

PROTOKÓŁ NR 16 - 8/2025

z posiedzenia Komisji Zagospodarowania Przestrzennego Rady Miasta Gdańska, które odbyło się 24 września 2025 r.

Komisja rozpoczęła posiedzenie o godzinie 15:15, zakończyła o godzinie 17:05.

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	Delegacja służbowa

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**.

Zmian w porządku nie było więc przedstawiał się następująco:

1. Opiniowanie projektu uchwały zmieniającej uchwałę w sprawie uchwalenia budżetu na 2025 rok – **druk nr 445**.
Referuje: przedstawiciel Prezydenta Miasta Gdańska
2. Opiniowanie projektu uchwały zmieniającej uchwałę w sprawie przyjęcia Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Miasta Gdańska – **druk nr 446**.
Referuje: przedstawiciel Prezydenta Miasta Gdańska
3. Opiniowanie projektu uchwały w sprawie wyrażenia zgody na dokonanie darowizny nieruchomości stanowiącej własność Gminy Miasta Gdańska – **druk nr 399**.

Referuje: przedstawiciel Prezydenta Miasta Gdańska

4. Opiniowanie projektu uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Droszyńskiego 14 i inwestycji towarzyszących w mieście Gdańsku – **druk nr 441.**

Referuje: przedstawiciel Biura Rozwoju Gdańska

5. Opiniowanie projektu uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Radiowej i inwestycji towarzyszących w mieście Gdańsku – **druk nr 442.**

Referuje: przedstawiciel Biura Rozwoju Gdańska

6. Wolne wnioski, sprawy wniesione, korespondencja.

PUNKT 1.

Opiniowanie projektu uchwały zmieniającej uchwałę w sprawie uchwalenia budżetu na 2025 rok – **druk nr 445 + autopoprawka.**

Druk nr 445 – Sprawa: BRMG.0006.238.2025

(Oryginał uchwały przy protokole z sesji Rady Miasta Gdańska z 25.09.2025 r.)

Pani Agnieszka Trojanowska – dyrektor Wydziału Budżetu Miasta i Podatków

Zreferowała projekt uchwały zgodnie z uzasadnieniem.

Głosów w dyskusji nie było.

USTALENIA KOMISJI:

Komisja – **4 głosami „za” przy 1 głosie „wstrzymującym się”** pozytywnie zaopiniowała przedmiotowy projekt uchwały.

Opinia 16-8/70-40/2025

(Oryginał opinii komisji znajduje się przy protokole z sesji Rady Miasta Gdańska z 25.09.2025 r.)

PUNKT 2.

Opiniowanie projektu uchwały zmieniającej uchwałę w sprawie przyjęcia Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Miasta Gdańska – **druk nr 446 + autopoprawka.**

Druk nr 446 – Sprawa: BRMG.0006.239.2025

(Oryginał uchwały przy protokole z sesji Rady Miasta Gdańska z 25.09.2025 r.)

Pani Agnieszka Trojanowska – dyrektor Wydziału Budżetu Miasta i Podatków

Zreferowała projekt uchwały zgodnie z uzasadnieniem.

Głosów w dyskusji nie było.

USTALENIA KOMISJI:

Komisja – **4 głosami „za” przy 1 głosie „wstrzymującym się”** pozytywnie zaopiniowała przedmiotowy projekt uchwały.

Opinia 16-8/71-41/2025

(Oryginał opinii komisji znajduje się przy protokole z sesji Rady Miasta Gdańska z 25.09.2025 r.)

PUNKT 3.

Opiniowanie projektu uchwały w sprawie wyrażenia zgody na dokonanie darowizny nieruchomości stanowiącej własność Gminy Miasta Gdańska – **druk nr 399.**

Druk nr 399 – Sprawa: BRMG.0006.192.2025

(Oryginał uchwały przy protokole z sesji Rady Miasta Gdańska z 25.09.2025 r.)

Pan Roland Dudziuk – z-ca dyrektora Wydziału Skarbu

Zreferował projekt uchwały zgodnie z uzasadnieniem.

Głosów w dyskusji nie było.

Przystąpiono do opiniowania.

USTALENIA KOMISJI:

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

Opinia 16-8/72-42/2025

(Oryginał opinii komisji znajduje się przy protokole z sesji Rady Miasta Gdańska z 25.09.2025 r.)

PUNKT 4.

Opiniowanie projektu uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Droszyńskiego 14 i inwestycji towarzyszących w mieście Gdańsku – **druk nr 441 + autopoprawka.**

Druk nr 441 – Sprawa: BRMG.0006.234.2025

(Oryginał uchwały przy protokole z sesji Rady Miasta Gdańska z 25.09.2025 r.)

Pani Edyta Damszel – Turek – Urbanista Miasta, dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Zreferowała projekt uchwały zgodnie z uzasadnieniem.

Pan Przemysław Ryś – Prezes zarządu firmy Torus

Powiedział, że ten proces już od 1,5 roku trwa. Wspomniał, że w międzyczasie odkąd mają ważne pozwolenie na budowę hotelu akademickiego i Apart Hotelu to na pobliskiej ul. Śląskiej zostały wybudowane 3 budynki o podobnym charakterze instytucjonalnym. A mianowicie wynajmu krótko, średnioterminowego ale instytucjonalnego. Wie, że mieszkańcy próbowali oprostowywać i zastopować przynajmniej jedną z tych największych inwestycji. Nadmienił o tym, aby podkreślić ich dobrą wolę w dialogu społecznym. Jest to ważne w kontekście pojawiającej się uwagi dotyczącej zjazdu, nie można zjeść ciastka i nadal go mieć, tak więc przeprojektowali dwa budynki, po to aby odpowiedzieć na apel mieszkańców osiedla Idea, by rozrzeźbić te bryły, zrobić je lżejsze architektonicznie ale przede wszystkim dać prześwity widokowe. W związku z tym musieli przenieść zjazd, wjazd mając świadomość, że jest ryzyko kolizji. Kolizja z drzewami faktycznie jest, znaleźli miejsce które minimalizuje tą kolizję ale w tym miejscu również jest drzewo w nienajlepszym stanie. Dodał, że w ramach ich inwestycji towarzyszących zasadzą znacznie większą ilość drzew. Nie da się tej kolizji ominąć chcąc zmienić wjazd przy zmianie brył budynków. Następnie dodał, że w uwadze Rady Dzielnicy pojawia się kwestia dotycząca zmniejszenia wysokości budynku A. Podkreślił, że sąsiedzi są podobnej wysokości. Rozumie, że mieszkańcy chcieliby by nic nie powstało albo żeby budynki były jak najniższe. Inwestor nie zmienia miejscowego planu w zakresie parametrów, chociaż mogliby wnioskować o podwyższenie parametrów wysokościowych, ale ekonomika nie pozwala na to żeby teraz wycinać jedno z pięter, przy czym musieliby zmienić całkowicie wniosek który został złożony bo byłby to inny budynek niż we wcześniej składanym projekcie. Po drugie jego zdaniem ta uwaga była bez jakiegokolwiek argumentu. Ogólnie pozostawi to jako pytanie retoryczne czy nie ma tam jakiegoś partykularnego interesu jakieś jednostki. Co do zasady całość inwestycji była od początku konsultowana z prof. Lorenssem a później z Miejską Komisją Urbanistyczno-Architektoniczną. Ważne jest to, że w tym projekcie wytwarzają zabudowę pierzejową do ul. Droszyńskiego, charakterystyczną dla tej strefy śródmiejskiej. W temacie uwagi dotyczącej parkowania powiedział, że tak detalicznych projektów na tym etapie nie mają przygotowanych, gdyż to nie jest ten etap projektowania, uwzględnią odpowiednie zabezpieczenie w postaci pasa zielonego w pasie drogowym, żeby tworzyć jakąś barierę dla tych co chcieliby w to miejsce podjeżdżać. Podkreślił, że to nie jest ich pas drogowy więc barier architektonicznych nie mogą wprost wytworzyć, ale będą jeszcze rozmawiać z GZDiZ aby zobaczyć co jeszcze można więcej zrobić, żeby potencjalnie jakieś auto obsługujące usługę a parterze nie wjeżdżało nielegalnie na ten chodnik. Kolejna sprawa to kwestia zrobienia dojścia. Jest to kwestia bardzo detalicznych projektów, uwzględnią to, gdyż to jest słuszna uwaga by doprojektować przejście pieszce do tzw. pasażu który jest w stronę osiedla Idea. Ostatnia sprawa wynika chyba z niewiedzy Pana radnego ponieważ ogrodzenie nie jest ich ogrodzeniem, jest to istniejące ogrodzenie osiedla Idea więc nic nie mogą z tym zrobić. Dodał, że otrzymali szereg pozytywnych opinii z jednostek, które opiniowały ten projekt a przede wszystkim z Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

Radna Katarzyna Czerniewska – przewodnicząca komisji

Powiedziała, że ten proces trwa już długo i dialog z Biurem Architekta i z Miejską Komisją Urbanistyczno-Architektoniczną się toczył ale też trzeba pamiętać, że były liczne spotkania z mieszkańcami, przedstawicielami Rady Dzielnicy. Było to na zasadzie dialogu a nie jednostronnie wyrażanych postulatów. Dodała, że więcej pytań już nie ma, gdyż ma poczucie, że tyle razy spotykała się w tej sprawie i wątpliwości były wyjaśniane.

Radny Przemysław Majewski – członek komisji

Powiedział, że wie iż przypadku kolejnej inwestycji, która będzie omawiana na komisji, inwestor wprowadził pewne zmiany a z tego co zrozumiał to w tej inwestycji zmian nie było. Czy w przypadku Torusa żadnych zmian od momentu kiedy komisja i rada akceptowała inwestycje towarzyszące nie było. Chciałby jeszcze formalnie usłyszeć, że uwagi zgłaszane przez Radę Dzielnicy i przez radnego dzielnicowego nie zostały uwzględnione. Dodał jeszcze, że biorąc pod uwagę pewne protesty społeczne związane z obecnością przedszkola przy ul. Arkońskiej bądź jego zakończeniu funkcjonowania to można by pomyśleć, że istotnie w tym miejscu warto by było pomyśleć o funkcji związanej z opieką nad dziećmi czyli przedszkola i żłobki. W związku z tym zadał pytanie czy w tym zakresie jakieś plany związane z funkcjami usługowymi są jeśli chodzi o tą inwestycję bądź inne inwestycje w rejonie Przymorza.

Pani Edyta Damszel – Turek – Urbanista Miasta, dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

W temacie zmian w zakresie samej koncepcji mieszkaniowej zmiany nastąpiły ale były to zmiany związane z jakością wyraźną architektury czyli pojawiły się detale. Dokumenty, które są dołączone do wniosku to jest koncepcja, to nie jest jeszcze pozwolenie na budowę. To co Pan prezes powiedział czyli te dwa wnioski w zakresie dojścia, to będzie uwzględnione na etapie projektu budowlanego czyli wniosek radnego dzielnicowego będzie zabezpieczony. Następnie w jaki sposób zabezpieczyć niepożądane działania żeby rozjeżdżać trawniki, to też ale to po uzgodnieniach z GZDiZ. Te wnioski na etapie projektów budowlanych będą uwzględnione. Nie zostały uwzględnione w zakresie zmniejszenia wysokości budynku A, jednej kondygnacji, natomiast ten budynek ma najwięcej zmian w zakresie architektury, rozczłonkowania elewacji, pojawiły się balkony, różne detale. To wszystko jest w kontekście zmian od momentu kiedy referowała porozumienie na inwestycje towarzyszące. Zmiany wynikały tylko i wyłącznie z dopracowania detalu albo w zakresie nadania lekkości tej elewacji. Jest to jedyna zmiana związana z wyrazem architektonicznym co nie ma wpływu na parametry. Wysokość nie została uwzględniona czyli nie została obniżona i będzie inna lokalizacja zjazdu. Należy uwzględnić więcej wymogów, inwestor zrealizował miejsca parkingowe a żeby się zmieścić na działce to musi być dwukondygnacyjna hala garażowa co też ma wpływ ile miejsca zajmuje zjazd do kolejnej kondygnacji. Wprowadzenie funkcji mieszkaniowej miało wpływ na to, że inaczej trzeba było rozwiązać zjazd do tych budynków. Zgodnie z uchwałą Rady Miasta inwestor jest zobowiązany do tego, żeby wprowadzić nasadzenia następcze 1x3 i musi to zrobić by nie wchodzić w kolizję z halą garażową. Na koniec dodała, że koncepcja nie wiele się zmieniła w zakresie jakości wyrazu architektonicznego. Wspomniała jeszcze, że na etapie pozwolenia na budowę będą konkretne rozwiązania i detal może się troszkę zmienić ale generalnie to co zostało podczas spotkania komisji przedstawione jest materiałem wiążącym na etapie pozwolenia na budowę. Nie ma możliwości, aby budynek się zmienić albo się przesunąć.

Radna Katarzyna Czerniewska – przewodnicząca komisji

Podsumowała mówiąc, iż pierwszym etapem kiedy inwestor odpowiedział na postulaty mieszkańców był moment kiedy zmienił formę zainwestowania. Był to pierwszy moment kiedy wskutek protestów społecznych została zmieniona forma zainwestowania z tych co jest cały czas dopuszczalna i inwestor mógłby w przypadku braku podjęcia uchwały na sesji RMG zrealizować inwestycję usługową w postaci apart hotelu i akademika. Podkreśliła, że był to pierwszy moment kiedy inwestor wsłucha się w potrzeby lokalnej społeczności.

Pan Przemysław Ryś – Prezes zarządu firmy Torus

Uzupełnił informację mówiąc, iż realizują dom studencki w Gdańsku w innej lokalizacji. Dopowiedział, że zanim kupili działkę po już nie istniejącej fabryce Bałtyk to robili analizę miejsca, żeby zobaczyć co będzie w tym miejscu najbardziej sensowne i jednym z postulatów mieszkańców była funkcja edukacyjna. Inwestor w miejscu po fabryce czekolady mają zaprojektowany parter. Jest to przestrzeń komercyjna więc musi ktoś od nich to kupić lub wynająć, ale mają przygotowane miejsce pod placówkę przedszkolno-żłobkową przy czym jest to dla nich drugi etap działania ale ma nadzieję, że za 3 do 4 lat powstanie ten budynek.

Prof. Piotr Lorens – Architekt Miasta Gdańska

Dopowiedział, że przeniesienie tego zjazdu wynikało wprost z realizacji innego postulatu, które padało przy okazji pierwszej propozycji inwestora a mianowicie większego rozczłonkowania zespołu zabudowy na większą ilość brył o bardziej smukłych formach. I dlatego zjazd ten wymagał przesunięcia. Kwestia przedszkola to nie jest tylko sama kwestia samej powierzchni ale także kwestie związane z jakimś zapleczem zielonym do tego. Na tej wąskiej działce nie dałoby tego zrobić, ale nie zamyka kwestii do ulokowania w parterze tego budynku w jakimś lokalu czy to jakiegoś punktu opieki nad dziećmi czy innej formuły, która nie będzie spełniała funkcji pełnowymiarowego przedszkola ale zapewni mieszkańcom możliwość opieki nad dziećmi w ciągu dnia pracy.

Więcej głosów w dyskusji nie było.
Przystąpiono do opiniowania.

USTALENIA KOMISJI:

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

Opinia 16-8/73-43/2025

(Oryginał opinii komisji znajduje się przy protokole z sesji Rady Miasta Gdańska z 25.09.2025 r.)

PUNKT 5.

Opiniowanie projektu uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Radiowej i inwestycji towarzyszących w mieście Gdańsku – **druk nr 442.**

Druk nr 442 – Sprawa: BRMG.0006.235.2025

(Oryginał uchwały przy protokole z sesji Rady Miasta Gdańska z 25.09.2025 r.)

Pani Edyta Damszel – Turek – Urbanista Miasta, dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Zreferowała projekt uchwały zgodnie z uzasadnieniem.

Pan Przemysław Maraszek – prezes zarządu firmy Domesta

W temacie uwag powiedział, że proporcja pozytywnych uwag do negatywnych to było ponad 40 uwag pozytywnych i 6 uwag negatywnych. To najlepiej obrazuje, że w momencie kiedy społeczeństwo mogło zapoznać się dogłębnie z tym projektem, a nie z pobieżną informacją, że deweloper buduje osiedle wielorodzinne i kiedy dowiedzieli się o inwestycjach towarzyszących i na czym polega Lex Deweloper, to społeczeństwo zmieniło swoją opinię albo miało możliwość wyrażenia swojej opinii pod imieniem i nazwiskiem w trakcie wysyłania tych opinii do BRG. Uważa, że problem z komunikacją w tej dzielnicy polegał na tym, że grupa osób stwierdziła że należy wybudować nową szkołę. To był motor napędowy do tego, żeby wnieść protest do tej inwestycji, żeby nie rozbudowywać obecnej szkoły a wybudować nową. Wszyscy wiedzą, że środków na rozbudowę nowej szkoły nie ma, co więcej w procesie kiedy prowadzili szerokie konsultacje i konsultowali to również z Wydziałem Edukacji, że okazało się iż prognozy dla tej dzielnicy są spadające i prawdopodobnie ta szkoła po tej rozbudowie będzie przez długie lata wystarczająca do funkcjonowania. Z drugiej strony są nakłady miasta, które wykonało fantastyczną robotę budując fantastyczne boisko i nie wyobraża sobie sytuacji kiedy to boisko mieliby zamknąć, przenieść i wybudować w nowej lokalizacji. Stąd koncepcja obecnej szkoły jest koncepcją racjonalną w punktu widzenia wydatkowania pieniędzy miasta, racjonalną ze względu na to, że w szybkim terminie są w stanie zapewnić dzieciakom lepsze warunki do nauki. Uważa, że konsensus który został wypracowany pomiędzy całym zespołem roboczym, który długi okres wspierał inwestora i negocjowali wspólnie razem, aby wypracować najlepsze stanowisko dla mieszkańców. Jego zdaniem konsensus został osiągnięty i społeczeństwo odebrało to również w sposób pozytywny poprzez chociażby tyle pozytywnych opinii. Na wszystkie negatywne uwagi odpowiedzieli, wyjaśnili. Nie wnieśli ich z racji tego, że zmienili koncepcje o pewne elementy na przestrzeni od podpisania porozumienia z Panią Prezydent do wniesienia wniosku. Najpierw zobowiązali się do wszystkich inwestycji towarzyszących a następnie obniżyli intensywność zabudowy, ilość mieszka i ilość miejsc postojowych dla tej inwestycji mieszkaniowej. Takich zachowaniem chcieli wykazać dobrą wolę i dlatego szukali porozumienia. Zaprośili radnych z Rady Dzielniczy do biura, zjawili się radni zarówno za tą inwestycją jak i przeciwni. Podczas spotkania przekazali wszystkie szczegóły związane z wnioskiem który został złożony, odpowiedzieli na wszystkie pytania goście nie mieli już więcej uwag.

Radna Katarzyna Czerniewska – przewodnicząca komisji

Dodała, że poza tematem szkoły jest przekonana, że w tym co wprowadziło wielkie zamieszanie w lokalnej społeczności to było niezrozumienie polegające na tym, że część

mieszkańców wyobrażała sobie iż rozmawia się o tym, żeby został stan obecny albo zabudowa. Było to wypieranie możliwości skonstruowania tej zabudowy w inny sposób, czyli podobnie jak było w przypadku Torusa, gdzie mają aktywne pozwolenie na budowę i to zostało oprotestowane, a w tym przypadku lokalna społeczność nie do końca potrafiła zrozumieć że w oparciu o obowiązujący plan miejscowy również możliwa jest zabudowa. Jak się przechodziło do liczb to mieszkańcy mieli takie wrażenie, że albo zostanie to co jest albo będą setki nowych mieszkańców, zestawiali to co 0 a nie do tego co jest możliwe w oparciu o obowiązujący plan. Wydaje jej się, że było to pierwsze nieporozumienie, które się wkradło i po tym pierwszym wrażeniu było ciężko wybrnąć z tego że to nie o tej alternatywie jest rozmowa.

Pani Beata Witek – dyrektor Szkoły Podstawowej nr 82 w Gdańsku

Powiedziała, że dysponuje środkami budżetowymi w bardzo mikroskali. Ma świadomość jak środki są wydatkowane i jak trudno jest wszystko zaspokoić. Podkreśliła, że dla szkoły jest to ogromna szansa. Spotkała się podczas spotkań w których brała udział z opinią, że to nic nie zmieni a jej zdaniem zmieni to bardzo dużo i rozwiąże bardzo wiele problemów. Wspomniała, że usiedli razem z nauczycielami matematyki, którzy świetnie liczą, przeanalizowali ilość dzieci, ilość dzieci obwodowych i spoza obwodu, przeanalizowali jak to jest rozmieszczone w salach i jej zdaniem 5 dodatkowych sal naprawdę na długi czas poprawi komfort pracy. Generalnie zapewniają podstawowe minimum socjalne wymagalne, zapewniają godne warunki dla uczniów i jest to szansa dla szkoły. Nie jest mieszkanka Klukowa i nie ma prawa wypowiadać się na temat osiedla ale ma obowiązek wypowiadać się na temat szkoły i walczyć o szkołę. Wspomniała, że w szkole obecnie jest 170 dzieci obiady szkolne i niestety jedzą je w świetlicy szkolnej bo nie ma stołówki i kuchni. Podziękowała za pozytywne zaopiniowanie tej inwestycji towarzyszącej i liczy na to, że się to dopełni.

Radna Katarzyna Czerniewska – przewodnicząca komisji

Wspomniała, że podczas posiedzenia komisji są obecni przedstawiciele wydziałów i różnych jednostek miejskich, które brały aktywny udział w procesie kształtowania ostatecznej wersji zakresu inwestycji zarówno mieszkaniowej jak i towarzyszącej.

Pan Damian Awieruszko – z-ca dyrektora Wydziału Edukacji

Powiedział, że będzie naprawdę duża rozbudowa SP 82, dodatkowo w przyszłości będzie wykonany projekt sali sportowej na którą ma nadzieję że znajdą się środki, aby w przeciągu kilku lat wybudować. Stwierdził, że aż takiej dynamiki przyrostu dzieci nie będzie. Niedaleko w sąsiednim obwodzie jest SP 7 na ul. majora M. Słabego gdzie nie ma dynamiki przyrostu dzieci więc to będzie praca na obwodach żeby te dwie szkoły się bilansowały.

Prof. Piotr Lorens – Architekt Miasta Gdańska

Podkreślił, że była wielka ewolucja tego projektu. Były dwa podejścia sukcesywnie zbliżające do tego co jest obecnie proponowane. Pokazuje to, że z takiego „blokowskiego mieszkaniowego” faktycznie przeszło się do układu który jest dużo bardziej zgrabny w sensie urbanistycznym a co ważniejsze do układu który z jednej strony nawiązuje formą zabudowy jednorodzinnej, bliźniaczej do tego co jest na wschód od proponowanego

założenia a z drugiej strony buduje nieco zwartą pierzeję od strony ul. Nowej Spadochroniarzy, która prędzej lub później będzie zrealizowana i która o ulica łączy rejon lotniska z Osową. Należy pamiętać, że w tym miejscu pojawia się program usługowy, którego w dzielnicy obecnie bardzo brakuje, co było akcentowane wielokrotnie podczas dialogu społecznego. Ma być kilka punktów usługowych, które dzięki temu będą mogły powstać. Dodał, że inwestycje w tej okolicy będą miały miejsce w takiej czy innej formie. Bardzo wielu uczestników dialogu mówiło, że nie chcą by było tam cokolwiek, natomiast z obowiązującymi planami, z obowiązującą polityką planistyczną miasta jest możliwość realizacji zupełnie innej struktury, albo jednorodzinnej albo zabudowy usługowej. Wspomniał o tym, bo to nie jest wybór między jakimś złem wcielonym a sielanką tylko dokonanie takiego wyboru co do sposobu inwestowania w tym obszarze, który docelowo zbuduje najbardziej rozsądny fragment miasta w sensie urbanistycznym. Wspomniał jeszcze, że podczas dialogu społecznego odbyły się 3 spotkania fokusowe w tym jedno 6 grudnia głównie radnymi dzielnicowymi i z zarządem dzielnicy, już nowym po wyborach. Była to okazja porozmawiania z radnymi i wyjaśnieniu różnego rodzaju niuansów. Ze strony miasta wyrazili wolę, że jeśli radni chcą organizować kolejne spotkanie to przedstawiciele miasta są po to, aby w nich uczestniczyć. Ale na tym jednym spotkaniu się skończyło. Ostatnia sprawa to jest to, że poprzednia rada dzielnicy i jej zarząd byli wstępnie zaznajamiani z tym projektem i bardzo pozytywnie na ten temat się wypowiadali. Tak więc ta dyskusja jest dużo dłuższa i bardziej złożona niż to co jest w raporcie przedstawione i co było formalnym procesem konsultacji czy dialogu społecznego.

Pani Martyna Nagórska – główny specjalista Biura Architekta Miasta

Dodała, że był to najtrudniejszy proces z wszystkich 7 które prowadzili. To co w jej ocenie, jako prowadzącym ten proces nie do końca się udało, to element edukacyjny, aby wytłumaczyć że partycypacja to nie jest wzięcie władzy w swoje ręce. Decyzje nadal podejmują decydenci, mieszkańcy mieli możliwość wyrażenia swojej opinii natomiast ta opinia nie jest decyzją. Mieszkańcy nie podejmują decyzji i to oni nie biorą odpowiedzialności za nie. Odpowiedzialność spada na radnych, na decydentów. Decydenci muszą wywarzyć, wziąć ogół interesu publicznego pod uwagę a nie tylko głos tych którzy walczą o swoje prywatne, partykularne interesy i mają do tego prawo. Nie można oczekiwać od mieszkańców, że będą empatyczni, że będą patrzyli w sposób wywarzony i brali pod uwagę wszystkie inne interesy miasta. Poprosiła o wyważenie interesu ogólnego i jako zwolennik partycypacji zwróciła uwagę, że mieszkańcy mają swoją perspektywę, która nie jest perspektywą ogólną.

Radna Katarzyna Czerniewska – przewodnicząca komisji

Podziękowała za wypowiedź, gdyż uważa że są bardzo ważne w kontekście omawianego druku ale również w kontekście różnych kontrowersyjnych rzeczy, którymi radni zajmują się w radzie. Bardzo często mierzą się z zarzutami, że się nie wsłuchują w głos mieszkańców. Wysłuchiwanie w tym sformułowaniu to jest takie oczekiwanie, że radni przyznają rację tej lub innej stronie. Powtórzyła, że partycypacja to jest wyrażenie głosu, zajęcie swojego stanowiska. Nawiązała do tego mówiąc, iż podczas posiedzenia wpłynęły kolejne maile od mieszkańców, w których jest napisane, że brak rzeczywistych konsultacji z obywatelami, ignorowanie pisma protestującego podpisanego przez ok. 500 obywateli a tak naprawdę nikt tego pisma nie zignorował gdyż było to pismo czytane podczas

posiedzenia komisji i omawiane. Mieszkańcy uważają, że wsłuchanie to jest przyznanie im konkretnie tej ich grupie racji. Jest to niemożliwe gdyż one są bardzo często wykluczające się, sprzeczne jak to było w przypadku inwestycji Torusa gdzie mowa była o wjeździe. Najpierw ktoś zgłosił postulat rozróżnienia tej bryły, żeby nie była taką wielką szafą a potem się okazało że lokalizacja wjazdu nie odpowiada kolejnej grupie mieszkańców. Tak więc wsłuchiwanie się w sposób który polegałby na przyznaniu racji jest niemożliwy.

Radny Przemysław Majewski – członek komisji

Poprosił o pokazanie slajdu przedstawiającego zestawienie dwóch koncepcji, czyi to co może być w ramach mpzp i w ramach inwestycji inwestora którą przewiduje. Wyjaśnił, że w momencie kiedy zobaczył pierwszy raz to zestawienie na którymś wcześniejszym spotkaniu to wskazywał, że jest to fałszywe zestawienie. Uważa tak dlatego, że z jednej strony pokazana jest katastroficzna wizja dziesiątków budynków na wzór Banina itp., a po prawej stronie jest sympatyczna wizja inwestora która jest zielona i jest lepiej. Uważa, że wizja realizacji w ramach mpzp w przypadku tego inwestora nie powstałaby, gdyż z tego co zna portfolio Domesty to tego typu inwestycji nie realizowali. Przykłady tworzenia planu miejscowego dla rejonu Wołkowyskiej pokazują, że zmiana warunków w planowaniu przestrzennym, obniżenie zabudowy co się ostatecznie stało spowodowało na ten moment przynajmniej, że się inwestor wycofał. Jego zdaniem tego typu zestawienia także powodowały, że część mieszkańców się „usztywniała” bo czuła się, że to miasto z inwestorem prze do realizacji tej inwestycji w takim kształcie. Na ten moment podtrzymuje swoje wcześniejsze zdanie, mimo wszystkich zmian które się zadziały. Wspomnił, że otrzymał głosy ze strony radnych dzielnicowych, może mała rzecz ale istotna dla części mieszkańców Klukowa, czyli fakt przesunięcia przystanków autobusowych Radiowa 01 i 02 bliżej przystanków Ikara 01 i 02. Pojawiają się również głosy sprzeciwu, żeby tego nie robić bo to spowoduje że duża część mieszkańców Klukowa przede wszystkich dla tych starszych będzie miało dojście do przystanków utrudnione. Bliskość Radiowej i Ikara będzie zdecydowanie mniejsza, więc powiedział to pod rozwagę inwestora w późniejszych rozmowach z ZTM, żeby takich zmian nie czynić.

Pani Edyta Damszel – Turek – Urbanista Miasta, dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Powiedziała, że trudno jej się zgodzić z tym, że jako zespół czyli miasto prze do realizacji inwestycji, że są otwarci i pozytywnie akceptują wszystkie pomysły inwestorów. Jest to przykład, że tak nie jest, ale dzięki temu można wypracować coś lepszego. Wskazała obowiązujący plan miejscowy i nie ważne który inwestor by to zrealizował, parametry urbanistyczne odwzorowane, podzielone zgodnie z ustawą żeby była ta sama płaszczyzna do porównania. W temacie zabudowy jednorodzinnej powiedziała, że teraz tak się buduje, to jest maksymalizacja wykorzystania przestrzeni. Tak jak radny powiedział, że dzisiaj jest inwestor X a jutro Y więc może następny inwestor by wykorzystał na maxa te parametry. Opowiedziała po krótkce jak wyglądała współpraca z inwestorem. Inwestor przyszedł do BRG ze swoimi marzeniami, rozpoczął rozmowy które były trudne, do tego były rozmowy z Architektem Miasta Gdańska który jest powołany do tego, aby wdrażać dobre rozwiązania urbanistyczne, aby wpisywać się w osiedle. Tak naprawdę inwestor przyszedł ze swoim pomysłem, później musiał zmierzyć się z BRG. Im więcej zmian ze strony BRG tym więcej zmian w zakresie parametrów. Wspomniała, że rozmowy się rozpoczęły od

intensywności 0.9, później było 0.5, 0.8 a obecnie jest 0.7. Intensywność ma wpływ na wszystkie inne parametry. Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna (MKUA) bardzo pozytywnie się wypowiadała. Inwestor w ramach fakultatywnego postępowania był na MKUA, składała ona jeszcze drobne uwagi które inwestor poprawił tak więc to jest cały czas na zasadzie takiej, że inwestor cały czas zmniejszał tzw. powierzchnię użytkową mieszkalną (PUM). To nie jest tak, że miasto przez gdyż ok. 1.5 roku pracowali nad tym, co w ostateczności zostało zreferowane i przedstawione. Uważa, że dyskutując z zespołem który został do tego powołany nie jest łatwo. Nie prawdą jest, że zgłaszane wnioski dotyczące Lex-a są przyjmowane. Wnioski te zostają rozstrzygnięte na etapie zespołu roboczego, który wskazuje jednoznacznie, że nie rekomenduje i nie widzi dalszej możliwości rozmów, współpracy gdyż jest to sprzeczne z polityką miasta.

Radna Katarzyna Czerniewska – przewodnicząca komisji

Przypomniała jej się jeszcze sytuacja z obszarów po stoczniowych, pomiędzy Zielonym Trójkątem a Młyniskami rozumianymi jako Młode Miasto, gdzie byli inwestorzy którzy bardzo chcieli w tym miejscu budować, bez problemu chcieli postawić szkołę i bardzo się dziwili że miasto nie widzi takiego zapotrzebowania. Należy pamiętać, że inwestor buduje z własnych środków, ale później przekazuje miastu i to miasto potem utrzymuje z własnych środków.

Prof. Piotr Lorens – Architekt Miasta Gdańska

Nawiązał jeszcze do wypowiedzi Pani dyrektor mówiąc, iż patrząc na slajd przedstawiający zestawienie ewolucji zmian to można by było zmartwić radnego, że tak naprawdę mogłoby to tak wyglądać lub może tak wyglądać jak na pierwszym rysunku. Dodał, że akurat nie mówi że ten inwestor czy ten deweloper mógłby coś takiego zaproponować, pewnie nie, ale mogłoby się okazać zupełnie hipotetycznie że przyszedłby ktoś inny i nie miałby już żadnych skrupułów.

Radny Mateusz Skarbek – członek komisji

Na koniec skomentował, że żaden deweloper który się pojawił na komisji i obojętnie jakie piękne słowa powiedział to dążył do maksymalizacji zysków. Inwestycje towarzyszące to jest coś, co dostaje w zamian za coś i w ten sposób powinno się to rozpatrywać. Biorąc pod uwagę w jakiś sposób system prawny jest ułożony to inwestor musi jak najwięcej wycisnąć bo to jest jego jedyny powód działania, czyli jak najwięcej wycisnąć z tego co ma, czym dysponuje i obraca. Jeśli inwestor chce się dogadać z miastem to w procedurze Lex Deweloper to miasto powinno rozpatrywać, żeby jak najwięcej analogicznie rozumując wycisnąć dla miasta, dla przestrzeni publicznej. Patrząc na ewolucję zmian można z pewną satysfakcją spojrzeć z mniejszą bądź z większą gdyż zyskuje się dużą część inwestycji towarzyszących które są potrzebne. Podczas posiedzenia komisji mowa jest już na temat inwestycji mieszkaniowych i patrząc na to co mogłoby być a co być może będzie jeśli uzyskają to jest to znaczny postęp ale zawsze będzie pewna grupa ludzi niezadowolona, ale radni rozpatrują to w kontekście szerszym. Zawsze mieszkańcy są wąską grupą, potem jest rada dzielnicy która jest szerszą grupą, a Rada Miasta Gdańska jest jeszcze szerszą grupą bo myślą interesem całego miasta.

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 16-8/74-44/2025

(Oryginał opinii komisji znajduje się przy protokole z sesji Rady Miasta Gdańska z 25.09.2025 r.)

PUNKT 6.

Wolne wnioski, sprawy wniesione, korespondencja.

Radna Katarzyna Czerniewska – przewodnicząca komisji

Poinformowała, że do komisji wpłynęło pismo z Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego dotyczące skargi na uchwałę RMG w sprawie uchwalenia mpzp Ujeścisko rejon ulic Nieborowskiej i Rogalińskiej w mieście Gdańsku – komisja ustaliła, że jest to pismo do wiadomości.

Kolejne pismo wpłynęło z Instytutu Metropolitalnego z zaproszeniem na konferencję pt.: „Planowanie przestrzenne na obszarach metropolitalnych i aglomeracyjnych. Koncepcja regulacji” – do wiadomości komisji.

Następne pismo wpłynęło z Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w sprawie skargi na uchwalenie mpzp dwutorowej linii elektroenergetycznej 110 kV relacji GPZ Gdańsk Błonia – GPZ Maćki – GPZ Pruszcz Gdański w mieście Gdańsku – do wiadomości komisji.

Ostatnie pismo również wpłynęło z Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w sprawie tego samego uchwalenia ale ze zwrotem akt – do wiadomości komisji.

Przewodnicząca podziękowała wszystkim obecnym za przybycie. Sprawdziła obecność i zakończyła posiedzenie o godzinie 17:05.

Przewodnicząca
Komisji Zagospodarowania Przestrzennego

/-/ Katarzyna Czerniewska

Protokołowała:

Agnieszka Witkowska

Biuro Rady Miasta Gdańska