

PROTOKÓŁ NR 115-11/2006
z posiedzenia
Komisji Rozwoju Przestrzennego Rady Miasta Gdańska,
które odbyło się 23 maja 2006r.

Posiedzenie Komisja rozpoczęła o godz. 15,00.

Obecność:

Komisja obradowała w 7-osobowym składzie, wg załączonej listy obecności, która stanowi załącznik nr 1 do protokołu.

Listy osób pozostałych, uczestniczących w posiedzeniu Komisji stanowią załączniki nr 2 i 3.

Radny Tadeusz Mękal – przewodniczący Komisji przedstawił zaproponowany porządek obrad, który stanowi załącznik nr 4 do protokołu. Dodał, iż Prezydent Miasta prosi o rozszerzenie dzisiejszego porządku obrad o projekt uchwały w sprawie zmiany uchwały w sprawie uchwalenia budżetu miasta Gdańska na rok 2006 - **druk nr 1889.** Komisja jednogłośnie – *4 głosami za* – przychyliła się do powyższego.

Komisja, jednogłośnie – *4 głosami za* - przyjęła następujący **porządek posiedzenia:**

1. **Opiniowanie projektu uchwały** w sprawie zmiany uchwały w sprawie uchwalenia budżetu miasta Gdańska na rok 2006 - **druk nr 1889**
2. **Opiniowanie projektu uchwały** w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie dla Parafii Rzymsko-Katolickiej p.w. św. Brata Alberta z siedzibą w Gdańsku – Przymorzu przy ul. Olsztyńskiej 2 bonifikaty od ceny sprzedaży gruntu, położonego w Gdańsku - Przymorzu, przy ul. Olsztyńskiej 2, stanowiącego własność Gminy Miasta Gdańska - **druk nr 1876.**
3. **Opiniowanie projektu uchwały** w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie dla Kościoła Parafialnego Zmartwychwstania Pańskiego z siedzibą w Gdańsku-Wrzeszczu przy ul. Gomółki 11/13 bonifikaty od ceny sprzedaży gruntu niezabudowanego, położonego w Gdańsku w obrębie ulic Mikołaja Gomółki i Jana Kiepury, stanowiącego własność Gminy Miasta Gdańska - **druk nr 1877.**

4. **Opiniowanie projektów uchwał** w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- 1) Kokoszki Przemysłowe w rejonie zachodniego fragmentu ulicy Nowatorów - **druk nr 1882**,
- 2) rejon Kiełpinka i Trasy W -Z - **druk nr 1883**

5. **Opiniowanie koncepcji miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:**

- 1) Stare Miasto - rejon ul. Rajskiej
- 2) Kiełpinek Wschód, rejon Stawu Wróbla i Potoku Jasień,

6. **Wolne wnioski, sprawy bieżące, korespondencja**

PUNKT 1

Opiniowanie projektu uchwały w sprawie zmiany uchwały w sprawie uchwalenia budżetu miasta Gdańska na rok 2006 - **druk nr 1889**

Przedmiotowy projekt uchwały omówiła **Pani Maria Wonerska – Zastępca Dyrektora Wydziału Finansowego**. Powiedziała między innymi:

Proponuje się zwiększenie dochodów budżetu Miasta na 2006r. o kwotę 4 mln zł. Równocześnie proponuje się zmniejszenie wydatków na kwotę 13.313 tys. zł, co łącznie daje kwotę 17.385 tys. zł, o którą zmniejszamy przychody Miasta Gdańska, w tym zmniejszamy pożyczkę na prefinansowanie projektu budowy Trasy W-Z na odcinku ul. Jabłoniowa – Kartuska o 15.485 tys. zł.

Następnie pani Wonerska omówiła szczegółowo poszczególne pozycje, co zawarte jest w druku nr 1889, *który stanowi załącznik nr 5 do niniejszego protokołu.*

Komisja nie zgłosiła uwag do powyższego projektu uchwały i bez dyskusji przystąpiła do głosowania.

Opinia:

Komisja, jednogłośnie - 4 głosami - pozytywnie zaopiniowała zmiany w budżecie zawarte zaproponowane w druku nr 1889.

Opinia Nr 115-11/79/06 stanowi załącznik nr 6 do niniejszego protokołu.

PUNKT 2

Opiniowanie projektu uchwały w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie dla Parafii Rzymsko-Katolickiej p.w. św. Brata Alberta z siedzibą w Gdańsku – Przymorzu przy ul. Olsztyńskiej 2 bonifikaty od ceny sprzedaży gruntu, położonego w Gdańsku - Przymorzu, przy ul. Olsztyńskiej 2, stanowiącego własność Gminy Miasta Gdańska - **druk nr 1876**.

Przedmiotowy projekt uchwał omówił **Pan Tomasz Lechowicz - Dyrektor Wydziału Skarbu**. Powiedział między innymi:

Jest to uchwała regulująca stan prawny nieruchomości, zgodnie ze stanem faktycznym użytkowania, obejmującej działkę nr 75/15 zabudowaną częścią kościoła oraz działkę niezabudowaną nr 56/1. zastosowanie bonifikaty umożliwia taką regulację. Doszło w tej sprawie do porozumienia pomiędzy gminą, kościołem a Spółdzielnią Mieszkaniową Przymorze. W wyniku zastosowania takiej bonifikaty, Kościół będzie musiał zapłacić za uzyskane nieruchomości ok. 8 tys. złotych, przy proponowanej 99% bonifikacie. Podjęcie tej uchwały umożliwi uregulowanie i zakończenie spraw związanych z tą częścią miasta dotyczącą nieruchomości.

Komisja nie zgłosiła uwag do powyższego projektu uchwały i bez dyskusji przystąpiła do głosowania.

Opinia:

Komisja, jednogłośnie - 4 głosami - pozytywnie zaopiniowała zmiany w budżecie zawarte zaproponowane w druku nr 1876.

Opinia Nr 115-11/80/06 stanowi załącznik nr 7 do niniejszego protokołu.

PUNKT 3

Opiniowanie projektu uchwały w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie dla Kościoła Parafialnego Zmartwychwstania Pańskiego z siedzibą w Gdańsku-Wrzeszczu przy ul. Gomułki 11/13 bonifikaty od ceny sprzedaży gruntu niezabudowanego, położonego w Gdańsku w obrębie ulic Mikołaja Gomułki i Jana Kiepury, stanowiącego własność Gminy Miasta Gdańska - **druk nr 1877.**

Przedmiotowy projekt uchwał omówił **Pan Tomasz Lechowicz - Dyrektor Wydziału Skarbu.** Powiedział między innymi:

Jest to podobna sytuacja jak wyżej, z tym, że regulujemy stan prawny poprzez dodanie dodatkowych działek do nieruchomości przynależnych do Kościoła. Działki te są już zagospodarowane przez kościół. Z planu miejscowego wynika, że działki te nie mogą stanowić samodzielnych działek budowlanych i mogą zostać przyłączone do sąsiedniego gruntu kościoła na cele nie komercyjne. Również proponujemy 99% bonifikatę, co daje do zapłaty przez Kościół niecałe 3 tysiące złotych.

Komisja nie zgłosiła uwag do powyższego projektu uchwały i bez dyskusji przystąpiła do głosowania.

Opinia:

Komisja, jednogłośnie - 4 głosami - pozytywnie zaopiniowała zmiany w budżecie zawarte zaproponowane w druku nr 1876.

Opinia Nr 115-11/81/06 stanowi załącznik nr 8 do niniejszego protokołu.

PUNKT 4.1

Opiniowanie projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kokoszki Przemysłowe w rejonie zachodniego fragmentu ulicy Nowatorów - **druk nr 1882**

Przedmiotowy projekt uchwały omówił pan **Marek Piskorski - Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska**. Powiedział między innymi:

Obszar planu obejmuje zachodni fragment Miasta na południe od lotniska. Teren w całości przeznaczony na cele strefy 41 czyli mieszkaniowo- usługowej i częściowo znajduje się on w strefie ograniczonego użytkowania. W części północnej teren w większości jest własnością portu lotniczego.

Do wyłożeniu do tego projektu planu nie wpłynęły żadne uwagi.

Komisja po krótkich dodatkowych wyjaśnieniach związanych zapisem o ograniczonym użytkowaniu nie zgłaszając uwag do przedmiotowego projektu uchwały i bez dyskusji przystąpiła do głosowania.

Opinia:

Komisja, jednogłośnie - 4 głosami - pozytywnie zaopiniowała zmiany w budżecie zawarte zaproponowane w druku nr 1882.

Opinia Nr 115-11/82/06 stanowi załącznik nr 9 do niniejszego protokołu.

PUNKT 4.2

Opiniowanie projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejon Kiełpinka i Trasy W -Z - **druk nr 1883**

Przedmiotowy projekt uchwały omówił pan **Marek Piskorski - Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska**. Powiedział między innymi:

Granica zachodnia planu to obwodnica trójmiejska z połową węzła obwodnicy zachodniej z trasą W-Z . Głównym, publicznym zagadnieniem w tym planie jest Trasa W-Z, która obejmuje cały drugi etap, czyli od ul. Jabłoniowej do Obwodnicy i część etapu pierwszego. To przeznaczenie jest na ulicę główną o przekroju dwujezdniowym po dwa pasy ruchu.

W części północnej plan obejmuje centrum handlowe Auchan i dopuszcza powiększenie powierzchni handlowej. W obrębie planu - dalej na wschód zlokalizowane jest osiedle Wiszące Ogrody i na terenach niezainwestowanych rozbudowa funkcji mieszkaniowej.

Obecna ulica Kartuska po części przebiega na południe od Trasy W-Z, a w części wschodniej planu po północnej jej części.

Ulica Kartuska ulega przerwaniu w związku z budową Trasy W-z i południowa jej część albo będzie zaślepiona, albo wprowadzona do ulicy Źródlanej. Natomiast część wschodnia ulicy Kartuskiej będzie włączona w lokalny układ drogowy obsługujący rejon Kiełpinka.

Chciałbym tutaj zwrócić uwagę na bardzo istotne powiązanie ekologiczne pomiędzy Trójmiejskim Parkiem Krajobrazowym a jeziorem Jasień, ponieważ to powiązanie ekologiczne niby o znaczeniu lokalnym, ale jednak w skali kompleksów ekologicznym miasta o podstawowym znaczeniu, na rysunku planu jest odwzorowane tymi drobnymi zainwestowaniami zielonymi. Są tutaj przeznaczenia wprost parkowe, usługi z dużą ilością zieleni.

Południowa część planu, na południe od istniejącej ulicy Kartuskiej strefa przeznaczona na węzeł Karczemki jest zgodna z koncepcją i jest tam nowy teren inwestycyjny na

południe od ulicy Kartuskiej. Im dalej od ulicy Kartuskiej a bliżej jeziora zmieniają się wskaźniki urbanistyczne – zmniejsza się intensywność wykorzystania przestrzeni, rosną wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej.

Do omawianego projektu planu po jego wyłożeniu do publicznego wglądu wpłynęły uwagi, które zawarte są w załączniku nr 10 do niniejszego protokołu, które wraz z uzasadnieniem ich odrzucenia omówił pan Marek Piskorski.

Radny Tadeusz Mękal - przewodniczący Komisji

Czy w terenie OSTAB-u, w planie zastosowano zapisy o konieczności realizacji przepustu dla zwierząt.

Pan Marek Piskorski - Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Tak, taki zapis jest i chodzi tutaj o przepust pod Trasą W-Z.

Pani Magdalena Jasiak - projektant planu

Jest zapis następujący: przystosowanie przepustu w ciągu Potoku Jasień do umożliwienia migracji drobnej zwierzyny.

Radny Tadeusz Mękal - przewodniczący Komisji

Czy realizacja Trasy W-Z w tym przebiegu wymusza konieczność jednoczesnej budowy układu drogowego lokalnego.

Pan Marek Piskorski - Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Obecna koncepcja Trasy W-Z odchodzi od bardzo wysokich parametrów dotąd rozważanych – była to droga ekspresowa. Obecnie proponujemy, aby była to droga o klasie drogi głównej z dopuszczeniem ruchu przyspieszonego. Założenie jest na modularnym rozmieszczeniu węzłów, które na pewno w pierwszym etapie będą węzłami jednopoziomowymi, a w przyszłości - o ile będzie taka potrzebna, nad tymi rondami można „przerzucić” estakady. Nie ma akcesji, czyli nie ma bezpośredniej obsługi żadnych działek z tej nowej trasy.

Pomysł jest taki, że południowy odcinek ul. Kartuskiej pozostaje w stanie istniejącym, ale staje się ona ślepa. Plan przewiduje, że jest to zjazd z Trasy W-Z, ale możliwe jest również rozwiązanie, za zgodą właściciela gruntu, aby wprowadzić ulicę Kartuską do ronda. Niemniej przy planowanym rozwiązaniu wszystkie działki będą miały nadal dostęp do drogi.

Niewątpliwie w tytuł inwestycyjny wchodzi skrzyżowanie z ulicą Szczęśliwą, z którym łączyć będzie się stara ul. Kartuska.

Komisja po krótkich dodatkowych wyjaśnieniach nie zgłaszając uwag do przedmiotowego projektu przystąpiła do głosowania.

Opinia:

Komisja, jednogłośnie - 4 głosami - pozytywnie zaopiniowała zmiany w budżecie zawarte zaproponowane w druku nr 1883.

Opinia Nr 115-11/83/06 stanowi załącznik nr 11 do niniejszego protokołu.

PUNKT 5.1

Opiniowanie koncepcji miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Stare Miasto - rejon ul. Rajskiej

Koncepcję przedmiotowego planu omówiła **Pani Magdalena Kawka - projektant planu**. Powiedziała między innymi:

Obszar opracowania o powierzchni ok. 12 ha znajduje się w śródmieściu historycznym a granice jego przebiegają wzdłuż ulicy Łagiewniki, wzdłuż kanału Raduni od zachodu wzdłuż ul. Rajskiej oraz wzdłuż ulicy Kupieckiej. W „Studium...” określony został przebieg międzynarodowej ścieżki ciągu pieszo - rowerowego, jak również wyznaczone zostały osie widokowe.

Do planu wpłynęło 6 wniosków, między innymi firmy „Portiko”, która jest właścicielem działki u zbiegu ulic Heweliusza i ul. Rajskiej – wnioskują, aby teren ten przeznaczyć pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, mieszkaniowo-usługową. Cały teren wpisany jest do rejestru zabytków, jako historyczny układ urbanistyczny Miasta Gdańska. Na południe od ulicy Wałowej uznany jest za pomnik historii i również objęty jest strefą ochrony archeologicznej. Na obszarze tym znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków, między innymi Kościół św. Bartłomieja, Kanał Raduni. Mały Młyn....

Na obszarze tym znajduje się również Hotel Orbis przy ul. Heveliusza, wielkopowierzchniowy sklep Medison, budynek NOT-u, Zieleniak....

Obszar ten znajduje się w strefie B ograniczonego parkowania, obsługiwany przez istniejące ulice. Wzdłuż kanału Raduni znajdują się tereny zielone urządzonej. Przy Hotelu Orbis znajduje się niezagospodarowany teren firmy „Portiko” i jest to potencjalny teren inwestycyjny. Przy ul. Rajskiej znajduje się zabudowa mieszkaniowo-usługowa z usługami parterze.

Opracowane zostały trzy koncepcje planu różniące się przeznaczeniem funkcjonalnym terenu w południowej części. Generalnie obszary, na których znajduje się zabudowa mieszkaniowa przeznaczone zostały pod zabudowę usługową, gdzie określona została między innymi minimalna intensywność. Teren inwestycyjny firmy „Portiko”, łącznie z budynkiem NOT-u i Hotelem Orbis przeznaczony został pod zabudowę mieszkaniowo-usługową. Na terenie obecnego parku wyznaczone zostały linie zabudowy dla nowej zabudowy o maksymalnej wysokości do 10 metrów i określone zostały historyczne podziały na działki. Wyznaczony został ciąg pieszo-jezdny.

W drugim wariantcie teren wzdłuż kanału Raduni przeznaczony został pod zielen parkową. Teren , na którym znajduje się hotel Orbis oraz budynek NOT-u przeznaczony został pod zabudowę usługową, z tym, że fragment terenu Orbisu znajduje się w strefie zieleni parkowej.

Trzeci wariant, wariant preferowany przez Biuro, przewiduje zielen wzdłuż kanału Raduni, natomiast cały teren będący własnością Orbisu przeznaczony jest pod funkcję usługową i tylko na małym odcinku wyznaczone zostały linie zabudowy i mógłby tam powstać niewielki obiekt usługowy. Teren firmy „Portiko” przeznacza się pod zabudowę mieszkaniowo-usługową. Pozostałe tereny, zgodnie z istniejącym przeznaczeniem są wykorzystane jako tereny mieszkaniowo-usługowe.

Maksymalne wysokości : wzdłuż ulicy Heweliusza i Rajskiej do 22 m z możliwością realizacji elementu wysokościowego do 25 m. Na pozostałym terenie wysokość ta jest określona jest na poziomie 22 m. Na terenach usługowych określone zostały minimalne intensywności, tj. na poziomie 1,5.

Wzdłuż ulicy Rajskiej wyznaczony został ciąg pieszy i jest on obligatoryjny, natomiast w strefie drogowej wyznaczony został ciąg rowerowy. Na wysokości budynku NOT-u

określone zostały maksymalne, nieprzekraczalne linie zabudowy. Wzdłuż ulicy Heweliusza i na odcinku do budynku NOT-u określone zostały obowiązujące linie zabudowy. Również wyznaczona została dominanta wysokościowa.

Radny Tadeusz Mękal - przewodniczący Komisji

Stary plan miejscowy przewidywał możliwość zabudowy terenu na lewej stronie Kanału Raduni. Co proponuje w tym miejscu ten plan?

Pani Magdalena Kawka - projektant planu

Właśnie dla tego terenu przedstawione są trzy warianty, które wcześniej omówiłam.

Pan Marek Piskorski - Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Preferowany przez nas wariant całkowicie znosi publiczny charakter terenu, za wyjątkiem ciągu pieszego i otwiera największe możliwości inwestycyjne na działce hotelu. W części południowej to grunt miejski.

Radny Tadeusz Mękal - przewodniczący Komisji

Proponujecie trzy warianty, a dlaczego nie ma wariantu czwartego, tj. na gruncie miejskim pomiędzy NOT-em a Małym Młynem przeznaczyć na zieleń publiczną a przy kanale Raduni intensywna zabudowa, tak jak w wariacie I.

Pan Marek Piskorski - Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Przygotujemy taki wariant i wprowadzimy do koncepcji tego planu.

Radny Tadeusz Mękal - przewodniczący Komisji

Czyli, jeśli chodzi o ten teren przy Kanale Raduni to mamy jakąś propozycję.

Porozmawiajmy teraz o terenie bardziej na północ czyli na temat kontrowersji, jakie wywołuje budowa obiektu kubaturowego w okolicy NOT-u. Głównym zarzut, jaki dotarł do mnie, to to, że obiekt ten będzie zasłaniał budynek NOT-u od strony ulicy Rajskiej. Co projektanci na to?

Pan Marek Piskorski - Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Oczywiście zasłonięty, ale kształt działki NOT- u i kształt działki „Portiko” jest taki jaki widać na rysunku. Planu.

Radny Tadeusz Mękal - przewodniczący Komisji

Ten konkurs, który wygrał „Portiko” na kino, to jak to kino miało być budowane?

Pan Marek Piskorski - Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Ponieważ nie będzie tam już kina, to właściciel gruntu zrezygnował z takiego zagospodarowania i złożył wniosek o wprowadzenie do planu funkcji mieszkaniowo-usługowej na jego działce.

Radny Tadeusz Mękal - przewodniczący Komisji

Staramy znaleźć kompromis po to, żeby nie wywoływać konfliktu, dlatego nasze pytanie zmierza do tego, jaki był rzut tego budynku, koncepcji Pana Kapuścika, który to wygrał konkurs architektoniczny.

Pan Marek Piskorski - Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Uważam, że rzut tego budynku nie ma nic do rzeczy. Była to jakaś przeszłość, kiedyś ktoś coś tam zaprojektował.

Teraz wniosek jest o inną funkcję. Zawsze można linią zabudowy zachować wgląd na NOT, ale ja nie widzę specjalnych, publicznych powodów, aby taki wgląd zachowywać. Natomiast ważnym elementem jest linia zabudowy. Kanonem kształtowania pierzei ulicznych w obszarze Starego Miasta jest zabudowa obrzeżowa. Wytworzenie placu przed NOT-em może być elementem kompozycji, ale nie ma uzasadnienia historycznego, jedynie jest marketingowym uzasadnieniem dla NOT-u.

Jeśli chodzi o miejsc parkingowe, to rejon ten położony jest w strefie B, czyli jest limitowanie liczby miejsc parkingowych od góry, czyli inaczej mówiąc zero miejsc parkingowych spełnia wymogi planu. W związku z tym NOT ma pewien problem. Tylko dla funkcji mieszkaniowej jest wymóg jednego miejsca parkingowego na mieszkanie.

Radny Maciej Lisicki - wiceprzewodniczący Komisji

Ja również przychyliam się do tego, aby obejrzeć poprzednią koncepcję, koncepcję Pana Kapuścika, która była akceptowana, preferowana. Jak pamiętam wyrażano się o tej koncepcji pozytywnie - że jest to bardzo dobra architektura, która dobrze komponuje się tym miejscu. Również nie ukrywam, że dla mnie nie jest bez znaczenia to, że budynek NOT-u ma być zasłonięty, a tym samym ma zniknąć panoramy Gdańska. Budynek ten ma swoich obrońców. Jest to jeden z obiektów architektury lat minionych. Ubolewam nad tym, co dzieje się z Hala „Olivia”, która moim zdaniem jest bardzo ciekawym architektonicznie obiektem i kompletnie niszczonego przez tą tymczasową, substandardową zabudowę wokół.

Dużo się mówi o objęciu ochroną obiektów wybudowanych w latach minionego ustroju, oczywiście tych obiektów, które są tego warte i są interesujące, a budynek NOT-u był postrzegany jako obiekt co najmniej interesujący i ciekawy w realiach minionego ustroju, czego wszyscy mamy świadomość.

Dlatego również jestem zwolennikiem nie zasłaniania budynku NOT-u bez względu na to, co ewentualnie później będzie się w nim i z nim działo. W każdym bądź razie przestrzeń pomiędzy ulicą Rajską a NOT-em powinna być przestrzenią otwartą, może z bardzo niską zabudową.

Jak to miało w projekcie Pana Kapuścika, który był akceptowany przez inwestora. Również interesują mnie warunki urbanistyczne proponowanej zabudowy w tamtym planie. Nie ukrywam, że do podjęcia przeze mnie decyzji potrzebne są parametry z tego powszechnie akceptowanego projektu arch. Kapuścika.

Radna Małgorzata Chmiel - członek Komisji

Całkowicie zgadzam się z moim przedmówcą. Chciałabym tutaj powiedzieć, że rozmowa na posiedzeniu zarządu SARP-u oddziału Wybrzeże, które odbyło się tydzień temu, wszyscy twierdzili jednoznacznie, że NOT jest obiektem, który ma wartości historyczne, kulturowe. Wszyscy dają sobie sprawę, że multikino nie ma racji bytu dla inwestora, gdyż obok jest już takie kino. W związku z tym zdajemy sobie sprawę, że projekt Pana Kapuścika jest niemożliwy do zrealizowania. Natomiast na podstawie tejże koncepcji powinny być prowadzone rozmowy projektanta z inwestorem o ewentualnej przyszłej zabudowie mieszkaniowej.

Pan Kapuścik wystosował pismo do SARP-u w tej sprawie, informując o tym, że został ogłoszony i rozstrzygnięty konkurs na zabudowę tego terenu, a teraz realizuje się tam zupełnie coś innego. W jaki sposób etycznie my chcemy podejść do tego problemu? Rzeczywiście wynik tego konkursu winien być uwzględniony, chociaż zdajemy sobie wszyscy sprawę, że miasto nie jest właścicielem tego terenu.

Czy w miejscu, gdzie powstaje kolejny obiekt usługowy po Medisonie, powinna powstać tak intensywna mieszkaniówka? Pamiętam, że poprzednie granice działki były

inne, niż w tej chwili są nam przedstawiane, dlatego bardzo prosimy o dokładne przedstawienia nam granic firmy „Portiko”. Jaki jest procent mieszkaniówki w stosunku do usług?

Wszystkie opinie do koncepcji Pana Kapuścika były pozytywne i my jako Komisja jesteśmy od tego, aby w pewnych miejscach chronić wartości architektoniczne. Nie możemy na hura dopuszczać wszędzie mieszkaniówki, bo jest to akurat najbardziej ekonomicznie korzystne dla właściciela terenu.

Radny Tadeusz Mękal – przewodniczący Komisji

Jak zrozumiałem z wypowiedzi radnego Lisickiego, tutaj nie chodzi o funkcję, a o kubaturę, a co w tej kubaturze będzie to zupełnie inna kwestia. Mnie w tym miejscu mieszkaniówka nie przeszkadza, a wręcz uważam, że jest to bardzo dobre miejsce pod tą funkcję. Chodzi tylko o to, aby wyważyć odpowiednie proporcje pomiędzy tymi obiektami.

Myślę, że my dzisiaj nic więcej nie wymyślimy i uważam, że należy przychylić się do głosu radnego Lisickiego o to, aby najbliższej Komisji, kiedy będziemy opiniować tą koncepcję przedstawić nam opracowanie architekta Kapuścika z parametrami starego planu, o które ten konkurs był przeprowadzany.

Pan Marek Piskorski - Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Idea, żeby przed NOT-em zachować plac, to idea ciekawa, natomiast obawiam się, czy da się to wprowadzać kosztem gruntu prywatnego. Myślę, że pierwotna intencja z lat, kiedy NOT był budowany, jednak polegała na tym, aby móc ukształtować elewację wzdłuż ulicy Rajskiej, bo chyba dlatego działkę NOT-u odsunięto włąb. Takie były od początku idee konserwatorskie, a więc wytworzenie placu jest nową wartością kosztem terenu prywatnego.

Sam NOT nie został na razie zaliczony do tzw. walorów współczesnych projektów architektonicznych, ale lista takich obiektów prawny charakter nabierze dopiero chwila uchwalenia nowego „Studium...” ponieważ obecne prawo domaga się, aby „Studium...” określiło te obiekty współczesnej architektury i być może obiekt ten zostanie do tego zaliczony. Wtenczas byłaby dodatkowa przesłanka, aby od strony ulicy Rajskiej zachować widok na NOT.

Jeśli chodzi o koncepcje architekta Kapuścika, to kwestia praw autorskich nie jest wogóle naszą kwestią i nie wiem jaka była konstrukcja umowy pomiędzy panem Kapuścikiem a „Portiko”, ale nie sądzę, żeby inwestor zobowiązał się, że zrealizuje projekt ten niezależnie od wszystkiego. Jeżeli z kolei było takie zobowiązanie, to „Portiko” musi zrealizować projekt Kapuścika, albo nic.

Niezależnie od tego, że nie wiem jaka jest umowa pomiędzy panem Kapuścikiem a „Portiko” to na pewno z prawnego punktu widzenia dawna koncepcja konkursowa nie ma żadnej mocy wiążącej, więc jest to bardzo słaby argument, aby przekonywać inwestora, że kiedyś zgodził się na taką linię zabudowy i teraz nadal ma się na to zgadzać. Ale będziemy to analizować i przedstawimy to Komisji.

Natomiast zupełnie nie zgadzam się z obawami radnej Chmiel, co do dopuszczenia tam mieszkaniówki. Mieszkaniówka jest bardzo dynamiczną funkcją. Plan przewiduje minimum 25 % usług, a co do kondygnacji górnych to inwestorowi pozostawić pełną swobodę, bo zgodnie z dwoma hasłami: rozbudowa miasta do wewnątrz oraz oferowania mieszkańcom rozmaitych ofert mieszkaniowych, to rozumiem, że mieszkanie pomiędzy Medison-em a Kościołem Św. Katarzyny jest pewną atrakcją, pewną odrębną ofertą. Równocześnie nie można powiedzieć, że ulica Rajska czy ul. Heveliusza są na tyle ruchliwymi ulicami, że one stwarzają ograniczenie nie do pokonania co do warunków

akustycznych. Jestem zdania, że można tam jak najbardziej dopuścić mieszkaniówkę bez ograniczeń, za wyjątkiem parterów bo kształtowanie pierzei dla spacerowiczów, dla korzystających z przestrzeni publicznej jest efektowne, jeżeli są okna wystawowe i coś się dzieje w parterze. Podnoszone są dwa jakby przeciwstawne głosy, poglądy. Po pierwsze, żeby centrum miasta nie przerobiło się nam w osiedle mieszkaniowe, a po drugie - patrząc na ewolucję centrów miast w miastach europejskich, to niestety bardziej niebezpieczne jest, że mieszkaniówka będzie wyparta. Więc przeciwstawiając się tej tendencji, to należy tutaj jak najbardziej dopuścić mieszkaniówkę.

Ale, tak jak Komisja sobie życzy sprawdzimy projekt arch. Kapuścika i przedstawimy jakie były tam parametry i linia zabudowy w szczególności od strony NOT-u.

Radna Danuta Putrycz - członek Komisji

Co w tym miejscu przewiduje „Studium...”?

Pan Marek Piskorski - Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

„ Studium” nie możemy odnosić do poszczególnej działki. „Studium...” operuje większymi agregatami i o ile pamiętam, mówi się tam o kontynuacji istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej. W miejscu tym, zarówno mieszkaniówkę i usługi uznać, że jest to kontynuacja istniejącej struktury.

Radna Danuta Putrycz - członek Komisji

Słuchając koncepcji planu, mam czasami wrażenie, że zawsze właściciel, inwestor ma rację, a kiedyś z kolei mówiło się o wizji miasta. Czy faktycznie mamy jakąś wizję, czy tylko spełniamy życzenia wszystkich, którzy wykupili grunt, są właścicielami, itd., bo wtedy to faktycznie sprowadza się do jakiegoś administracyjnego ułożenia tego pod względem zgodności z prawem budowlanym i na tym koniec.

Radny Tadeusz Mękal - przewodniczący Komisji

Tutaj mamy do czynienia z funkcją mieszaną, bo dookoła jest funkcja mieszkaniowo – usługowa. *W tym miejscu radny Mękal omówił szczegółowo sąsiedztwo.*

Dlaczego zespół projektowy miał różne propozycje co, do funkcji usługowo – mieszkaniowej lub czystej usługi. Czy nie wydaje się, że ta propozycja szersza, która daje stwarza możliwość mieszkaniówki na działce hotelu i terenie „Portiko” funkcji mieszkaniowo-usługowej. Proponuję na ten temat chwilę porozmawiać.

Radny Marek Bumblis - członek Komisji

Jest to chyba jedno z najważniejszych, przebadanych miejsc w Gdańsku: Kościół Św. Katarzyny (wczoraj był jego pożar), Kościół Św. Brygidy, Wielki Młyn, Ratusz Staromiejski, hotel Heweliusz, Medison, zabudowa ciągła ul. Rajskiej. To musi być taki zwornik, spinacz różnych stylów, coś co da równowagę tej części Gdańska, coś co umożliwi płynny dialog pomiędzy gotykiem a socrealizmem. Dlatego nie wiem jak zapewnić pewne wartości użytkowe, architektoniczne i walory urbanistyczne ażeby powstało tam coś, co zapewni równowagę. Nie wiem, czy można wymusić konkurs na inwestorze, aby wybrać optymalne rozwiązanie. Mnie mieszkaniówka tam nie przeszkadza, ale trzeba wymusić tam szczególną dbałość o to dzieło architektoniczno-urbanistyczne, które tutaj powstanie.

Radna Małgorzata Chmiel - członek Komisji

Zgadzam się z moim przedmówcą, tym bardziej, że w poprzednim planie był zapis o obowiązkowym konkursie architektonicznym, który został przeprowadzony. Nie mamy innej

możliwości wymuszenia na inwestorze konkursu niż zapisem planu. Rozmowa właściwie sprowadza się do tego, że jeżeli jest minimum 25 % usług, to trochę mieszkaniówki niech u góry będzie. Dobrze, ale wszyscy mamy wątpliwości, co do jakości tej architektury. To jest rzeczywiście szczególne miejsce i teren atrakcyjny. Panie Dyrektorze, może dobrze byłoby, aby ktoś z przedstawicieli firmy „Portiko” przedstawił nam chociaż wstępna koncepcję zagospodarowania tego terenu, bo może jest zgodne z naszą myślą. Nam jako miastu powinno zależeć, aby dbać o interes tego miejsca, miasta, a nie interes inwestora.

Pan Marek Piskorski - Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Jak najbardziej mamy wizję, tylko, że ta wizja niekoniecznie, a nawet myślę, że rzadziej dotyczy funkcji. Ta wizja akurat na Starym Mieście dotyczy formy. Mniej istotne z punktu widzenia interesu publicznego jest to, czy będzie tam mieszkaniówka czy usługi, szczególnie, że są ważne przesłanki, aby funkcję mieszkaniową zasilać, wzmacniać, ponieważ to jest to niebezpieczeństwo, że miasto wymrze i stanie się wyłącznie usługowe. Ta wizja jest bardzo silnie zdeterminowana wymogami konserwatorskimi i w związku z tym linie i wysokości zabudowy jest limitowane i realizuje wytyczne konserwatorskie.

Jakość architektury. Apelowałbym tutaj we większą wiarę w architektów i inwestorów. Grunt ten jest na tyle drogi, że jakby wymusza droższe inwestowanie. Nie ma prawnej możliwości, aby narzucić w planie, jako twardy przepis przeprowadzenia konkursu. My stosujemy zalecenie konkursu. Czyli mówiąc krótko - nie można w planie zagwarantować dobrej architektury, ale apelowałbym o większą ufność w stosunku do inwestorów i architektów. Np. szukając niedaleko - Medison nie był zrobiony ani w trybie konkursu, ani ze szczególnymi wymuszeniami przez plan, a mimo to ma bardzo udaną formę architektoniczną. Jestem przekonany, że inwestor ma świadomość tego, jak ważne jest to miejsce.

Przewodniczący Komisji pytał o sposób zapisu. Funkcja usługowa - mieszkaniowa jest bardziej otwarta i tam wszędzie mieszczą się usługi a mieszkaniówkę się dopuszcza. Można by rzeczywiście wszędzie zapisać strefę mieszaną, łącznie z Kościołem Św. Bartłomieja, ale w sumie to by trochę wypaczało obraz tego terenu. Doszliśmy do wniosku, że tam gdzie są istniejące, bardzo wyraziste funkcje hotelowe, handlowe, biurowe, kościelne czy uczelniane to zapisujemy w planie funkcję usługową. Nowe tereny inwestycyjne pokazać jako funkcję usługowo - mieszkaniową.

Radna Małgorzata Chmiel - członek Komisji

W poprzednim planie dla tego terenu był wpisany konkurs architektoniczny, ponieważ wtedy wszyscy, jednogłośnie uznawali, że jest to miejsce wyjątkowe i architektura winna być również wyjątkowa. Ja miałabym ograniczone zaufanie do architektów, którzy projektują na zlecenie inwestora, ponieważ oni muszą zaprojektować tak, jak jest najtaniej i tak jak chce inwestor. Rzadko, który inwestor ma dbałość o ładność architektury dla miejsca publicznego. On patrzy na zyski ekonomiczne, w związku z tym bardzo podważałabym, że należy ufać architektom, bo na pewno zrobią ładną architekturę bo jest to wyjątkowe miejsce. Dlatego jak najbardziej przyłączam się do zdania Pana Bumblisa, że w planie należy wpisać o przeprowadzeniu konkursu architektonicznego.

Pan Dyrektor powiedział, że zapis ten nie ma mocy prawnej, bo zostało to podważone przez wielu prawników, dlatego chciałabym otrzymać jakąś ekspertyzę na ten temat, ponieważ wiceprezydent Gdyni, Pan Stępa twierdzi inaczej, że skoro jest konkurs architektoniczny, to jest to tak twardy zapis, że nie ma możliwości obejścia, dlatego nie ma podstaw, żeby nie robić konkursu. W związku z tym, że miejsce jest wyjątkowe, to chciałabym mieć jednoznaczność co do tego.

Radny Tadeusz Mękal - przewodniczący Komisji

Zamkniemy dzisiaj ten punkt, bo odniosłem wrażenie, że wszyscy chcemy mieć bardziej pogłębioną wiedzę dotyczącą tego obszaru.

Więc jest prośba, abyście Państwo - Biuro Rozwoju Gdańska - przygotowali :

- wyniki konkursu - koncepcja architekta Kapuścika,
- zapisy w poprzednio obowiązującym planie,
- opinię prawną na temat możliwości zapisania w planie wymogu przeprowadzenia konkursu,
- zmiana prezentowanej koncepcji nad kanałem Raduni przy hotelu, aby bardziej intensywnie zagospodarować, a na południu – pomiędzy Małym Młynem a NOT-em utrzymać zieleń jako przestrzeń publiczną.

Również proszę o zapytanie „Portiko” czy ma jakąś koncepcję architektoniczną tego terenu.

Proponuję do tematu wrócić na początku czerwca.

Radna Małgorzata Chmiel - członek Komisji

Rzeczywiście mam kompletny brak zaufania do inwestora, bo gdyby miał on jakkolwiek wolę zrobienia tam coś ładnego, to by chociaż próbował rozmawiać z autorem zwycięskiego konkursu, bo on jest chętny do wszelkich zmian tego projektu tak, aby powstało tam coś ładnego. Przypominam sobie radość nas wszystkich z tego, że w naszym mieście coś ładnego, z ładnej architektury współczesnej powstanie a teraz pozwalamy na bloki.

Radny Tadeusz Mękal - przewodniczący Komisji

Dziękuję uprzejmie. Myślę, że tutaj trochę już za daleko jakby sięgamy. Przystępujemy do następnego punktu.

PUNKT 5.2

Opiniowanie koncepcji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kiełpinek Wschód, rejon Stawu Wróbla i Potoku Jasień,

Koncepcję przedmiotowego planu omówił **Pan Michał Szatybełko - projektant planu**. Powiedział między innymi:

Obszar planu to 88,5 ha terenu, położony na wschód od planu Kiełpinka i Trasy W-Z, W części zachodniej graniczy z Auchan, od północy z nasypem dawnej kolei kokoszkowskiej, od południa z ogrodami działkowymi i rejonami ulicy Jasieńskiej i Zwierzynieckiej, a wschód to koniec istniejącej ulicy Myśliwskiej.

Prezentując koncepcję planu na slajdach pokazał wybrane tereny z obszaru planu.

Struktura własności:

Większość terenu należy do firmy Centrum M z wydzielonymi wodami Stawu Wróbla i Rowu P. Część nasypu kolejowego należy do PKP, pozostała część ok. 30% to własność Wojskowej Agencji Mieszkaniowej a zainteresowana nim jest firma Hossa.

Koncepcja planu:

Zachodnią część terenu przeznacza się pod usługi U 34 z dużym udziałem zieleni, szczególnie usługi sportu i rekreacji. Utrzymanie rezerwacji - działka pod szkołę i przedszkole.

Uzupełnienie Osiedla Wiszące Ogrody o zabudowę wielorodzinną z dopuszczeniem usług, czyli funkcja U 32.

Środkowy obszar planu to także mieszanka mieszkalnictwa i usług - U 31. Intensywniejsze formy zaplanowane są przy ulicy nowoprojektowanej tzw. Nowej Myśliwskiej.

Wschodnia część planu pod formy zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej i usług sportu, rekreacji i turystyki.

Teren pokazany na rysunku planu w kolorze zieleni, podaliśmy dokładniejszej inwentaryzacji - jest tam dużo miejsc, zieleni do zachowania i pielęgnacji. Dla środkowej części tego obszaru ustalamy maksymalną intensywność 0,8, natomiast poszczególną formę tych zabudów regulujemy poprzez wysokości. W obszarze jakby najbardziej zadrzewionym dopuszczamy wysokość zabudowy 12 metrów, również w sąsiedztwie Stawu Wróbla dopuszczamy wysokość 12 metrów. Dla samych usług będących w osi osnowy ekologicznej, to intensywność jest najmniejsza bo tylko 0,3 i same usługi. Na pozostałym obszarze dopuszczamy zabudowę do wysokości 15 metrów, co wynika również z lokalizacji ulicy Nowej Myśliwskiej.

Istniejąca infrastruktura techniczna to kolektor ściekowy Morena, ale jeszcze ważniejsza jest projektowana linia wysokiego napięcia, która ustalona jest w „Studium...” i na pewno będzie miała duży wpływ na walory krajobrazowe. Oczywiście jest możliwość jej skablowania, ale jest to inwestycja bardzo droga.

Udział zieleni biologicznie czynnej, zwłaszcza w terenach mieszkaniowych zakładamy na 70 lub 80 %. Na terenie pozostałym to minimalnie 50% udział zieleni.

Zachodzi konieczność wykupu terenu pod Nową Myśliwską oraz łącznik od ulicy Jasieńskiej – 2,83 ha. Teren pod szkołę, przedszkole - 3,09 ha.

Radny Tadeusz Mękal - przewodniczący Komisji

Parę dni temu do mnie zgłoszono się prośba o interwencję w sprawie zaśmiecania tego obszaru, co widoczne było na pokazanym slajdzie. Czy są jakieś zapisy, które będą wzmacniały funkcje ekologiczną, środowiskową wokół tego Stawu Wróbla.

Pan Michał Szatybełko - projektant planu

W mojej ocenie jest tam brak gospodarza tego terenu, bo sam byłem świadkiem wjazdu tam ciężarówki.

Właściciele tego terenu złożyli wniosek o realizację zabudowy gniazdową i wielkich wartości przyrodniczych, przestrzennych.

Radny Tadeusz Mękal - przewodniczący Komisji

Czy tam gdzie przewidywane jest budownictwo wielorodzinne.

Pan Marek Piskorski - Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Przewiduje się tam zarówno zabudowę wielorodzinną w tej części centralnej, gdzie walory ekologiczne są stosunkowo mniejsze. Natomiast tam gdzie jest Staw Wróbla i w jego otoczeniu zaprojektowane są przede wszystkim tereny usługowe z dużym, bo aż 70% udziałem zieleni. W terenie na północy jest zrealizowany wniosek zabudowy gniazdowej. Szczególnie w części południowej struktura jest taka, że pośród wielkiego terenu zielonego, w ramach terenów mieszkaniowych netto są tylko enklawy, gniazda z dopuszczoną zabudową. W rezultacie wskaźniki urbanistyczne w przeliczeniu na cały teren są wyjątkowo niskie, natomiast w przeliczeniu na te enklawy z dopuszczeniem zabudowy są takie umiarkowane – dla wielorodzinnej 1,0 dla jednorodzinnej 0,6.

Komisja zwróciła uwagę na to, że na załączonych zdjęciach jak również są interwencje ludności, że na terenie dawnego poligonu wojskowego między końcem ulicy Myśliwskiej a osiedlem Wiszące Ogrody wysypywane są śmieci.

Komisja problem ten zasygnalizuje Straży Miejskiej z prośbą o interwencję.

Komisja nie zgłosiła uwag do zaprezentowanej koncepcji planu i bez dyskusji przystąpiono do głosowania.

Opinia:

Komisja - 5 głosami za - pozytywnie zaopiniowała zaprezentowaną koncepcję przedmiotowego planu.

Opinia Nr 115-11/84/2006r. stanowi załącznik nr 12 do niniejszego protokołu.

PUNKT 6

Wolne wnioski, sprawy bieżące, korespondencja

Przewodniczący Komisji poinformował, że:

- Wpłynęła odpowiedź do pisma komisji w sprawie terminu przedłożenia Radzie projektu „Studium...”. *Zastępca Prezydenta Wiesław Bielański pismem z dnia 12 maja 2006r. poinformował, że zostanie przedłożony Radzie jesienią br. następnie rozpocznie się procedura (opiniowania, uzgadniania oraz wyłożenia do publicznego wglądu) która będzie trwała ok. 6 miesięcy opiniowania.*

Pan Marek Piskorski -Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska odpowiadając na komisji pytania powiedział między innymi:

Mam pewne miejsca w tym opracowywanym „Studium...? projektowo nierozwiązane. Są daleko idące kontrowersje . szczególnie ujawniające się w łonie Miejskiej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej, która nie miała prezentowane całego „Studium”, ale wycinkowo, pewne problemy, które to problemy spotykają się z bardzo rozbieżnymi opiniami tego fachowego gremium, którego nie mogę zlekceważyć. Czyli ja po prostu nie wiem, jak pewne szczegóły rozstrzygnąć. Jest jeszcze drugi problem, z którym już w tej chwili walczymy, a mianowicie kwestia bardzo nieszczęśliwego sformułowania w ustawie, że plany mają być zgodne ze Studium.... Działam pod ogromną presją, ponieważ Komisja akurat rozumie, że porównanie i badanie tej zgodności nie może polegać na identyczności. Czyli plan nie jest powiększeniem Studium. To jest inny dokument. Są gremia prawnicze, które idą po linii najmniejszego oporu i próbują wychwycić taką tożsamość. Mam tutaj duży dyskomfort, bo muszę tak sformułować ten dokument, żeby było jasne, że Studium jest elementami generalnej polityki a nie konkretnymi przebiegami kresiek. No, ale mam trudność w sformułowaniu tego.

W dotychczasowym Studium nie było obowiązku ustalania przeznaczenia, a teraz to ma mieć miejsce.

- Wpłynęło oficjalne zaproszenie do siedziby Grupa Lotos S.A w dniu 30 maja 2006r. – Komisja skorzysta z tego zaproszenia i odbędzie posiedzenie wyjazdowe.

Radny Janusz Kasprowicz - członek Komisji zreferował krótko pobyt Komisji Kultury RMG (której jest członkiem) do Odessy.

Na tym posiedzenie zakończono - godz. 18,00

*Przewodniczący
Komisji Rozwoju Przestrzennego
Tadeusz Mękal*

Protokołowała:

Bogusława Pieklik

Sporządzono 02 czerwiec 2006r.

