

## PROTOKÓŁ NR 102-27/2005

### Komisji Rozwoju Przestrzennego Rady Miasta Gdańska, które odbyło się 06 grudnia 2005r.

Posiedzenie Komisja rozpoczęła o godz. 15,00

#### Obecność:

Posiedzenia Komisja odbyła w pełnym, 7-osobowym składzie, wg załączonej listy obecności, która stanowi załącznik nr 1 do niniejszego porządku

Listy obecności pozostałych osób uczestniczących w posiedzeniu Komisji, stanowi załączniki nr 2 do niniejszego protokołu.

**Przewodniczący Komisji Tadeusz Mękal** powitał wszystkich zebranych, stwierdził quorum i przedstawił porządek posiedzenia, zawarty w załączniku nr 3 do protokołu, do którego nie wniesiono uwag i przyjęto jednogłośnie – 6 głosami za.

#### **Porządek posiedzenia:**

#### **1. Opiniowanie koncepcji miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:**

- 1) Oliwa Górna, rejon Katedry Oliwskiej
- 2) Zabornia , rejon ul. Stolema i Łabędziej
- 3) Ujeścisko, rejon ul. Dąbrówki - zdejęty z porządku obrad
- 4) Strzyża Górna - zdejęty z porządku obrad
- 5) Wrzeszcz- byłe koszary przy ul. Słowackiego.

#### **2. Wolne wnioski, sprawy wniesione, korespondencja.**

### PUNKT 1.1

Opiniowanie koncepcji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Oliwa Górna, rejon Katedry Oliwskiej.

---

#### **Radny Tadeusz Mękal - przewodniczący Komisji**

Zgodnie z ustaleniami Komisji sprzed tygodnia, proszę nam wyjaśnić dwie sprawy : przedszkole i budynek na północ od Katedry.

#### **Pani Edyta Damszel – Turek – projektant planu**

Przedstawię Komisji tylko te dwie sprawy, tj. samowola budowlana przy ul. Cystersów 21 oraz sprawa kontrowersyjna przedszkola również przy ulicy Cystersów.

Budynek przy ul. Cystersów 21 – określony został jako samowola budowlana i we wszystkich dokumentach figuruje jako budynek gospodarczo – garażowy. Cała historia rozpoczęła się 11 lat temu, kiedy jedna ze współwłaścicielek budynek ten, pobrała wcześniej nielegalnie. Na dzień dzisiejszy sprawa przedstawia się tak, że nadzór budowlany wszczął procedurę zalegalizowania tego budynku. Na dzień dzisiejszy znajdują się tam dwa stanowiska garażowe, dla właścicieli tego budynku oraz użytkowe poddasze gospodarcze. Właścicielami są dwie osoby, decyzja została zaskarżona przez drugich współwłaścicieli. Sprawa z powództwa cywilnego jest w sądzie.

Przedszkole przy ul. Cystersów – poprzednie zapisy dotyczące lokalizacji tego przedszkola w strefie usługowo-mieszkaniowej były oparte na podstawie mapy hałasowej, na której jest jednoznacznie przedstawione przekroczenie hałasu i wynosi on powyżej 55 decybeli. Ustawodawca w ustawie o ochronie środowiska, między innymi w Rozporządzeniu Ministra Środowiska dla przedszkoli i obiektów tego typu przewiduje 55 decybeli. W tym przypadku norma ta jest przekroczona.

Uwzględniliśmy wniosek Komisji i w karcie terenu dla 010-M/U32 w punkcie 4 tej karty został wykreślony zapis *”budynki związane ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży”* co w konsekwencji powoduje w punkcie 5 tej samej karty, wykreślenie przedszkola nr 3 przy ul. Cystersów Nr 7

W konsekwencji funkcja przedszkola i istniejące przedszkole przy ul. Cystersów jest zgodne ze strefą.

#### **Radna Małgorzata Chmiel – członek Komisji**

Na podstawie przeprowadzonych rozmów, wiem, że nawet te nowobudowane przedszkola mają o wiele większy poziom hałasu, niż to w ogródku. Dlatego jest to dla nas niezrozumiałe, a tematem na przyszłość niech będzie pytanie, jak my w takim razie budujemy te przedszkola.

Jeżeli jest wola Prezydenta i Wydziału Edukacji, aby w tym budynku zachować to przedszkole, to ja nie widzę powodu, żebyśmy zmieniali zapis dla tego terenu. Jaki jest teraz zapis?

#### **Pani Edyta Damszel – Turek – projektant planu**

Pozostaje obowiązująca strefa mieszana, teren zabudowy mieszkaniowo –usługowej bez określenia proporcji między terenami mieszkaniowymi a usługowymi. Wykreślony został zapis, który był w punkcie 5. Przedszkole mieści się w strefie 33. Na terenie tym dominuje zabudowa typowo mieszkaniowa z jednym przedszkolem.

#### **Radna Danuta Putrycz - członek Komisji**

Ja rozumiem, że wpisujemy do planu tą samowolę budowlaną - czyli tę funkcję dopuszczamy na tym terenie, a postępowanie wyjaśniające tej sprawie idzie swoim trybem.

#### **Radny Janusz Kasprowicz – członek Komisji**

Czy te wyjaśnienia uspokoiły koleżankę Chmiel i czy jesteś spokojna o to, że przedszkole tam może dalej istnieć?

#### **Radna Małgorzata Chmiel – członek Komisji**

Moim zdaniem nie ma tego zagrożenia, o którym mówiłam na poprzedniej komisji, że gdyby przedszkole w trakcie prywatyzacji przestało istnieć na miesiąc, to przy poprzednim zapisie nie było możliwości, aby po miesiącu ono istniało dalej. W tej chwili, po wykreśleniu zapisu „funkcja nie mieszcząca się w planie”, jest możliwość reaktywowania, tego przedszkola. Planem i tak nie jesteśmy zmusić kogokolwiek, żeby to przedszkole zostało.

#### **Radny Janusz Kasprowicz – członek Komisji**

Ja również przez sporą grupę ludzi korzystających z tego przedszkola zostałem zobowiązany do tego, żeby zadbać o utrzymanie tam tej funkcji. Rozumiem, że gdyby nawet działalność tego przedszkola została zawieszona na krótki okres czasu, np. w związku z przeprowadzeniem procedur prywatyzacyjnych, to ta funkcja będzie nadal dopuszczona.

#### **Radny Tadeusz Mękal - przewodniczący Komisji**

Powiedziano tutaj, że przedszkole mieści się w funkcji 33, a dla tego terenu zapisana jest funkcja 32. Więc jak to jest rzeczywiście?

Wyjaśniono, że funkcja 33 mieści się w funkcji 32. Czyli zapis jest prawidłowy.

### **Radny Janusz Kasprowicz – członek Komisji**

Na poprzednim posiedzeniu Komisji rozmawialiśmy o tym spornym terenie, gdzie poza potrzebami Miasta jeszcze są artykułowane interesy osobiste. Chodzi mi o teren przy murze katedralnym i nad Potokiem Oliwskim. Czy cytując kartę terenu dla tego konkretnego obszaru, jesteście Państwo w stanie przybliżyć mi możliwości inwestycyjne, które będą zgodne z planem i są realne. O ile dobrze pamiętam w proponowanym zapisie było zdanie, które umożliwia inwestycje na terenie prywatnym, patrząc w stronę frontu Katedry, po zachodniej stronie Potoku.

Z bliska to wygląda troszeczkę inaczej. Gdyby wykorzystać teren między chodnikiem wzdłuż muru Katedry a Potokiem, jako teren ogródka gastronomicznego związanego z inwestycją gastronomiczną po drugiej stronie Potoku, to ja sobie tego technicznie nie wyobrażam, myśląc przede wszystkim o tzw. bezpieczeństwie klientów. Gdyby w karcie istniał zapis mówiący, że możliwa jest budowa minimum 1,5 czy 3,0 metry od lewej krawędzi Potoku to mam takie przekonanie, że dochodziłoby tam do licznych wypadków i kolizji. Zapis ten musi zezwalać na tego typu budowę, która jakby pod ogródek wchłonie Potok po to, żeby nie zasłaniać muru, żebyśmy nie wpadli w konflikt z Konserwatorem Zabytków i po to, aby postawione tam urządzenia były urządzeniami funkcjonalnymi.

### **Pani Edyta Damszel – Turek – projektant planu**

Zapisy, jakie zostały odczytałam na poprzednim posiedzeniu zostały wynegocjowane z Konserwatorem Zabytków i na Potoku dopuszcza jedynie kładki piesze. Nic poza tym. Potok ma pozostać odkryty i dopuszcza tam jedynie dwie kładki piesze.

### **Radny Janusz Kasprowicz – członek Komisji**

Czy są ustalone linie zabudowy po zachodniej stronie Potoku?

### **Pani Edyta Damszel – Turek – projektant planu**

Określona jest tylko jedna nieprzekraczalna linia zabudowy - minimum 1,5 metra, tak jak na dzień dzisiejszy obowiązuje prawo wodne.

### **Radny Janusz Kasprowicz – członek Komisji**

Ja nie mam nic przeciwko takiej wizji zagospodarowania tego terenu. Natomiast, uważam za irracjonalne stawianie takiego warunku architektowi, który miałby tam zaprojektować bezpieczne dla użytkowników zabudowania. Potok, który ma od krawędzi 3 metry może być potokiem dość atrakcyjnym jako przykryty jakąś konstrukcją. Ale jeżeli w planie będzie zapis określający minimalną odległość zabudowy, to się uniemożliwi tam jakąkolwiek sensowną inwestycję. Dlatego prosiłbym o zastanowienie się i weryfikację poglądów.

Owszem, jest to atrakcyjne miejsce, pełne walorów ze względu na Potok i zieleń. Potok ten, przy swojej szerokości i specyfice tego terenu praktycznie wyklucza możliwość powiązania funkcji ogródka gastronomicznego po jednej stronie z pawilonem gastronomicznym po drugiej stronie. Tutaj nie wystarczy kładka piesza.

### **Pan Marek Piskorski – Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska**

Nie bardzo rozumiem, dlaczego kelner z tacą musiałby mieć kładkę szerszą niż 1,5 metra, ale to jest poza dyskusją. Konserwator powiedział jednoznacznie: dwie kładki o szerokości 1,5 metra.

Linia zabudowy od strony północnej nie ma nic do rzeczy, bo linia ta wyznacza zabudowę kubaturową i to wynika z przepisów prawa wodnego. Po stronie południowej mogą być tylko ogródki gastronomiczne i dostęp do nich będzie wyłącznie poprzez mostek o szerokości 1,5 metra. Ja zresztą nie podzielam zdania Pana Radnego, że to jest aż takie utrudnienie dla funkcjonowania ogródka. Wchodzenie w kolejne negocjacje z Konserwatorem, które trwają już od sześciu lat, w moim przekonaniu jest bezprzedmiotowe.

### **Radny Janusz Kasprowicz – członek Komisji**

Jeżeli Państwo nie jesteście w stanie znaleźć rozwiązania w tej sprawie, to ja patrząc na to spokojnie, z dystansem i rozsądnie na problem otoczenia Katedry, to ja w żadnym wypadku nie mogę tego projektu poprzeć. Tutaj nie chodzi o dyskusję za kadencji poprzednich Konserwatorów, bo te opinie były różne. Jeżeli po drodze w czasie tych kadencji pojawiła się koncepcja, która dała Proboszczowi Kędzierskiemu zbudowania konstrukcji budowlanej zastaniającej całą stronę ściany Katedry i moim zdaniem psującej efekt tego budynku, to tym mniej podstaw widzę do przeciągania sześcioletniej dyskusji. W naszym interesie, jako tych, którzy odpowiadają za rozwój Miasta leży przygotowanie takich warunków, które jedno z pięciu miejsc oznaczonych na mapie grup turystycznych całego świata, jako najchętniej odwiedzane w Gdańsku, będzie miejscem przyciągającym turystów. Wiemy, że jest to obszar niezwykle ubogi we wszelkie udogodnienia gastronomiczne i socjalne. Będę przeciwny tej koncepcji planu.

Mam przekonanie, że wysiłek intelektualny pracowników BRG jak i architektów z Wydziału Architektury powinien skłonić Konserwator Zabytków do logicznego podejścia.

Prosiłbym o wyjaśnienie bliżej jeszcze jednego obszaru z tego planu, a mianowicie obszar sąsiadujący bezpośrednio z zabytkowym Domem Zarazy. Jak tam są przewidziane funkcje i jak wygląda podział tego terenu?

#### **Pani Edyta Damszel – Turek – projektant planu**

Cały teren przeznaczony jest pod strefę usługową z zaleconymi podziałami tak, jak na rysunku planu. W strefie tej znajduje się wspomniany Dom Zarazy, piekarnia, budynek mieszkaniowy z usługami w parterze. W budynku znajduje się sześć lokali mieszkalnych, z tego trzy są już wykupione a trzy pozostają nadal komunalne. Ponadto jest tam jeszcze jeden budynek usługowy prywatny i jeden komunalny. Piekarnia jest prywatna – na dzień dzisiejszy właściciele tego budynku otrzymał pozwolenie na remont. Powstanie również jedno mieszkanie integralnie związane z tą piekarnią.

#### **Radny Tadeusz Mękal - przewodniczący Komisji**

Dlaczego dla tej strefy zapisana jest funkcja 33, jeżeli jest tam funkcja mieszkaniowa?

#### **Pani Edyta Damszel – Turek – projektant planu**

Cały teren powyżej, przeznaczony jest na funkcje usługową, najchętniej gdyby była ona związana z obsługą turystów – hotel, pensjonat. Obecne istniejące funkcje wpisane są jako zgodne z planem, również wpisane są budynki mieszkalne wielorodzinne przy ul. Stary Rynek Oliwski nr 16.

#### **Pan Marek Piskorski – Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska**

W miejscu gdzie jest przedszkole, funkcja mieszkaniowa i usługowa są równorzędnie dopuszczone. Natomiast w tym zapisie, istniejąca funkcja mieszkaniowa jest zgodna z planem, ale nowa nie może tam powstać.

#### **Radny Maciej Lisicki - wiceprzewodniczący Komisji**

Można tutaj rzucać wielkie słowa, natomiast pytanie jest o ich wagę i ich sens. Oczywiście można powiedzieć, że będę głosował przeciwko temu planowi, bo Konserwator zezwolił tylko na 1,5 metrowy mostek. Ale tym samą decyzją negują wszystkie pozostałe zapisy. Mnie ten mostek nie przeraża i ja za tym planem z miłą chęcią zagłosuję, bo ja wole, aby zniknęły tamte budki, aniżeli utrwalone. Mnie ten mostek też się nie podoba, bo jest wąski, ale jest to zbyt mało istotne z punktu widzenia dobra, jakie można uzyskać poprzez likwidację istniejących tam budek.

#### **Radny Janusz Lisicki - członek Komisji**

Ja nie powiedziałem, że jestem za usankcjonowaniem tych budek, wręcz przeciwnie. Jest z a tym, aby uciąć sześcioletnią dyskusję blokującą sensowną inwestycję tym ludziom, a tym samym doprowadzić do wyburzenia tych bud. Ale to co ma powstać musi mieć realne, rozsądne warunki do powstania.

#### **Radna Małgorzata Chmiel - członek Komisji**

Dom Zarazy i te budynki obok – poproszę o przybliżenie struktury władania. Jakie skutki niesie ten plan za sobą.

### **Pani Edyta Damszel – Turek – projektant planu**

W sumie, w planie wydzielone są trzy działki. Jedna dla Domu Zarazy, druga dla istniejących trzech budynków, a teren pozostały przeznaczony potencjalnie jest pod hotel bądź inną tego typu usługę. Jest to wszystko na zasadzie zalecenia, a nie na zasadzie obligatoryjnej. Działka po obrysie piekarni jest prywatna, sąsiednia w użytkowaniu wieczystym wspólnoty.

### **Pani Danuta Poczman – Prezes Stowarzyszenia Stara Oliwa**

Chciałabym odczytać tutaj wniosek do planu złożony przez nasze Stowarzyszenie, który nie został wogóle uwzględniony. Piszemy w nim między innymi: Stowarzyszenie jest żywotnie zainteresowane docelowym prawidłowym zagospodarowaniem zespołem budynku bramnego, obejmującego tereny oznaczone w planie obowiązującym numerami 016, 017, 018 wnioskując o: wyprzedzające opracowanie dla obszaru obejmującego te trzy działki studium programowo-przestrzennego z uwzględnieniem relacji przestrzennych sąsiednimi terenami 015-33 i 004-33. Wnioski studium będą podstawą formułowania szczegółowych zapisów w mpzp Ustanowienie dla terenu 016-33, 017 strefy rehabilitacji istniejącej zabudowy infrastruktury wymagającej przekształceń lub rekultywacji. Utrzymanie dla całego obszaru strefy 33 z wyłączeniem funkcji mieszkaniowej - czyli pozostawienie tego, co było tam do tej pory - za wyjątkiem funkcji mieszkaniowej związanej z prowadzoną działalnością. Wnioskowaliśmy również o ustanowienie zasady tymczasowego użytkowania, polegającej na przejściowym wykorzystywaniu przeznaczonego docelowo do rozbiórki po pegeemowskiego budynku na zapleczu do testowania różnych form aktywności społecznej w odniesieniu do funkcji wymienionej w punkcie 3.

Dlaczego tak wnioskowaliśmy. Otóż jest Zarządzenie Prezydenta o przydzieleniu nam tego terenu przejściowo w użyczenie, bo wystąpiliśmy z wnioskiem o oddanie nam go w użytkowanie. Uzasadnienie do Zarządzenia Prezydenta brzmi: ze względu na prowadzone przez Wydział Skarbu postępowania administracyjnych w tej sprawie, do czasu jego zakończenia zasadne jest czasowe użyczenie nieruchomości Stowarzyszeniu, co umożliwi mu rozpoczęcie działalności statutowej i przygotowanie realizacji docelowego programu zagospodarowania nieruchomości, jak również przetestowanie różnych form aktywności społecznej.

Uważam, że te subparcelacje są absolutnie niedopuszczalne. Są to tak cenne tereny, że nie wiem, po co się tak spieszyć. Teren w krótkim czasie – w czasie, od kiedy Stowarzyszenie go użytkuje – doprowadzony do porządku.

Swego czasu byłam nauczycielem akademickim i ze studentami z dużym powodzeniem wykonywałam ofertówki. Jestem za taką formą - najpierw pomyśleć, zrobić studium programowo – przestrzenne, a w tym przypadku chciałabym to poprzeć jeszcze doświadczeniami wynikającymi z życia.

Jeśli chodzi o utrzymaną funkcję mieszkaniową, to proponowałabym właśnie zastanowienie się nad sformułowaniem w modelowym zapisie planu, ustanowieniem tej strefy rehabilitacji dla istniejącej zabudowy. Skoro jest funkcja uciążliwa, to życie pokazało, że ta funkcja mieszkaniowa całkowicie koliduje z funkcją, jaką chcemy tam zaproponować, to może należy pomyśleć o jej likwidacji. Może to być jeden z instrumentów do racjonalnego wykorzystania cennych terenów. Jeśli chodzi o te podziały to jest to nie do przyjęcia.

Wiem, że wydana została decyzja o modernizacji tej piekarni, która została wydana z naruszeniem prawa. A to dlatego, że jest to funkcja nie mieszcząca się w planie.

### **Radny Leon Rugień - Kierownik Zespołu Urbanistycznego Oliwa**

Z tej wypowiedzi należałoby sądzić, że Pani Prezes życzyłaby sobie, aby z tego terenu wyrugować funkcje piekarni i mieszkań. Zaproponowane podziały nie są podziałami obligatoryjnymi, tylko postulowane. Od Miasta zależy, czy zgodzi się na propozycję pani

Prezes. Dla terenu tego zapisana jest funkcja usługowa i to co w tej chwili już tam jest, traktuje się jako funkcję istniejącą, mieszczącą się w planie.

#### **Radny Janusz Kasprowicz -członek Komisji**

Nasuwa się tutaj kolejna konkluzja, a mianowicie plan ten z jakiegoś powodu został bardzo przyśpieszony i prawdopodobnie część obszaru tego planu musiała być potraktowana po macoszemu. Jeżeli jednocześnie pojawiają się takie sytuacje, że plan istniejący uznaje istniejącą tam piekarnię za obiekt niepożądany a w nowym planie dopuszczamy taką funkcję. Ponadto, Wydział w tym samym Urzędzie Miasta daje pozwolenia na budowę. Aby piekarnia ta spełniła wymogi unijne, to obiekt ten musi być rozbudowany, a za tym idzie nowy konflikt. Chyba, że chce to robić metoda faktów dokonanych. Myślę, że my jesteśmy od tego, żeby w porę takim procesom działać. Jeśli chodzi o postulowane podziały, to wydaje mi się, że tutaj gubimy istotę tego terenu. Jeżeli jest pilna potrzeba uporządkowania obszarów *visa vis* Archikatedry, bo trzeba ruszyć z budową parkingów, z negocjacjami z przyszlými inwestorami, to może warto wyłączyć ten element głównej ulicy oliwskiej i nad tym się zastanowić. Taki element rozwiązania biorę pod uwagę. Jeśli nie, to będę głosował przeciwko.

#### **Pan Marek Piskorski - Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska**

Niestety, konflikt jest trwałą cechą działań urbanistycznych. Sam fakt istnienia konfliktu nie jest tutaj niczym gorszącym i po to Komisja rozpatruje te plany, aby uniknąć tych konfliktów. Ponieważ niektóre konflikty nie są do pogodzenia, tylko trzeba po prostu wybrać.

Ten plan został podjęty ze względu na potrzebę realizacji, co było zgodnym wnioskiem Prezydenta i Arcybiskupa, parkingów w rejonie ulicy Opackiej, ale co do granic planu to nie byliśmy samodzielni co do ich ustalenia, bo w tę kwestię bardzo silnie ingerował Konserwator. Odsunięcie tych terenów do innego planu nie powoduje rozwiązania konfliktu, ale tylko go odkłada na inny termin, przy czym plany wielkości znaczka pocztowego niedobrze służą pogładowi o planowaniu sytuacji przestrzennej i funkcjonalnej w większym obszarze.

Ten projekt planu w moim przekonaniu, bardzo dobrze odpowiada potrzebom tego terenu. ten podział nie jest wiążący, nie jest obligatoryjny. W północnej części terenu 011-U33 jest przewidywany hotel lub inna funkcja podobna i chodziło o to, aby działka na ten cel była stosunkowo duża. Dlatego działki domu bramnego jak i działki narożnikowej zostały określone wedle najmniejszych, możliwych, ale niezbędnych do funkcjonowania tych działek i stąd ten podział. Biuro i zespół autorów uważa że ten podział jest optymalny ze względu na zabezpieczenie potrzeb istniejącej zabudowy i możliwe szerokie zarysowanie potencjalnego terenu inwestycyjnego.

W starym wzorcu ustalania zapisów planu nazwano to i w pewnych planach to funkcjonuje, że są to obiekty istniejące, niemieszczące się w strefie. Intencja tego sformułowania od samego początku było uznanie, że dany obiekt, mimo iż nie mieści się w definicji strefy jest uznany za zgodny z planem. Myśmy tę intencję uznania za zgodny z planem, w obecnym modelu zapisu sformułowali już bardzo wprost sformułowali – obiekty istniejące, które się uznaje za zgodne z planem. Mieszkania, które są nad piekarnią a także sama piekarnia są uznane za obiekty, które są zgodne z planem, co w odniesieniu np. do mieszkań powoduje to, że można je sprywatyzować. Wiemy, że jest problem, jest konflikt, który należy rozstrzygnąć i jestem głęboko przekonany, że to co proponujemy jest najlepszym rozwiązaniem tych warunkach. Szczególnie liczę na to, że ten teren w północnej części znajdzie dobrego inwestora. To jest wartość i cel w tym fragmencie tego planu.

#### **Radny Ryszard Klimczyk - członek Komisji**

Swego czasu Prezydent Miasta Gdańska wydał decyzję o pozwoleniu na budowę. Budowa się rozpoczęła, ale pech chciał, że nie do końca z projektem budowlanym i sama decyzją. Jest ostateczna decyzja o rozbiórce tego obiektu. Dzisiaj plan zmierza jakby do tego, aby

zalegalizować stan, który został wywołany czymś, co nazywane jako samowola budowlana. Tutaj sprzeczność intencji Biura i organu administracyjnego jest ewidentna.

**Pan Marek Piskorski - Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska**

Panie radny, tam nie było decyzji o rozbiórce, jest decyzja o zalegalizowaniu tej inwestycji, która to decyzja przez jednego z współwłaścicieli nieruchomości została zaskarżona z powództwa cywilnego.

**Pani Danuta Poczman – Prezes Stowarzyszenia Stara Oliwa**

Jednak będę się tutaj upierać się tutaj przy propozycji sporządzenia kompleksowego opracowania. Była mowa, że jakieś zespoły z Biura Rozwoju robiły koncepcje. Ja widziałam kiedyś próbkę takiej koncepcji – bez urazy, bo w końcu absolwenci Wydziału Architektury dzielą się na planistów, urbanistów i architektów. Architekci to ta grupa, która najbardziej czuje przestrzeń a planiści rozumieją jeszcze pewne współzależności ekonomiczne między dyspozycją przestrzenną a planowaniem. Ja do takiej grupy zaliczam się i chce pokazać, co mam na myśli i spróbować w Gdańsku takiej nietypowej formuły – zrobienie pewnej koncepcji, przekroje, wizualizacja i wciągnę w to najzdolniejszych, aby pokazać co tam może być. To jest teren zbyt cenny, aby go poszatkować. Mogłabym coś takiego wykonać bez obciążania miasta stroną finansową. Spróbujmy takiego eksperymentu i sądzę, że efekty będą bardzo dobre. Tutaj pośpiech nie jest wcale potrzebny i warto się zastanowić nad rehabilitacją.

Stowarzyszenie nasze wystąpiło z wnioskiem o użytkowanie obiektu Domu Zarazy i obecnie ma przedłużone użyczenie.

**Radny Maciej Lisicki – wiceprzewodniczący Komisji**

Nie wiem o co tutaj chodzi. Pani Poczman jest Prezesem Stowarzyszenia, które otrzymało od gminy lokal w najem. Właścicielem jest gmina i może ona zrobić z tym terenem, co uważa za słuszne. Szykuje się nam drugie ZOO i drugie boisko – ktoś dostał teren na trzy lata, włożył tam 100 tysięcy złotych i ma pretensje, że tam dalej będzie ZOO.

Państwo wiedzieliście w co wchodzić. Ja rozumiem Panią jako Prezesa – chcielibyście mieć lokal i jak najwięcej gruntu. Włożyliście tam już jakieś pieniądze, ale niestety jesteście tylko najemcami, dzierżawcami, użytkownikami. Macie pretensje o piekarnię, ale tam jest właściciel. Są mieszkańcy i też należy umożliwić im wykup tych mieszkań.

Temat jest prosty. Jest teren, funkcja 33 usługi i to wszystko. Każdy z użytkowników, co jest jego to będzie dalej to użytkował, a z resztą, gmina jako właściciel robi, co będzie uważała. Prawdopodobnie sprzeda na przetargu, poszuka dobrego inwestora a hotel w tym miejscu to dobre rozwiązanie. Równie dobrze inwestor może wykupić pozostałe tereny i kompleksowo zagospodarować cały ten teren. My tym planem nie będziemy regulować stosunków własnościowych. Dla całego tego terenu zapisana jest funkcja 33 – usługi, a podziały są tylko postulowane, nieobowiązujące.

Jeśli chodzi o teren, o którym mówił radny Klimczyk, to tym planem nie zmieniamy tam funkcji. Legalizacja samowoli żąda inne przepisy, a procedura toczy się o plan tam obowiązujący.

**Radna Małgorzata Chmiel - członek Komisji**

Wszyscy szanujemy działalność Stowarzyszenia Stara Oliwa, a użyczenie obiektu świadczy o tym. Prowadzone są tam bardzo cenne inicjatywy, które integrują tamtą społeczność.

Parking – 006-KS – jak duży ma być to parking, na ile pojazdów.

**Pan Marek Piskorski – Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska**

Parking m a określone minimalne parametry: 100 miejsc dla samochodów osobowych i 20 dla autobusów. Nigdy nie miał być to parking dla całej Oliwy, ale obsługujący przede wszystkim ruch turystyczny do Katedry. Parking ten może być spiętrzony, co powiększy ilość miejsc. Wierch tego parkingu nie może wystawać poza rzędną ulicy Opackiej.

Jeśli chodzi o kwestie Domu Bramnego, to plan nie wprowadza żadnego przymusu dla istnienia mieszkaniówki. Więc jeśli Stowarzyszenie chce zrobić sobie Fesibili Stady (projekt wstępny) udowadniające, że jest opłacalny zabieg wykupienia tych mieszkań i wykupienia piekarni, to nic nie stoi na przeszkodzie, żeby przeprowadzić tego typu analizy i nawet pozyskać inwestora, który może kupić wszystkie trzy działki, które Miasto w stawia do przetargu. Natomiast to nie rzutuje na procedowanie tego planu. Plan jest tutaj istotnym warunkiem, chociażby dlatego, że inwestor lubi mieć jasną sytuację w zakresie uwarunkowań przestrzennych, gdzie nie ma wielkiego pola manewru, ponieważ jest to bardzo szczegółowo określone przez Konserwatora.

Wnioskuję, aby Komisja nie zatrzymywała procedury nad planem i wyraziła swoją opinię a analizy z tzw. grupy urbanistyki operacyjnej można jak najbardziej robić, ponieważ od momentu uchwalenia planu do momentu pozyskania inwestora te dane są potrzebne i możliwe a Fesibili Stady nie jest zobowiązane, żeby respektować tam istnienie funkcji mieszkaniowej, bo mieszkanie istniejące jest uznane za zgodne z planem, ale nie ma obowiązku, aby ono istniało.

### **Pani Danuta Poczman – Prezes Stowarzyszenia Stara Oliwa**

To znaczy, że może być tam kontynuowana sprzedaż mieszkań. Czyli pogłębianie bezsensu.

Zgodnie z warunkami technicznymi jakie powinny spełniać budynki i usytuowanie, to współegzystencja mieszkaniówki i funkcji usługowej jest nierealne. Więc po co pogłębiać bezsens i sprzedawać kolejne mieszkania, a liberalne potraktowanie zapisu o funkcji nie mieszczącej się w planie do tego zmierza.

Panie Radny Lisicki, trochę poczułam się dotknięta Pana wypowiedzią, że gmina jest właścicielem i robi, co będzie uważała za słuszne. Z łaski niektórych radnych nie mam szansy wykonywać zawodu architekta, a podobno byłam dość dobrym architektem, niemniej mam cały szereg niegłupich pomysłów, które już z kilkoma ważnymi osobami omówiłam, a niedługo na ten temat będzie debata. Jeśli chodzi o wypowiedź radnego Lisickiego, to art. 144 kodeksu cywilnego mówi, że właściciel nie może nadużywać swojego prawa podmiotowego właścicielskiego. A mienie gminne jest w pewnym sensie mieniem publicznym.

### **Radny Janusz Kasprowicz – członek Komisji**

Dyskusja zaczęła zbaczać na tor zupełnie niewłaściwy i żeby uniknąć dalszej kontynuacji tego wątku, to powiem tylko, że jest zupełnym przypadkiem, że Pani Poczman jest Prezesem Stowarzyszenia Stara Oliwa. Jest zupełnym przypadkiem, że o planowaniu, projektowaniu i o architekturze i o Oliwie ta Pani wie wszystko, a może i trochę więcej. Jest zupełnym przypadkiem, że mówiąc o miejscu, nazywanym często perłą Oliwy, mówimy o miejscu, które jest jednocześnie siedzibą Stowarzyszenia Stara Oliwa. Nie mówmy, nawet przez jedną chwilę o interesie Stowarzyszenia, ale spójrzmy na problem szerzej. Problemem Oliwa i jak najbardziej właściwe, optymalne wykorzystanie tego miejsca. Jeżeli mówimy o pośpiechu, zrozumieliśmy ze względów inwestycyjnych, to nie możemy mówić o pośpiechu, który tłumaczyłby ewentualne błędy. Jeżeli ze względów formalnych, jak zrozumieliśmy konserwatorskich, jest tym razem niemożliwe wyłączenie tego małego planu, to zawieśmy pracę nad tą koncepcją. Chodzi o to, abyśmy po 6-cio letniej dyskusji nad tym planem znaleźli rozwiązanie satysfakcjonujące wszystkich. Rozwiązane zostały tutaj tylko wątpliwości dotyczące przedszkola, natomiast wątpliwości dotyczące istoty celowości tego całego planu pozostały. Ja nie wiem, jak mamy siebie dzisiaj przekonać, chyba tylko arytmetyczni i poprze z głosowanie zdecydujemy, czy ten watek ma być kontynuowany. Jeśli my dzisiaj popełnimy błąd, na co wygląda, to rozliczać nas będzie historia. Jeśli w tej chwili wiemy, że sankcjonuje się coś, co jest nielegalne, albo coś co jest nierozsądne i niecelowe w tym planie, to opanujmy się, zanim zaczniemy sobie tłumaczyć, że konieczna jest tutaj metodologia faktów dokonanych. Dlatego proszę Państwa o tę chwilę refleksji i liczę na to, że jakiś argument do Państwa dotrze. Nie mówmy o Stowarzyszeniu, mówmy o perle tego miasta, na której to

perle powinno zależeć Panu Prezydentowi tak samo, jak mi zależy na tym, aby tam jak najszybciej zbudować parę parkingów i zaplecze gastronomiczne.

#### **Radny Marek Bumblis - członek Komisji**

Ta dyskusja przypomina mi trochę dyskusję nad planem Głównego Miasta. Też trwało to bardzo długo i minął dobry moment inwestycyjny, niestety bezpowrotnie. Miejsca, które mogły być miejscami kwitnących usług i odbudowanych, odrestaurowanych kamieniczek więcej pustką. Dlatego apelują o rozwałę.

Czy w tym przypadku możemy mówić o jakimś wielkim przyspieszeniu procedowania nad tym planem. Jeszcze tydzień temu mówiliśmy tylko o dwóch miejscach konfliktowych: przedszkole i zespołu usług, a dzisiaj zgłaszamy kolejne wątpliwości. Czy dla terenu 011 są zalecenia konserwatorskie ?

#### **Radny Maciej Lisicki – wiceprzewodniczący Komisji**

Nie za bardzo wiem o czym mówimy w kontekście tego kawałka gruntu. Nad czym mamy tutaj jeszcze deliberować ? Jakie mamy powoływać kolejne zespoły, kolejne konkursy. Pani Prezes, pani miała szansę jako planistka Oliwy wykazać się kilka lat temu i nie wyszło to pani i skończmy ten wątek, bo będzie on dla pani przykry. Nie wyszło Pani i dokładnie Pani wie, jakie były tego kulisy.

Na tym terenie wpisana jest funkcja 33, czyli usługi. Funkcję wydaje mi się, że dobrą. Ktokolwiek by tam cokolwiek nie projektował, to w gruncie rzeczy wpisze tę samą funkcję, funkcję 33. Czego tak naprawdę dotyczy ten spór? Projektów podziałów chyba nie, bo projekt podziału jest tylko zamarkowany i nawet nie jest obowiązujący- chyba, że ktoś by chciał, aby wskazać podziały obowiązujące. Ja szanuje własność prywatną. Ta piekarnia może nie jest tam najszybsza, ale jest i jest prywatna. Wykupione są tam również mieszkania. Jeżeli jest to takie super miejsce na hotel, czy na biura to prędzej czy później ktoś wykona tam ruch. Przyszły inwestor wykupi te mieszkania i piekarnię, albo właściciele za duże pieniądze sprzedadzą swoje mieszkania na biura i kupią sobie mieszkania gdzie indziej. Jeżeli byłby tam budynek komunalny, to można by spekulować, co można byłoby z nim zrobić, ale w sytuacji, kiedy wykupione są tam już mieszkania, to nie ma sensu blokować tam dalszych przekształceń. Ta dzielnicach też potrzebuje mieszkańców.

Podejmujemy jakieś decyzje, konflikty interesów zawsze są i takowych nie unikniemy, ale akurat na tym terenie nie widzę pola do konfliktu. Jest funkcja usługowa, funkcja tam pożądana.

#### **Radny Ryszard Klimczyk - członek Komisji**

Decyzja o sprzedaży jakieś części nieruchomości przez Miasto powinna być podyktowana bieżącym interesem budżetowym, ale również tym, aby prowadzona tam działalność była z pożytkiem dla wszystkich.

Gdybyśmy spojrzeli na to jak na biznes, to chciałbym, abyśmy wzięli pod uwagę to, że o charakterze takiego miejsca jak Oliwa i nie tylko, decyduje nie tylko piękna elewacja, czy kapitał inwestora, ale również działalność takich stowarzyszeń jak Stowarzyszenie Stara Oliwa. Stowarzyszenie, które robi klimat tego miejsca w jakimś sensie i w jakimś sensie przyczyniają się do aprecjacji tego miejsca, również takiej biznesowej. Dlatego, że to miejsce staje się atrakcyjne, że ludzie chcą tam mieszkać. Moim zdaniem Oliwa będzie „młodniała” i piękniała.

Jeśli chodzi o legalizację wspomnianego obiektu, to moje źródła informacji pozwalają upierać się przy mojej wersji, i twierdzą, że Państwa informacje są nieaktualne, no ale dzisiaj tego nie wyjaśnimy.

#### **Radny Maciej Lisicki - wiceprzewodniczący Komisji**

Doceniam to co powiedział mój przedmówca i miasto też to docenia, bo właśnie decyzją pana Prezydenta Stowarzyszenie uzyskało tę siedzibę, uzyskało przedłużenie umowy użytkowania, a ja również doceniam działalność pani Poczman, bo parę dni temu podniosłem rękę za przyznaniem jej nagrody kulturalnej Prezydenta Miasta Gdańska. To co

jest dobre, to ja doceniam, ale to nie znaczy, że zapisy planu nie muszą umożliwić realizację w tym miejscu rozsądnej zabudowy. Tutaj nie ma sprzeczności pomiędzy jednym a drugim.

**Radny Tadeusz Mękal - przewodniczący Komisji**

Plan miejscowy jest regulacją prawną. Musimy popatrzeć, czy funkcja 31 w tej części północnej planu jest funkcją właściwą dla tego rejonu tego miasta, a nie pod kątem, czy ktoś tam dopuścił się samowoli budowlanej i ona jest w tej chwili legalizowana czy też nie. Moim zdaniem, niezależnie od tego, co tam się dzieje wśród właścicieli nieruchomości, zapisana tam funkcja 31 jest właściwa.

Podobnie jak radny Lisiscki, ja nie podzielam pomysłu, aby w drodze administracyjnej regulować sprawy własnościowe, czy też dążenia poszczególnych właścicieli nieruchomości. Uważa, że funkcja dla tego terenu, zaproponowana przez Biuro Rozwoju Gdańska jest właściwa dla tego terenu. Mamy tam funkcję usługową z dopuszczoną funkcją mieszkaniową, a zatem funkcja mieszkaniowa będzie mogła być bezboleśnie przekształcona w funkcję usługową i wszystko będzie zależało od właściciela. Wiemy również, że możliwości inwestycyjne będzie wyznaczał zapis Konserwatora Zabytków, a więc te wszystkie obiekty o charakterze zabytkowym, pojedyncze funkcje kulturowe będą musiały być tam zachowane.

Proponuję, abyśmy przystąpili do głosowania.

**Radna Danuta Putrycz – członek Komisji**

Zastanawiam się, czy Komisja nie powinna rozważyć, przy tak podzielonych zdaniach, doprowadzenia do debaty i zaciągnięcia opinii również innych osób.

**Radny Tadeusz Mękal - przewodniczący Komisji**

Proszę mi powiedzieć, w czym mamy podzielone zdania?.

**Radna Danuta Putrycz – członek Komisji**

Nad przedstawioną koncepcją planu. Może warto przeciągnąć sprawę o miesiąc, w tym czasie zorganizować debatę, gdzie osoby o znanych nazwiskach, architekci mogą się również wypowiedzieć w przedmiotowej sprawie - nie tylko inż. Poczman, nie tylko Biuro Rozwoju Gdańska. Może jest coś, co wszystkim umknęło. Ja proponuje to tylko jako wniosek, który może należałoby poddać pod głosowanie.

**Radny Tadeusz Mękal - przewodniczący Komisji**

Pani Poczman zaproponowała, aby zakazać tam sprzedaży mieszkań, poprzez wykluczenie tam mieszkaniówki.

**Radny Janusz Kasprowicz – członek Komisji**

To jest jedna z racji.

**Radny Tadeusz Mękal - przewodniczący Komisji**

Ale nie ma innych racji, albo jest tak jak proponuje Biuro, albo próbujemy administracyjnie zakazywać.

**Radna Danuta Putrycz – członek Komisji**

Nie można stosować dwóch różnych praw do tych samych ludzi od dawna tam zamieszkałych. Jeżeli była tam sprzedaż, to należy ją kontynuować. Co do tego nie mam wątpliwości, ale mówimy o pewnym fragmencie terenu, gdzie padło określenie perła Oliwy, dlatego może taka koncepcja, wizja wymaga jakieś korekty. Możliwie, że ktoś inny coś podpowie, a nam się wydaje czasami, że mamy patent na mądrość. Co do pewnych rzeczy zgadzam się, że nie może być życzeniowo, tak jak Pani Poczman sobie życzy, bo to jest niemożliwe, natomiast w innych sprawach może warto podyskutować

**Radny Tadeusz Mękal - przewodniczący Komisji**

Pani radna, wydaje mi się, że to co proponuje inż. Poczman to jest kolejna warstwa analizowania poszczególnych fragmentów. Przeprowadzenie studiów architektonicznych to

jest już stopień wyżej. Plan mówi, że tam mają być usługi, a jak one będą wyglądały, to jest coś, co będzie robione o te uregulowania prawne. To jest znacznie bardziej uszczegółowiona sytuacja, nie związana z planem.

**Radny Janusz Kasprowicz – członek Komisji**

Panie Przewodniczący, chciałbym, abyśmy wyszli od szczegółu do ogółu i żebyśmy nie traktowali sprawy lokalnie, wręcz podwórkowo.

Ja od trzech lat próbuję w tej Komisji wyłożyć taką myśl, że Oliwa jest zbyt wartościowym miastem, żebyśmy to miasto parcelowali co chwilę odrębnymi planikami, które być może same w sobie, po kolei swoje walory mają. Ale one muszą się razem składać na hasło, które ma taką wartość jak hasło Gdańska Starówka czy Głównie Miasto. Jeżeli kontrowersje wokół Starówki trwały całe lata i tak samo niektórym przeszkadzało, że tak długo to się ciągnie. Ale były debaty, koncepcje, konkursy na poszczególne rozwiązania. Dlaczego my dzisiaj nie możemy poświęcić konkretnego okresu czasu i włożyć w to konkretnej energii, abyśmy mogli o Oliwie powiedzieć, że zrobiliśmy dla tego Miasta wszystko, żeby podnieść jego rangę. Żeby walory, jakie znamy z rycin można było w jak najpełniej odzyskać.

**Radny Tadeusz Mękal - przewodniczący Komisji**

Panie Radny, nie wiem skąd Pan powziął informacje, że na temat Oliwy nie było dyskusji. Ja w tej dyskusji uczestniczę już dziesiąty rok, cała Oliwa ma plan miejscowe, tworzony w wielkich bólach, dyskusjach. Tutaj zmieniamy tylko mały fragment planu obowiązującego.

**Radny Janusz Kasprowicz – członek Komisji**

Taką opinię powziąłem również z tej Komisji. Miesiąc czy dwa temu rozmawialiśmy o potrzebie szanowania wizerunku wzgórz oliwskich. Powiedzieliśmy sobie tak, że do dnia dzisiejszego jest jedno jedyne miejsce, na wysokości wiaduktu w osi ulicy Kołobrzeskiej, gdzie jeszcze te wzgórza są widoczne. Wówczas powiedzieliśmy sobie jeszcze jedno istotne zdanie, że właśnie metodą faktów dokonanych wprowadzano przez lata - mimo tego istniejącego zapisu będącego wykładnią dla urbanistów - kolejne rozwiązania i kolejne plany, które ten zapis niweczyły. I dzisiaj rzeczywiście można z kolejki oglądać wizerunki dachów. Chodzi mi o to, abyśmy tego uniknęli. Przecież nie ma innego, lepszego gremium niż ta Komisja, zdolnego i władnego przełamać złą sławę w urbanistyce gdańskiej.

**Radny Maciej Lisicki – wiceprzewodniczący Komisji**

Ta sprawa, która moim zdaniem przy całej naszej dyskusji, naprawdę nie jest konfliktogenna, bo raptem spieramy się o dwa małe fragmenty tego planu, który nie jest wogóle małym planem w stosunku do całej Oliwy.

Na debatę publiczną i dyskusję jest miejsce w procedurze uchwalania planu. My dzisiaj mówimy tylko o koncepcji. Debatę publiczną ma miejsce w trakcie wyłożenia planu do publicznego wglądu, tak jak ustawa przewiduje. Kłócimy się o tak drobne detale. Poczekajmy do wyłożenia i zobaczymy kto i jakie uwagi złoży do tego planu.

**Radny Janusz Kasprowicz – członek Komisji**

Ja już taką debatę wywołałem i jestem gotów stanąć i stanąłem i mówiąc jej wprost, że oboje dobrze wiemy, że ta piekarnia nie ma tam prawa bytu. Nie mówmy, że mówimy dzisiaj tylko o koncepcji jak również nie mówmy, że mówimy raptem o dwóch fragmentach. Mówmy o tym, że wszystkie plany dotyczące Oliwy muszą być ze sobą spójne.

**Pan Marek Piskorski- Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska**

Chciałbym zapewnić Panią Putrycz, że wszystkie działania, które tutaj były możliwe przeprowadziliśmy, łącznie z konkursem, w którym brało udział chyba 10 zespołów. Ponadto, mają Państwo świadomość, że tutaj nie ma zbyt wielkiego manewru

przestrzenny, ponieważ cały obszar jest wpisany do rejestru zabytków i władztwo konserwatora zabytków jest tutaj niekwestionowane. Przebadaliśmy to bardzo szczegółowo i chcę zapewnić pan Radnego Kasprowicza, że to jest właśnie koncepcja, która jest najlepsza dla Starej Oliwy. Natomiast nie potwierdzam tego, że jest ona zgodna w całości z ikonografią historyczną, ponieważ projekt planu pozwala na wyzyskanie wszystkich możliwości inwestycyjnych, które tutaj są i których nie było w ikonografii. Nie było np. kubaturowego parkingu przy ulicy Opackiej. Chcę zapewnić, że aczkolwiek plany są podzielone na kilka drobniejszych, to akurat Stara Oliwa ma 100% do ulicy Derdowskiego ma pełne pokrycie planami. One powstawały w różnym czasie, ale są one całkowicie spójne. W tym obszarze jest plan obowiązujący Zespołu Pocysterskiego, ale my go zmieniamy właśnie w celu dopuszczenia kubaturowego parkingu. Jak rozumiem, Państwo radni wszystkie inne elementy tego planu zaakceptowali, bo w dyskusji nie podniesione zostały najmniejsze wątpliwości. Kwestie dotyczące części północnej, czyli terenu 001 i 004 wydaje mi się, że były całkowicie wyjaśnione. Pan Radny Kasprowicz nie ma pełnej satysfakcji, ale takie jest w tym względzie stanowisko konserwatora. Może mostki dwu metrowe byłyby lepsze, ale są 1,5 metrowe i myślę, że jest to dolegliwość czy ograniczenie tego planu niewielka i niewarta wstrzymywania procedury planu i prowadzenia kolejnych negocjacji.

Jeśli chodzi o kwestie w tej południowej części planu, to ten spór jest bardzo precyzyjnie sprecyzowany - czy te mieszkania mają być uznane za zgodne z planem, czy nie mają być uznane za zgodne planem. Natomiast wszystkie inne działania Stowarzyszenia, działania w zakresie tej urbanistyki operacyjnej, koncepcje architektoniczne, wstępne projekty bez żadnych przeszkód mogą być robione.

Debata publiczna ma miejsce na etapie wyłożenia planu i jest to obowiązkowy element procedury, także jest opinia Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej i też dopiero na etapie projektu planu. Więc te wszystkie elementy uspołecznienia i konsultowania bardzo eksperckiego, tutaj mam na myśli MKUA są jeszcze przed nami.

Namawiam Komisję, aby nie odkładać dzisiejszego głosowania i wydać opinię do tej koncepcji planu, abyśmy mogli dalej kontynuować. Konflikty pomiędzy panią Poczman a właścicielką piekarni nie da się inaczej rozstrzygnąć jak przez głosowanie. Piekarnia nie mieści się w zakresie funkcji 31, ale uznana jest jako zgodna z planem, tak samo jak istniejące tam mieszkania.

#### **Radna Danuta Putrycz - członek Komisji**

Biorąc pod uwagę fakt, że chcąc doprowadzić do dyskusji, pomijając już czy koncepcja jest dobra czy mniej dobra, nie próbuję jej tutaj oceniać, to rzeczywiście, aby wywołać debatę, to trzeba coś przedstawić do dyskusji. Zagłosuję za tą koncepcją, traktując ją jako materiał wyjściowy i mam nadzieję, że ta debata się odbędzie. Nie zgłaszam żadnego wniosku.

Komisja nie podjęła dalszej dyskusji, nie zgłosiła uwag, w związku z tym przystąpiono do głosowania.

#### **Opinia:**

**Komisja – 5 głosami za, przy 2 głosach przeciwnych – pozytywnie zaopiniowała zaprezentowaną koncepcję planu dla w/w rejonu.**

**Opinia Nr 107-27/204/2005 stanowi załącznik nr 4 do niniejszego protokołu.**

### **PUNKT 1.2**

Opiniowanie koncepcji miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Zabornia, rejon ul. Stolema i Łabędziej

---

**Radny Tadeusz Mękal – przewodniczący Komisji**

Witam w tym punkcie przedstawicieli mieszkańców, których reprezentować będzie Pan Edward Szlechter oraz przedstawicieli firmy NOBAS panów: Piotra Polniaka i Jacka Starośnika.

**Pani Ewa Semka - projektant planu, omówiła:**

- sytuację planistyczną tego obszaru,
- zainwestowanie
- strukturę własności,
- obsługę komunikacyjną.

*Omawiając przedmiotową koncepcję planu powiedziała między innymi:*

Do planu obejmującego rejon ulic Kartuskiej, Łabędziej i Stolema przystępowano trzykrotnie. Pierwszy raz to sierpień 1996r., drugi raz to październik 2001 r, a prezentowana tutaj koncepcja opracowana jest na podstawie uchwały o przystąpieniu z lutego 2005r.

Obszar planu jest zainwestowany w niewielkim stopniu, zabudowa głównie koncentruje się w okolicy ulicy Kartuskiej i tam zlokalizowana jest firma NOBAS.

Prezentowana tutaj koncepcja planu w wielkim stopniu pokrywa się z poprzednio sporządzanym projektem planu. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jest projektowana w rejonie Potoku Siedleckiego i są tam grunty prywatne, na które były złożone wnioski do planu, w których postulowano o przeznaczenie tych terenów na zabudowę mieszkaniową jednorodziną. W części centralnej pozostają ogródki działkowe, są tam grunty nie nadające się pod zabudowę. Przy ulicy Kartuskiej proponujemy zabudowę mieszaną, mieszkaniowo-usługową.

W obszarze planu występują dwa, dosyć poważne problemy, które były rozważane i przedstawię Komisji w kilku wariantach.

Pierwszy problem to kwestia komunikacji. Jest projektowana lokalna ulica Łabędzią i problem polega na tym, że trudno ją połączyć z ulicą Kartuską, ponieważ na tym terenie występują wszędzie grunty prywatne.

Wariant II tego planu w znacznym stopniu powtarza ustalenia poprzedniego projektu planu. Projektowane jest tutaj wyprowadzenie ulicy Łabędziej do ulicy Stolema i połączenie z ulicą Kartuską poprzez rondo. Jest to korzystne rozwiązanie ze względów komunikacyjnych, ponieważ daje to czysty układ komunikacyjny. Jest możliwość zachowania normatywnej, 12 metrowej szerokości ulicy Stolema. Dużą wadą natomiast jest to, że zachodzi konieczność wykupu dużej ilości gruntów prywatnych, co było już tematem protestów.

Kolejne rozwiązanie jest nowym rozwiązaniem i chociaż sam układ komunikacyjny jest trochę bardziej skomplikowany, to takie rozwiązanie w bardzo niewielkim stopniu narusza tereny prywatne (ok. 8-9 m<sup>2</sup>). Minusem tego rozwiązania jest to, że nie uda się uzyskać normatywnej szerokości ulicy, bo tylko 10 metrów, tak jak w stanie istniejącym. Również minusem jest ewentualne i bardzo prawdopodobne niezadowolenie mieszkańców, bo stanie się ona ulicą o zwiększonym ruchu.

Jest jeszcze III wariant i jest to jakby kompromis pomiędzy tym, jak to rozwiązanie komunikacyjne powinno wyglądać a możliwościami. Polega na utrzymaniu istniejącego układu drogowego ul. Łabędziej i Stolema w połączeniu z ul. Kartuską oraz docelowego połączenia ul. Łabędziowej z ul. Kartuską poprzez istniejący boczny odcinek ul. Kartuskiej. Nie jest to najszybsze rozwiązanie, ale ono funkcjonuje i w dalszej przyszłości mogłoby być ono docelowe.

Prosiłabym, aby komisja wypowiedziała się, co do tych rozwiązań komunikacyjnych.

Drugi problem to firma NOBAS. W poprzednim projekcie planu cała działka, na której znajduje się firma NOBAS była przeznaczona na strefę 41, czyli funkcję produkcyjno-usługową.

Przystępując do opracowywania obecnego planu wpłynęły dwa sprzeczne wnioski, dotyczące tego terenu.

- Jeden wniosek wpłynął od mieszkańców ulicy Łabędziej, domów jednorodzinnych położonych w sąsiedztwie, którzy skarżyli się na bardzo dużą uciążliwość działalności tej firmy i wnosili o likwidację tego rodzaju działalności.
- Drugi wniosek wpłynął od właściciela formy NOBAS, który postulował o utrzymanie strefy produkcyjno-usługowej, chociaż również kwestionował zakaz składowania materiałów sypkich pod gołym niebem, jaki jest zawarty w zapisie dla tej strefy.

Rozwiązanie tego problemu jest trudne, gdyż są to sprzeczne interesy. Niemniej znaleźliśmy dwie możliwości rozwiązania tego problemu, a mianowicie pozostawienie tego całego obszaru jako strefę produkcyjno – usługową z zapisem o wyłączeniu przedsięwzięć wymagających składowania materiałów sypkich pod gołym niebem i uciążliwości nie przekraczającej granic działki.

Znaleźliśmy jeszcze inne, ewentualne rozwiązanie, które powinno satysfakcjonować obie strony. Wynikło to po rozmowie i po poznaniu pewnych zamierzeń inwestycyjnych właściciela tego terenu, a mianowicie proponujemy wydzielenie z całej działki obszaru pod zabudowę mieszkaniowo-usługową i pozostawienie pozostałego obszaru pod strefę produkcyjno-usługową. Kształt proponowanej strefy usługowo- mieszkaniowej wynika z zamierzeń właściciela, który przedstawił nam projekt budowy tam wału ziemnego z zielenią, który by odizolował tę działalność od mieszkańców. Ponieważ właściciel ma w swoich zamiarach wybudowanie tam domu mieszkalnego, w związku z tym najkorzystniej byłoby, aby w tej części znajdował się budynek mieszkalny i ewentualnie biurowy, a na pozostałym terenie miałyby miejsce działalność produkcyjno-usługowa i usankcjonowanie jej dałoby możliwość działań inwestycyjnych dla właściciela, które zmniejszyłyby uciążliwości. Część działalności mogłaby być w obiektach a nie pod gołym niebem. Ponieważ w tej chwili dla tego terenu nie ma planu, to właściciel nie może podejmować żadnych działań inwestycyjnych, czy też budować obiektów, które mogłyby ograniczyć uciążliwość tej działalności. Stąd też wydaje się nam, że takie rozwiązanie mogłoby zadowolić obie strony.

#### **Pan Edward Szlajter – przedstawiciel mieszkańców ulicy Łabędziej**

Pani projektant referując tę koncepcję planu nie wskazała innych budynków w sąsiedztwie: przy ul. Kartuskiej, przy ul. Myśliwskiej. Mieszkańcy się trochę się boją skarżyć.

Jaki to jest problem, to pokażemy Komisji na zdjęciach. – Komisja obejrzała zdjęcia - film z obszaru firmy NOBAS.

Działalność w tym miejscu jest skandalem.

Kupując nasze działki byliśmy w Urzędzie Miejskim i powiedziano mi, że w tej strefie nie można składować materiałów sypkich, ale póki co wszystkie władze to tolerują. Chcemy, aby dla tego terenu 014-P/U41 zmienić strefę na mniej uciążliwą, tj. na 31 lub 33.

Jeśli chodzi o rozwiązania komunikacyjne, to bardziej odpowiadałaby mi wersja rozszerzenia ulicy Stolema z wyjazdem na ulicę Kartuską. Ale zdaję sobie sprawę, że każde rozwiązanie jest tam trudne.

#### **Radny Maciej Lisicki - wiceprzewodniczący Komisji**

To jest nie pierwszy tego typu konflikt na styku dwóch różnych właścicieli i funkcji i mam takie pytanie - czy składowisko przyszło do mieszkań, czy mieszkania przyszło do składowiska? Jak wygląda kwestia legalności działania tego składowiska w świetle obowiązujących tam planów miejscowych.

#### **Pani Ewa Semka – projektant planu**

Poprzednio obowiązujący na tym terenie plan to plan jednostki urbanistycznej Piecki Migowo. W planie tym, na obszarze, na których działa firma NOBAS, jak również tam, gdzie znajduje się zabudowa mieszkaniowa, były inne funkcje. Była tam strefa obsługi samochodów – stacja obsługi samochodów, parkingi. Następnie była zmiana planu i wprowadzono tam funkcje zabudowy mieszkaniowej, która została zrealizowana.

Jeśli chodzi o firmę NOBAS to od roku 1995r prowadzi ona tam taką działalność. Zabudowa mieszkaniowa powstawała, kiedy firma ta już tam działała.

**Pan Edward Szlajter – przedstawiciel mieszkańców ulicy Łabędziej**

Wszystkie uciążliwości związane z działalnością tej firmy potwierdził WIOŚ.

**Pan Piotr Polniak - przedstawiciel firmy NOBAS**

W pierwszej kolejności chciałbym się odnieść do pytania, kto był pierwszy i jak to wyglądało historycznie. Chciałbym powiedzieć, że firma działała na tym terenie od zawsze sięgając aż do dziadków. Oczywiście zmieniał się profil działalności – była tam produkcja zwierzęta, Żwirownia. Natomiast w roku 1993r. powstała firma NOBAS, którą założył pan Starosik, ale o tym samy profilu, co wcześniej prowadził jego ojciec. Wobec tego, Państwo kupując tam działki w tym rejonie dobrze wiedzieli, że na co się decydują i śmiem twierdzić, że cena tych działek była adekwatna do panujących warunków. Nie uciekamy od tematu pewnej uciążliwości naszej firmy na dzień dzisiejszy. Rozumiemy, że Państwo zbudowaliście tam swoje domy, pomimo tego, że wiedzieliście na co się decydujecie. To tak samo, jak ktoś wybuduje dom w sąsiedztwie wysypiska i niestety, ale musi się liczyć z pewną uciążliwością związaną z tym wysypiskiem. Niemniej, wielokrotnie rozmawialiśmy z Panem Szejterem, również w obecności osób trzecich, proponowaliśmy spotkania. Nie naszą intencją jest przeszkadzanie mieszkańcom, wręcz przeciwnie. Wszelkie nasze działania, jakie zostały podjęte od czasu zgłoszenia problemu związanego z uciążliwością firmy NOBAS, skierowane zostały w kierunku zmniejszenia tej uciążliwości. Jeśli chodzi o wysokość wspomnianego wału ziemnego, to nie my tą wysokość wyliczmy. Zrobione one zostały przez ekspertów z listy Wojewody wskutek opracowania oddziaływania na środowisko. Drugie działanie dotyczące tego wału zostały przeprowadzone przez eksperta Pana Bandery i jest to opracowanie dotyczące zlikwidowania hałasu na granicy działki. My nie możemy wykonać żadnych inwestycji związanych z zmniejszeniem uciążliwości do czasu, kiedy nie uzyskamy decyzji o warunkach zagospodarowania tego terenu. O te warunki i możliwość sporządzenia pewnych działań zmniejszających uciążliwość dla Państwa, wystąpiliśmy w lutym 2005r. i do dnia dzisiejszego nie uzyskaliśmy na to odpowiedzi. Dlatego dalej czekamy, bo nie chcemy dopuścić się jakiegokolwiek samowoli budowlanej.

W trakcie przeprowadzonego badania, specjalnie na wniosek badającego ten sprzęt pracował dokładnie na granicy Pana posesji. Wyszło, że hałas jest na poziomie 53 decybeli, gdzie ulica Kartuska emituje znacznie wyższy hałas. Generalnie ten hałas nie był tak uciążliwy, niemniej podkreślam, że my tym sprzętem nie chcemy pracować na granicy działki, my chcemy się od niej odsunąć, wybudować dom a tym samym zmniejszyć uciążliwość. Urząd Miejski narzucił na nas obowiązek zmniejszenia zanieczyszczenia emisji niezorganizowanej. Przygotowaliśmy plan tych działań po to, żeby się wywiązać z obowiązku, jaki na nas narzucił Urząd Miejski w Gdańsku.

Pytam się mieszkańców - czego Państwo chcecie: zmniejszenia uciążliwości, czy tylko dyskusji na forum publicznym?

**Pan Jan Grabowski - przedstawiciel Wydziału Ochrony Środowiska Urzędu Miejskiego**

Chciałbym tutaj pokrótce odnieść się do działań naszego Wydziału, które wynikały z interwencji składanych przez mieszkańców.

Interwencje na uciążliwość hałasową - mieszkańcy skarżyli się na uciążliwość produkcyjną w ciągu dnia jak i również na uciążliwość związana z akcją zima, gdzie ciężarówki firmy NOBAS uczestniczą w ogólnym zabezpieczeniu funkcjonowania Miasta Gdańska w okresie zimowym. Kilkakrotnie próbowałem przeprowadzić pomiary hałasu, mamy do tego odpowiednie przyrządy. W czerwcu, żeby nie było żadnych uwag, co do wiarygodności i ilości operacji załadunku, miejsca załadunku, przyrząd został ustawiony na granicy posesji nr 28 na wysokości 4-ch metrów, zgodnie z metodyką referencyjną pomiaru hałasu od działalności gospodarczej. Miernik ten pracował osiem godzin. Jest wpływ ulicy Kartuskiej i jest hałas drogowy, ale my w tym momencie, mówimy nie o

wpływie hałasu drogowego od ulicy Kartuskiej, ale o emisji hałasu związanego z działalnością gospodarczą firmy NOBAS. To są dwa różne poziomy. Przepisy prawa obowiązujące w zakresie ochrony środowiska określają, że każda działalność gospodarcza, jeżeli jest stwierdzone przekroczenie poziomów dopuszczalnych powinna posiadać do 28 lipca na imitowanie hałasu do środowiska. W chwili obecnej decyzje o poziomie dopuszczalnym hałasu w środowisku. Poprzez wspomniane wyżej pomiaru, stwierdzono poziom hałasu na poziomie 53,5 decybeli na granicy posesji od strony ul. Łabędziej. Poziom dopuszczalny to 50 decybeli i 40 decybeli dla pory nocnej, ponieważ poprzednia funkcja w planie jak i projektowana przewidywała zabudowę jednorodzinna bez żadnych usług. Na podstawie tych pomiarów, zgodnie z obowiązującymi wtenczas przepisami prawa, postanowienie Prezydenta Miasta Gdańska zobowiązujące firmę NOBAS do przedłożenia wniosku o wydanie pozwolenia na emitowanie hałasu do środowiska. We wniosku tym musiały być zaproponowane – z jednej strony formalne poziomy dopuszczalne, jak również przedstawiona charakterystyka pracy danego zakładu pracy oraz rozwiązania techniczne, umożliwiające doprowadzenie tej działalności do poziomu normatywnego, czyli do 50 decybeli za osiem godzin czasu odniesienia dla pory dnia i 40 decybeli dla czasu odniesienia jednej godziny dla pory nocy od godz. 22,00 do 6,00 rano.

Firma w ubiegłym tygodniu przedłożyła takie wnioski, zgodnie z postanowieniem, w którym zaproponowała między innymi takie rozwiązanie, jakie omówiono w projekcie planu zagospodarowania. To znaczy : od strony ulicy Łabędziej ekran, wał ziemny o wysokości 3 metrów, podstawy 6 metrów łącznie na koronie z 2 –metrowym ekranem akustycznym żelbetowym, bądź z paragrafu, co daje łączna wysokość ekranu o wysokości 5 metrów od poziomu terenu. Natomiast pozostała działalność uciążliwą, zgodnie z podniesioną wcześniej, oprotowanej decyzją, która nakazywała przedłożenie Prezydentowi Miasta Gdańska harmonogramu działań technicznych i organicznych, które by umożliwiły zmniejszenie emisji zorganizowanej do powietrza z terenów firmy NOBAS. Mieszkańcy odwołali się od tej decyzji, co w tej chwili jest rozpatrywane w Samorządowym Kolegium Odwoławczym Miasta Gdańska. Jednocześnie na początku września, w określonym terminie, firma przedstawiła harmonogram działań, łącznie z raportem oddziaływania na środowisko, w którym były przedłożone te wszystkie proponowane przez nich działania. Na chwilę obecną pozostało to bez rozpatrzenia ponieważ czekamy na stanowisko, jakie przedstawi Samorządowe Kolegium Odwoławcze.

Wydział Ochrony Środowiska prowadzi zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa postępowanie zgodnie z interwencją mieszkańców. W najbliższym czasie przygotujemy decyzję - pozwolenie na emitowanie hałasu do środowiska, zgodnie z przedłożonym wnioskiem. Natomiast zaproponowany podział terenu NOBAS-u na określone zagospodarowanie wydaje się nam jak najbardziej sensowne, gdyż jest to kompromis pomiędzy mieszkańcami zamieszkującymi osiedle przy ulicy Łabędziej i Stolema jak również właścicielem prywatnym działającym na działce 48 przy ulicy Kartuskiej 291.

#### **Radny Tadeusz Mękal – przewodniczący Komisji**

Czy ta działalność jest niezgodna z obowiązującym prawem miejscowym? Rozumiem, że składowanie materiałów sypkich nie jest zgodne z żadną dotychczasową funkcją, obowiązującą w dotychczasowych planach.

#### **Pani Ewa Semka - projektant planu**

Tak.

#### **Radny Tadeusz Mękal – przewodniczący Komisji**

Rozumiem, że składowanie materiałów sypkich nie jest zgodne z żadną dotychczasową funkcją, obowiązującą w dotychczasowych planach. Nie wiem w jaki sposób uzyskaliście panowie zgodę na prowadzenie tej działalności. To, że firma była wcześniej, to jeszcze jest pytanie, czy działała ona zgodnie z obowiązującym planem miejscowym.

Nie wydaje mi się, aby w środku miasta, tworzenie placów do składowania sypkich materiałów budowlanych było najszybszym rozwiązaniem. Pani projektant nie

powiedziała nam, czy w tym okrojonym zakresie dopuszcza się składowanie sypkich materiałów budowlanych.

**Pani Ewa Semka - projektant planu**

Nie. Wspominałam, że projektowana jest tam strefa 41, która nie dopuszcza sama w sobie składowania tam sypkich materiałów budowlanych pod gołym niebem.

**Radny Tadeusz Mękal – przewodniczący Komisji**

Nie widziałem jeszcze, żeby ktoś trzymał piasek w magazynach. Czyli rozumiem, że tam są wpisane tylko bazy i składy. Czy ten zapis planu satysfakcjonuje przedsiębiorcę prowadzącego tam działalność gospodarczą. Rozumiem również, że ten zapis uniemożliwia mu również prowadzenie dotychczasowej działalności. Czyli nie może tam prowadzić dotychczasowej działalności.

**Pani Ewa Semka - projektant planu**

Plan rzeczywiście, jak pan tutaj już powiedział nie dopuszcza możliwości składowania materiałów sypkich pod gołym niebem. Właściciel przedstawiał nam projekty, jak dyby zabezpieczające przed pyleniem jak również obiekty kubaturowe, które zmniejszałyby uciążliwość.

**Radny Tadeusz Mękal – przewodniczący Komisji**

Ja rozumiem, że ten zapis ogranicza właściciela. Dlaczego Państwo nie dopuszczacie tam funkcji mieszkaniowych. Ja nie wyobrażam tam sobie produkcji na dłuższy okres, bo życie zmusi właściciela do zamknięcia tego zakładu. Proponowany zapis nie pozwoli na elastyczne przekształcenie tego obszaru w bardziej przyjazną funkcję, jaką może być funkcja usługowo-mieszkaniowa. W tym zapisie jest brak elastyczności. Wyobraźmy sobie, że właściciel chce sprzedać korzystnie ten grunt i stworzyć tam osiedle domów jednorodzinnych.

**Pani Ewa Semka - projektant planu**

Plan dopuszcza przekształcenie tego terenu na zabudowę usługową, ponieważ to się mieści również w strefie 41.

**Radny Maciej Lisicki – wiceprzewodniczący Komisji**

Jaki musiałoby być zapis strefy, żeby można było ten teren użytkować do składowania materiałów sypkich. Ja rozumiem, że gdzieś tam na świecie przechowuje się materiały sypkie pod gołym niebem, ale jaka w naszych warunkach musiałaby być to funkcja?

**Pani Ewa Semka - projektant planu**

Strefa 42.

**Radny Maciej Lisicki – wiceprzewodniczący Komisji**

Czy na tym obszarze przed rokiem 1993 nigdy nie było strefy 42 ?

**Pani Ewa Semka - projektant planu**

Nie było.

**Radny Maciej Lisicki – wiceprzewodniczący Komisji**

Czyli jest to działalność nielegalna.

**Pan Marek Piskorski - Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska**

Być może, że ta działalność trwa i być może, że na zasadzie obecnego art. 35 - bo w innych ustawach mogło to inaczej brzmieć, czyli istniejące zagospodarowanie może trwać tak długo, aż nie będzie wprowadzone zagospodarowanie zgodne z planem, czyli może to być legalne.

**Radny Ryszard Klimczyk - członek Komisji**

Jest tutaj pytanie: plan a nielegalne działanie. Plan miejscowy nie jest pozwoleniem na prowadzenie takiej czy innej działalności, ale tylko pozwoleniem na zabudowę. Plan nie wszystko reguluje, a działalność ta sobie tam po prostu funkcjonowała.

Natomiast zgadzam się co do jednego, że wprowadzenie tam dzisiaj strefy 41, będzie prowadziło do utrwalenia tego stanu rzeczy i przekształceń, które mogą stać się nieodwracalne. Czy my tego chcemy, bo rzeczywiście sprawa jest bardzo kontrowersyjna.

**Pan Jan Grabowski - przedstawiciel Wydziału Ochrony Środowiska Urzędu Miejskiego**

Chciałbym uzupełnić swoją wypowiedź o jedną rzecz dotyczącą zagospodarowania tego terenu związanego z niezorganizowaną emisją zanieczyszczeń do powietrza. Na chwilę obecną władania i zagospodarowania tego terenu były poprzez swobodne składowanie na pryzmach różnego rodzaju materiałów.

Właściciel firmy NOBAS przedłożył do Wydziału Architektury w projekcie harmonogramu przedłożył nową koncepcję zagospodarowania tego terenu, gdzie przewiduje składowanie w boksach materiałów sypkich na granicy północnej od strony ogrodów działkowych. Do tej chwili, z tamtej strony wydzielił już i obsadził zielenią ozdobną pas szerokości 3-5 metrów od granicy ogrodów działkowych, natomiast po tej stronie */wskazał na rysunku planu/* będą 3-4 metrowe, które będą przykrywane plandekami i będzie tam system zraszania. Tak więc wszelka uciążliwość hałasowa jak i potencjalne pylenie z jednej strony odsuwa się od osiedla ul. Łabędzie jak również zostanie skanalizowana. Powstaje taki paradoks, że nie ma planu, inwestor składa projekt nowego zagospodarowania tego terenu, wychodząc na przeciw wszystkim uwarunkowaniom.

**Radny Maciej Lisicki - wiceprzewodniczący Komisji**

Ja dzisiaj nie podejmuje się głosować nad tą koncepcją planu. Niemniej chciałbym wiedzieć, czy ta działalność w postaci składowiska materiałów sypkich w takim stanie jak dzisiaj, jest działalnością legalna z punktu widzenia planistycznego? Czy taki zapis, jak dzisiaj w art. 35 ustawy kiedyś istniał?

Ja mam inne podejście do tego terenu, gdybym wiedział, że to mieszkańcy przyszli do terenu uciążliwego, a nie odwrotnie, przy założeniu, że teren ten był wykorzystywany zgodnie z prawem. Plan miejscowy, który dopuszcza pewną działalność jest pewnym ogranicznikiem.

Chodzi o to, aby ustalić, jaka funkcje przewidywał plan miejscowy w chwili, kiedy obecni mieszkańcy kupowali swoje działki i czego mogli spodziewać się po sąsiedztwie.

Drugi aspekt – dla mnie taka funkcja w tym miejscu jest funkcja wsteczną, ona nie powinna mieć tutaj miejsca, bez względu na różne zależności i okoliczności. Miejsce to, staje się powoli pewnym centrum miasta, wokół wyrastają osiedla mieszkaniowe. To jest podobny przykład lisiej fermy na Orunii. Abstrahując już od problemów sąsiedzkich ta funkcja w tym miejscu nie sensowna. Najsensowniejsze rozwiązanie to takie, że przekształcamy ten teren w kierunku mieszkaniówki, co umożliwi właścicielowi sprzedanie tego terenu za bardzo korzystne pieniądze i zainwestowanie w funkcję 42, poza miastem, gdzie i grunt jest tańszy i miejsce pod taką działalność. Byłoby to rozwiązanie optymalne. Wydaje mi się, że lokowanie w tym miejscu funkcji 41 jest bez sensu, bo to w jakiś sposób utrwała tę funkcję, a ona w tym miejscu nie jest potrzebna, a art. 35 ustawy mówi, że do czasu zmiany teren można użytkować w sposób dotychczasowy. Jeżeli Państwo używacie ten teren zgodnie z planem, to będzie mogli nawet po zamiennie go na funkcję mieszkaniową dalej go użytkować tak długo, jak będziecie chcieli. Ale jest pytanie – czy jest sens? Dzisiaj jest to konflikt w pewnym sensie lokalny, ale jestem przekonany, że za chwilę będzie on się zwielokrotnił.

**Pan Edward Szlejtner - przedstawiciel mieszkańców**

Gdy kupowałem swoją działkę była to działalność niewielka i kupiona przy budynku. Teraz droga wjazdowa jest z naszej strony, jeżdżą ciężkie wywrotki, które oczywiście hałasują. Ja mam sprawę w sądzie z właścicielem tej firmy, bo hałasuje w nocy. Właściciel prowadzi odśnieżanie miasta i jest konieczność pracy nocy. Jeżeli dalej prowadzona będzie ta działalność, to ja w stepuję – nie wiem jeszcze, czy do Prezydenta

Miasta Gdańska czy Przewodniczącego tej Komisji o wykupienie mojej nieruchomości, bo tutaj nie daje się mieszkać.

**Pani Krystyna Ochocimska – Kierownik Zespołu Urbanistycznego Wrzeszcz**

My rozpatrywaliśmy różne warianty, jak również sprawdzenie tego, co było w przeszłości, bo jest to istotne. Natomiast dla nas, jakby najważniejsza jest przyszłość i taki wariant rozpatrywaliśmy. On ma jeden mankament - funkcjonowanie tego, co jest tam obecnie na podstawie art. 35 ustawy, umożliwia przedłużanie w nieskończoność stanu istniejącego, natomiast nie uniemożliwia inwestowanie w działania prośrodowiskowe, ograniczające tą uciążliwość. W związku z tym, w takim przypadku jakby propozycja bardziej odpowiadająca zabezpieczeniu interesów wszystkich stron, byłaby taka, że zapisując funkcję mieszkaniowo-usługową, uznać istniejącą obecnie funkcję za zgodną z planem i to umożliwi inwestowanie w zakresie ochrony środowiska. Oczywiście przepisy ochrony środowiska które mówią, że uciążliwość działalności nie mogą przekraczać granic działki, byłyby tutaj podstawą do egzekwowania przez odpowiednie organy tychże działań proekologicznych, do których inwestor jest całkowicie gotowy i pełen dobrej woli. Wystarczy tylko umożliwić te działania. Firma NOBAS zatrudnia ok. 50 osób. Wiem, że obecnie jest koniunktura na zabudowę mieszkaniową i taki zapis planu być może spowodowałby sytuację, że teren zostanie sprzedany i błyskawicznie zabudowany. Obserwuję, jak krok po kroku takie wydarzenia się dzieją na obszarze Wrzeszcza i rzeczywiście wchodzi zabudowa mieszkaniowa i ja zaczynam się niepokoić, gdzie ci mieszkańcy Gdańska zaczną w końcu pracować.

**Radny Tadeusz Mękal – przewodniczący Komisji**

Proszę nam wyjaśnić stwierdzenie, że brak funkcji 41 pozwala na samowolne działanie właściciela gruntu, że brak tej funkcji uniemożliwi jakiegokolwiek działania.

**Pan Marek Piskorski - Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska**

Wyjaśnienie było takie, że brak zapisu o zgodności tego użytkowania z planem uniemożliwi jakiegokolwiek inwestowanie, w tym także uniemożliwi inwestowanie proekologiczne. Czyli będzie trwał ten stan z tymi wszystkimi niekorzystnymi okolicznościami. Niekorzystne oddziaływanie może być likwidowane w drodze egzekucji przepisów o ochronie środowiska, ale nie w drodze inwestycyjnej.

Odpowiadając radnemu Lisickiemu chciałbym powiedzieć, że we wszystkich ustawach, przynajmniej od 1968 roku była zawsze klauzula, że istniejące zagospodarowanie może trwać, aż do momentu przeznaczenia zgodnego z planem. W planie poprzednio obowiązującym z roku 1974 było tam przeznaczenie na tzw. KS, czyli obsługa samochodów, w tym samochodów ciężarowych, a więc funkcja również nie przesadnie nie przyjazna sąsiedztwu mieszkaniowemu. Ten plan ważny był do roku 2003 i w tej chwili dla tego terenu nie ma żadnego planu. Gdyby teraz np. sądowa kontrola badała zgodność tego przeznaczenia z planem, to oczywiście wykaże, że jest zgodne z planem, bo planu nie ma. Więc tutaj nie da się udowodnić przed sądem, że ta działalność jest była w jakiś sposób niezgodna planem, ale jeżeli była to sytuacja trwania użytkowania wcześniejszego, czyli pas obsługi samochodów, to też nie można tutaj mieć zastrzeżeń, co do legalności tego w trybie ustawy o planowaniu przestrzennym. Nie wypowiadałam się tutaj, co do kwestii decyzji administracyjnych środowiskowych i w zakresie inwestowania.

**Radny Tadeusz Mękal – przewodniczący Komisji**

Poproszę kilka słów o zamierzeniach inwestora i skąd ten upór, żeby tak prymitywną - przepraszam za określenie - funkcje w tym miejscu utrzymywać.

**Pan Piotr Polniak - przedstawiciel firmy NOBAS**

Jeśli mówimy o prymitywności, to my idziemy w kierunku jej zmniejszenia. Proszę mi wierzyć, że z tego miejsca zaopatrywane są tylko budowy, które potrzebują małej ilości tego materiału, bo reszta zaopatrywana jest bezpośrednio ze Żwirowni. Działania

modernizacyjne mają iść w kierunku ulepszenia naszej działalności, aby było to robione ładniej a nie w sposób mało zorganizowany.

Pan Szlajter powiedział, że ma sprawę w sądzie. Chcę w tym miejscu powiedzieć, że my mieliśmy już wszystkie kontrole, jakie można sobie tylko wyobrazić, no może poza NIK. Żadna z tych kontroli nie wykazała jakichkolwiek, znaczących przekroczeń przepisów. Również, ta nastana kontrola przez Pana dotycząca hałasu – mam przy sobie wyrok sądu, który oddała Pana roszczenia w zakresie niezgodnego z prawem działania firmy NOBAS w porze nocnej. Proszę nie mówić, że Pan ma sprawę w sądzie, bo Pan ją przegrał.

Jeśli chodzi o grunt i podejścia do kwestii dysponowania gruntem. Znam wiele publikacji Sądu Najwyższego, który mówi, że właściciel terenu w jakiś rozsądny sposób może tym własnym gruntem dysponować. Dlaczego Pan decyduje za pana Starościka, w jaki sposób i gdzie on ma prowadzić swoją działalność i on ma prawo dysponować swoim terenem. Natomiast każde inne działanie typowym wywłaszczeniem tegoż właściciela.

### **Radny Ryszard Klimczyk - członek Komisji**

Oczywiście, że właściciel może dysponować swoim gruntem i nim rozporządzać, ale w granicach obowiązującego prawa i w ramach tego prawa istnieje prawo wspólnoty samorządowej do planowania przestrzennego, a to dlatego, że wspólnota ma tutaj uzasadnione interesy. To nie jest obojętne, co Pan robi nawet na swojej nieruchomości i jak to wpływa na otoczenie i na rozwój Miasta. Jeśli chodzi o wywłaszczenie, to gdyby tam wpisać funkcję mieszkaniową to z całą pewnością nie doszłoby tam dosadnego wywłaszczenia i ograniczenia przynajmniej z punktu widzenia przepisów planu miejscowego. Kto wie, czy tutaj nie byłoby uzasadnienia do zastosowania stawki procentowej, ale to jest inna kwestia. Sam fakt, że jesteście Panowie właścicielami i prowadzicie tam działalność, to musi być brane pod uwagę.

Na samym początku padło fundamentalne pytanie i nie udzielono na nie odpowiedzi wprost – a dlaczego nie mieszkaniówka? Jest to dla mnie kluczowe pytanie na które powinna paść tutaj odpowiedź. Inwestycje proekologiczne - co to oznacza? W tym wypadku to oznacza, że wraz ze wzrostem uciążliwości ekologicznych staramy się inwestować w coś, co te uciążliwości stara się zmniejszyć. Nikt mnie nie przekona, że skład materiałów sypkich jest inwestycją proekologiczną. Inwestycja proekologiczną są ewentualnie jakieś urządzenia, czy budowy które zmniejszają te uciążliwości. Moim zdaniem przekształcenie terenu w kierunku miejskim, w kierunku mieszkaniowym będzie najlepszą inwestycją proekologiczną dla tego terenu.

### **Radny Janusz Kasprowicz - członek Komisji**

Ja ten teren znam bardzo dobrze. Z jednej strony cieszyłem się kiedy widziałem jak zmieniała się technologia firmy NOBAS. Pojawiły się tam nowe urządzenia, zupełnie inny sposób zagospodarowania. To jest dygresja do tego, że państwo zatrudniacie ludzi, co dla nas jest ważne. Jednocześnie jednak z drugiej strony bardzo współczuje ludziom mieszkającym w sąsiedztwie tej firmy, bo mieszkać tam, to mieć stały dyskomfort.

Padło tutaj istotne pytanie – kto był tam najpierw a kto potem. Teoretycznie jest tak, że jeśli państwo kupowaliście te działki już w czasach, kiedy był zwyczaj pytania się w Urzędzie Miejskim o dopytywania się o perspektywy zagospodarowania tego terenu, to Państwo wiedzieli o tym, co będą mieli w sąsiedztwie. Ja zapytałem się o to, jaki plan miejscowy tam obowiązywał do tej pory i co przewidywała kategoria KS dla tego terenu. Zrozumiałem mniej więcej tyle, że jeżeli dzisiaj mamy zmiany systemu formalnego traktowania kart terenu i jeżeli dzisiaj nie mówimy o symbolice KS a tylko o funkcji 41, to różnica pomiędzy jedną a drugą funkcją przewiduje zapewne bardzo istotne szczegóły. Klasyfikacja 41 jest klasyfikacją jednoznaczną i na pewno różnice z KS można bardzo łatwo wyłapać.

Kto najpierw a kto potem? Jeśli państwo kupili tam działki i postavili tam domy wiedząc o tym, że plan miejscowy pozwala na funkcjonowanie dość uciążliwego rzemiosła to ja rozumiem, że skalę uciążliwości tego rzemiosła, produkcji czy tych usług jakie były tam prowadzone można było ocenić na bazie zerknięcia w statut firmy. Jeżeli ta firma zmieniła swój profil i przestała tam chcieć naprawiać samochody i uruchomiła coś, co

nazwę hurtownią, to moim zdaniem ta hurtownia dzisiaj jest daleko bardziej uciążliwa niż zakłady naprawiające autobusy. Ta hurtownia ma rację bytu w tym miejscu tak długo, jak długo będą zagospodarowywane okoliczne plomby. Mam takie wrażenie, że w interesie właściciela tego terenu byłoby zastosowanie tutaj takiej kategorii terenu, która umożliwi mu za moment likwidację tej hurtowni, bo ona po prostu przestanie być potrzebna i wprowadzenie tam czegoś, co zyskuje w Gdańsku coraz wyższe ceny. Tam robi się bardzo atrakcyjne miejsce do lokalizowania mieszkaniówki. Nie wiem czy to jest kwestia 2-4 lat, ale jestem przekonany, że na tej komisji spotkamy się dokładnie z tym samym planem, dokładnie z tą samą inicjatywą zmiany planu inspirowaną przez obecnego właściciela, która będzie miała nas przekonać, że tam jedyną i optymalną funkcją jest właśnie mieszkaniówka.

Jeśli dzisiaj w tym gronie mamy pozwalać na eskalację konfliktu pomiędzy właścicielem tego terenu a mieszkańcami, to chyba jedyna forma środka zaradczego będzie wprowadzenie tam strefy, która w sposób zdecydowany i wyraźny ograniczy uciążliwość dla środowiska. Z całym szacunkiem dla Państwa wysiłków zmierzających do podniesienia swojej technologii, jeżeli Państwo zadeklarujecie budowę wału i wysokich ekranów, to plan ten do tego nie zmusi, to jest Państwa dobra wola i można to wyegzekwować tylko sankcjami. Jeżeli dzisiaj zgodzimy się, że strefa mieszana, usługowo-mieszkaniowa, czyli dająca formalne ograniczenie rozwoju przemysłu w tym miejscu to za moment właściciel tego terenu nie będzie musiał występować o zmianę tego planu, a Państwo tam mieszkający będą spokojniejsi.

Myślę, że w tym kierunku należałoby Państwa namawiać i nie chciałbym tutaj już więcej słuchać Pana z Wydziału Ochrony Środowiska, który ma wyraźną ochotę bronić interesu firmy NOBAS, bo nie o to chodzi. Pan poproszony o zbadanie poziomu hałasu, poziomu zapylenia powinien wydać tylko krótka informację – w strefie zamieszkania te granice są przekroczone, albo nie. Natomiast sugestie jakie mogą wyjść z tego Wydziału, to mogą obejmować tylko technologie, jakie można by tam zastosować.

Proszę powiedzieć, czy tam jest możliwe zastosowanie w tej chwili strefy usługowo-mieszkaniowej i czy tym sposobem wygasimy konflikt.

#### **Radny Tadeusz Mękal – przewodniczący Komisji**

Odnoszę tutaj wrażenie, że uciążliwość jest tylko od strony zachodniej. Co się dzieje z pozostałymi obszarami i uciążliwością dla części wschodniej, południowej i północnej?

#### **Pani Krystyna Ochocimska – Kierownik Zespołu Urbanistycznego Wrzeszcz**

W tej chwili jest tam drobna zabudowa.

#### **Radny Tadeusz Mękal – przewodniczący Komisji**

Ale dla sąsiednich terenów zapisane jest budownictwo mieszkaniowe i powstanie tam zabudowa.

#### **Pani Krystyna Ochocimska – Kierownik Zespołu Urbanistycznego Wrzeszcz**

Oczywiście, ale nikt nie kwestionuje tego, że uciążliwość jakiegokolwiek prowadzonej tam działalności nie może przekraczać granic działki. Strefa 41 z definicji jest nieuciążliwa dla otoczenia i taka strefę tam proponujemy. W żadnym z wariantów nie proponujemy legalizacji składowania materiałów sypkich pod gołym niebem. Dlaczego proponujemy tam strefę 41 a nie strefę mieszkaniowo-usługową jest bardzo prosta – ponieważ tak wnioskuje właściciel terenu. My prowadziliśmy rozmowy na temat przyszłości tego terenu i te same argumenty, jakie tutaj przytaczano o atrakcyjności tego terenu, my również przedstawiliśmy właścicielowi terenu. My nie mamy nic przeciwko wariantowi, żeby tutaj stalic strefę mieszkaniowo-usługową. Obawiam się jednak, że w tej sytuacji na podstawie art. 35 nic się tam nie zmieni, będzie to tylko wygaszenie konfliktu w sferze papierowej. Natomiast istotnie, na podstawie obowiązujących przepisów sytuacja taka jaka jest może trwać nadal i będzie mogła trwać w nieskończoność dopóki właściciel nie zadecyduje, że chce ten teren przeznaczyć na funkcję mieszkaniowo-usługową.

### **Radny Tadeusz Mękal – przewodniczący Komisji**

Obawiam się, że następuje tutaj nieporozumienie. Zakładając, że będzie tam strefa 41, to nie Wydział Ochrony Środowiska będzie wydawał pozwolenie na budowę i nie on będzie decydował jaki rodzaj budynków tam powstanie. Nie będzie tam żadnych silosów pod plandeką, bo takiego czegoś ta funkcja nie przewiduje. Będzie tam funkcja 41 i Państwo nie będziecie mogli prowadzić swojej działalności, ponieważ funkcja ta uniemożliwia prowadzenie takiej działalności. Chciałbym, żeby to było tutaj jasno powiedziane. Nie wyobrażam sobie, że wybudujecie Państwo magazyny i będzie w nich piasek trzymali.

### **Pani Ewa Semka - projektant planu**

Strefa 41 to strefa produkcyjno – usługowa: wszelka działalność gospodarcza z zakresu produkcji, składów, baz i magazynów oraz usług z wyłączeniem:

- przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających obligatoryjnie sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko w świetle przepisów dotyczących ochrony środowiska,
- obiektów stwarzających zagrożenia dla środowiska życia lub zdrowia ludzi choćby w przypadku awarii,
- przedsięwzięć wymagających składowania materiałów sypkich pod gołym niebem,]
- obiektów emitujących odory,
- szpitali i domów opieki społecznej,
- budynków związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci młodzieży.

Dopuszcza się mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą

**Radny Janusz Kasprowicz - członek Komisji** odczytał pismo Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska w Gdańsku z dnia 01 czerwca 2005r. skierowane do Prezydenta Miasta Gdańska . Pismo to stanowi załącznik nr 5 do niniejszego protokołu.

Dalej powiedział, że rolą Komisji jest znalezienie jednoznacznego rozwiązania, który nie utrudni rozwoju firmie NOBAS , ale który da życie ludziom. Nie może być tak, żeby inicjatywa zmiany planu właściciela jednego terenu kolidowała z inicjatywą innego również właściciela

### **Radny Tadeusz Mękal – przewodniczący Komisji**

Jaki wariant rozwiązań komunikacyjnych jest preferowany przez Biuro?

### **Pani Krystyna Ochocimska – Kierownik Zespołu Urbanistycznego Wrzeszcz**

Z punktu przebiegu dotychczasowej procedury i ze względu na wyrok sądu niekorzystny dla projektu planu najbezpieczniejszy jest wariant III , który pozostawia istniejący układ komunikacyjny wzbogacając go o połączenie tej istniejącej uliczki mieszkaniowej z ulicą Stolema, co nieco poprawi sytuację. Drugim elementem, który poprawi sytuację będzie oczywiście skończenie Trasy W-Z i odciążenie z ruchu ulicy Kartuskiej, bo wtedy wszelkie relacje z ul. Kartuską się poprawią.

### **Pan Edward Szlejter - przedstawiciel mieszkańców**

Jako częsty użytkownik tego odcinka dróg, to rozwiązanie to uważam za najlepsze, tj. poszerzenie ulicy Stolema.

Konflikt nie będzie zażegnany, jeżeli będzie decyzja zezwalająca na dalszą pracę tego zakładu, bo ja nie wierzę w żadne wyeliminowanie hałasu. Mamy dokumenty Urzędu sprzed lat, gdzie firma została zobowiązana do wykonania ekranu akustycznego, 3,5 metrowego, który do dzisiaj nie jest zrobiony. Firma została zobowiązana do nasadzenia 10-15 metrowego pasa zieleni i też nie jest zrobione. Zobowiązana była do zraszania tych hałd piasku i też nikt tego nie zrobił. Nikt tego nie zrobił i nikt tego nie wyegzekwował. Jeżeli Państwo zezwolicie na dalsze działanie tam tej firmy to za chwilę będą skargi mieszkańców z ulicy Łabędzie, Kartuskiej.

### **Radny Tadeusz Mękal – przewodniczący Komisji**

Wydaje się, że wariant preferowany przez Biuro Rozwoju Gdańska jest również popierany przez mieszkańców. Proszę powiedzieć, jak zabezpieczone mają być sąsiednie tereny mieszkaniowe od działalności tej firmy.

### **Pan Marek Piskorski – Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska**

Nie ma problemu zabezpieczenia sąsiednich terenów. Musimy mieć świadomość, że w tym kraju jest trudna, czy ograniczona skuteczność prawa, ale my niestety działamy wyłącznie argumentami prawnymi. Jeżeli Pan mówi, że nie da się wyegzekwować obowiązujących przepisów o ochronie środowiska, które wyraźnie mówiące uciążliwość ma się ograniczyć do graniczy działki. Jeżeli tego nie da się usankcjonować, to nie bardzo widzę argument, żeby teraz założyć, że jak plan miejscowy coś inaczej ureguluje to da się wyegzekwować. Tym bardziej, że istnieje ten artykuł 35, który mówi, że do czasu wprowadzenia zagospodarowania zgodnego z planem, istniejąca działalność może trwać. Oczywiście ona może trwać zgodnie z przepisami o ochronie środowiska, czyli bez wychodzenia uciążliwości poza granicę działki. Tutaj nie może być z punktu prawnego sytuacji, że jakieś oddziaływanie jest poza granicą działki. Ta propozycja Biura, która odsuwa granicę strefy 41 o kilkadziesiąt metrów od istniejącej zabudowy mieszkaniowej, którą państwo reprezentują, jest dodatkowym zabezpieczeniem, które będzie oddalać i będzie powodować wygaszenie obecnej uciążliwości.

Od pozostałych stron nie ma żadnych dodatkowych ograniczeń, co nie znaczy, że uciążliwość działalności na terenie 41 może wykraczać poza granicę działki. Oczywiście powiecie, że rzeczywistość jest inna. Oczywiście, że bywa inna, ale nie możemy równocześnie rozważać sytuację, kiedy dyskutujemy nad dokumentem prawnym i równocześnie podważać, że prawo nie jest egzekwowane.

Ja chcę Państwo przekonać do tego, że to rozwiązanie jest rozwiązaniem kompromisowym. Ono otwiera w przyszłości możliwości przekształcenia tego terenu w tereny usługowo –mieszkaniowe, ale to rozwiązanie, które odsuwa tę działalność, zgodnie z wolą inwestora, daje szansę, że te ewentualne uciążliwości zostaną odsunięte. Właściciel zadeklarował, że chce w tym miejscu wybudować dom, co byłoby najlepsza gwarancją, że nie będzie sobie szkodził. Proszę mieć świadomość, że w przypadku kiedy ustalimy w planie dla tego terenu funkcję, która jest niezgodna z wolą inwestora, to jest to obniżenie wartości nieruchomości i inwestor ma roszczenie, oczywiście w przypadku sprzedaży w ciągu 5 lat, jak mówi art. 36 ust. 3. My to możemy zrobić, ale raz nas Sąd już pouczył, że to musi być zrobione przy zachowaniu konstytucyjnych zasad proporcjonalności. Sąd rozpatruje formalnie. Zgodnie z ustawą uciążliwość nie może przekraczać granicy działki, a jeżeli przekracza, to nie jest wyegzekwowana ustawa o ochronie środowiska, a to nie ma nic do planu. Jeżeli inwestor przekroczy uciążliwością swoją działkę to zostanie on po protonu zlikwidowany. W tym względzie nie ma żadnego pośredniego rozwiązania. Dlatego namawiam na ten kompromisowy plan.

### **Radna Danuta Putrycz - członek Komisji**

Pan Dyrektor w końcowej swojej wypowiedzi powiedział, że w wyniku ustawy o ochronie środowiska zakład ten może być zamknięty, jeżeli nie sonatą dotrzymane wymagania z zakresu ustawy o ochronie środowiska. Wiadomo, że hałas zawsze wyjdzie poza działkę, rozmawiamy o hałasie ponadnormatywnym. Więc nie jest to działalność, gdzie uciążliwość można zachować li tylko na swojej działce – ja mam wątpliwość co do tego. Pan Dyrektor mówi, że podlegałoby to likwidacji przez fakt naruszenia ustawy o ochronie środowiska. Czy rzeczywiście tak jest i jakie rozwiązania będą miały miejsce w takim przypadku?

### **Pan Jan Grabowski – przedstawiciel Wydziału Ochrony Środowiska**

Ustawa o ochronie środowiska mówi, że jeżeli zakład jest zobowiązany do uzyskania pozwolenia zintegrowanego, to jest zakład o znaczącym oddziaływaniu na środowisko i posiada takie zintegrowane pozwolenie, to w przypadku stwierdzenia w czasie audytu przekroczenia normatywów, jakie w pozwoleniu zostały określone, to zakład poprzez audytora może być zamknięty do czasu zlikwidowania uciążliwości i przywrócenia

standardów do których się zobowiązał. Natomiast w przypadku hałasu i innych uwarunkowań ochrony środowiska jest tak, że na podstawie przedłożonego wniosku inwestora o wydanie pozwolenia na emitowanie hałasu, my przygotowujemy takie pozwolenie, którego skutki prawne rodzi po 6-ciu miesiącach od daty wydania – o ile nie będzie odwołań. W przypadku, gdyby inwestor nic nie robił i ta uciążliwość stwierdzana już wtedy przez WIOŚ, na podstawie pomiarów, to wystawia on mandaty karne za godzinowy poziom przekroczenia ilości decybeli określony poziomach dopuszczalnych. Odniosę się tutaj krótko do cytowanego pisma WIOŚ z dnia 01.06.2005r. . otóż w wyniku tej kontroli WIOŚ nie przedstawił inwestorowi żadnych zarządzeń pokontrolnych. Miasto robiło swoje a efektem są pomiary i wnioski, które inwestor nam przedstawia. WIOŚ jest instytucja kontrolna ochrony środowiska a nie jest instytucją nadrzędną. My jesteśmy instytucją samorządowa a WIOŚ instytucją państwową i są to dwa różne, niezależne organy. My z racji ustawy nie mamy możliwości prawnych zamknięcia zakładu.

### **Radna Danuta Putrycz - członek Komisji**

Czyli zgodnie z zasadą wolność Tomku w swoim domku, bo praktycznie biorąc, żaden przepis nie pozwoli na ograniczenie uciążliwości, o której rozmawiamy. To, że taka uciążliwość istnieje, to nie budzi tutaj niczyjego sprzeciwu.

Jeżeli zachowany tę funkcję, bo było powiedziane, że jest to najlepsze rozwiązanie, które istnieje, innego lepszego nie ma. Na ten moment ludzie ci zostaną nadal skazani na swojego sąsiada, któremu będzie opłacało prowadzić tam działalność, nawet gdy zapłaci karę.

Apelowałabym do przedstawicieli tego zakładu – zastanówcie się Państwo, czy ta hurtownia ma tam sens. Inne podobne hurtownie zlokalizowane w innych miejscach nie budzą wątpliwości, a ludzie się nie skarżą. Dlaczego w tym przypadku występuje taka uciążliwość i powoduje reakcję ludzi mieszkających w pobliżu. Czy Państwo nie dążycie do tego, żeby spróbować porozumieć się poprzez fakt ograniczenie rzeczy najbardziej uciążliwych? Jeżeli jest to hurtownia, to czy nie można zamówionego materiału skierować wprost do kontrahenta?

Było tutaj powiedziane, że wcześniej wydawane były jakieś zalecenia, wskazania wykonani pewnych rzeczy, które miały być zrobione. Padło również stwierdzenie, że one nigdy nie były wykonane. Jaka była Wasza wola do wykonania zaleceń?

### **Pan Jacek Starosik - NOBAS**

Na etapie sprawy sądowej kilkakrotnie podchodziliśmy do Pana Szlejttera z propozycją rozmowy znalezienia kompromisu, ale Pan Szlejtter powiedział wyraźnie, że firma musi być zlikwidowana i jego nie interesują, żadne inne środki zastępcze. Jesteśmy gotowi do spotkania, może znaleźlibyśmy jakieś wspólne rozwiązanie, ale to nie interesuje Pana Szlejttera. Powiedział, że mam sobie wybudować tam dom starców.

### **Pan Jan Grabowski – przedstawiciel Wydziału Ochrony Środowiska**

Chciałbym powiedzieć tutaj parę słów na temat uciążliwości i poziomów dopuszczalnych. Ustawa i prawo ochrony środowiska mówi, że na granicy działki uciążliwość w postaci poziomów dopuszczalnych musi być spełniona. Czyli, jeżeli po przeprowadzeniu zakładanych inwestycji, zgodnych z wnioskiem, na granicy działek od strony ulicy łąbędziej stwierdzimy poziom 49,8 decybeli - to stwierdzamy, że poziomy dopuszczalne są spełnione. Natomiast, co innego jest uciążliwość.

### **Radny Janusz Kasprowicz - członek komisji**

Cytowane przeze mnie pismo kończy się jednym zdaniem, wg mnie bardzo charakterystycznym: „w związku ze skargami okolicznych mieszkańców na uciążliwość zakładu, co potwierdziła kontrola WIOŚ, Pomorski Wojewódzki Inspektor Ochrony Środowiska w Gdańsku wnosi o uwzględnienie w/w uwag w prowadzonym przez Urząd Miejski postępowaniu”. To jest pismo skierowane przez inspektora WIOŚ do Prezydenta Miasta Gdańska. Z tego cytowanego z dania rozumiem, że ocena jest jednoznaczna, że w niczym interesie nie leży sankcjonowanie konfliktu i nie ma naszej zgody na to, żeby ten

konflikt się rozszerzał. Postępowanie prowadzone przez Urząd Miasta dla mnie znaczy również to, o czym my w tej chwili mówimy.

Jakie wnioski BRG i pan w swoich ocenach z poziomu miasta wyciągnęliście. Czy to pismo nie ma żadnej wagi, czy my na tej sali mamy prawo o tym zapomnieć.

**Pan Jan Grabowski – przedstawiciel Wydziału Ochrony Środowiska** odczytał treść postanowienia z dnia 30.06.2005r. w którym zostały nałożone obowiązki na inwestora – postanowienie to stanowi załącznik nr 6 do protokołu.

Z postanowienia tego można wyczytać szereg przytaczanych przepisów, a na jakie przepisy w swoim piśmie powołał się WIOŚ? On wysłał liścik. Gdyby WIOŚ przeprowadził prawdziwą kontrolę, to powinien przeprowadzić jeden z kontrolnych pomiarów, przedstawić protokół pomiarowy, przesłać do nas - tak jak robi to w innych przypadkach – te pomiary, sprawdzamy z planem miejscowym i my przygotowujemy decyzje o dopuszczalnym poziomie hałasu po zmianie ustawy od 28 lipca br. Nie można zarzucić Urzędowi Miasta w Gdańsku, że nic nie robi.

#### **Radny Marek Bumblis - członek Komisji**

Brak jest perspektyw w kategoriach dziesięcioleci dla tego typu produkcji w tym miejscu. 50 miejsc pracy to na pewno jest poważna sprawa. To co Pan Piotr Polniak chciał zaproponować mieszkańcom, przedstawił nam radnym, abyśmy byli świadomi, jakie są drogi wyjścia z tej sytuacji dla zachowania interesu prawa własności jak i perspektywy zmniejszenia uciążliwości w tym rejonie, tak, abyśmy mogli zapisy planistyczne dostosować do Waszego pomysłu.

Po tej dyskusji mam wrażenie jakby chodziło zupełnie o coś innego. Odczytane pismo WIOŚ wydaje mi się bardzo nieszczerze, bo WIOŚ ma dość prawnych, ustawowych narzędzi, aby co najmniej pogrozić właścicielowi tej hurtowni, albo zastosować sankcje. Tak powinno się takie pismo skończyć, a to wygląda mi na jakiś lobbying.

#### **Radny Tadeusz Mękal - przewodniczący Komisji**

Jeżeli nie ma więcej głosów w dyskusji, to proponuję kończyć. W dyskusji przewinęły się sugestie, propozycje, żeby funkcję 41 zastąpić funkcją usługowo-mieszkaniową. Czy jest to wniosek formalny?

#### **Radna Danuta Putrycz - członek Komisji**

Proponowałby, aby zainteresowani jeszcze raz się spotkali i wspólnie z projektantem planu te kwestie jeszcze przedyskutowali. Dzisiaj natomiast Komisja tej koncepcji nie powinna opiniować.

#### **Radny Janusz Kasprowicz – członek Komisji**

Ja mam wniosek, który nasuwa się zupełnie w sposób naturalny. W porządku obrad dzisiejszej dyskusji, do punktu, któremu poświęcamy już drugą godzinę nie otrzymaliśmy żadnych materiałów i jak ja mam się przygotować do odpierania zarzutów jednej i drugiej strony. Mnie to po prostu przerasta. Ze skali problemu widzę, że ta koncepcja jest nie do zaakceptowania, bo ja firmując interes miasta nie chcę popierać miejsc, w których legalizujemy konflikty i to legalizujemy je na lata. Nie otrzymałem jasnej odpowiedzi na pytanie, czy nie ma formalnej możliwości zastosowania innej funkcji dla tego terenu, żeby nikt nam nie zarzucił, że ta sama instytucja wydaje sprzeczne sobie decyzje.

Ja sobie wyobrażam, że ustalenie tak cienkiej granicy pomiędzy strefą mieszkaniową a strefą uciążliwego przemysłu pozwalało na nie zaistnienie tego problemu. My w tej chwili podejmujemy swoją decyzję po omacku.

Czy mam postawić wniosek o to, żebyśmy dokonali tam wizji lokalnej. Rzeczywiście zbyt wiele jest takich sytuacji, gdzie dokumenty nie oddają prawdy. Ja znam ten teren i dzisiaj wniosku o wizję lokalną nie postawię. Przyznam, że nie chciałbym tam mieszkać, jednocześnie z całym szacunkiem nie chciałbym likwidować firmy NOBAS, która się świetnie rozwija w bardzo wielu dziedzinach i daje miejsca pracy. Ale my tego tutaj nie

jesteśmy w stanie mądrze rozstrzygnąć. My nie mamy się przekonywać, że szkodliwość tego zakładu jest, czy go nie ma i jakie są narzędzia urzędowe, żeby zapewnić tym ludziom godziwe tam mieszkanie. Przypomina tylko, że ten sam Urząd, to samo Biuro stworzyło tam strefę mieszkaniową i to samo Biuro proponuje w tej chwili tam funkcję uciążliwą. Cienka granica, nawet bariera w postaci działki budowlanej pana Starosika nie rozwiąże problemu i my tego dzisiaj mądrze nie potrafimy rozstrzygnąć. Propozycja powinna wyjść ze strony Biura i to taka propozycja, aby nikt na tej sali nie miał co do niej wątpliwości. Cokolwiek Pan Dyrektor tutaj powie, to nie będzie to broniło tego planu.

### **Pan Marek Piskorski – Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska**

To nie Biuro, ale Rada Miasta uchwalając „Studium...” uchwaliła w tym miejscu dominującą funkcję produkcyjną. Także niezależnie od tego, co tam było za dawnych czasów, to w dokumencie uchwalonych przez Radę Miasta jest tam teren o dominujących przeznaczeniu produkcyjno-usługowym.

Chce powiedzieć, że mniej precyzyjnie referujemy sprawy niekonfliktowe, natomiast konfliktowe referujemy bardzo dokładnie. Np. nie tak dawno była długa dyskusja, przy okazji założeń do Studium, szkoda, że słabo obsadzona frekwencyjnie, gdzie właśnie prezentowaliśmy 40 konfliktowych elementów do nowego Studium.

We wszystkich planach i we wszystkich innych dokumentach planistycznych, właśnie elementy konfliktowe są Państwu uświadamianie do bólu referowane, wyjaśniane po to, aby nie mówiono, że klepiecie to, co Biuro dyktuje. To nie Biuro prowadzi politykę przestrzenną w tym mieście.

Powtarzam jeszcze raz, że to rozwiązanie, które proponujemy jest najlepszym rozwiązaniem, bo ono odsuwa funkcję produkcyjną 41 od terenów mieszkaniowych, czyli wprowadza bufor, czyli realizuje w znacznym stopniu postulaty mieszkańców, aczkolwiek nie realizuje postulatu, żeby zlikwidować sąsiada. Rozwiązanie to wprowadza również możliwość wprowadzenia działań proekologicznych, np. tego wspomnianego wału ziemnego. To jest dobre rozwiązanie bo jest kompromisowe. Propozycja, aby w zamian strefy 41 ustalić strefę mieszkaniowo-usługową jest niedobre. Po pierwsze, bo:

- w trybie art. 35 ta działalność będzie mogła istnieć,
- inwestor nie będzie mógł zrealizować żadnych inwestycji proekologicznych, bo działalność będzie niezgodna planem,
- miasto będzie narażone na odszkodowanie z tytułu spadku wartości nieruchomości. Powszechne jest rozumienie ekspertów od wyceny, że funkcja usługowa i produkcyjna jest bardziej cenna niż funkcja mieszkaniowa.

Więc trzy argumenty są za tym, aby to rozwiązanie wprowadzić i nie ma żadnego argumentu, żeby robić przeznaczenie mieszkaniowo-usługowe na całym terenie.

Jeżeli zakład ten będzie istniał, ale będzie sprzeczny z planem, to nie uzyska on decyzji pozwolenia na budowę, na żadne działania. Dostanie tylko zgodę na działania związane z podtrzymanie substancji, jeżeli będzie np. stan katastrofalny. Ale na żadne modernizacje, itp. pozwolenia nie otrzyma.

### **Radny Ryszard Klimczyk - członek Komisji**

Czy w przypadku ustalenia innej funkcji niż funkcja 41, np. funkcji 31 nie jest możliwe zapisanie, że w przypadku kontynuowania obecnej działalności istnieje obowiązek usypania tego wspomnianego wału i wykonania boksów.

### **Pan Marek Piskorski – Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska**

To wynika z przepisów o ochronie środowiska. Plan nie ma mocy sprawczej i jeżeli nie wystąpi o pozwolenie na budowę, to nie wybuduje. On ma osiągnąć skutek, aby uciążliwości nie wychodziły poza jego działkę, a jak on to rozwiąże, to jest jego problem.

### **Radny Ryszard Klimczyk - członek Komisji**

Czyli podobnie jak przedstawiony nam stan również nie ma żadnej gwarancji, że wał zostanie usypany.

### **Pan Marek Piskorski – Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska**

Nie ma gwarancji, że wał zostanie usypany, ale jest gwarancja, że inwestor będzie zmuszony do ograniczenia uciążliwości. My w planie nie ustalamy, że w tym miejscu trzeba usypać wał ziemny. Ja tylko poinformowałem, że przebieg tej granicy pomiędzy terenem 010 i 014 jest właśnie wedle przebiegu wału, bo to jest dobre miejsce, żeby tą funkcję zmienić, ale w planie nie nic napisane, że tam ma być wał. Z ustawy wynika, że uciążliwość ma być ograniczona do granicy działki. Wał jest tutaj dobrym rozwiązaniem, ale być może są i inne rozwiązania.

### **Radny Tadeusz Mękal – Przewodniczący Komisji**

Rysują się nam tutaj dwa rozwiązania. Jest wniosek Pani Putrycz, żeby dzisiaj nie opiniować tej koncepcji planu.

Druga propozycja, to uelastycznienie tego kontrowersyjnego zapisu, tj. dać większy wachlarz możliwości właścicielowi nieruchomości, czyli wprowadzić tam funkcje 31, mieszkaniowo-usługowa z jednoczesnym dopuszczeniem obecnej działalności jako zgodnej z planem, co moim zdaniem da możliwość bezkonfliktowego przekształcenia tej przestrzeni.

Jeśli chodzi o „Studium...” to akurat jesteśmy w procedurze jego zmiany.

Najpierw poddam pod głosowanie wniosek radnej Putrycz, jako wniosek dalej idący. Jeżeli nie uzyska poparcia, to przystąpimy do głosowania wniosku drugiego.

### **Pani Radna Danuta Putrycz - członek Komisji**

Jeżeli rozstrzygniemy to tak, jak proponuje Pan Mękal to, na ten moment przestaje to być konfliktowe. Jeżeli inwestor zobowiąże się do budowy tego wału i innych inwestycji wycofam swój wniosek.

### **Pan Edward Szlejter - przedstawiciel mieszkańców**

Ja mieszkam tam i taki ekran, nawet jak będzie miał 5 metrów, to nie sięga on powyżej moich okien na piętrze domu. Pylenia nie wyeliminuje to rozwiązanie.

### **Radny Ryszard Klimczyk - członek Komisji**

Chciałbym mieszkańcom powiedzieć, że nie w naszej mocy, ani w mocy Rady Miasta zlikwidowanie tego zakładu. Próbujemy zmienić strefę licząc na to, że to wymusi, iż w przyszłości inwestycje budowlane będą szły tylko w jednym kierunku. W kierunku obniżenia tych uciążliwości, a nie ich zwiększenia. Ten zakład nie zniknie nawet, gdyż ustalimy tam zieleń.

Jest z naszej strony wola, aby sprawę tą załatwić jak najlepiej dla obu stron.

### **Pan Jacek Starościak - przedstawiciel firmy NOBAS**

Jako właściciel tego zakładu chciałbym powiedzieć, iż zdaje sobie sprawę, że jest to trochę uciążliwe, dlatego od strony działek mieszkaniowych poświeciłem już spory kawałek swojego terenu - ogrodziłem podwójnymi płotami, obsadziłem zielenią, co widać od ulicy Kartuskiej. Cały czas inwestujemy w zieleń. Ograniczyliśmy wszystkie duże transporty, które idą bezpośrednio ze Żwirowni.

Składowanie bentonitu to nasz jednorazowy błąd, do czego przyznaliśmy się i zapewnialiśmy w Wydziale Ochrony Środowiska, że więcej tego nie sprowadzimy.

Jeżeli proponowany zapis nie ograniczy mojej żadnej działalności i pozwoli na działania inwestycyjne, które mają zmniejszyć uciążliwość, to jestem skłonny iść na ustępstwa.

Ja na dzień dzisiejszy nie mogę firmy w inne miejsce, jest to ewentualnie kwestia kilku lat.

### **Pani Radna Danuta Putrycz - członek Komisji wycofała swój wniosek.**

### **Radny Tadeusz Mękal – Przewodniczący Komisji**

W związku z tym przystępujemy do głosowania.

Układ drogowy - wysłuchaliście państwo wypowiedzi projektantów, również mieszkańców, którzy optowali za wariantem III. Wariant ten poddam pod głosowanie.

- Kto z Państwa radnych jest za tym, aby w przedmiotowym planie zastosować rozwiązanie komunikacyjne zawarte w wariantcie III, polegające na utrzymaniu istniejącego układu drogowego ul. Łabędziej i Stolema w połączeniu z ul. Kartuską poprzez istniejący boczny odcinek ulicy Kartuskiej ? Za 6 głosów (jednogłośnie)
- Kto z Państwa radnych jest za tym, aby dla terenu 014 wpisać funkcję 31, mieszkaniowo-usługową i uznać za zgodne planem istniejącego sposobu zagospodarowania (firma NOBAS) i z zapisami mówiącymi o ograniczeniu uciążliwości od strony zabudowy mieszkaniowej? Za 6 głosów (jednogłośnie)
- Kto z Państwa radnych jest za pozytywnym zaopiniowaniem zaprezentowanej koncepcji planu z przyjętymi wnioskami ? Za 5 głosów, przy 1 głosie wstrzymującym się).

Powyższe ustalenia zawarte zostały w **Opinii Nr 107-27/205/05**, która stanowi załącznik nr 7 do niniejszego protokołu.

### PUNKT 1. 3-4

Opiniowanie koncepcji miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- Ujeścisko, rejon ul. Dąbrówki
- Strzyża Górna

#### **Pani Danuta Putrycz - członek Komisji**

Wnioskuję o zdjęcie z dzisiejszego porządku obrad - z uwagi na późną porę - punktu 1.3 i 1.4.i rozpatrzenie w dniu dzisiejszym tylko punktu 1.5, a to dlatego, że na ten punkt czeka radna E. Grabarek.

#### **Radny Tadeusz Mękal – przewodniczący Komisji**

Kto z Państwa Radnych jest za tym wnioskiem ?

- Za 1 głos, przy 3 głosach wstrzymujących się

Te dwa tematy zostaną ujęte w porządku na 13 grudnia 2005r.

### PUNKT 1. 5

Opiniowanie koncepcji miejscowego planów zagospodarowania przestrzennego  
Wrzeszcz- byłe koszary przy ul. Słowackiego.

Koncepcję planu omówiła **pani Dorota Kucharczak - projektant planu**. Powiedziała między innymi:

W granicach planu znajduje się cały zespół koszarowy, zespół zabudowy kamienicowej i zabudowy blokowej przy ulicy Grunwaldzkiej, fragment ulicy Szymanowskiego i fragment ulicy Chrzanowskiego.

W „Studium...” teren ten wskazany jest jako teren:

- przekształceń obszarów zdegradowanych w kierunku funkcji usługowych i mieszkaniowych,
- zmiany funkcji intensyfikacji zabudowy,
- rozwój centralnego pasma usługowego, poprzez wzrost funkcji usługowych i komunikacyjnych.

Sytuacja planistyczna: na większości terenów brak obowiązującego planu, północno-wschodnia część znajduje się w granicach planu Strzyża I uchwalonego w 2002r.

Struktura własności: w większości jest to teren należący do Agencji Mienia Wojskowego. Są tam również niewielkie tereny należące do MON-u, Gminy, tereny prywatne, Skarbu Państwa.

Cały obszar planu łącznie z tymi terenami zamkniętymi ma 26,6 ha, w tym 2,3 ha stanowią tereny zamknięte.

Cały obszar koszarowy składa się z trzech zespołów:

- teren jednostki taborowej dla 17 –tego Batalionu Taboru,
- teren koszarowy dla 1-wszego Pułku Huzarów,
- teren koszarowy dla 2-giego Pułku Huzarów.

Każdy z tych zespołów budowany był trzy lata, a cały ten zespół powstał na przestrzeni od 1890 do 1903 roku.

W latach 1911- 1914 pas przy ulicy Chrzanowskiego zabudowany został budynkami, prawdopodobnie mieszkaniami na potrzeby wojska. W tych zespołach mieściło się ok. 1800 żołnierzy, prawie 2 tysiące koni. Budynki reprezentacyjne budowane były od strony głównych ulic, natomiast ujeżdżalnie i stajnie znajdowały się wewnątrz zespołu.

W okresie międzywojennym po opuszczeniu miasta przez wojska pruskie, zespół koszarowy zaczął pełnić funkcje cywilne. Część tych zespołów przekształcono na budynki dla policji i ich pojazdów, natomiast w większości obiektów zaczęto prowadzić różnego rodzaju produkcję. Były to bardzo ciekawie zorganizowane zakłady chemiczne, wytwórnie perfum i mydła, odlewnie aluminium, wytwórnie gazomierzy, wytwórnie galanterii papierniczej, farb drukarskich, zakłady stolarskie.

Po II wojnie światowej cały zespół został zajęty na potrzeby koszarowe Ludowego Wojska Polskiego, a następnie Wojska Polskiego. W tym czasie wykonano wiele prac adaptacyjnych. Ujeżdżalnie przekształcono na magazyny dla sprzętu, na garaże. Cały ten zespół, wewnątrz był podzielony układem komunikacyjnym, który konserwator chroni. Cały zespół był ogrodzony murem. Udział powierzchni biologicznie czynnej jest bardzo mały, gdyż teren został w większości utwardzony.

Koncepcje planu postanowiliśmy wykonać we współpracy z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

W projekcie planu na obszarze opracowania wyznaczono łącznie trzy tereny:

- Teren 001-M/U32 zabudowy mieszkaniowo-usługowej (powierzchnia ok. 22,56 ha) zawierający zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługową,
- Teren 002-KD81 drogi lokalnej (powierzchnia ok. 0,47 ha) i fragment ulicy K. Szymanowskiego,
- Teren 003-KD82 drogi głównej (powierzchnia ok. 0,88 ha) odcinek i fragment ulicy Chrzanowskiego.

Celem projektu planu jest ustalenie dla obszaru dawnych koszar nowego przeznaczenia oraz uporządkowanie i uzupełnienie istniejącej zabudowy poprzez określenie warunków i zasad jej realizacji przy uwzględnieniu historycznych uwarunkowań.

Zachowanie historycznej struktury przestrzennej zespołu dawnych koszar uzasadnia wprowadzenie w projekcie planu zasad cennych elementów kulturowych w oparciu o wytyczne konserwatorskie, opracowane na potrzeby tego planu. W projekcie planu, zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi dla nowej zabudowy, ustalono:

- obszary dopuszczalnych maksymalnych wysokości zabudowy: na obszarach **a** – 16 m, na obszarze **b** – jak budynku wpisanego do rejestru zabytków znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie, na obszarach **c**- 18 metrów, na obszarach **d** - 25 m, na obszarze **e**- 30m, na obszarze **g** – bez ograniczeń, na obszarach **f**- zgodnie z przepisami odrębnymi - tereny wpisane do rejestru zabytków,
- zakaz zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie obiektów wpisanych do rejestru zabytków poprzez ustalenie maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- obowiązek zachowania przebiegu historycznych ciągów komunikacyjnych i utrzymania ich tradycyjnego charakteru przekroju z możliwością zabudowy do 16 metrów.
- utrzymanie zasady zabudowy pierzejowej wzdłuż historycznych ciągów komunikacyjnych oraz zachowanie tradycyjnych kierunków zabudowy we wnętrzach kwartałów przewidzianych pod nową inwestycję,
- dla całego zespołu koszarowego zachowanie zasady zespołu zamkniętego poprzez ustalenie obowiązku podkreślenia odcinków granicy strefy ochrony konserwatorskiej pierzeją zabudow lub ogrodzeniem,
- strome dachy o kącie nachylenia połaci minimum 45 ° dla zabudowy wzdłuż ulicy K. Szymanowskiego.

Obszary nowych możliwości inwestycyjnych w projekcie planu wyznaczono liniami podziału wewnętrznego i oznaczono literami **a, b, c, d, g**. W granicach tych obszarów dopuszczono m.in.:

- realizację nowej zabudowy z dopuszczeniem wymiany istniejącej substancji budowlanej, w tym na obszarze **g** oraz zabudowy blokowej przy ul. Grunwaldzkiej,
- zwiększenie intensywności i wysokości zabudowy.

Chroniony jest, dawny, historyczny układ komunikacyjny – konserwator chce, aby zachowany został przebieg tego układu i utrzymać charakter przekroju wnętrza historycznego. To znaczy, aby wzdłuż tych ciągów komunikacyjnych powstała zabudowa pierzejowa.

Zieleń występująca w obszarze planu jest zielenią chronioną. Minimalna intensywność 1,0, maksymalna nie została określona. Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, to dla funkcji mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej ustalono 50%, natomiast dla funkcji usługowej ustalono 70%. Minimalna powierzchnia usług to 80 tys. m<sup>2</sup> powierzchni ogólnej, natomiast obiekty wielkopowierzchniowe powyżej 10 tys. m<sup>2</sup> ograniczamy.

#### **Radny Tadeusz Mękal – przewodniczący Komisji**

Funkcja usługowa z ewentualnym handlem może być tylko w części południowo – wschodniej.

#### **Pani Dorota Kucharczak - projektant planu**

Tak, ponieważ jest to funkcja mieszana, mieszkaniowo-usługowa. Uznaliśmy, że ze względu na uciążliwości pod strony ulicy Grunwaldzkiej i Słowackiego, lepiej będzie, jeżeli funkcja mieszkaniowa będzie realizowana właśnie w tym terenie. Natomiast usługi, chcielibyśmy, aby były realizowane wzdłuż tych ciągów. Również w projekcie planu, ze względu na ograniczenie hałasowe wykluczamy tutaj czystą funkcję mieszkaniową.

#### **Radny Ryszard Klimczyk - członek Komisji**

Czy są jakieś miejsca, gdzie jest tylko i wyłącznie mieszkaniówka.

#### **Pani Dorota Kucharczak - projektant planu**

Nie wprowadzamy takiego wykluczenia. Na całym obszarze planu 50 % przeznaczymy pod funkcję mieszkaniową. Dla poszczególnych obszarów wprowadziliśmy ograniczenia, co do maksymalnych wysokości zabudowy, natomiast pozostałe parametry są ustaleniami dla całej karty terenu.

#### **Pani Krystyna Ochocimska – Kierownik Zespołu Urbanistycznego Wrzeszcz**

Zapis jest taki: strefa mieszana mieszkaniowo-usługowa. Na terenie musi się zmieścić minimum 80 tys. m<sup>2</sup> powierzchni usług. To ustalenie dotyczy tego terenu, który jest w dyspozycji Agencji Mienia Wojskowego.

#### **Radny Ryszard Klimczyk - członek Komisji**

Czy zapis planu wyklucza to że powstanie tam wielki, zwarty obszar samej mieszkaniówki, co w tym miejscu może nie byłoby najwłaściwsze. Co się stanie jak w jednym miejscu skoncentruje się mieszkaniówka w drugim usługi.

#### **Pani Krystyna Ochocimska – Kierownik Zespołu Urbanistycznego Wrzeszcz**

Nic się nie stanie, uważamy że śmiało może tak być, ponieważ strefy sąsiedztwa ul. Grunwaldzkiej i ul. Słowackiego są zdecydowanie bardziej narażone na uciążliwości komunikacyjne. Raczej jest to nierealne, bo jak twierdzą inwestorzy mieszkania a na parterach są niezbyt chętnie kupowane i na pewno znajdą się tam usługi.

#### **Radny Ryszard Klimczyk - członek Komisji**

To jest pewnego rodzaju wybór strategiczny, ale wydaje się korzystne, że jeżeli tam wytworzy się miasto żyjące: sklepy, kin a, restauracje, itd. .

#### **Pani Krystyna Ochocimska – Kierownik Zespołu Urbanistycznego Wrzeszcz**

Tak i dlatego jest nasz zapis o tych minimum 80 tys.m<sup>2</sup> powierzchni usług, czym co niektórzy byli mocno przestraszeni, bo w tej chwili jest koniunktura na mieszkaniówkę i

wszyscy inwestorzy chcą budować tylko mieszkaniówkę. My uważamy, że jest to takie miejsce, że miasto musi wymusić, aby w takim miejscu nie powstała sama mieszkaniówka.

**Radny Tadeusz Mękal – przewodniczący Komisji**

Jak planujecie Państwo zorganizować miejsca parkingowe.

**Pani Krystyna Ochocimska – Kierownik Zespołu Urbanistycznego Wrzeszcz**

Są standardowe zapisy o wymaganiach parkingowych. Natomiast ze względu na cenę gruntu, to nie ulega wątpliwości, że tutaj na pewno będą realizowane przez inwestora jak najbardziej intensywne formy z parkingami podziemnymi.

**Radny Tadeusz Mękal – przewodniczący Komisji**

Czy w planie narzucona jest forma bryły budynków?

**Pani Krystyna Ochocimska – Kierownik Zespołu Urbanistycznego Wrzeszcz**

Tylko w odniesieniu pierzei otaczających te osie komunikacyjne. Tam Konserwator narzucił, żeby to były pierzeje z dachami stromymi, nawiązujące typem budynku do tych, które wpisane są do rejestru zabytków.

Komisja przeprowadziła dość szeroka, ale luźna dyskusję po czym przystąpiono do głosowania.

**Opinia:**

**Komisja, jednogłośnie - 6 głosami za - pozytywnie zaopiniowała zaprezentowaną koncepcję planu dla przedmiotowego terenu.**

**Opinia Nr 107-27/206 stanowi załącznik nr ..... do protokołu.**

Na tym posiedzenie zakończono - godz. 20,00

**Przewodniczący  
Komisji Rozwoju Przestrzennego**

**Tadeusz Mękal**

Protokołowała:

Bogusława Pieklik

Protokół sporządzono: Gdańsk 06 styczeń 2006r.