

PROTOKÓŁ NR 120-16/2006
z posiedzenia
Komisji Rozwoju Przestrzennego Rady Miasta Gdańska,
które odbyło się 04 lipca 2006r.

Posiedzenie Komisja *rozpoczęła o godz. 15,00 wyjazdem* do dzielnicy Gdańsk Chełm, w celu dokonania przeglądu fragmentów ulic Cebertowicza, Cieszyńskiego, Chałubińskiego, Biegańskiego, Grabowskiego.

Po dokonaniu wizji lokalnej, dalsze posiedzenie odbyło się w Nowym Ratuszu, sala 208.

Obecność:

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

Inne osoby obecne na posiedzeniu dokonały swego wpisu na listy, które stanowią załącznik nr 2 do niniejszego protokołu.

Radny Tadeusz Mękal – przewodniczący Komisji powitał wszystkich zebranych i przedstawił porządek posiedzenia, który stanowi załącznik nr 3 do niniejszego protokołu. Zawniósł o zmianę porządku obrad, a mianowicie w nowym punkcie 2 - wyznaczyć po 2 osoby do 6 Komisji oceniających wnioski o przyznawanie finansowania zadań z Gminnego i Powiatowego FOŚiGW - zgodnie z pismem WOŚ-I-3053/156/06/JS z dnia 20.06.2006r. *Za rozszerzeniem porządku oddano 4 głosy (jednogłośnie).*

Komisja jednogłośnie - 4 głosami za - przyjęła tak poprawiony porządek posiedzenia. W związku z problemami technicznym w trakcie posiedzenia, Komisja zmieniła kolejność omawiania koncepcji planów i ostatecznie procedowała wg następującego **porządku:**

1. **Zajęcie stanowiska** co do możliwości zaliczenia dróg do kategorii dróg gminnych – opinia negatywna Prezydenta Miasta Gdańska wyrażona w piśmie ZDiZ-UD/2451/A/2006/LP/1599/ 17.05.2006r.
2. **Wybór przedstawicieli Komisji** do tematycznych Komisji rozpatrujących dotacje z Gminnego i Powiatowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej.
3. **Opiniowanie koncepcji miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:**
 - 1) Krakowiec w rejonie ulic Jodłowej, Steczka
 - 2) Chełm III – Anielinki
 - 3) Wrzeszcz Dolny - browar przy ulicy Kilińskiego,

4. **Klukowo Rębiechowo – struktura funkcjonalno – przestrzenna** wraz z układem transportowym podstawowym lokalnym, granice nowych planów miejscowych, uwarunkowania i skutki tych planów.

5. Wolne wnioski, sprawy bieżące, korespondencja.

PUNKT 1

Zajęcie stanowiska co do możliwości zaliczenia dróg do kategorii dróg gminnych – opinia negatywna Prezydenta Miasta Gdańska wyrażona w piśmie ZDiZ-UD/2451/A/2006/ŁP/1599/ 17.05.2006r.

Opinia powyższa stanowi załącznik nr 4 do niniejszego protokołu.

Radny Tadeusz Mękal - przewodniczący Komisji

Proponowałbym, aby najpierw omówić kwestie bezsporne, a potem co do których mamy jakieś uwagi. Rozumiem, że nie mamy wątpliwości, co do negatywnej opinii zaliczenia do kategorii dróg gminnych ulicy Pawła z Gdańca, ul. Bobrowej, Cebertowicza, Cieszyńskiego, Biegańskiego, Grabowskiego. Kontrowersyjne są łączniki ul. Chałubińskiego.

Pan Maciej Radowicz - Zarząd Dróg i Zieleni

Opinia pana Prezydenta w tym zakresie jest znana. Niemniej mogę przyznać, że basen jest obiektem ponad lokalnym, do którego dojeżdżają z różnych dzielnic. Podtrzymując swoje zdanie na temat, że powinny to być drogi wewnętrzne, chciałbym dodać tylko jeden argument: nasza wizyta pokazała, że są to uliczki bardzo wąskie, a tym samym nie spełniają warunków technicznych dróg publicznych – zgodnie z rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej. Jeżeli Komisja, a następnie Rada zdecydują, że ulice te staną się drogami publicznymi, to konieczne byłoby rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego ze Spółdzielnią Mieszkaniową.

Radna Danuta Putrycz - członek Komisji

Na bazie wypowiedzi Pana Radowicza, proponuję, aby skłonić się do przyjęcia tych dwóch sięgaczy ul. Chałubińskiego jako kategorii dróg gminnych i przejęcia ich przez miasto. Rozumiem, że przed ich przejęciem SM musiałaby się zrzec użytkowania wieczystego.

Radny Maciej Lisicki - wiceprzewodniczący Komisji

Z punktu widzenia funkcjonalnego, również moim zdaniem winny to być drogi publiczne, w sensie kolokwialnym. Drogi te rzeczywiście służą celom publicznym – prowadzą do basenu, przychodni, szkoły i prowadzi do obiektu, który stanowi własność inną niż obecnego właściciela tej drogi. Co do pozostałych uliczek, to przychyliłbym się, a by dalej pilotować je w kierunku taki, jak to zostało stwierdzone. Prosiłbym jednak o przypomnienie trybu.

Radny Tadeusz Mękal - przewodniczący Komisji

Idąc za propozycją radnego Lisickiego, to proponuje wystąpić do Prezydenta Miasta i stwierdzić, że przychylamy się do jego negatywnej opinii jeśli chodzi o 6 ulic, wcześniej wymienionych jako bezsporne.

Jeśli natomiast chodzi o dwa sięgacze ulicy Chałubińskiego, to wystąpić do Prezydenta Miasta o przedstawienie drogi prawnej przejęcia tych dróg przez Gminę i dokonania bardziej pogłębionej analizy możliwości przejęcia nie tylko pod względem użytkowania,

ale technicznym. Warto byłoby, aby ZDiZ przeprowadził taką analizę możliwości technicznych i ewentualnie pójść w kierunku przejęcia na własność tej drogi, jako drogi wewnętrznej. Jeżeli mówimy już od kilku miesięcy przejęcia pod zarząd dróg wewnętrznych przez ZDiZ, ale nie byłyby to drogi gminne, ale wewnętrzne własności miasta.

Pan Maciej Radowicz - ZDiZ

To nie jest dla nas trudna sprawa i myślę, że w ciągu 2-ch tygodni taką analizę przeprowadzimy. Boje się jednak, że opinia może być negatywna, bo musimy ściśle brać pod uwagę Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej. Jednym z przesłanek warunków technicznych, jakie występują w tym Rozporządzeniu jest to, że droga publiczna w liniach rozgraniczających miała nie mniej niż 10 metrów szerokości w klasie ulicy dojazdowej, a jest to najniższa klasa ulicy. Na tych sięgaczach w niektórych miejscach tej szerokości 10-metrowej nie będzie i z tego tytułu nasza opinia może być negatywna. Z kolei nawiązując do wcześniejszych wypowiedzi dot. warunków technicznych, to nic nie stoi na przeszkodzie, aby gmina wzięła te drogi w zarząd, jako droga wewnętrzna gminy.

Radny Tadeusz Mękal – przewodniczący Komisji

Reasumując: Rozumiem, że Komisja jest zgodna, co do przychylenia się do negatywnej opinii Prezydenta w stosunku do : ulicy Pawła z Gdańca, ul. Bobrowej, Cebertowicza, Cieszyńskiego, Biegańskiego, Grabowskiego. Jeśli chodzi o ul. Chałubińskiego, to wystąpimy z wnioskiem do Prezydenta o ponowne rozpatrzenie wniosku z uwzględnieniem zagadnień technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne, jak również rozpatrzenie możliwości przejęcia tych łączników od SM Chełm, jako dróg wewnętrznych będących w posiadaniu Miasta.

Komisja do powyższego nie zgłosiła uwag i stanowisko to przyjęła jednogłośnie – 4 głosami za.

Powyższe ustalenia zawarte jest w ***Stanowisku - Opinii nr 120-16/99/2006r.***, który stanowi załącznik nr 5 do niniejszego protokołu.

PUNKT 2

Wybór przedstawicieli Komisji do tematycznych Komisji rozpatrujących dotacje z Gminnego i Powiatowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej.

Radny Tadeusz Mękal – przewodniczący Komisji

Wydział Środowiska zwrócił się do Komisji wytypowanie po dwóch przedstawicieli Komisji do o przyznanie dofinansowania z Gminnego i Powiatowego Funduszu Ochrony Środowiska na rok 2007r.

Komisja, jednogłośnie - 4 głosami za - postanowiła wytypować te same osoby co w roku ubiegłych i do tych samych zespołów. I tak:

1. Do Komisji rozpatrujących zadania dotyczące:

- Edukacji ekologicznej oraz programowanie działań proekologicznych i zasad zrównoważonego rozwoju,
- Wspomagania systemów kontrolnych i pomiarowych oraz badań stanu środowiska, a także systemów pomiarowych zużycia y i ciepła

- *radny Maciej Lisicki*

- *radny Tadeusz Mękal*

2. Do Komisji rozpatrującej wnioski dot. realizacji zadań modernizacyjnych i inwestycyjnych, służących ochronie środowiska i gospodarce wodnej, w tym instalacji lub urządzeń ochrony przeciwpowodziowej i obiektów małej retencji wodnej
 - *radna Małgorzata Chmiel*
 - *radny Janusz Kasprowicz*
3. Do Komisji rozpatrującej zadania dot. urządzenia i utrzymania terenowe zieleni, zadrzewień, zakrzewień oraz parków
 - *radna Marek Bumblis*
 - *radna Małgorzata Chmiel*
4. Do Komisji rozpatrującej wnioski dot. realizacji przedsięwzięć związanych z gospodarką odpadami i ochroną powierzchni ziemi
 - *radna Danuta Putrycz*
 - *radny Ryszard Klimczyk*
5. Do Komisji rozpatrującej inne zadania służące ochronie środowiska i gospodarce wodnej, wynikające z zasady zrównoważonego rozwoju
 - *radna Danuta Putrycz*
 - *radny Janusz Kasprowicz*

PUNKT 3.1

Opiniowanie koncepcji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Krakowiec w rejonie ulic Jodłowej, Steczka

Koncepcje planu dla w/w rejonu omówił **Pan Krzysztof Swędryński - projektant planu**. Powiedział między innymi:

Obszar planu jest w zasadzie w całości terenem zalewowym. Plan miał rozwiązać problem użytku ekologicznego oraz uwzględniać wnioski 10 radnych, którzy wnioskowali, aby teren rezerwowany w planie obowiązującym pod GPZ przeznaczyć pod funkcje mieszkaniowe, a także wytyczenie nowych terenów rekreacyjnych między Czarną Łachą a Martwą Wisłą. Z uwagi na budowę ogrodów działkowych w Letnicy, jest propozycja przeniesienia stamtąd ogrodów działkowych w ten rejon. Przeznacza się również tereny pod mieszkaniówką o małej intensywności.

Komisja przeprowadziła dyskusję na temat zabudowy mieszkalnej o charakterze zabytkowej w planowanej strefie 41.

Radny Tadeusz Mękal - przewodniczący Komisji

Wysłuchaliśmy koncepcji mpzp rejonu ul. Jodłowej i Steczka. W trakcie przeprowadzonej tutaj dyskusji padł wniosek, aby dla terenów 006, 007 i 008 z funkcją 41, z uwagi na to, że znajdują się tam budynki mieszkalne o charakterze zabytków, wprowadzić tam zapis mówiący o zachowaniu tam funkcji mieszkalnej jako istniejącej, nie mieszczącej się w strefie a uznanej za zgodną planem.

A zatem, kto z Państwa Radnych jest za tym, aby zaprezentowaną koncepcję planu zaopiniować pozytywnie z wyżej sformułowanym wnioskiem?

- *Za - 5 głosów (jednogłośnie)*

Powyższe ustalenie zawarte zostało w **Opinii Nr 120-16/100/2006**, która stanowi załącznik nr 6 do niniejszego protokołu.

PUNKT 3.2

Opiniowanie koncepcji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Chełm III – Anielinki.

Koncepcje planu dla w/w rejonu omówiła **Pani Agata Piszczek - projektant planu**. Powiedziała między innymi:

Obszar planu obejmuje rejon ograniczony ul. Cienistą, ul. Zamiejską, Kanałem Radunia i ul. Podmiejską od południa. Jest obszar ok. 35 ha. Jest to teren zróżnicowany, podzielony jakby na dwie części. Jedną część to obszar niezainwestowany kubaturowo - wzdłuż ulicy Zamiejskiej. Obecnie znajdują się tam ogrody działkowe, trochę zabudowy starej Oruni i tereny niezainwestowane. W części wschodniej planu przebiega krawęż wysoczyzny, więc teren ten ma bardzo zróżnicowane warunki fizjograficzne, spadki dochodzące nawet do 60%. Cały teren krawędzi jest w obszarze potencjalnych osuwisk, a nawet są tak osuwiska aktywne.

Jeśli chodzi o zainwestowanie drugiej części obszaru planu, to znajduje się tam teren bastionu, tzw. jezuickiego wpisanego do rejestru zabytków a wokół niego rozciągają się tereny Kolonii Anielinki.

Generalnie w całości teren jest gminny z niewielką ilością terenów prywatnych i Skarbu Państwa.

Koncepcja planu:

W części obecnie nie zainwestowanej proponujemy funkcję mieszkaniową z usługami bez ustaleni proporcji. Wysokość zabudowy do 20 m, co daje 4,5 kondygnacji. Uzupełniamy zabudowę w rejonie ronda o funkcji przemysłowo- usługowej.

Pani Piszczek omówiła szczegółowo zapisy planu dla poszczególnych terenów.

Komisja po krótkich dodatkowych wyjaśnieniach, nie zgłaszając uwag do zaprezentowanej koncepcji planu przystąpiła do głosowania.

Opinia:

Komisja, jednogłośnie - 5 głosami za - pozytywnie zaopiniowała zaprezentowaną koncepcję planu dla rejonu Chełm III - Anielinki.

Opinia Nr 120-16/101/2006 stanowi załącznik nr 7 do protokołu.

PUNKT 3.3

Opiniowanie koncepcji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wrzeszcz Dolny – browar przy ul. Kilińskiego.

Koncepcje planu dla w/w rejonu omówił **Pan Jarosław Wincek - projektant planu**. Powiedział między innymi:

Obszar planu ograniczony jest od:

- od zachodu ul. Kilińskiego,
- od północy wnętrzem kwartału zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- od północnego w schodu Placem Wybickiego,
- od wschodu zabudową mieszkaniową wielorodzinną przy ul. Grażyny,
- od południa terenem basenu Start i parku Kuźniczki.

W „Studium...” obszar ten figuruje jako centralne pasmo usługowe, tereny z dominującą funkcją usługową. Również w części południowej, obejmującą część zabytkową browaru wskazane zostały obszary do rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej. Oprócz tego, wskazane zostały ciągi łączące OSTAB w przebiegu od Placu

Wybickiego do Parku Kuźniczki. „Studium...” w sąsiedztwie obszaru objętego planem wskazuje węzeł integracyjny Wrzeszcz oraz parkingi strategiczne.

Sytuacja planistyczna: obszar tego planu od zachodu i wschodu oraz południa graniczy z planami obowiązującymi.

Cały obszar objęty granicami planu jest własnością gminy w użytkowaniu wieczystym Przedsiębiorstwa Budowlanego Górski.

Wnioski do planu: wniosek Grupy Elbrewery poprzedniego właściciela terenu jest w tej chwili już nieistotny. Pozostaje wnioski:

- Energy ,
- Gdańskich Melioracji o wydzielenie odrębnej funkcji dla Potoku Strzyży. Wniosek jest niemożliwy do zrealizowania z uwagi na to, że Konserwator zakazuje podziału terenu wpisanego do rejestru zabytków. GPEC poinformował, że istnieje .
- Nowy właściciel przysłał wraz z wnioskiem koncepcję zagospodarowania tego terenu. Teren ten miałby mieć przeznaczenie handlowo - usługowe, z mieszkaniami i towarzyszącą infrastrukturą techniczną oraz garażami podziemnymi. Właściciel nie chce wyraźnego strefowania funkcji - chce, aby one mieszały się. Istotną cechą tej koncepcji jest aranżacja placu o charakterze śródmiejskim przed zespołem budynku browaru. Wysokość zabudowy - wg koncepcji - to 4 - 6 kondygnacji, dachy płaskie. Wskaźniki parkingowe przewidziane do realizacji mają niską wysokość, dzięki czemu można je określić jako niedobór miejsc parkingowych. Koncepcja przewiduje wskaźnik 0,85 miejsce parkingowe na mieszkanie i jedno miejsce parkingowe na 100 m² powierzchni usług netto. Wg tej koncepcji całkowita powierzchnia zabudowy kondygnacji nadziemnych to jest ponad 65 tys. m², w tym powierzchni usług 13.200 m² – łącznie z obiektami podziemnymi. Powierzchni mieszkań 38 tys. m², czyli ok. 690 mieszkań Intensywność zabudowy 1,6, powierzchnia zabudowy 40%. Dotyczy to części zabytkowej (003-M/U32)

Koncepcja ta była opiniowana przez Konserwatora Zabytków. Główne ustalenia z tej opinii to, że Konserwator generalnie zaakceptował rozplanowanie przestrzenne nowych nieruchomości. Poza tym, zaakceptował proponowane wysokości zabudowy, z zastrzeżeniem, że stanowisko to nie dotyczy konkretnie wskazanych w opracowaniu gradacji wysokościowych poszczególnych członów nowoprojektowanej zabudowy. Ponadto w opinii było jeszcze zastrzeżenie, że organ ochrony zabytków wyklucza z opinii wywód na temat propozycji lokalizacji w miejscu istniejącego budynku bednarni nowego obiektu oraz likwidacji zabytkowego budynku WC. Akceptacja lokalizacji będzie możliwa po zajęciu stanowiska Ministra Kultury na temat skreślenia z rejestru wspomnianych wyżej obiektów. Nowy właściciel zwrócił się z wnioskiem do Ministra Kultury o skreślenie z rejestru zabytków południowej części budynku bednarni i szaletu. W tej chwili nie jest jeszcze znane stanowisko Ministra na ten temat.

W oparciu o tą koncepcję właściciel terenu złożył wniosek do planu. I tak:

W części północnej właściciel wnioskuje o przeznaczenie tego terenu na zabudowę mieszkaniową intensywną, przyjęcie maksymalnej powierzchni zabudowy 45 %, 40 % powierzchni biologicznej czynnej, wysokość zabudowy od 4-6 kondygnacji, intensywność 1,8, dachy płaskie, strome oraz indywidualnie projektowane, przyjęcie wskaźnika parkingowego 0,8 miejsc a parkingowego na mieszkanie i 10 miejsc parkingowych na 1000m² powierzchni netto usług z zastrzeżeniem, że w przypadku niemożności zrealizowania miejsc postojowych na działce inwestycyjnej, inwestor zobowiązany jest do wykazania się prawem władania i miejscami postojowymi na terenie dzielnicy Wrzeszcz.

Jeśli chodzi o teren zabytkowy, to w części południowej terenu, wg wniosku teren miałby być mieszkaniowo-usługowy, mieszkalność intensywna i usługi U33. Powierzchnia zabudowy 40 %, minimalna powierzchnia biologicznie czynna 40%, wysokość zabudowy od 4-6 kondygnacji, maksymalna intensywność 1,6. dachy dowolne i również takie same wskaźniki parkingowe.

Komunikacja:

Nie ma możliwości przeprowadzenia prostego powiązania komunikacyjnego z racji wpisanego do rejestru budynku dyrekcji, w związku z tym w planie przewidziano realizację skrzyżowania z przesuniętą osią skrzyżowania o 70°, co umożliwia skomunikowanie tego terenu i przejście drogą publiczną z Placu Wybickiego w ul. Nad Stawem. Pozostała część to drogi wewnętrzne nie wydzielone planem, czyli zgodne z koncepcją inwestora.

Odbyła się rada techniczna z udziałem wydziałów i inwestora, gdzie omówiono dwa warianty planu. Wnioskiem rady technicznej była redukcja bądź rezygnacja w ogóle z zabudowy w południowo-zachodnim narożniku zespołu – powstały dwa warianty.

Wariant I

Obniżenie tej zabudowy w tym rejonie do 12 –tu metrów wysokości. Pozostałe ustalenia planu wskazują do zachowania obiekty wpisane do rejestru zabytków. Ciągi piesze na osi zespołów w kierunku dawnego wejścia do browaru oraz z Parku Kuźniczki do strefy drogowej. Zalecano lokalizację dominanty na osi Placu Wybickiego. W rejonie Potoku Strzyża jest zieleń do zachowania, wprowadzenia pielęgnacji z wyszczególnieniem poszczególnych drzew do zachowania. W części południowej znajduje się ujęcie wody browaru – studnia nr 2 (jedna z sześciu studni) jest studnia kredową i została wskazana jako studnia do wykorzystania w warunkach specjalnych. W planie wskazaliśmy ją jako ujęcie wody do wykorzystania w warunkach specjalnych. Większość parametrów zgodna jest z koncepcją inwestora. Tj. powierzchnia zabudowy 40%, powierzchnia biologicznie czynna, wysokość zabudowy na całym terenie zarówno w części 001 i 003 - 19 metrów z zastrzeżeniem, że w południowo-zachodnim narożniku jest 12 metrów, intensywność 1,8 w terenie północnym i 1,6 w terenie południowym, co również jest zgodne z wnioskiem. Dachy dowolne na obu terenach. Co do parkingów to wniosek rady technicznej jest taki, że należy utrzymać wskaźnik parkingowy przyjęty w „Studium...”, tj. 1,2 miejsce parkingowe na mieszkanie. Również w planie ustalone zostaną minimalne wskaźniki miejsc parkingowych dla usług.

Wariant II

Wariant ten od poprzedniego w zasadzie różni się tylko tym, zabudowa w narożniku południowo-zachodnim został okrojona o dwa segmenty, przy zachowaniu maksymalnej jej wysokości do 6 kondygnacji, czyli 19 metrów. Pozostałe warunki są bez zmian.

Wariant III

W narożniku południowo-zachodnim całkowicie bez zabudowy. Pozostałe parametry bez zmian. Zamiast zabudowy - zieleń do wprowadzenia i pielęgnacji i jest to zgodne z tradycją tego miejsca.

Jedynym elementem, różniącym te warianty to sposób zabudowy narożnika południowo – zachodniego.

- wariant I - pełna zabudowa w zarysach proponowanych przez inwestora w wysokości do 12-tu metrów.
- wariant II – zabudowa okrojona, przy zachowaniu wysokości zabudowy do 19 metrów.
- wariant III - bez zabudowy w tym narożniku.

Radny Maciej Lisicki - wiceprzewodniczący Komisji

Bardzo się cieszę, że pokazane zostały tutaj trzy warianty. Ja preferuję wariant III - bez zabudowy. Jeśli mamy mówić o terenie byłego browaru, jeśli mamy mówić o jakiejkolwiek ekspozycji i prezentowaniu walorów tych zabytkowych budynków, to one muszą być widoczne. Wydaje mi się, że taką naturalną osią widokową jest tunel od kolejki, stawek - czyli ten wspomniany narożnik i dlatego wariant III jest najkorzystniejszy bo pokazuje całą perspektywę zabytkowych budynków browaru.

Mam dwie uwagi:

Pierwsza - bardzo podoba mi się, że projektanci stanęli na stanowisku, 1,2 miejsc a parkingowego na osobę, więcej niż proponował inwestor. Mam wątpliwość czy 1,2 jest wskaźnikiem, dlatego sprawdzę to na swoim osiedlu (os. Focha), bo są tam kłopoty z parkowaniem. Omawianie dzisiaj miejsce, to będzie osiedle, gdzie mieszkania będą sprzedawane za ciężkie pieniądze, bardzo ekskluzywne, w bardzo atrakcyjnym miejscu, gdzie na pewno standardem będą dwa samochody na jedno mieszkanie. Ja proponowałbym wskaźnik 1,5, ale nie jest to w tej chwili wniosek – spróbuję zrobić wyliczenia na podstawie osiedla Focha.

Jaka jest wysokość zabudowy wzdłuż ul. Kilińskiego ?

Pan Jarosław Wincek - projektant planu

Przy ul. Kilińskiego zlokalizowana jest zabudowa, która ma generalnie cztery kondygnacje, gdzie czwarta jest już w dachu. Wysokość nie jest jednakowa, ale można mówić o 15-16 metrach..

Radny Maciej Lisicki - wiceprzewodniczący Komisji

Jestem z zwolennikiem wysokości do 16 metrów. Uważam, że ta zabudowa browarowa nie powinna być wyższa o jedną kondygnację od pozostałej zabudowy w tej części Wrzeszcza., chyba, że przy ul. Wajdeloty będą wyższe budynki i wówczas będę skłonny dyskutować.

Pan Jarosław Wincek - projektant planu

Również na radzie technicznej dyskutowany był taki wariant, aby w częściach zewnętrznych maksymalna wysokość wynosiła 15 metrów, natomiast w środku tego zespołu, w części centralnej miało to być 19 m. Jednak w wyniku dyskusji, padł wniosek, że teren jest tak silnie obwarowany wytycznymi konserwatorskimi, że w planie nie będziemy narzucać rozmieszczenia konkretnych wysokości, tylko na całym terenie dopuścimy 19 metrów, że świadomością, że Konserwator będzie wymuszał stopniowanie tej wysokości w kierunku centrum zespołu.

Radny Maciej Lisicki - wiceprzewodniczący Komisji

Moim zdaniem teren 003M-U32 staje się terenem martwym. Martwym w sensie życia usługowego. Marzyłoby się, aby był to teren bardziej usługowo – mieszkaniowy niż mieszkaniowo – usługowy. Dlatego moim zdaniem jakieś zapisy mówiące o proporcjach usług w stosunku do mieszkaniówki powinny być. Również powinny być zapisy, które narzucałyby inwestorowi odtworzenia jakieś części funkcji browaru, np. małe browarki w piwnicy. Również nie za bardzo widziałbym określanie w planie miejsc parkingowych dla usług. Teren ten jest tak dobrze skomunikowany, że wskaźnik ten może wynosić zero.

Radny Janusz Kasprowicz - członek Komisji

Zgadzam się z uwagami mojego przedmówcy, zarówno, co do potrzeby ograniczenia wysokości zabudowy jak i wyznaczenia większego limitu miejsc parkingowych. Z tego co słyszę o planowanych inwestycji wokół, to tam przeniesie się ciężar nowego centrum Wrzeszcza, szczególnie po uruchomieniu Galerii Bałtyckiej i nowych przejść przez tory. Również zgadzam się z koncepcją odsłonięcia zabytkowej części starego browaru. Jest to na tyle atrakcyjny teren, że nie może on być ograniczony li tylko do mieszkańców, którzy wykupią tam apartamenty.

Mam jeszcze jedną uwagę a mianowicie, troszkę niepokoi mnie dowolność kształtu dachów, jaką zakłada plan. Wszędzie tam są dachy strome, skośne, kryte z reguły czerwoną dachówką. Z tego co zgłasza inwestor i z tego co państwo akceptujecie wynika, że ten tzw. browar w nowym kształcie będzie bardziej dzielnicą mieszkaniową czy mieszaną pół na pół. Mi się wydaje, że należałoby tam zachować znaczniejszą część usług, bo tworzy się tam nowe centrum.

Radny Tadeusz Mękal - przewodniczący Komisji

Zupełnie nie zgadzam się z moimi kolegami. Moim zdaniem najlepszy jest wariant I, ponieważ mamy do czynienia z dość eksponowanym, centralnym punktem dzielnicy Wrzeszcz i warto byłoby to miejsce jak najbardziej zintensyfikować. Otwieranie przestrzeni, mówienie, że ludzie stojący na przystanku kolejki SKM będą mieli jakieś estetyczne walory i będą patrzyli na stary browar, moim zdaniem jest takim średnim argumentem. Potrafię sobie wyobrazić, że powstanie tam nowoczesna, ładna architektura, która również będzie przyciągała oko. Również nie należało zbyt rygorystycznie podchodzić co do kształtu budynku, bo robimy się bardziej konserwatorscy niż konserwator zabytków, który do tej pory blokował ten plan. Konserwator Zabytków narzucił pewne parametry, podał maksymalną wysokość mówiąc jednocześnie, że będzie blokował w jakiś sposób różnicowanie tej wysokości, a więc w planie możemy zapisać tą wysokość 19m, a nie ograniczać jeszcze w stosunku do tego, co nam służby konserwatorskie proponują. Twierdzę, że każdy budynek powinien być ładny, a więc tam też powinna być ładna architektura, a tym samym nic nie stanie na przeszkodzie, jeżeli będzie tworzyła zamkniętą przestrzeń wokół tego osiedla, a usługi - jak pokazano tutaj na wizualizacji – będą umieszczone na parterach i wewnątrz tego osiedla. Nie narzucamy jednak inwestorowi ile tych usług ma być.

Nie podzielam zakazu zabudowy omawianego narożnika. Również nie mam nic przeciwko dachom płaskim. Wydaje mi się, że zaprezentowana koncepcja jest jednak spójna.

Pan Marek Piskorski - Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Konserwator dokonał - delikatnie mówiąc, wielkiej ewolucji swoich poglądów od czasu kiedy, kiedy Browar Żywiec był jeszcze właścicielem terenu i kiedy konserwator mówił bardzo w wyrażeniu o zachowaniu dominacji magazynu zbożowego, tj. najwyższego obiektu w założeniu browarowym. Także bardzo eksponował park przed willą dyrektora. Z zapisu o dominacji magazynu zbożowego wynika, że inna zabudowa powinna być niższa. Po negocjacjach przez inwestora, Konserwator dalece złagodził i wprowadził wysokość do 19 m, ponieważ magazyn zbożowy ma 25 metrów, to z poziomu terenu nie będzie to żadna dominacja. Także zaakceptował brak parku przed willą dyrektora dopuszczając tą zabudowę w południowej części planu, ale miasto ma władzę kształtowania tej zabudowy wedle interesu kompozycji całego miasta. Zdecydowanie jestem przeciwnikiem w całości zabudowy w tej południowo-zachodniej części, bo uważam, że te animacje bardzo wyraźnie pokazały, co tracimy. Wskaźnik parkingowy 1,2 to wskaźnik powszechnie przyjęty dla standardu współczesnej zabudowy mieszkaniowej uwzględniający i to, że ludzie mieszkańcy mają po więcej niż 1 samochód, ale i to, że niektóre mieszkania są nie zamieszkałe – zamieszkałe sezonowo. Niemniej bardzo chętnie usłyszymy badania pana Lisickiego w odniesieniu do współcześnie funkcjonujących osiedli. Niemniej stawiamy tutaj bardzo wyraźnie, że wskaźnik przewyższający 1,0 jest niezbędny, bo sytuacja parkingowa w całym Dolnym Wrzeszczu jest fatalna, a brak regularnego, urządzonego miejsca parkingowego nikogo z mieszkańców nie powstrzyma od kupna samochodu. Należy również mieć na uwadze, że modernizacja ulicy Wajdeloty zmniejszy ilość miejsc parkingowych.

Jeśli chodzi o wysokości, to skoro Konserwator zapowiada, że będzie w szczegółach jeszcze marudził i obniżał te wysokości, to niech będzie wysokość 19 metrów, szczególnie w tej części ulicy łączącej od ulic Nad Stawem a Placem Wybickiego – najbardziej historycznej, odtworzonej ulicy Wrzeszcza. Jeśli chodzi o część północną, to rzeczywiście przez analogię, podobieństwo byłoby wiesz przesłanki do zastosowania dachów stromych, ale w sumie zabudowa ta jest też dość zróżnicowana.

Jeśli chodzi o produkcję piwa, w małej skali, to w planie chcemy wprowadzić zapis mówiący o małej produkcji piwa.

Projektanci od inwestora bardzo eksponowali ten plac przed zabudową historyczną browaru snując wyobrażenie, jak plac będzie aktywny, co tam może zaistnieć. W

związku z tym, uważam, że moglibyśmy dopisać w planie, żeby pierzeja, przestrzeń przed budynkami browaru a ul. Wajdeloty, przynajmniej w parterach była wyposażona w usługi. To jest zgodne z zamiarem inwestora a więc zapisanie tego w planie, by to utwierdziło.

Radny Tadeusz Mękal - przewodniczący Komisji

Co to za plac bez pierzei?

Pan Marek Piskorski - Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Plac może być albo ze wszystkimi pierzejami, albo tylko z jedną pierzeją. Co do kształtowania placu to jest duża różnorodność form, a to że plac ten byłby obudowany z trzech stron nie wyłącza to funkcji placu. Oczywiście ta koncepcja, jaką projektanci zaproponowali - z osią równoleżnikową - jest bardzo przekonująca i czytelna.

Radny Tadeusz Mękal - przewodniczący Komisji

Jeśli chodzi o parkingi, to stosowaliśmy zapisy - przynajmniej na Głównym Mieście, że inwestor winien legitymować się miejscami parkingowymi w innym miejscu. Widzę, że tutaj inwestor też proponuje taki zapis.

Pan Marek Piskorski - Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Niestety te zapisy z Głównego Miasta w ogóle nie funkcjonują i stają się barierą dla problemu usługowego. W tej chwili mamy pogląd taki, że dla mieszkaniówki muszą być zapewnione miejsca parkingowe. Mieszkaniówka nie znosi braku miejsc parkingowych i o ile inwestor ich nie zagwarantuje, to skutek odbije się na funkcjonowaniu dzielnicy. Natomiast, co do usług, to ze względu na świetną obsługę - jest to strefa B, czyli ograniczonego parkowania - to można by pozostawić zapis o wskaźniku zerowym.

Radny Marek Bumblis - członek Komisji

Chciałbym powiedzieć parę argumentów przemawiających za wariantem III.. Mianowicie swoistą wartością jest widok z kolejki SKM, która przejeżdża przez Trójmiasto, widok stoczni, widok hipodromu i widok na stary browar. Widok taki będzie potencjalną wartością dodaną do tych obiektów, będzie przyciągało dodatkowych turystów i stanowić będzie atrakcyjną wartość widokową.

Radna Danuta Putrycz - członek Komisji

Wskaźnik parkingowy - usługi zero. To nie jest tak chyba do końca.

Pan Marek Piskorski - Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Usługi, jako funkcja komercyjna bronią się same. Jeżeli inwestor zechce zrobić tam miejsca parkingowe w ilości zero do maksimum, w zależności od funkcji, to może to zrobić. Natomiast dla mieszkaniówki musi to zrobić. A więc, jeżeli inwestor będzie sam zainteresowany zorganizowaniem miejsc parkingowych, to będzie mógł to zrobić.

Radna Danuta Putrycz - członek Komisji

Chciałabym wiedzieć za jakim rozwiązaniem opowiedziałby się projektant planu.

Pan Jarosław Wincek - projektant planu

Wynikiem mojej pracy to te trzy warianty. Wariant inwestora, który zakłada zabudowę tego placu, oraz wariant bez tej zabudowy, za którym ja opowiedziałbym. Wydaje się, że widok z kolejki i późniejszy z Drogi Czerwonej byłby cenny, przy odpowiednim kształtowaniu zieleni. W tej chwili ciężko zobaczyć teren browaru, bo cały nasyp kolejki jest zarośnięty.

Radny Maciej Lisicki - wiceprzewodniczący Komisji

Czy mamy informację, jaka jest maksymalna wysokość budynków przy ul. Kilińskiego i Wajdeloty.

Odpowiedź brzmiała 16 metrów.

Pan Marek Piskorski - Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

To, że jest to stare czy historyczne miasto nie znaczy, że wszystko musi być wiernie odtwarzane. To są pewne nowe wartości, nowy znak i niewątpliwie w tym zespole, jakkolwiek będzie dach, jakkolwiek będzie wysokość to bardzo wyraźnie będzie się odznaczać i odróżniać zarówno od zespołu przy ul. Wajdeloty jak i zespołu Kilińskiego. I myślę, że to dobrze. Nowy czas, nowa forma, nowa jakość architektury. Wysokość - czy 19 metrów czy 16 metrów, to z punktu widzenia osób z poziomu terenu jest bez znaczenia a z kolei większej odległości ta różnica się zaciera. Przyjęta tutaj intensywność nie pozwala zabudować w całości w wysokości 19 metrów. Czyli pewne fragmenty będą musiały być niższe. Jest tylko pytanie - czy wzdłuż ulicy Kilińskiego wpisać wysokość 16 metrów a w głębi 19 metrów. Z kolei jednak rozumowaliśmy, że skoro Konserwator się zgodził na 19 metrów i nad tym czuwa, to nie bardzo mamy argumentację, aby być bardziej restrykcyjnym niż Konserwator. Dlatego myślę, że możemy zgodzić się na te 19 m przy tym zróżnicowaniu wysokości.

Radny Janusz Kasprowicz - członek Komisji

Często mówimy o Konserwatorze Zabytków używając go jako narzędzie na plus czy na minus. W tym przypadku akurat spotykamy się z uwagą, że to my jesteśmy mniej liberalni niż Konserwator. Zapomniałbym na moment w ogóle o wskazaniach Konserwatora, ponieważ podoba się mi to jak radny Lisicki argumentuje swój wniosek i dzielam go, przywołując opinie, które słyszałem w tej dzielnicy i nakładając na to własne poczucie estetyki. Mnie osobiście zabudowa wyższa tam przeszkadza.

Ustalenia:

Radny Tadeusz Mękal - przewodniczący Komisji

Głosujemy złożone wnioski: Kto z Państwa Radnych jest za tym, aby:

- na całym terenie ograniczyć wysokość zabudowy do 16 metrów. Za 3 głosy, przy 2 głosach wstrzymujących się. Wniosek uzyskał poparcie.
- w planie przyjąć rozwiązania zawarte w wariantcie III - tj. bez zabudowy w południowo-zachodnim narożniku. Za 4 głosy przy 1 głosie przeciwnym. Wniosek uzyskał poparcie.
- zlikwidować w planie maksymalny wskaźnik intensywności. Za 4 głosy przy 1 głosie wstrzymującym się. Wniosek uzyskał poparcie.
- przeanalizować zwieszenie wskaźnika ilości miejsc parkingowych dla funkcji mieszkaniowej z jednoczesną możliwością ograniczenia tego wskaźnika dla funkcji usługowej. Za 3 głosy przy 1 głosie przeciwnym. Wniosek uzyskał poparcie.

Opinia pozytywna z w/w ustaleniami został przyjęta 2 głosami za, przy 1 głosie przeciwnym i 1 wstrzymującym się.

Powyższe ustalenie zawarte zostało w Opinii Nr 120-16/102/2006, która stanowi załącznik nr 8 do niniejszego protokołu.

PUNKT 4

Klukowo Rębiechowo – struktura funkcjonalno – przestrzenna wraz z układem transportowym podstawowym lokalnym, granice nowych planów miejscowych, uwarunkowania i skutki tych planów.

Pan Marek Piskorski - Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Przeanalizowaliśmy szczegółowo problematykę komunikacyjną i planistyczną rejonu Klukowo-Rębiechowo, co wiąże się z dostępem do portu lotniczego. Pani arch. M.

Kowalska przedstawi krótko i zwięźle problematykę tej dzielnicy miasta, co zakończymy wstępną propozycję, jakimi planami należałoby pokryć ten fragment miasta

Pani Maria Kowalska - Biuro Rozwoju Gdańska

Przedmiotem dzisiejszej prezentacji są planowane zmiany układu transportowego w Rębiechowie i wynikające z tego konieczność przeprowadzenia zmian w obowiązujących w tym rejonie planów oraz wskazanie planów, które należałoby procedować jak również pokazanie wstępnych analiz finansowych i proceduralnych.

Jeżeli chodzi o lokalizację naszego obszaru opracowania to zajęliśmy się terenem położonym:

- na północy od węzła Owczarnia.
- na południu jest to ulica Budowlanych stanowiąca naszą południową granicę,
- na wschodzie Obwodnica,
- na zachodzie – granica administracyjna Miasta.

Pani Maria Kowalska omówiła sytuację planistyczną w obszarze objętym opracowaniem. Obecnie obowiązują tam 23 plany miejscowe, a w trakcie sporządzania jest 6 planów miejscowych. Jeśli chodzi o „Studium...” to duża część, szczególnie część centralna Klukowa – Rębiechowa preferowana jest pod zabudowę mieszkaniową. Są tam tereny usługowe, produkcyjne, tereny portu lotniczego oraz z bardzo dużym udziałem zieleni. Następnie szczegółowo omówiła zaprojektowany układ drogowy oraz z propozycje niezbędnych jego korekt

Planowane zmiany w układzie transportowym, to między innymi;

- zmianie ulega ulica Meteorytowa na bardzo niewielkim odcinku - powiększona do ulicy kategorii zbiorczej o dwóch jezdniach z dwoma pasami ruchu,
- ulica zbiorcza, Nowa Spadochroniarzy powinna być projektowana w klasie ulicy zbiorczej i powiększona do dwóch jezdni o dwóch pasach ruchu. Ulica ta będzie odciążała na odcinku od węzła Owczarnia do węzła Matarnia ruch na Obwodnicy.
- jesteśmy w trakcie zawieszenia procedowania projektowanej ulicy zbiorczej Astronautów, Radiowej i projektowanego ich połączenia. Proponujemy odstąpienia od sporządzania tego planu i projektowaną tam ulicę zastąpić systemem ulic lokalnych poprowadzonych między innymi śladem projektu technicznego kanalizacji sanitarnej.
- jeżeli chodzi o ulicę Słowackiego, to proponujemy, aby na całym jej przebiegu, od węzła Matarnia aż do węzła integracyjnego w porcie lotniczym była ulicą główną.

Projektowany, proponowany układ transportowy na tle własności, to widzimy, że większość obszaru objętego tym opracowaniem, jest własnością prywatną.

Plany, do których opracowania w przyszłości należy przystąpić:

- zmiana obowiązującego planu Nowej Słowackiego, ze zmianą parametrów ulicy zbiorczej na ulicę główną. Będzie to wymagało pewnego poszerzenia na odcinku od skrzyżowania z ul. Astronautów do końca lasu. W związku z poszerzeniem ulicy Słowackiego na północ, należy dokonać wylesienia 10.859 m², z czego na część uzyskana jest już zgoda. Nie ma zgody leśnej na odcinek położony pomiędzy torowiskiem a ulicą Spadochroniarzy.. Jeżeli chodzi o wykup gruntów prywatnych, w związku z poszerzeniem ulicy Słowackiego na południe, to ok. 5.450 m² i przy realizacji szybkiego tramwaju zajdzie konieczność wyburzenia 3-5 prywatnych budynków mieszkalnych:
- plan Nowej Spadochroniarzy. Na całej długości winny być zmienione parametry do dwóch jezdni i 2-ch pasów ruchu. Natomiast na odcinku od ulicy Radiowej do skrzyżowania do ul. Słowackiego wymaga to poszerzenia w liniach rozgraniczających, w związku z tym gruntów prywatnych do wykupu byłoby ok. 6 tys. m². Na dalszym odcinku jest na tyle szeroko zaprojektowana Nowa Spadochroniarzy, że

wymaga tylko zmianie zapis mówiący o tym, że powinna to być ulica dwujezdniowa z dwoma pasami ruchu, bez szpaleru drzew.

Port Lotniczy przewiduje rozbudowę systemu nawigacji świetlnej. Jest to im konieczne, do zwiększonej ilości startujących samolotów i wydłużenia pasa startowego. Planują w roku 2008 całkowicie zamknąć ulicę Słowackiego na tym odcinku.

- Plan - odcinek szybkiego tramwaju od aktualnie procesowanego planu ul. Budowlanych - lotnisko do skrzyżowania z ul. Słowackiego. Ten plan, dwuwariantowo mamy przygotowany. Mamy przygotowany wariant przejścia szybkiego tramwaju po terenie lotniska tuż przy północno - wschodniej granicy terenu lotniska i dalej śladem istniejącej linii kolejowej. Jeśli chodzi o przejście przez teren lotniska i skutki ekonomiczne tego wariantu, to byłoby do wylesienia zaledwie 130m², natomiast jeśli chodzi o teren lotniska to ok. 2,8 tys.m² z terenu lotniska należałoby przeznaczyć na linię tramwajową. Jest również drugi wariant - trudniejszy procedurze, bo wymagałby wylesienia aż 2,8 tys. m² lasu, który siedłby tuż przy północno- wschodniej granicy portu lotniczego, dalej po śladzie istniejącego torowiska. Wariant ten wymagałby zajęcia ok. 125 m² lotniska w samym północno – wschodnim narożniku.
- Plan projektowanej ulicy Radiowej, Astronautów i projektowanego połączenia oraz plan w rejonie Potoku Zajączkowskiego. Proponujemy odstąpić planu ulicy zbiorczej, natomiast rozszerzyć opracowanie aż od ul. Radarowej do Obwodnicy Zachodniej i włączyć do opracowania fragment ulicy Radiowej, ponieważ do tej pory była ona przewidywana jako ulica zbiorcza.

Dodatkowych informacji w tym temacie udzielali również pan Marek Piskorski - Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska oraz pani Irena Romasiuk – Kierownik Zespołu Urbanistycznego Zachód.

PUNKT 5

Wolne wnioski, sprawy bieżące, korespondencja.

Przewodniczący Komisji poinformował, że najbliższe posiedzenie planuj zwołać na 29 sierpnia 2005r.

Na tym zakończono posiedzenie - godz. 19,30

*Przewodniczący
Komisji Rozwoju Przestrzennego*

Tadeusz Mękal

Protokołowała:

Bogusława Pieklik

Protokół sporządzono; Gdańsk, dnia 25 sierpnia 2006r.

