i połączenie jej ze Szkołą Podstawową. W południowej części proponują intensyfikację parametrów zabudowy.

Głosów w dyskusji nie było.

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

## **PUNKT 1.2.**

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

### **Radna Katarzyna Czerniewska – przewodnicząca komisji**

Poinformowała, że temat tej koncepcji jest omawiany już po raz trzeci.

### **Pani Edyta Damszel – Turek – dyrektor Biura Rozwoju Gdańska**

Powiedziała, że omawiając ten temat skupi się głównie na wynikowych elementach, jakie zmiany w stosunku do obowiązujących planów miejscowych w tym obszarze są wprowadzone. Główne tzn. że w terenach obecnie usługowych czyli zarówno w części północnej jak i południowej została dopuszczona funkcja mieszkaniowa i to jest największa zmiana w tym zakresie. W części południowej utrzymuje się status quo dwóch terenów potencjalnie inwestycyjnych, obecnie są biurowe a wnioski były takie by dopuścić funkcję mieszkaniową i podwyższyć parametry urbanistyczne. BRG utrzymuje stan istniejący czyli tylko i wyłącznie dopuszcza się funkcję mieszkaniową. Pozostałe elementy w tym obszarze czyli obiekty które są objęte ochroną konserwatorską się chroni czyli oś widokową, obszary objęte wpisem do rejestru jak również poszczególne drzewa, które są istotne i ważne w tym krajobrazie. Podkreśliła, że w części północnej zachodzi najwięcej zmian. Przypomniała, że były usługi i na części działki gminnej były usługi z zielenią

towarzyszącą. Obecnie jest to teren mieszkaniowo-usługowy z dopuszczeniem zabudowy wielorodzinnej. Najważniejsze parametry, które przewidyują dla tego terenu to są m.in. parametry o których się dyskutuje już po raz trzeci. W granicach terenu dawnej zajezdni dopuszczono możliwość nadbudowy historycznych budynków do 16 m i w obszarze A dopuszczono możliwość przewyższenia zabudowy czyli tzw. dominanta, max. jej wysokość to 28 m. z limitowanym rzutem 600 m<sup>2</sup>. Tak była przedstawiona ta koncepcja na poprzedniej komisji i taki był wniosek Komisji Zagospodarowania Przestrzennego, aby zweryfikować parametry. To jest efekt końcowy, na bazie tego projektanci wnioskodawcy mieli przedstawić jak ta wizja mogłaby być skonsumowana poprzez wprowadzenie tej zabudowy która respektowałaby te parametry z projektu planu. Dodatkowo zostały ustalone wymogi w zakresie usług w parterach. Obejmuje się ochroną budynki, które są wpisane do rejestru zabytków lub znajdują się w gminnej ewidencji zabytków, zostały wskazane obowiązujące linie zabudowy, nieprzekraczalne linie zabudowy, dominanta, fronty usługowe które są ważne do wykreowania wielofunkcyjności w tym obszarze, pierzeje lub elewacje eksponowane, zjazd z ul. Pomorskiej i wloty ciągów pieszych w zalecanych lokalizacjach. Dopuszczali również zalecany wlot ciągu pieszego w tym obszarze. Zostały wskazane drzewa do zachowania w tym krajobrazie. Podkreśliła, że jest to początek rozmów m.in. z konserwatorem i dopiero na etapie uzgodnień będą znali stanowisko szczegółowe konserwatora czy taka możliwość jest realna.

#### **Pani Anna Sychta – Kierownik Biura Nieruchomości korporacji Budowlanej Doraco**

Na początku chcieli pokazać w jaki sposób ewaluował ten projekt. Pierwotnie wniosek opiewał na wysokość dominanty 35 m., 16 m. nadbudowa nad obiektami zabytkowymi, na kolejnym spotkaniu propozycja była 20 m. nadbudowy, a ostateczna propozycja którą chcieliby przedstawić to jest 16 m. nadbudowy nad obiektami zabytkowymi i 28 m. Wspomniała, że w odniesieniu do materiału który był prezentowany wcześniej przez BRG, dokonali analizy w terenie podczas wizji i porównania tych wysokości które są w projekcie planu proponowane. Projektant wykonał materiał bryłowy w postaci naniesienia tych wysokości na obiekty istniejące. Pokazała i omówiła slajdy na których są przedstawione bryły z podanymi wysokościami. Pierwszy widok jest z pozycji przystanku tramwajowego jako najście na obiekty istniejące, wytworzenie bramy która wprowadza w teren placu, kolejne ujęcie pokazane również w postaci bryły, maksymalnych parametrów w planie miejscowym czyli nadbudowa do 16 m. na części obiektu istniejącego, pokazanie bryły wyższej w rzucie do 600 m. jako nowej części, odnieśli się również do istniejących budynków czyli budynku, który istnieje od strony stawu i projektowanej wysokości na terenie INPRO, która jest dopuszczona do 40 m. Pokazali realne zdjęcia i projekt, który jest w fazie koncepcji. Ostatnie ujęcie przedstawia maksymalizację bryły, na której widać najazd w kierunku Gdańska od strony Sopotu. Parametr max 16 m. i część nowa która jest pokazana w odniesieniu do kamienic od strony ul. Pomorskiej. Ogólnie dodała, że jest to dla nich faza wstępna, trwają prace projektowe. Na kolejnym etapie bardzo by chcieli, przy współpracy i przy prezentacji koncepcji bardziej szczegółowej z BRG i z prof. P. Lorenssem, przygotować materiał który zaprezentuje projekt. Będzie to projekt, który zaprezentuje zarówno architekturę, podziały brył ale wytyczne będą pochodziły od Konserwatora Zabytków. Myśli, że na kolejnym etapie kiedy pojawią się szczegółowe opisy rozczłonkowania bryły, zastosowania materiałów będą mogli pokazać członkom komisji

jak ten projekt będzie ewaluował i jak zastosowane rozwiązania architektoniczne wpłyną na lekkość tych brył i wkomponowanie w obiekty zabytkowe.

### **Radna Katarzyna Czerniewska – przewodnicząca komisji**

Podsumowała, że już się zrozumieli z inwestorem. Poprosiła o przesłanie prezentacji do członków komisji. Poza tym dodała, że jest zainteresowana dalszymi etapami prac we współpracy z profesorem. Podkreśliła, że jest to rejon, który jest wizytówką Gdańska i dlatego chciałaby analizować kolejne etapy prac.

### **Prof. Piotr Lorens – Architekt Miasta Gdańska**

Powiedział, że na chwilę obecną jest to koncepcja bryłowa, która dość ciężko wygląda, myśli że dużo będzie zależało od szczegółowych rozwiązań architektonicznych. Rozumie, że przedstawiona prezentacja inwestora czyli podane wysokości są zgodne z tym co BRG proponuje w związku z czym warunki brzegowe są spełnione. Teraz czas na kolejny krok i chętnie się włączy w dalsze prace.

### **Radny Przemysław Majewski – członek komisji**

Na początku powiedział iż wydaje mu się że z przedstawioną prezentacją Rada Dzielnicy mogła się zapoznać. Istotne wydaje mu się to, że cały czas nie zastanawiają się w jaki sposób można wykorzystać potencjał rejestrowy, jest to zabytek wpisany do rejestru i cały czas rozmawia się o funkcji mieszkaniowej a nie rozmawia się o umożliwieniu jakiegoś rozsądnego zagospodarowania tego terenu. Z jednej strony inwestor mówi całkiem słusznie że musi się to mu opłacać więc musi być odpowiednia powierzchnia natomiast osobiście jak patrzy na tą nadbudowę to może ona mniej razi niż po ostatnim spotkaniu ale cały czas razi. Niezależnie jaki kolor dałoby się nadbudowy na tych prezentacjach to jak ostatecznie się będzie na to patrzyło to nie chciał by widzieć kolejnego Forum Gdańsk patrząc od strony ul. Okopowej czyli części kina. Jak patrzy na dominantę 28 m. to wygląda mu na taką wielką bryłę i czy będzie ona mniej czy bardziej przeszklona to i tak będzie jego zdaniem nie pasować do tej lokalizacji. Wspomniał, że zdaje sobie sprawę, iż jest to trudna lokalizacja gdyż istniejąca zabudowa zajezdni nadaje pewien charakter i łączenie w pewien sposób nowej zabudowy z tą historyczną jest wyzwaniem. Spytał się inwestora jaka jest koncepcja na wykorzystanie potencjału kulturowego związanego z zajezdnią. Dodatkowo spytał czy są już wyniki Studium Pasma Al. Grunwaldzkiej gdyż wydaje mu się, że powinno to w pewien sposób ukierunkowywać jaka zabudowa powinna być w miejscu zajezdni. Jak rozumie nowy budynek na dziedzińcu nie mógłby powstać ze względów przesłaniania i w związku z tym zadał pytanie czy sama funkcja mieszkaniowa w tej lokalizacji jest odpowiednia i czy to nie jest próba łączenia wody z ogniem bo widać że ani architektonicznie i funkcjonalnie funkcja mieszkaniowa w tej lokalizacji przy istniejącej zabudowie nie pasuje.

### **Prof. Piotr Lorens – Architekt Miasta Gdańska**

W temacie Studium Pasma Al. Grunwaldzkiej powiedział, że dopiero w tej chwili z BRG będą finalizować poszczególne zapisy. Do tej pory trwały studia natury transportowo-komunikacyjnej, zostały one już zakończone. Teraz będą doszlifowywać finalną wersję tej koncepcji. Przypomniał, że jednym z głównych wniosków od którego ta praca nad tym Studium się zaczęła to było wprowadzenie czegoś co nazywają funkcją mieszaną czyli

łączenie usług z mieszkaniami. Podkreślił, że rynek biurowy czy rynek usług wielko powierzchniowy generalnie się zastopował w związku z tym pojawiają się usługi o drobniejszym charakterze. Zgodził się z radnym, że kwestie związane wyłącznie z mieszkaniami to nie jest to miejsce i należy poszukać w szczególności w kontekście najstarszej części tego obiektu i w szczególności od frontu funkcji usługowych, ale jak widać na rysunku planu to są partery usługowe. Za wcześnie jest jeszcze, aby mówić jak głębokie będą to usługi i ile będzie to m<sup>2</sup>. Jest zdania, że ta lokalizacja predysponuje do tego, aby pomyśleć o większej ilości różnych usług. Nawiązując jeszcze do wspomnianej bryły to powiedział, że w tej chwili wygląda ona jeszcze dosyć ciężko, natomiast jak pokazują prace z innym inwestorem przy okazji zajezdni tramwajowej na Dolnym Mieście to im bardziej wchodzi się w detal to ta forma zaczyna nabierać kształtów i wtedy zaczyna się dyskutować harmonizowaniu nowego zagospodarowania z historycznymi obiektami.

#### **Pan Artur Bartołd - Dyrektor ds. Inwestycji firmy Doraco**

Uzupełniając jeszcze dodał, że przedstawione bryły „chmurki” były podyktowane prośbą BRG, aby je tak przedstawić. Dodał, że Radzie Dzielnicy Oliwa została przedstawiona pierwsza propozycja, która wzbudzała różne emocje i odczucia. Było to trochę za wcześnie, gdyż to nie jest ten etap. To jest etap parametrów miejscowego planu. W temacie usług dopowiedział, że rzeczywiście są przewidziane jakieś powierzchnie pod usługi, ale jeszcze jest za wcześnie, aby powiedzieć jakie to będą usługi. Rynek się zmienia i zapotrzebowanie. Częścią kulturową czy przestrzenią otwartą dla ludzi nie mieszkańców tych budynków będzie otwarty plac.

#### **Pani Anna Sychta – Kierownik Biura Nieruchomości korporacji Budowlanej Doraco**

Dodała jeszcze, że z uwagi na obiekty które są istniejące od ul. Pomorskiej czyli te zabytkowe to architekt już widzi je jako wysokiej rangi lofty, które będą wykorzystane w całości. Będą one w takiej formie, która będzie prezentowała detal zabytkowy i mają mieć charakter loftowy.

#### **Radna Katarzyna Czerniewska – przewodnicząca komisji**

Podsumowała, że taka idea leżała u podstaw dyskusji, wniosków komisji o obniżenie parametrów żeby tą nową częścią nie przytłoczyć zabytku. Zgodni są wszyscy, że każdemu zależy na zabytku, ale chodziło o to aby w proporcjach nie zgubić tego co stanowi charakter tego miejsca.

#### **Pan Tomasz Strug – przewodniczący zarządu Dzielnicy Oliwa**

Poinformował, że z przykrością stwierdza iż nic się nie zmieniło od poprzedniego spotkania komisji. Podziękował profesorowi P. Lorens za stwierdzenie, iż przedstawiona wizualizacja wygląda dość ciężko. Półprzezroczyste „duszki” bardziej lekkie być nie mogą. Cokolwiek powstanie w tym miejscu będzie cięższe, dominujące i powstanie coś na kształt wielkiego muru wzdłuż ul. Pomorskiej na skrzyżowaniu z Al. Grunwaldzką. W dalszym ciągu za niestosowne uważa nawiązywanie do nieistniejącego budynku wysokościowego, który jest poza układem chronionym urbanistycznym i wpisanym do rejestru zabytków. Wspomniał, że są po wyborach do Rady Dzielnicy i zawsze spore zmiany. Na drugim posiedzeniu podjęli uchwałę w sprawie koncepcji zagospodarowania przestrzennego, było 13 radnych. Przeczytał treść uchwały i mówiąc iż została ona przyjęta jednogłośnie.

Rada Dzielnicy przedstawia negatywne stanowisko w sprawie koncepcji planu oraz w §2 Rada Dzielnicy Oliwa wnosi o zapisy wykluczające możliwość nadbudowy obecnych historycznych budynków dawnej Zajezdni Tramwajów Konnych w celu zachowania ich spójności architektonicznej i stylistycznej. Do tej uchwały załączyli uzasadnienie które przypomina jakiej rangi jest to zabytek i jak długo jest już wpisany do rejestru zabytków. W uzasadnieniu jest również informacja, iż zaproponowana przez aktualnego właściciela obiektu Idea Invest wizje ingerencji w tkankę zabytkową są w ocenie radnych Dzielnicy Oliwa działaniami zagrażającymi wyżej wymienionym wartości kulturowym i historycznym. Jego rozbudowa o dwie lub trzy kondygnacje naziemne oraz budowa nowego budynku w postaci wieżowca zdeformuje oryginalnie zachowany kompleks, niszczy jego formę i integralność. Ponadto proponowane przekształcenia wpłyną negatywnie na wartości widokowe chronionego konserwatorsko zespołu Potoku Oliwskiego. Sugerowana przez inwestora dominanta architektoniczna w praktyce zdysharmonizuje i zaburzy tę część historycznej przestrzeni usytuowanej nad Potokiem Oliwskim. Ich zdaniem dominantą na tym obszarze powinny pozostać wieże Katedry Oliwskiej. Na koniec uzasadnienia przedstawili, iż Radni Dzielnicy Oliwa apelują o renowację i adaptację budynków do współczesnych potrzeb lokalnej społeczności oraz turystów z poszanowaniem ich niepodważalnych wartości zabytkowych. Dodał, że na zaproszenie firmy Doraco odbyło się spotkanie na którym były pokazywane wcześniejsze koncepcje które były proponowane i opracowywane przy współpracy z konserwatorem. Na tym spotkaniu radni sugerowali by zabudować w jakiś sposób środek tego dziedzińca i odpuścić koncepcję tworzenia dodatkowej przestrzeni publicznej, której akurat w tym miejscu nie potrzeba.

#### **Radna Katarzyna Czerniewska – przewodnicząca komisji**

Jej zdaniem w odniesieniu do poprzedniego miesiąca zmiana zaszła. Mowa była o wysokości nadbudowy 20 m. a teraz jest 16 m.

#### **Pani Anna Sychta – Kierownik Biura Nieruchomości korporacji Budowlanej Doraco**

Potwierdziła, że dokonali zmiany koncepcji, która była prezentowana radnym oraz mieszkańcom na spotkaniu. Proponowali 16 m. nadbudowy nad zabytkiem i projekt pójdzie tylko w takim kierunku.

#### **Pan Tomasz Strug – przewodniczący zarządu Dzielnicy Oliwa**

On traktuje, że nie ma zmiany gdyż cała rada traktuje to zero jedynkowo – jest nadbudowa albo nie ma nadbudowy. Jego zdaniem będzie to zupełnie nowy obiekt nowoczesny na wskroś w wyglądzie w skali dewastujący obecny zabytek, który już ma dominantę w postaci wieżyczek.

#### **Radna Katarzyna Czerniewska – przewodnicząca komisji**

Odczytała stanowisko mieszkańca, który złożył pismo w postaci pisemnej. Wspomniał, że od poprzedniego posiedzenia komisji wzmożyły się działania informacyjne podejmowane przez inwestora, organy samorządu lokalnego oraz media. W piśmie tym również wspomniał, że z tego co się orientuje to Rada Dzielnicy Oliwa zajęła stanowisko stosowną uchwałą. Na portalu trójmiasto.pl przedstawione zostało stanowisko Pani Prezes inwestora mówiące o tym, iż nie doszło do porozumienia z pobliskimi mieszkańcami.



Kontakt inwestora nastąpił ok 2 lata temu, ale ze względu na brak kontynuowania tych rozmów porozumienie nie nastąpiło. Na koniec podkreślił, iż mieszkańcy wnoszą o to, aby zmiana mpzp objęła również działki i karty terenu na których znajdują się nieruchomości mieszkańców w tożsamym zakresie, tj. aby umożliwić przyszłą zabudowę ich nieruchomości na takich samych warunkach o jakie dzisiaj postuluje inwestor.

### **XY – mieszkaniec miasta Gdańska**

Powiedział, że z tego co rozumie to podczas spotkania komisja nie zajmuje się kolejnym wnioskiem jednego inwestora cypryjskiego ponieważ ten teren w przeciągu 10 lat już trzy czy czterokrotnie zmieniał swojego właściciela. Właściwie za każdym razem kiedy Rada Miasta zmienia plan zagospodarowania, podwyższa parametry działki to spekulacja na tym gruncie trwa. W 2012 roku m.in. z jego inicjatywy zbierali skutecznie podpisy przeciwko wykreśleniu zajezdni dawnych tramwajów konnych z rejestru zabytków o co postulował ówczesny właściciel tego terenu. Podkreślił, że ten plan jest extra ordynaryjny, został wrzucony w czasie pandemii na ostatnią chwilę. Łączy dwa duże plany, pierwszy od ul. Pomorskiej obejmujący zabytek i plan od ul. Piastowskiej. Jak sądzi to połączenie planu wynika z decyzji, która nie jest mu znana, nie miał okazji się z nią zapoznać. Wspomniał, że będzie prosił szanowną komisję aby taki dokument przedstawiła. Posiedzenie na którym był przyjmowany plan odbywało się zdalnie na Teams. Podczas tego posiedzenia Wojewódzki Konserwator Zabytków wydał zgodę na połączenie dwóch planów. Istotne jest to, że ten plan miał przede wszystkim wymóg zachowania dziedzictwa kulturowego Oliwy. Połączenie tych planów było po to, aby stworzyć dla tych dwóch planów koncepcję. Ku jego zdziwieniu BRG żadnej wspólnej jednej koncepcji nad dwoma planami nie przedstawiło a skupiło się po raz kolejny na zaprezentowaniu kolejnej wizji, kolejnych inwestorów, kolejnych spekulantów na tym gruncie. Wg niego to nie powinno być porządkiem obrad komisji, tylko tak jak brzmiał wniosek konserwatora czyli połączenie dwóch planów to podczas aktualnego posiedzenia komisji wszyscy powinni usłyszeć jak ten teren będzie chroniony, jeżeli chodzi o zabytki. Poprosił, aby BRG krótko omówiło zmianę parametrów planu z 2018 r. Ile metrów kwadratowych, ile powierzchni zabudowy w planie jest z 2018 r. jeżeli chodzi o działkę z zajezdnią, czy parametry zostaną obniżone, jak zostały uwzględnione interesy Skarbu Państwa na tym terenie oraz jak zostały uwzględnione interesy mieszkańców budynku komunalnego. Dopowiedział jeszcze, iż zgodnie z informacją że w planie na Piastowskiej i w planie na Pomorskiej zmieniają funkcję terenu z funkcji usługowej na mieszkaniową to w związku z tym zadał pytanie czy jest informacja jak obniżą się wpływy podatkowe miasta w tym zakresie oraz czy taka analiza finansowa zmian skutków planów zagospodarowania jest przeprowadzona. Na koniec przypomniał, że plan z 2018 r. był bardzo mocno dyskutowany, został przyjęty, ekwiwalent w postaci dodatkowej powierzchni zabudowy został przyjęty przez ówczesnego konserwatora. Były to parametry dosyć duże aby w ten sposób rekompensować ewentualny ciężar odbudowy zabytku. Zastanawia się czy w planie z 2018 r. została wyślącona renta planistyczna w związku z podwyższeniem wartości działki. Nawiązał jeszcze do wypowiedzi poprzedników mówiąc, iż przewodniczący T. Strug zwrócił uwagę na bardzo ważną kwestię jeżeli chodzi o kwestie dojazdu do dzielnicy która już jest obecnie mocno zapchana. Uchwalając plan w 2018 r. radni mieli na uwadze przede wszystkim to, aby ten obiekt jak najmniej oddziaływał na całą strukturę społeczną i strukturę przestrzenną Oliwy. Przede wszystkim zostały wprowadzone usługi, aby ten

obiekt był otwarty. Wprowadzanie usług mieszkaniowych zawsze powoduje ograniczenia, ale również inne problemy np. związane z dostępnością miejsc parkingowych. W związku z tym zadał pytanie o ile więcej miejsc parkingowych będzie musiało być więcej w nowym planie niż było ujętym w planie starym. Zapytał Panią przewodniczącą czy strona społeczna będzie mogła przedstawić swoją wizję zagospodarowania tych terenów ale w momencie kiedy będzie już dokładny przyjęty przez Radę Miasta Studium Pasma Al. Grunwaldzkiej. Mieszkańcy Oliwy oraz radni mają gotowe pomysły i zgłasza się do nich wiele firm, które brały udział w ochronie zabytków w Gdańsku i którzy są bardzo poruszeni tym o co wnioskuje obecni właściciele tego terenu. Chcieliby radnym oraz Pani dyrektor BRG przedstawić swoją wizję społeczną tego terenu który mógłby wyglądać w obecnych parametrach. W związku z tym zadał pytanie czy strona społeczna będzie mogła przedstawić swoją wizję na posiedzeniu komisji.

### **Radna Katarzyna Czerniewska – przewodnicząca komisji**

Odpowiedziała, że strona społeczna zawsze jest mile widziana zarówno na posiedzeniach komisji jak i w procesie planowania przestrzennego w Gdańsku. Ubolewa, że wcale nie tak często z tego korzysta. Dodała jeszcze, że szkoda że części tych pytań nie usłyszeli na jednym z wcześniejszych posiedzeń, gdyż to już jest trzecie na omówienie tej koncepcji.

### **XY – mieszkaniec miasta Gdańska**

Doprecyzował, że ma na myśli aby to był osobny punkt na omówienie takiej prezentacji, gdyż przygotowanie takiej wizualizacji to jest bardzo duża praca, duży nakład finansowy i muszą w tym wziąć udział architekci, projektanci. Chcieliby przedstawić inną wizję, która jest zgodna z tym co Rada Miasta przyjęła w 2018 r. w ramach parametrów które istnieją ale rozwiązując problemy strukturalne takie jak mieszkania komunalne.

### **Pani Edyta Damszel – Turek – dyrektor Biura Rozwoju Gdańska**

Odniosła się do wypowiedzi poprzedników mówiąc, iż przewodniczący T. Strug jest po raz trzeci na posiedzeniu. Dwa razy już było opowiadane o tym projekcie i jeśli będzie potrzeba to omówi jeszcze raz całą prezentację. W temacie planu powiedziała, że nie ma uchwalonego planu z 2018 r., stan prawny na dzień dzisiejszy jest taki, że jest plan Oliwa Górna rejon V Młyna II z 2011 r. Kwestie poruszone w zakresie pandemii kiedy rozszerzano granice planu miejscowego a tak naprawdę przystępowano do planu w szerszych granicach obejmujących część północną i część południową. Ogólnie zmiana polegała na tym, że w dwóch budynkach biurowych dopuścili funkcję mieszkaniową, pozostałe budynki jak w stanie istniejącym są budynkami mieszkalnymi. Podkreśliła, że plan miejscowy daje możliwość natomiast nie jest to kwestia taka, że musi być zmiana funkcji. Omawiany projekt planu nie jest planem obowiązującym czyli stan faktyczny i prawny jest taki, iż jest plan z 2011 r. Wspomniała, że do projektu planu nie ma jeszcze analiz finansowych ponieważ do tej pory nie ma jeszcze ostatecznych uzgodnień z konserwatorem który wskaże jaka powierzchnia użytkowa mieszkań i usług będzie wskazana. Jest to początkowy etap rozmów. Każdy może się wypowiedzieć, jest czas na składanie wniosków. Zawsze wskazują termin na składanie wniosków, aby móc rozpocząć prace nad projektem planu ale każde pismo które trafi do BRG do etapu wyłożenia jest traktowane jako wniosek. Liczy na to, że mieszkańcy przedstawią swoje stanowisko, aby móc się zapoznać i do tego się odnieść na etapie prac nad planem. Kolejna sprawa dotyczy

analizy skutków finansowych. W tym temacie powiedziała, że to jeszcze nie jest ten etap bo nie wiedzą jeszcze o czym rozmawiają, dopiero po etapie opiniowania i uzgadniania przed wyłożeniem jest przygotowywana analiza skutków finansowych i dopiero jest określone czy jest wzrost wartości czy też nie.

### **Radny Przemysław Majewski – członek komisji**

Powiedział, że przy założeniu iż dany projekt planu zostanie przyjęty przez Radę Miasta Gdańska i inwestor przystąpi do kolejnych prac nad zabudową tego terenu to zadał pytanie czy inwestor posiada już jakiś harmonogram prac i działań czyli w jakiej perspektywie czasowej zabudowa miałaby się znaleźć na tym terenie. Podsumował opinie mieszkańców i radnych Rady Dzielnicy Oliwy mówiąc iż to co komisja widziała kilka tygodni temu czyli poprzedni wariant pokazywał m.in. ścianę bez okien. Ta inwestycja jest na ten moment immanentnie związana z tą zmianą planu miejscowego. To nie jest plan miejscowy gdzie hipotetycznie w przyszłości może coś powstać a nie ma jeszcze inwestora. W tym przypadku jest konkretny inwestor czy konkretne zamierzenie i są już 3 wizualizacje zaprezentowane i żadna go osobiście nie przekonuje. Prof. Lorens powiedział, że dalsze prace będą nad tym aby uczynić tą bryłę lżejszą to mimo wszystko ma dużą wątpliwość w jaki sposób inwestor chce to zrobić jeśli już teraz widać duże przeszklenia a mowa jest o zabudowie mieszkaniowej. W przypadku zabudowy mieszkaniowej raczej nie spotyka się pełnego przeszklenia jak to ma miejsce w niedalekim centrum Olivia Biznes czy Alchemia. Wydaje mu się, że siłą rzeczy będą „betonowe ściany” bardziej widoczne aniżeli lekkie przeszklenia. Ze swojej strony na dzisiaj nie jest w stanie poprzeć zmianę tego planu miejscowego, gdyż widzi zamierzenia inwestora i widzi, że nie ma woli by odstąpić od takiej formy zabudowy. Kroczek jest ku obniżeniu ale nie ma zmiany koncepcji na ten teren.

### **Pani Edyta Damszel – Turek – dyrektor Biura Rozwoju Gdańska**

Powiedziała, że chciałaby przestrzec, aby inwestor nie robił po raz kolejny następnej nowej wizji, która będzie obok tego co będzie wypracowane na etapie rozmów z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Jej zdaniem inwestor przedstawi coś, BRG będzie rozmawiać w ramach ustawowego opiniowania i uzgadniania z konserwatorem otrzymają wytyczne które będą musiały być wprowadzone do tego planu. Może się okazać, że znowu wszystko się rozminie. Wolałaby, aby inwestor zaczął dopiero coś projektować w momencie kiedy BRG otrzyma wytyczne od konserwatora w zakresie materiałów, kolorystyki. Proponuje, aby spotkać się jeszcze przed wyłożeniem ale już po uzgodnieniach, gdzie inwestor mógłby się przymierzyć do tego co wynika z uzgodnień konserwatorskich. Na dzień dzisiejszy to co inwestor przedstawił to jest tylko bryła urbanistyczna, jak ona będzie wyglądała później tego jeszcze nikt nie wie przed uzgodnieniami.

### **Radna Katarzyna Czerniewska – przewodnicząca komisji**

Dopytała, czy można na dzień dzisiejszy pokusić się o jakikolwiek przybliżony harmonogram.

### **Pani Edyta Damszel – Turek – dyrektor Biura Rozwoju Gdańska**

Odpowiedziała, że jeżeli będzie akceptacja komisji po spotkaniu w takim zakresie jaki jest, to zaczynają pisać karty terenu, jest przygotowane opracowanie związaną z prognozą

oddziaływania na środowisko. Mniej więcej prace projektowo-koncepcyjne, aby przygotować ten dokument mogły by się zakończyć na początku przyszłego roku. Zakłada, że w pierwszym kwartale dostaliby wytyczne od konserwatora. Ogólnie myśli, że na wiosnę będą już wiedzieć w jakim zakresie mogą się poruszać w związku z architekturą. Następnie to już jak komisja sobie zażyczy to można się jeszcze raz spotkać przed formalnym wyłożeniem do publicznego wglądu, aby przedyskutować wypracowane kwestie.

#### **Radna Katarzyna Czerniewska – przewodnicząca komisji**

Zapytała inwestora, że jeżeli to się wszystko tak potoczy to czy jeszcze przed przerwą wakacyjną będą skłonni przyjść i taką koncepcję przedstawić.

#### **Pan Artur Bartoń - Dyrektor ds. Inwestycji firmy Doraco**

Odpowiedział, że trudno mu to określić z dokładnymi datami ponieważ ogranicza ich data uchwalenia planu, następnie przystąpienie do sporządzenia projektu budowlanego. W związku z tym, że uczestnikiem tego procesu jest konserwator a to jest długotrwały proces to chwilę to potrwa. Dopowiedział, że prace różne związane z tym terenem trwają od 24 lat, gdzie miasto sprzedało ten teren w ręce prywatne. Podkreślił, iż są właścicielem tego terenu od niespełna 3 lat i chcieliby to jak najszybciej zrobić. Nie ukrywają tego, że chcieliby skomercjalizować ten teren a jednocześnie go doprowadzić do stanu zgodnego z przepisami i obowiązującymi planami. Jeżeli będą mieli otwartą ścieżkę do projektu budowlanego to będą startować od razu. Taki proces od startu projektu budowlanego do rozpoczęcia budowy z ich doświadczenia to jest ok. 2 lat.

#### **Pan Tomasz Strug – przewodniczący zarządu Dzielnicy Oliwa**

Uważa, że ta koncepcja planu w odczuciu całej Rady Dzielnicy Oliwa jest tak jakby sporządzana przez adwokatów inwestora. 24 czy nawet 26 lat trwa horror związany z tym budynkiem. Od początku miasto było przychylnie każdemu kolejnemu inwestorowi. Przypomniał, że sprzedaż 26 lat temu nastąpiła z dużą bonifikatą i promesą inwestora, że wyremontuje w ciągu 3 lat ten budynek i już miasto się pokłoniło. Później pokłaniało się kolejny raz i szło na rękę w kolejnych planach zagospodarowania przestrzennego, ostatni raz w 2011 r. Zdarzało się, że trwały już rozmowy z inwestorami, za jakiś czas był nowy kolejny inwestor i teraz również istnieje ryzyko, że za parę lat spotkają się z nowym inwestorem który będzie chciał jeszcze więcej używając tych samych argumentów. Zapytał kiedy można powiedzieć temu STOP. Teraz jest już skraj decyzji czy zabytek zostanie zniszczony czy też nie. W ocenie całej Rady Dzielnicy Oliwa to co miałyby się wydarzyć to jest zniszczenie istniejącego jeszcze zabytku. Poprosił jeszcze o wspomniany wcześniej wniosek, czy jest porównanie ile jest powierzchni do budowania wg planu z 2011 r. i wg omawianej koncepcji.

#### **Pani Edyta Damszel – Turek – dyrektor Biura Rozwoju Gdańska**

Odpowiedziała, że cały czas to jest proces koncepcji. Podkreśliła, że tak naprawdę nie wie co ma liczyć, nie wie jaka jest ostateczna decyzja. To już jest trzecie spotkanie w tej sprawie i znowu może się coś zmienić. Chce wiedzieć z czym wychodzi, a tak naprawdę po uzgodnieniach będą wiedzieć jakie parametry będą w stosunku do planu obowiązującego.

### **Radna Katarzyna Czerniewska – przewodnicząca komisji**

Dopytała, do czego potrzebne są te dane skoro Rada Dzielnicy jasno wyraziła swoje katagoryczne stanowisko. Czy Rada Dzielnicy Oliwa po uzyskaniu tych wyliczeń ponownie Rada przystąpi do ponownego rozpatrzenia tej koncepcji.

### **Pan Tomasz Strug – przewodniczący zarządu Dzielnicy Oliwa**

Powiedział, że za każdym razem chcą się odnieść do tego co zostanie przedstawione. Chcą mieć jak największy zasób wiedzy. Da to w jakiś sposób odpowiedź czy są adwokatami inwestora czy nie.

### **Pani Edyta Damszel – Turek – dyrektor Biura Rozwoju Gdańska**

Powtórzyła jeszcze raz, że w obowiązującym planie wysokość jest do 12 m., teraz zwiększają wysokość do 16 m. z dominantą do 28 m. to jest wzrost. Nie chce być teraz przepytwana o powierzchnie bo może się to jeszcze zmienić po uzgodnieniach i dlatego nie chce być ciągnana po różnego rodzaju instytucjach czy tłumaczyć się że było tyle metrów a nie tyle. Powierzchnię będzie w stanie określić po uzgodnieniach, gdyż będzie wiedziała jaki projekt wykląda do publicznego wglądu. Do tego będzie przygotowana analiza skutków finansowych i wtedy będzie się opierała na jakiś danych. Za jakiś czas nikt nie będzie pamiętał, że były podane liczby szacunkowe, a później oni będą musieli się tłumaczyć.

### **XY – mieszkaniec miasta Gdańska**

Wyjaśnił, że zadane pytanie wg niego jest ważne, gdyż ważne jest ile potencjalnie powstać ma dodatkowej substancji albo mieszkaniowej albo biurowej. Na spotkaniu z inwestorem padały bardzo różne cyfry i było również powiedziane że jest zmniejszana wielkość zabudowy, co ich bardzo zdziwiło. Zwrócił się jeszcze do radnego P. Majewskiego odnośnie tematu zajezdni. Zadane pytanie kiedy inwestor rozpocznie prace jest bardzo niezasadne ponieważ znają tego inwestora głównie ze spekulacji gruntami. Inwestor ten zakupywał grunty od miasta, obiecywał na sesjach że będzie coś budował jak zmieniano plan zagospodarowania przestrzennego a następnie odsprzedawał te działki, m.in. na ul. Opackiej, Słonecznej i nie mają żadnej pewności że tak się stanie na Pomorskiej. Dodał, że jest to deweloper którego właściciel jest z Cypru i jest to jeden z niewielu deweloperów, który występował w ramach Lex deweloper na ul. Pomorskiej i który próbował postawić budynki wbrew istniejącemu planowi zagospodarowania przestrzennego. Jest to również firma która wygrała przetarg na rewitalizację Dolnego Miasta ale się później z niego wycofała. Podkreślił, że obietnic było wiele, wg opinii mieszkańców Oliwy miasto robi za mało aby ochronić ten zabytek. Było bardzo wiele, 47 artykułów prasowych na temat tego od 2012 r. co powstanie na tym terenie.

### **Radny Maximilian Kieturakis – członek komisji**

Podsumował, że podczas posiedzenia komisji usłyszano dwa stanowiska, które wybrzmiały bardzo jasno. Uważa, że do uchwalenia tego planu pozostała jeszcze bardzo długa droga, widać jakie są wątpliwości. Na chwilę obecną rozmawia się na temat koncepcji a nie uchwalenia planu.

### **Radna Katarzyna Czerniewska – przewodnicząca komisji**

Podziękowała za wysłuchanie wniosków komisji i liczy na to, że uda się jeszcze w tym temacie spotkać ale po uzgodnieniach z konserwatorem, Biurem Architekta Miasta kiedy będzie można się już przyjrzeć pomysłom architektonicznym i zobaczyć jak to będzie wyglądało. Wydaje jej się, że terminem realnym jest okres przed wakacjami ale będzie czekała na informacje kiedy to nastąpi. Jest to element formalnie nie wymagany przez procedury więc jest to duży element dobrej woli inwestora aby przyjść i zaprezentować swoje dalsze zamierzenia inwestycyjne.

**Pani Anna Sychta – Kierownik Biura Nieruchomości korporacji Budowlanej Doraco**  
Dopowiedziała, że kiedy ten projekt planu się uruchomi to zaczną pracę szczegółowej koncepcji i jak najbardziej się spotkają na posiedzeniu komisji.

Więcej głosów w dyskusji nie było.

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

## **PUNKT 2.**

Opiniowanie projektu uchwały w sprawie przyjęcia Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Miasta Gdańska na lata 2024 – 2050 – **druk nr 159.**

**Druk nr 159 – Sprawa: BRMG.0006.298.2024**

(Oryginał uchwały przy protokole z sesji Rady Miasta Gdańska z 12.12.2024 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 – **4 głosami „za” przy 1 głosie „wstrzymującym się”** pozytywnie zaopiniowała przedmiotowy projekt uchwały.

Opinia 7-7/22-22/24

## **PUNKT 3.**

Opiniowanie projektu uchwały w sprawie uchwalenia budżetu Miasta Gdańska na 2025 rok w zakresie działania komisji – **druk nr 160.**

**Druk nr 160 – Sprawa: BRMG.0006.299.2024**

(Oryginał uchwały przy protokole z sesji Rady Miasta Gdańska z 12.12.2024 r.)

**Pani Agnieszka Trojanowska – dyrektor Wydziału Budżetu Miasta i Podatków**

Zreferowała projekt uchwały zgodnie z uzasadnieniem.

**Pani Edyta Damszel – Turek – dyrektor Biura Rozwoju Gdańska**

Zreferowała projekt uchwały zgodnie z uzasadnieniem

**Pani Małgorzata Polan – p.o. Dyrektor Wydziału Projektów Inwestycyjnych**

Zreferowała projekt uchwały zgodnie z uzasadnieniem

**Pan Janusz Tarnacki – Miejski Konserwator Zabytków w zastępstwie za Architekta Miasta**

Zreferował projekt uchwały zgodnie z uzasadnieniem.

**Pani Bogumiła Nowińska – z-ca dyrektora Wydziału Skarbu**

Zreferowała projekt uchwały zgodnie z uzasadnieniem.

Głosów w dyskusji nie było.

Przystąpiono do opiniowania.

USTALENIA KOMISJI:

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

Opinia 7-7/23-23/24

**PUNKT 4.1.**

Opiniowanie projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osowa pas przykolejowy w rejonie ul. Barniewickiej w mieście Gdańsku – **druk nr 136.**

**Druk nr 136 – Sprawa: BRMG.0006.275.2024**

(Oryginał uchwały przy protokole z sesji Rady Miasta Gdańska z 28.11.2024 r.)

**Pani Edyta Damszel – Turek – dyrektor Biura Rozwoju Gdańska**

Zreferowała projekt uchwały zgodnie z uzasadnieniem.

**Radna Katarzyna Czerniewska – przewodnicząca komisji**

Powiedziała, że w zeszłym roku 29 listopada odbyła się komisja. Po wysłuchaniu informacji, po dyskusji 5 głosami za i 1 głosie wstrzymującym się projekt został zdjęty z obrad sesji.

**Radna Agnieszka Bartków – członek komisji**

Wypowiedziała się na temat nasadzenia drzew w celu strumienia hałasu. Generalnie przyjmuje się, że same drzewa nie tłumią hałasu jak metoda mieszana, czyli nasypy czy

ekrany plus drzewa, które dodatkowo wzmacniają inne narzędzia które tłumią. Do tego wszystkiego rodzaj drzew jest ważny, gęstość drzew. Wspomniała, że mieszka przy linii kolejowej bardzo mocno obciążonej i same ekrany nie wystarczają więc warto by nawet przy ekranach pomyśleć o drzewach.

#### **Pani Edyta Damszel – Turek – dyrektor Biura Rozwoju Gdańska**

Dodała, że w projekcie planu BRG może się odnieść tylko do tych elementów, które projektują. W momencie kiedy będzie zrealizowana linia kolejowa to nawet na rozbudowę musi być decyzja środowiskowa i inwestor musi wykazać w jaki sposób spełnia te wymagania środowiskowe czyli oddziaływanie na sąsiedztwo. BRG odsuwa linię zabudowy. Na dzień dzisiejszy jest zabudowa jednorodzinna, ale patrząc w kontekście węzła integracyjnego, obsługi komunikacyjnej dopuścili niewielką intensyfikację by wprowadzić zabudowę wielorodzinną. Jak najbardziej inwestor czyli kolej będzie musiała zadbać o to, aby zminimalizować oddziaływanie hałasowe w ramach swojej inwestycji nie na gruntach prywatnych tylko u siebie.

#### **Radna Katarzyna Czerniewska – przewodnicząca komisji**

Podziękowała za dostarczenie stanowiska Rady Dzielnicy Osowa na czas. Dużo to mówi jak działa ta rada, zawsze na czas.

#### **Pan Bartosz Stefański – przewodniczący zarządu Dzielnicy Osowa**

Dopowiedział, że po długich rozmowach z Panem konserwatorem BRG przyjęło maksymalnie możliwe parametry chroniące mieszkańców przed hałasem. Był pomysł powiększania wysokości dla usług ale na to nie zgodził się Konserwator Zabytków, ale dostosowanie zielenie i maksymalnej możliwej ustalonej z konserwatorem wysokości to było to co mogli osiągnąć. Rada Dzielnicy przyjmuje ten plan i dziękuje za głos o potrzebie wyciszenia chociaż w sposób zielony jeśli można to w planie zrobić.

Więcej głosów w dyskusji nie było.

Przystąpiono do opiniowania.

USTALENIA KOMISJI:

Komisja – **jednogłośnie 6 głosami „za”** pozytywnie zaopiniowała przedmiotowy projekt uchwały.

Opinia 7-7/24-24/24

#### **PUNKT 4.2.**

Opiniowanie projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Jelitkowo rejon ulic Kaplicznej i Bałtyckiej w mieście Gdańsku – **druk nr 137.**

**Druk nr 137 – Sprawa: BRMG.0006.276.2024**



(Oryginał uchwały przy protokole z sesji Rady Miasta Gdańska z 28.11.2024 r.)

**Pani Edyta Damszel – Turek – dyrektor Biura Rozwoju Gdańska**

Zreferowała projekt uchwały zgodnie z uzasadnieniem.

**Radna Katarzyna Czerniewska – przewodnicząca komisji**

Podsumowała całą procedurę mówiąc, iż w 2016 r. było przystąpienie – komisja jednogłośnie 7 głosami za pozytywnie zaopiniowała projekt uchwały. Na prezentacji koncepcji uwag nie było. Następnie w 2022 r. z powodu wycofania uzgodnienia przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w dniu sesji projekt uchwały został zdjęty z porządku obrad. Zadała pytanie z jakiego powodu zostały cofnięte te uzgodnienia.

**Pani Edyta Damszel – Turek – dyrektor Biura Rozwoju Gdańska**

Powiedziała, że dyskusja była bardzo długa ponieważ w dniu sesji wpłynął materiał, który został przedstawiony przez Towarzystwo Opieki nad Zabytkami, które wykazywało, że miasto – Prezydent a tak naprawdę Biuro Rozwoju Gdańska manipuluje i oszukuje. Ze względu na to, że BRG prezentowało wizualizację, która pokazywała możliwości wprowadzenia zabudowy, opierali się na liniach zabudowy które są na gabarytach na kształcie dachu. Towarzystwo przedstawiło swoją wizualizację na której pokazało 8 budynków prostokątnych, nie odpowiadały one wielkości które były ustalone w planie, wysokości ani kształtu dachu, budynki nie respektowały linii zabudowy. BRG w zażaleniu do Ministra wykazywali, iż ta analiza została wykonana nierzetelnie, w sposób nieprawdziwy. Minister skierował do ponownego rozpatrzenia i na tym cały czas ta dyskusja polegała. To było powodem cofnięcia w dniu sesji. Argument konserwatora był taki, że powziął nowe informacje w zakresie zabudowy.

**Radna Katarzyna Czerniewska – przewodnicząca komisji**

Dopytała jeszcze w jakim zakresie udało się uwzględnić wytyczne nowego konserwatora, który odmówił uzgodnienia.

**Pani Edyta Damszel – Turek – dyrektor Biura Rozwoju Gdańska**

Odpowiedziała, że wytyczne polegały na porównaniu. Pokazał, że ta zabudowa ma być w inny sposób kształtowana czyli wymagał stopniowania zabudowy, obniżenia jej (8m, 12m), określenia rzutów budynków, wskazał aby liniami obowiązującymi obwieść budynki objęte ochroną, dokładnie wskazał gdzie nowa zabudowa może być ze wskazaniem bardzo precyzyjnych materiałów wykończenia elewacji. Dopiero na drugim spotkaniu było uzgodnienie przez konserwatora.

**Radny Przemysław Majewski – członek komisji**

Powiedział, że z tym planem wiążą się „kontrowersje” od wielu lat. Wynika to z tego, iż wielu mieszkańców rejonu ul. Bałtyckiej miało za złe miastu Gdańsk jak i Gdańskim Nieruchomościom, że przez wiele lat ubiegali się o to, aby mogli zadbać o chęce rybackie w których mieszkali, gdyż wiele już mieszkańców musiało się wyprowadzić ze względu na skandaliczne warunki. Mieszkańcy zgłaszali również, że budynki które były przedstawiane w pierwotnym projekcie planu jako własność Gdańskich Nieruchomości a w toku uzgadniania tego projektu planu zmienił własność na teren osoby fizycznej. Nie wie czy wynikało to z błędu w oznaczeniu danego budynku. Teren jest bardzo atrakcyjny pod

względem turystycznym, handlowym, usługowym, rekreacyjnym i w kolejnych latach jak nie będzie w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej w minimalnym stopniu a nie tylko turystycznej i apartamentowców na wynajem to zmieni się całkowicie charakter tego miejsca. Chcze które będą miały by być galeriami sztuki czy małymi restauracyjkami tego nie uratują. Nawiązał jeszcze do wypowiedzi Pani dyrektor, która powiedziała, że założeniem było m.in. to, żeby ze sprzedaży miejskich nieruchomości móc pozyskać środki na remont zabytkowych budynków. W związku z tym zadał pytanie jakie budynki miałyby być na sprzedaż czy też zostały już sprzedane aby pozyskać środki na remonty tych zabytkowych zabudowań.

#### **Pani Edyta Damszel – Turek – dyrektor Biura Rozwoju Gdańska**

Wyjaśniła, że mowa nie jest o budynkach tylko o terenach, działkach inwestycyjnych. Taki pomysł był ponad 2 lata temu czyli w momencie kiedy po raz pierwszy chcieli uchwalić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Od tego czasu nie wiele w tym terenie się zadziało ponieważ planu miejscowego nie było więc nie było przedmiotu do dalszych rozmów czy przygotowywania nieruchomości pod sprzedaż. Gmina w tym terenie niczego nie sprzedała, gdyż czeka na uchwalenie planu miejscowego. Konstrukcja finansowa ponad 2 lata temu wyglądała w ten sposób, że działki zostaną sprzedane, skomercjalizowane a dochód z tych nieruchomości pokryje remonty checzy. Na dzień dzisiejszy z tego co się orientuje to Gdańskie Nieruchomości poszukują środków zewnętrznych na remont ale w pierwszej kolejności zabezpieczają środki na dokumentację dla budynków gminnych. W tym miejscu większość budynków jest budynkami objętymi ochroną konserwatorską więc będzie to proces długotrwały i konserwator będzie pewnie miał dużo do powiedzenia. Na dzień dzisiejszy nie zostały zrealizowane cele, które miasto sobie założyło ponad 2 lata temu ponieważ plan nie doszedł do skutku. Obecnie nie ma żadnych przesłanek do tego, żeby cokolwiek w tym temacie robić, gmina czeka na uchwalenie planu miejscowego. Aby móc wystawić na przetarg to tereny muszą mieć obowiązujący plan miejscowy o niewiele lepszych parametrach niż na dzień dzisiejszy w obowiązującym planie miejscowym.

Więcej głosów w dyskusji nie było.  
Przystąpiono do opiniowania.

USTALENIA KOMISJI:

Komisja – **5 głosami „za” przy 1 głosie „przeciwным”** pozytywnie zaopiniowała przedmiotowy projekt uchwały.

Opinia 7-7/25-25/24

#### **PUNKT 4.3.**

Opiniowanie projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Orunia – rejon ulicy Rejtana II w mieście Gdańsku – **druk nr 153.**

**Druk nr 153 – Sprawa: BRMG.0006.292.2024**

(Oryginał uchwały przy protokole z sesji Rady Miasta Gdańska z 28.11.2024 r.)

**Pani Edyta Damszel – Turek – dyrektor Biura Rozwoju Gdańska**

Zreferowała projekt uchwały zgodnie z uzasadnieniem.

**Radna Agnieszka Bartków – członek komisji**

Podziękowała za ten plan. Dyskusja trwała dosyć długo. Dodała, że generalnie fajnie iż udało się to połączyć z Rejtana, tak jak wnioskowali aby Park Schopenhauera miał wejście zarówno od strony Dworcowej i od strony Rejtana i aby był to ciąg zielony. Rozumie, że oznaczony jest wlot ciągu pieszego i PKP PLK planuje w tym miejscu zrobić tunel pieszego zachowując dalej teren miejski gdzie można przejść.

Więcej głosów w dyskusji nie było.

Przystąpiono do opiniowania.

**USTALENIA KOMISJI:**

Komisja – **jednogłośnie 5 głosami „za”** pozytywnie zaopiniowała przedmiotowy projekt uchwały.

Opinia 7-7/26-26/24

**PUNKT 4.4.**

Opiniowanie projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Park Południowy część zachodnia w mieście Gdańsku – **druk nr 154.**

**Druk nr 154 – Sprawa: BRMG.0006.293.2024**

(Oryginał uchwały przy protokole z sesji Rady Miasta Gdańska z 28.11.2024 r.)

**Pani Edyta Damszel – Turek – dyrektor Biura Rozwoju Gdańska**

Zreferowała projekt uchwały zgodnie z uzasadnieniem.

**Radna Katarzyna Czerniewska – przewodnicząca komisji**

Zapytała na ile ten projekt planu koresponduje ze świeżo wyłonioną koncepcją Centrum Dzielnicy Południe.

**Pani Edyta Damszel – Turek – dyrektor Biura Rozwoju Gdańska**

Wskazała na slajdzie Centrum Dzielnicy Południe, istniejące przedszkole, szkołę oraz lodowisko i basen. Dodała, że w procedowanym planie miejscowym jest rezerwa w sąsiedztwie parku pod oświatę.

Więcej głosów w dyskusji nie było.

Przystąpiono do opiniowania.

USTALENIA KOMISJI:

Komisja – **jednogłośnie 6 głosami „za”** pozytywnie zaopiniowała przedmiotowy projekt uchwały.

Opinia 7-7/27-27/24

#### **PUNKT 4.5.**

Opiniowanie projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Stare Szkoty rejon ulicy Brzegi w mieście Gdańsku – **druk nr 155.**

#### **Druk nr 155 – Sprawa: BRMG.0006.294.2024**

(Oryginał uchwały przy protokole z sesji Rady Miasta Gdańska z 28.11.2024 r.)

#### **Pani Edyta Damszel – Turek – dyrektor Biura Rozwoju Gdańska**

Zreferowała projekt uchwały zgodnie z uzasadnieniem.

#### **Radna Katarzyna Czerniewska – przewodnicząca komisji**

Powiedziała, że nawet jeśli jest to gdzieś poboczny element tego planu to umożliwienie dojazdu do wiaty śmietnikowej jest bardzo ważnym celem. Wspomniała, że rozpoczęła kadencję pod znakiem pomocy w organizacji punktów gromadzenia odpadów dla wielu wspólnot mieszkaniowych i miejsc nowych i starych które są podległe Gdańskim Nieruchomościom. Okazuje się, że nawet nowo wybudowane wspólnoty potrafią przeznaczyć miejsce na punkt gromadzenia odpadów, które nie spełnia wymogów aby śmieciarka je obsłużyła. Rozumie, że nie jest to główny cel tego planu ale myśli że bardzo ważny i nie należy go pomijać.

#### **Radna Agnieszka Bartków – członek komisji**

Dodała, że sytuacja na Szkockiej była taka, że wiata ma chyba 50 lat ale formalnie była nielegalna. Aby móc ją legalnie zaadoptować pod punkt gromadzenia odpadów to trzeba złożyć wniosek o wydzierżawienie terenu pod taką funkcję. Gdańskie Nieruchomości nie mogły tego uczynić więc tak naprawdę mieszkańcy musieli wskazać inne miejsca, ale był problem gdyż nachylenie było tak duże że samochody odbierające odpady nie mogłyby wjechać. Lokalizacja ta jest jedyna więc uregulowanie tej sprawy jest bardzo ważne. Zapytała czy przy ulicy Nowa Cienista to jest potencjalne wycięcie zabytkowej zieleni. Podkreśliła, że Kanał Raduni jest obsadzony drzewami zabytkowymi. Dopytała jeszcze czy w planie jest umieszczone, że ta zieleń jest zabytkowa.

#### **Pani Edyta Damszel – Turek – dyrektor Biura Rozwoju Gdańska**

Wyjaśniła, że ta ulica będzie szła górą. Dopowiedziała, że najpierw muszą rozwiązać kwestie PKM, potem bezkolizyjnych przejazdów. Jest jeszcze długa droga do tego. W temacie zapisów w planie powiedziała, że wszystko jest wpisane do ochrony, m.in. zieleń wzdłuż Kanału Raduni. Na dzień dzisiejszy w ramach linii rozgraniczających dopuszczają wstępny korytarz, ale jak nie mają projektu to bazują na tym co jest w Studium.

### **Radna Agnieszka Bartków – członek komisji**

Podziękowała za ten plan, nie opiniowali jako Rada Dzielnicy gdyż się z tymi pomysłami zgadzali. Cieszy ją połączenie Kolonia - Anielinki, gdyż dostanie się do tego miejsca jest bardzo trudne.

### **Pani Edyta Damszel – Turek – dyrektor Biura Rozwoju Gdańska**

Potwierdziła, że bardzo trudne ale można by było zawalczyć o ten teren z Budżetu Obywatelskiego. Plan miejscowy daje możliwość, żeby uporządkować ten teren i stworzyć jakąś rekreację.

Więcej głosów w dyskusji nie było.

Przystąpiono do opiniowania.

USTALENIA KOMISJI:

Komisja – **jednogłośnie 6 głosami „za”** pozytywnie zaopiniowała przedmiotowy projekt uchwały.

Opinia 7-7/28-28/24

## **PUNKT 5.**

Wolne wnioski, sprawy wniesione, korespondencja.

### **Radna Katarzyna Czerniewska – przewodnicząca komisji**

Powiedziała, że korespondencji jest sporo ale w trzech blokach tematycznych. Pierwsze pismo wpłynęło od Rady Dzielnicy Orunia Górna – Gdańsk Południe w sprawie przystąpienia do sporządzenia mpzp Lipce – rejon przystanku zintegrowanego w mieście Gdańsku – BRG otrzymało to pismo więc na to odpowie.

### **Radna Agnieszka Bartków – członek komisji**

Zwróciła się do Pani dyrektor z prośbą o to, że jak sąsiednia dzielnica w której granicach nie jest plan zwraca się do BRG z jakimś wnioskiem sąsiedniej dzielnicy, to żeby odpowiadając na ten wniosek dodali do wiadomości również dzielnicę o której ten wniosek się rozchodzi.

### **Radna Katarzyna Czerniewska – przewodnicząca komisji**

Kolejne pismo jest to odpowiedź Prezydenta Miasta Gdańska w temacie wyjaśnienia w sprawie mpzp Łostowice – rejon Potoku Kowalskiego – do wiadomości komisji.

Dodatkowo wpłynęło jeszcze 5 pism dotyczących Lex Deweloper Klukowo – do wiadomości komisji. W tym temacie w piątek o 16 odbędzie się kolejne spotkanie, nie będzie to spotkanie otwarte dla wszystkich mieszkańców natomiast będą przedstawiciele Biura Rozwoju Gdańska, wszystkich jednostek które są zaangażowane w opiniowanie każdego Lex Deweloper, przedstawiciele inwestora, cała Rada Dzielnicy Matarnia ale

również mieszkańcy którzy reprezentują każde z wykluczających się stanowisk. Chodzi o to, aby stworzyć obiektywne forum dialogu i the facto negocjacji z inwestorem.

### **Radna Agnieszka Bartków – członek komisji**

Na koniec powiedziała, że w zadaniach komisji jest temat rewitalizacji więc może w 2025 roku udało by się pójść na komitet rewitalizacyjny. Rozchodzi jej się o to, aby przedstawiciel BRG powiedział coś członkom komisji na jakim etapie jest rewitalizacja.

### **Pani Edyta Damszel – Turek – dyrektor Biura Rozwoju Gdańska**

Powiedziała, że nie ma problemu tylko poprosi o informacje z jakiego materiału mają się przygotować, w jakim zakresie.

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	Delegacja nr 15/2024/DK
5.	Bartków Agnieszka	Członek Komisji	Obecna
6.	Majewski Przemysław	Członek Komisji	Obecny
7.	Kieturakis Maximilian	Członek Komisji	Obecny
8.	Lodzińska Emilia	Członek Komisji	Obecna

Na tym posiedzenie zakończono. Godzina 18:00.

Przewodnicząca  
Komisji Zagospodarowania Przestrzennego

/-/ Katarzyna Czerniewska

Protokołowała:  
Agnieszka Witkowska  
Biuro Rady Miasta Gdańska