

PROTOKÓŁ NR 125-21/2006
z posiedzenia
Komisji Rozwoju Przestrzennego Rady Miasta Gdańska,
które odbyło się 17 października 2006r.

Posiedzenie Komisja rozpoczęła o godz. 15,00

Obecność:

Posiedzenie Komisja odbyła w pełnym 6-osobowym składzie, wg załączonej listy obecności, który stanowi załącznik nr 1 do protokołu.

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

Przewodniczący Komisji Tadeusz Mękal - powitał wszystkich zebranych i przedstawił porządek posiedzenia, który stanowi załącznik nr 3 do niniejszego protokołu, który to porządek komisja przyjęła, jednogłośnie - 4 głosami za

Porządek posiedzenia:

- 1. Opiniowanie projektu uchwały w sprawie zmieniająca uchwałę Rady Miasta Gdańska w sprawie likwidacji Zarządu Dróg i Zieleni w Gdańsku będącego zakładem budżetowym i utworzenia jednostki budżetowej - druk nr 2040.**
- 2. Opiniowanie projektów uchwał o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:**
 - 1) Piecki - Migowo Wyspa Piecewska - druk nr 2029**
 - 2) Górki Zachodnie, rejon ulic Łostowickiej i Przełom - druk nr 2044**
- 3. Opiniowanie projektów uchwał w sprawie odstąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:**
 - 1) Obwodnica Południowa na odcinku od ul. Trakt Św. Wojciecha do wschodniej granicy miasta - druk nr 2046**
 - 2) Obwodnica Południowa na odcinku od zachodniej granicy miasta Gdańska od ulicy Trakt Św. Wojciecha - druk nr 2047**
- 4. Opiniowanie projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Oliwa Górna, rejon Katedry Oliwskiej w mieście Gdańsku - druk nr 2045.**
- 5. Opiniowanie koncepcji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:**
 - 1) Piecki - Migowo na południe od ul. Warneńskiej**
 - 2) rejon ul. Srebrniki, Ogrodowej, Potokowej i Rakoczego**
 - 3) Kiełpinem Wschód, rejon Stawu Wróbla i Potoku Jasień.**
- 6. Wolne wnioski, sprawy bieżące, korespondencja**

PUNKT 1

Opiniowanie projektu uchwały w sprawie zmieniająca uchwałę Rady Miasta Gdańska w sprawie likwidacji Zarządu Dróg i Zieleni w Gdańsku będącego zakładem budżetowym i utworzenia jednostki budżetowej - **druk nr 2040**

Pan Romuald Nietupski - Dyrektor Zarządu Dróg i Zieleni

Przedmiotowy projekt uchwały dotyczy włączenia do aktualnie prowadzonej działalności przez ZDiZ ,tj. powierzenia funkcji zarządcy dróg wewnętrznych. Przypomnę, że drogi wewnętrzne do tej pory nie miały takiego zarządcy. Jest to nasza nowa działalność, a takich dróg jest ok. 150 na łączną długość ok. 80 km. Temat jest otwarty bo tych dróg systematycznie będzie dochodziło. W związku z powyższym zachodzi konieczność podjęcia przedmiotowej uchwały, uchwały rozszerzającej zakres naszej działalności. Przy okazji porządkowane są sprawy wynikające ze zmienionych przepisów z zakresu utrzymania dróg publicznych. Uchwała ta również określa nasz zakres działania dot. dróg wewnętrznych.

Przypomnę, że jeszcze kilka lat temu byliśmy zakładem budżetowym, który z uwagi na obowiązujące przepisy został przekwalifikowany na jednostkę budżetową.

Komisja nie podjęła dyskusji w tym temacie i bez uwag przystąpiła do głosowania.

Opinia:

Komisja, jednogłośnie - 4 głosami za - pozytywnie zaopiniowała przedmiotowy projekt uchwały.

Opinia Nr 125-21/144/2006 stanowi załącznik nr 4 do niniejszego protokołu.

PUNKT 2.1

Opiniowanie projektu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Piecki - Migowo Wyspa Piecewska - **druk nr 2029**

Przedmiotowy projekt uchwały omówiła **Pani Ewa Semka - projektant planu.** Powiedziała między innymi:

Obszar proponowanego planu ograniczony jest:

- od północy ul. Piecowską, która jest włączona w obszar planu,
- od strony zachodniej i południowej - ul. Rakoczego,
- od wschodu – ul. Jaśkowa Dolina.

Obszar ten obecnie nie posiada planu obowiązującego. Dla tego obszaru do roku 2003 obowiązywał funkcję centrum usługowego osiedla Morena. Funkcja ta częściowo została zrealizowana w części wschodniej - przychodnia zdrowia i nowo powstały obiekt handlowo usługowy. Zrealizowana została również stacja paliw, a w części północnej znajduje się Ośrodek Analizy Wartości Inżynierska S-nia Pracy.

Na pozostałym obszarze jest zieleń nieurządzona i jest to teren obecnie niezagospodarowany i wymaga on szczegółowego określenia funkcji z zakresu zabudowy usługowo –mieszkaniowej oraz nowych, szczegółowych warunków zagospodarowania i zabudowy. Tym bardziej, że w jego sąsiedztwie znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków.

Radny Tadeusz Mękal – przewodniczący Komisji

W uzasadnieniu do tego projektu uchwały wspomina się, że obecne o „Studium...” przewiduje tam koncentrację usług miastotwórczych. Jak rozumiem, obecny właściciel tego terenu jest zainteresowany budownictwem mieszkaniowym i na tym tle powstał tam konflikt, co do rozmiarów tego budownictwa.

Czy proponowana funkcja związana z mieszkalnictwem nie będzie kolidowała z zapisami „Studium...” czy też przewidujecie Państwo, że poprawianym obecnie „Studium...” znajduje się już inne zapisy umożliwiające wprowadzenie tam funkcji mieszkaniowej na tym terenie.

Pani Ewa Semka - projektant planu

Tak, oczywiście. W obecnie obowiązującym „Studium...” miał być to obszar usług centrotwórczych. Sytuacja na osiedlu obecnie wygląda tak, że w okolicznych punktach zostały zrealizowane usługi i nie ma tam, aż tak wielkiej potrzeby, aby realizować tam tak duży program usługowy, tym bardziej, że był tam proponowany obiekt usługowy, z którego realizacji wycofano się po protestach mieszkańców.

Nowoopracowane studium uwzględni obecne potrzeby na tym terenie, jak również zamierzenia inwestora.

Radny Eugeniusz Głogowski

Rozpocznę od kilku pytań i prosiłbym o pewną wyrozumiałość, jak będę mówił zbyt długo.

Komisja zapewne wie, że w ostatnim okresie na tle dotychczasowych propozycji rozwiązań - decyzja o warunkach zabudowy i wniosku Hossy o zabudowę terenu - powstał dość znaczny spór. Ja na podstawie wniosków mieszkańców korespondowałem w tym zakresie z Prezydentem Miasta, w części z Komisją. Nie wiem na ile Państwo znacie ta korespondencję, w której szereg argumentów zostało sformułowanych.

Kiedy na sesji rozmawialiśmy o kierunkach planistycznych miasta, to sformułowałem taki pogląd, z czym zgodził się Prezydenta Bielawski, że niektóre części miasta, szczególnie te konfliktogenne powinny mieć plany miejscowe. Mówię to po to, abyśmy na początku – na tym etapie- przedstawili racje chociażby jednej ze stron, aby można było później lepiej pracować nad planem.

Radny Tadeusz Mękal - przewodniczący Komisji

Panie radny do czego Pan zmierza? Czy uważa Pan, że nie powinniśmy przyjmować tej uchwały? Jeżeli jesteśmy za tą uchwałą to nie ma potrzeby dodatkowego jej uzasadniania.

Radny Eugeniusz Głogowski

Nie byłoby prawdopodobnie tego projektu uchwały, gdyby nie protesty mieszkańców. Jeżeli chcemy przystąpić do tego planu, to wysłuchajmy na początku chociażby jednej strony, gdzie ja sformułuję zaraz dezyderat w mojej opinii, że rozpatrując w ramach procedury administracyjnej, gdzie wg mnie planista, jakim jest miasto uwzględniał racje tylko jednej strony, tj. inwestora. Jeżeli mieszkańcy zadali sobie trud, aby tutaj dzisiaj przyjść, to należałoby ich w jakimś stopniu wysłuchać ich racji. Taki jest mój pogląd, chyba, że różnimy się co do oceny ustawy o planowaniu przestrzennym, która moim zdaniem ma w swojej istocie duży element uspołecznienia.

Jak jest struktura własnościowa Wyspy Piecewskiej?

Pani Ewa Semka - projektant planu

Badalam strukturę własności, ale nie mam tutaj planszy, na której mogłabym to zaprezentować.

Radny Eugeniusz Głogowski

Jakie są wnioski złożone do tego terenu?

Pani Ewa Semka - projektant planu

Nie ma wniosków, bo nie było jeszcze przystąpienia.

Radny Eugeniusz Głogowski

Mam propozycję, aby procesując nad tym planem, rozważyć w jakim zakresie funkcja mieszkaniowa powinna być tam zrealizowana, a w jakiej proporcji powinny być zrealizowane usługi. Nie do końca podzielam pogląd, że sfera usług na Morenie jest rozbudowana i w związku z tym należałoby w jakimś stopniu ograniczyć ich zakres. Ponieważ zapoznałem się częściowo z wnioskiem Hossy, dotyczącym pierwszego etapu pozwolenia na budowę jak i wnioskiem o zagospodarowanie terenu, gdzie był a propozycja wybudowania osiemu 17-kondygnacyjnych budynków. Rozumiem, że jest to interes inwestora, aby jak najlepiej wykorzystać przestrzeń.

Mnie interesowało jeszcze coś bardziej istotnego, a mianowicie rozbudowana została tam bardzo taka idea, mówiąca, że to ma być centrum jednostki urbanistycznej Piecki Migowo. Mój pogląd, po zapoznaniu się z tym planem to w tym wniosku, w tym projekcie nie było wiele przestrzeni publicznej, a tak naprawdę była skomasowana funkcja mieszkaniowa, która uwzględniała tylko interes developera. Nikt właściwie nie kwestionuje, że właściciel terenu ma prawo do jego zagospodarowania. Powstaje tylko pytanie o te proporcje - ile mieszkaniówki i jak daleko ma być rozbudowana funkcja usługowa.

Chcę sformułować wniosek – przystępując do sporządzenia planu, to oprócz tej funkcji mieszkaniowej i oprócz funkcji usługowej, którą w zamyśle na tym etapie chcecie Państwo tam uwzględnić, proszę również rozważyć w jakim stopniu mogłaby być rozwijana ta funkcja rekreacyjna. Gdyby dzisiaj wrócić do idei rozbudowania funkcji rekreacyjnej, to jeżeli wcześniej w planie nie było funkcji mieszkaniowej, to nie ma konsekwencji dla miasta z art. 36 przy takiej zmianie funkcji planu.

Kończąc, chciałbym sformułować pod adresem Biura Rozwoju Gdańska i projektantów następujące wnioski:

- funkcja mieszkaniowa tak,
- rozważenie, na ile powinna nastąpić zwężona funkcja usługowa,
- alternatywne rozważenie innej funkcji rekreacyjnej.

Pani Ewa Semka - projektant planu

Wszystkie uwagi pana Radnego są uwagami do planu i w momencie, kiedy plan będzie sporządzane, to na pewno wszystkie aspekty będą rozważane.

Radny Eugeniusz Głogowski

Czy może Pani orientacyjnie określić jak czasowo będzie wyglądała procedura opracowania tego planu.

Pani Ewa Semka - projektant planu

Jeżeli plan jest prosty, niekonfliktowy to w ciągu roku powinien być uchwalony. Na obszarze tego planu jest obiekt zabytkowy i wymagane są uzgodnienia z Konserwatorem zabytków, co często wydłuża procedurę. Trudno mi określić czas procedowania nad tym planem.

Na tym zakończono dyskusję w tym punkcie i bez uwag przystąpiono do głosowania.

Opinia:

Komisja - 3 głosami za, przy 1 głosie przeciwnym - pozytywnie zaopiniowała przedmiotowy projekt uchwały.

Opinia Nr 125-21/145/2006 stanowi załącznik nr 5 do niniejszego protokołu.

PUNKT 2.2

Opiniowanie projektu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Górki Zachodnie, rejon ulic Łostowickiej i Przełom - **druk nr 2044**

Przedmiotowy projekt uchwały omówił **Pan Krzysztof Swędrzyński - projektant planu**. Powiedział między innymi:

Obszar planu obejmuje obszar ok. 19 ha i stanowi fragment obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego Krakowiec – Górki Zachodnie. Obszar ten ograniczony jest:

- od północy – ul. Łowicka
 - od wschodu – brzegi Wisły Śmiałej,
 - od południa i zachodu - wody Martwej Wisły oraz ogrodami działkowymi „Wiselka”.
- Na obszarze planu znajduje się między innymi Stocznia Wisła oraz Jacht Klub Neptun. Wpłynął wniosek o zmianę planu od Stoczni Wisła oraz innych użytkowników, którzy kwestionują rezerwacje terenu pod cele publiczne oraz ciąg pieszo jezdny, który przechodzi przez tereny będące własnością Stoczni Wisła.

Komisja po krótkich dodatkowych wyjaśnieniach, nie zgłaszając uwag do zaprezentowanego projektu uchwały przystąpiła do głosowania.

Opinia:

Komisja - 3 głosami za, przy 1 głosie przeciwnym - pozytywnie zaopiniowała przedmiotowy projekt uchwały.

Opinia Nr 125-21/146/2006 stanowi załącznik nr 6 do niniejszego protokołu.

PUNKT 3. 1-2

Opiniowanie projektów uchwał w sprawie odstąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

1. Obwodnica Południowa na odcinku od ul. Trakt Św. Wojciecha do wschodniej granicy miasta - **druk nr 2046**
 2. Obwodnica Południowa na odcinku od zachodniej granicy miasta Gdańska od ulicy Trakt Św. Wojciecha - **druk nr 2047**
-

W/w projekty uchwał omówił **Pan Marek Piskorski – Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska**. Powiedział między innymi:

Plany te dotyczyły Obwodnicy Południowej odcinka od granicy zachodniej do Traktu Św. Wojciecha i dalej do obwodnicy wschodniej. Do planu przystąpiono jeszcze pod rządami starej ustawy, kiedy plan był niezbędny dla lokalizacji Obwodnicy Południowej. Ustawa zmieniała się i inwestycje celu publicznego niekoniecznie musiały mieć plan miejscowy. Powstała także spec ustawa dotycząca dróg krajowych i w w oparciu o nią Dyrekcja Generalna Dróg Krajowych i Autostrad prowadziła procedurę lokalizacyjną dla Obwodnicy Południowej. Były tam konflikty z ludnością, a we wrześniu br. Wojewoda wydał decyzję o ustaleniu warunków lokalizacji inwestycji celu publicznego pn. Obwodnica Południowa. W części zachodniej jest to przebieg pokrywający się z uchwałą o przystąpieniu a w części wschodniej nie pokrywa się z uchwałą o przystąpieniu.

Ponieważ procedura lokalizacji obwodnicy jest już prawomocna i jest ona podstawą do przejęcia praw do gruntu przez Wojewodę. Cała ta procedura odbywa się w trybie spec ustawy, więc plan zagospodarowania miejscowego nie jest potrzebny, dlatego Prezydent wnosi o uchylenie tych dwóch uchwał dot. sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania.

Komisja nie podjęła dyskusji w tym temacie i nie zgłaszając uwag przystąpiła do głosowania.

Opinie:

Komisja - 5 głosami za, przy 1 głosie wstrzymującym się - pozytywnie zaopiniowała przedmiotowy projekt uchwały.

Opinia Nr 125-21/147/2006 stanowi załącznik nr 7 do niniejszego protokołu.

Komisja - 5 głosami za, przy 1 głosie wstrzymującym się - pozytywnie zaopiniowała przedmiotowy projekt uchwały.

Opinia Nr 125-21/148/2006 stanowi załącznik nr 8 do niniejszego protokołu.

PUNKT 4

Opiniowanie projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Oliwa Górna, rejon Katedry Oliwskiej w mieście Gdańsku - **druk nr 2045.**

Przedmiotowy projekt uchwały omówiła **Pani Edyta Damszel - Turek – projektant planu**. Powiedziała między innymi:

Obszar planu obejmuje powierzchnie ok. 6 ha. Ograniczony jest ul. Cystersów, Starym Rynkiem Oliwskim, ul. Grunwaldzka. Graniczy również z Parkiem Oliwskim.

W projekcie planu wyznaczono 16 terenów. Dominują tereny usługowo – mieszkaniowe z nielicznymi usługami. Zaprojektowany jest parking kubaturowy obsługujący cały Zespół Poczterski i Katedrę. Powiększa się tereny zielone obejmujące Potok Oliwski. Teren wpisany jest do rejestru zabytków, a więc szczegółowe ustalenia co do wysokości zabudowy i parametrów urbanistycznych, kształt dachu były wytyczone przez Konserwatora Zabytków. Na terenie tym dominuje maksymalne wysokości od 7-10 metrów, dachy strome, zakaz podziałów wtórnych na historycznych działkach.

Plan był dwukrotnie wykładany do publicznego wglądu: w maju i sierpniu br.

Po pierwszym wyłożeniu wpłynęły uwagi do planu. Uwagi te dotyczyły między innymi dopuszczenia zabudowy pomiędzy korytem Potoku Oliwskiego a murem Katedralnym. Uwaga to po pierwszym wyłożeniu został nieuwzględniona. Również odrzucona została uwaga dotycząca projektowania parkingu, natomiast uwagi dotyczące terenu 005, 008 i 011 dotyczyły formy zapisu w kartach terenu. Również one zostały odrzucone, jako niezasadne. Uwzględniono jedną część uwagi dotycząca terenu 003 w związku ze zmniejszeniem procentu powierzchni biologicznie czynnej na tej działce - z 70% na 50%, w związku z tym dokonano drugiego wyłożeniu, po którym również wpłynęły uwagi. Dotyczyły one ponownie możliwości zabudowy na terenie pomiędzy potokiem a murem katedralnym. Uwaga została odrzucona, ponieważ cały obszar wpisany jest do rejestru zabytków a Konserwator składając wnioski do tego planu jednoznacznie się wypowiedział o zakazie dopuszczenia jakiegokolwiek zabudowy poza sezonowymi ogródkami gastronomicznymi.

Wpłynęła również uwaga dotycząca terenu 011 – chodziło między innymi o nieustalenie zalecanych podziałów na działki budowlane. Ta uwaga również została odrzucona, ponieważ jest to tylko zalecenie.

. Wszystkie zgłoszone uwagi do omawianego planu zostały odrzucone jako niezasadne. Plan jest zgodny ze „Studium...”.

Radny Janusz Kasprowicz - członek komisji

Pytań mam wiele, ale ograniczę się do ogólnej refleksji, ponieważ po różnych spotkaniach i dyskusjach nt. planów w trakcie jego procedowania mam przekonanie, że są zrobione bardzo źle i źle się dzieje, że plan ten ma być uchwalony na ostatniej sesji tej kadencji Rady Miasta Gdańska, jakby w pewnym pośpiechu.

Plan ten przeczytałem dość dokładnie i parokrotnie ma cały szereg nieścisłości. Ponad wszelką wątpliwość ustaliliśmy, że jest to teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej o szczególnym znaczeniu historycznym i kulturowym z indywidualnymi wpisami do rejestru.

Jeżeli mamy zgodne przekonanie, że jest to przekonanie, że powinniśmy opracować go zgodnie z historią, w zgodzie z odczuciami Konserwatora Zabytków i w zgodzie z duchem czasu. Niekonsekwencje polegają na tym, że w jednej karcie terenu ustala się inny wskaźnik zabudowy niż w drugiej. W jednej karcie zakazuje się budowę w drugiej dopuszcza, co dla mnie jest niedopuszczalne. Nie wyobrażam sobie, jakim cudem po długiej dyskusji, jaka trwała jeszcze przed tą kadencją, to plan ten w karcie terenu 011 akceptuje pozostawienie tam zakładu produkcyjnego pt. piekarnia. Nie rozumiem, jak Państwo mogliście wyrazić na to zgodę i akceptację.

W poszczególnych kartach terenu, powiedziałbym, że dość dowolnie stosuje się uwagi dotyczące historycznych granic parcelacji tych działek. Z niezwyklej konsekwencja zmusza się właścicieli prywatnych terenów do likwidacji istniejącego tzw. zainwestowania substandardowego. Pamiętam, że zainteresowane osoby otrzymały zgodę na funkcjonowanie tymczasowe w latach dziewięćdziesiątych - na 4-ry lata. To wcale nie znaczy, że myśląc o tym, że tereny katedry odwiedzane przez tłumy turystów, którzy nawet herbaty nie mają gdzie wypić, mają być tego pozbawieni.

W kilku miejscach jest podkreślone, że plan jest sukcesem Biura, a sukcesem jest dlatego, że został zamknięty po wielu, bardzo uciążliwych negocjacjach z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Proszę zwrócić uwagę na nową zabudowę, która w ostatnim czasie powstała w środku, pomiędzy zabytkowym murem a ścianą Katedry. W opracowaniach konserwatorskich znalazłem zapis, że w żadnym wypadku nie wolno zasłaniać zabytkowej, chronionej prawem budowli – to jakim cudem ten sam Urząd wydał pozwolenie na budowę jakiś biur i pomieszczeń o dziwnym znaczeniu a nie zezwala się na postawienie czegoś, co jest niezbędne do obsługi ruchu turystycznego, tj. pawilonów gastronomicznych.

Żadne uwagi, żadne protesty osób zainteresowanych do Biura nie dotarły i uwagi te zostały odrzucone, nieuwzględnione.

Nie jest dla Państwa tajemnicą, że od lat 4-ch jestem zainteresowany funkcjonowaniem Stowarzyszenia Stara Oliwa, które otrzymało w tym obszarze lokalizację pod swoją działalność (karta terenu 011). Otóż w czasach, kiedy w tym budynku był PGM, żaden z urzędników tam nie zaglądał, a PGM wyprowadzając się z niego pozostawił po sobie ruinę. Stowarzyszenia Stara Oliwa, tylko dzięki swoim programom mogłoby uzyskać wsparcie finansowe na przywrócenie świetności temu obiektowi, więc oddanie go Stowarzyszeniu było znakomitą myślą. Niemniej już samo podpisanie zgody zawiera wiele istotnych niedopatrzeń, które powodują, że nie ma stabilizacji i perspektywy dla trwania Stowarzyszenia w tym miejscu. W ciągu tych 4-ch lat Stowarzyszenie zainicjowało tam coś, co nazwałbym ośrodkiem kulturowym dla całej Oliwy, co jednym może się podobać a innym nie, ale myślę, że tych innych jest niewiele. Stowarzyszenie to może prowadzić szeroką działalność, nie w trzech maleńkich salkach samego Domu Bramnego, ale na działce, która jest okolona zabytkowym murem. Nie ma możliwości naglej zabudowy hotelowej, pensjonatowej, a zlikwidowania inicjatywy, która tam, w sercu Oliwy jest niezbędna.

Nie umiem pogodzić się z uwagami Biura dotyczących złożonych skarg i uwag i w żadnym wypadku nie mogę tego planu poprzeć.

Prosiłbym Państwa o wysłuchanie Apelu przedstawicieli Studenckiej Grupy Teatralnej z wraz z podpisami - Apel ten stanowi załącznik nr 9 do niniejszego protokołu, który składam na ręce przewodniczącego Komisji.

Chciałbym jeszcze dodać, że rzeczywiście nie widzę takiej potrzeby, żeby ten plan stawał na najbliższej sesji Rady, bez możliwości debaty środowiskowej. Wiem, że Państwo mieliście kilka spotkań na terenie Biura, ale one w żadnym wypadku nie mogły dać upustu tym potrzebom, o których mówi się na ulicy i o których to potrzebach mówią na licznie organizowanych przez Stowarzyszenie Stara Oliwa.

Dziękuję i proszę o odrzucenie tego projektu uchwały.

Pani Danuta Poczman – Stowarzyszenie Stara Oliwa

Mam tutaj petycje środowisk twórczych i opiniotwórczych do skierowane do Prezydenta Miasta Gdańska o publiczną debatę nt. tego zagospodarowania.

Radny Tadeusz Mękal – przewodniczący Komisji

Radny Kasprowicz wnioskuję, aby nie przyjmować, żeby Komisja negatywnie zaopiniowała ten projekt uchwały. A zatem poddaje pod głosowanie ten dalej idący wniosek – kto z Państwa Radnych jest za wnioskiem zgłoszonym przez Pana Kasprowicza, aby negatywnie zaopiniować przedmiotowy projekt uchwały?

Za wnioskiem - czyli negatywnym zaopiniowaniem projektu uchwały?

- *Za 1 głos, przy 2 przeciwnych i 2 głosach wstrzymujących się.*

Stwierdzam, że Komisja przedmiotowy projekt uchwały zaopiniowała pozytywnie.

Powyższe ustalenie zawarte zostało w opinii Nr 125-21/149/2006, która stanowi załącznik nr 10 do niniejszego protokołu.

Radna Danuta Putrycz – członek Komisji

Wniosek został sformułowany o odrzucenie projektu uchwały i jednocześnie o negatywne zaopiniowanie. Istnieje jeszcze inna możliwość przesłania tego projektu do wnioskodawcy. Ja się wstrzymałam od głosu, bo część tego opracowania na pewno jest dobra. Dyskusji podlega fragment, o którym mówił radny Kasprowicz. W związku z tym, żeby móc do końca tej kwestii rozstrzygnąć, to należało to przesunąć na dalszy termin, chyba, że przepisy na to nie pozwalają. Ale myślę, że jak w każdym planie można podyskutować i wypracować inny punkt widzenia. Dlatego wstrzymałam się od głosu, bo sam wniosek wg mnie był nie taki, jakiego oczekiwałam.

Radny Janusz Kasprowicz - członek Komisji

Dziękuję za wsparcie, ale o ile rozumiem Regulamin Rady, to przewodniczący zrobił to, co miał prawo zrobić. My na forum Komisji mamy do wyboru – albo odrzucić ten projekt, albo go przyjąć. Jeżeli go odrzucimy, czy przyjmujemy to i tak jest decyzja Prezydenta o ujęciu go w porządku sesji. Rozumiem, że Komisja dwoma głosami zaopiniowała ten projekt uchwały pozytywnie, ale będę zdziwiony, jeżeli przewodniczący taką opinię na forum Rady wygłosi.

Radna Danuta Putrycz - członek Komisji

Można było dzisiaj nie opiniować tego projektu uchwały. Można było go zdjąć z porządku obrad i przesunąć na inny termin.

Radny Tadeusz Mękal – przewodniczący Komisji

Nikt takiego wniosku nie złożył. Głosowanie przeprowadziłem jak za wnioskiem dalej idącym. – nie kto jest za pozytywnym zaopiniowaniem ale kto jest za negatywnym zaopiniowaniem, czyli głos przeciwnym był za projektem. Było to tylko odwrócenie głosowania.

PUNKT 5

Opiniowanie koncepcji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Piecki - Migowo na południe od ul. Warneńskiej w mieście Gdańsku.

Koncepcje przedmiotowego planu omówiła **Pani Ewa Semka - projektant planu**. Powiedziała między innymi:

Do opracowania planu przystapiono 30 marca br. Obszar objęty planem o powierzchni 1,2 ha położony jest na wschodnim obrzeżu osiedla Morena, który otacza go od strony północnej i zachodniej. Od strony południowej graniczy z tzw. laskiem bułońskim a od wschodu z terenem zabudowy jednorodzinnej Spółdzielni Delfin.

Przedmiotowy obszar w przeważającej części jest objęty obowiązującym planem Piecki - rejon ulicy Warneńskiej, Belgradzkiej, Budapeszteńskiej. Plan ten dla powyższego obszaru ustalał trzy strefy:

- strefę zabudowy mieszkaniowej z wyłączeniem zabudowy wielorodzinnej,
- strefę usług sportu i rekreacji,
- strefę zieleni dostępnej.

Na obszarze opracowania brak jest trwałej zabudowy, cały obszar pokryty jest zróżnicowaną szatą roślinną, a najcenniejsza zieleń jest w części zachodniej, gdzie jest zieleń wysoka, która jest kontynuacją lasu bułońskiego położonego poza obszarem planu. W części centralnej znajdują się dzikie, samowolne ogrody działkowe, pozostałej części jest to zieleń nie urządzona, częściowo zadrzewiona - drzewa owocowe i krzewy.

Przez teren opracowania przebiega linia wysokiego napięcia 110 KV ze słupem, który znajduje w północno-wschodniej części opracowania., a na obszarze planu biegnie fragment ulicy Belgradzkiej. Rzeźba terenu jest zróżnicowana w części północnej i wschodniej.

Przeważająca część terenu jest własnością osoby prawnej Korporacji Budowlanej DORACO, fragment przylegający do ul. Belgradzkiej to własność S-ni Mieszkaniowej Budownictwa Jednorodzinnego Delfin, a ulica Belgradzka to własność Miasta.

Do planu w ustawowym terminie wpłynęło 9 wniosków, w tym sześć wniosków od mieszkańców bloków mieszkalnych znajdujących się w najbliższym sąsiedztwie. Wnioski te w głównej mierze są protestami przeciwko lokalizacji nowej zabudowy. Jako powody wskazywane jest możliwość zaciemnienia mieszkań w istniejących już budynkach, co zdaniem ich może spowodować obniżenie jakości życia mieszkańców. Druga to obawa o likwidację zieleni tzw. lasu bułońskiego. Część tych wniosków została uwzględniona, a część nie mogła być uwzględniona z uwagi, że dotyczył a w ogóle rezygnacji budowy na tym terenie, co nie jest możliwe, ponieważ plan obowiązujący teren ten przeznaczał pod zabudowę mieszkaniową.

Koncepcja planu:

Projekt planu przeznacza prawie cały obszar na zabudowę mieszkaniową we wszystkich jej formach. Plan określa nieprzekraczalne linie zabudowy, których przebieg powstał po zbadaniu linijką słońca możliwości zaciemnienia budynków. Linie te mają chronić przed zaciemnieniem budynków istniejących. Obszar planu podzielony został na dwie strefy o różnej wysokości zabudowy. Na jednym terenie dopuszczono wysokość do 35 metrów, na terenie pozostałym wysokość 19 metrów. Zróżnicowane wysokości wynika z przeprowadzonych wielu analiz – analizy wysokościowe, sylwety.

Inne ustalone parametry urbanistyczne to:

- intensywność 1,0
- procent pokrycia zabudowa 30%,
- procent powierzchni biologicznie czynnej 50%,
- na obszarze z wysoką zielenią zaleca się zieleń do zachowania i pielęgnacji.

Dojazd do obszaru przyszłej inwestycji jest możliwy i w planie określone – albo od ulicy Warneńskiej i od ulicy Belgradzkiej.

Radny Tadeusz Mękal – przewodniczący Komisji

Ile budynków 35 metrowych zgodnie z tym planem można tam postawić.

W tym miejscu zaprezentowano analizę sylwet wykonanych.

Pani Ewa Semka - projektant planu

W karcie terenu są szczegółowe ustalenia odnośnie wielkości powierzchni budynków o tej wyższej wysokości - chodzi o określenie odległości pomiędzy nimi i maksymalnej ich długości. W planie dokładnie określone pomiędzy nimi - projektowałam tutaj 1-2 budynki takiej wysokości.

Radny Eugeniusz Głogowski

Rozumiem, że głównym wskaźnikiem tych wyższych budynków była kwestia stworzenia pewnej dominanty, bo w tym obszarze w większości budynki 5-kondygnacyjne.

Czy można orientacyjnie określić ile w związku z tym wogóle powstanie tam budynków. Moje pytanie zmierza do tego, że tam jest gęsta zabudowa i chciałbym orientacyjnie przeliczyć ile przy maksymalnym wypełnieniu przybędzie tam mieszkańców.

Czy plan ten w tym miejscu przewiduje jeszcze inne funkcje natury usługowej, rekreacyjnej?

Drogi tam nie są w naszym władaniu - w jednym przypadku użytkownikiem wieczystym jest S.M. „Morena” a w drugim SM „Delfin”

Kto złożył wnioski – protesty do planu? Mieszkańcy czy wspólnoty mieszkaniowe.

Pani Ewa Semka - projektant planu

Chciałabym powiedzieć skąd pomysł wprowadzenia tutaj wyższej zabudowy. Inwestor przedstawił projekt wstępnej koncepcji zabudowy, gdzie były proponowane wyłącznie budynki 5-kondygnacyjne. W projekcie tym jednak likwidowana była cała wysoka zieleń położona w zachodniej części jak również te były zlokalizowane bardzo blisko budynków istniejących. Ponieważ były głosy mieszkańców aby zachować ta zieleń na czym również nam projektantom zależało, to teren ten ma duże ograniczenia co do zabudowy – zieleń do zachowania, przebieg linii wysokiego napięcia ze strefa ograniczeń, skarpy. Zaczęłam rozważać jak zmieścić tutaj program mieszkaniowy, jaki ewentualnie proponował inwestor. Dlatego, aby zachować chociaż część istniejącej zieleni, to zabudowę należy skoncentrować na pewnym obszarze, chociażby w postaci wyższych budynków. Z przeprowadzonych obliczeń nt. intensywności wynika, że może powstać tutaj około 250 mieszkań.

Drogi - ulica Warneńska jest w użytkowaniu wieczystym SM „Morena”, a ulica Belgradzka jest własnością Miasta, ale od terenu inwestycji oddziela ją pas terenu należący do SM „Delfin”. Inwestor w tej chwili nie może określić, czy uda mu się uzyskać zgodę użytkowania, dojazdu od ulicy Warneńskiej czy też wykupi ten teren od obecnego właściciela. Może być również tak, że będzie dojazd i dojście piesze od strony ul. Warneńskiej, a od strony ul. belgradzkiej dojazd do garaży podziemnych.

Wnioski do planu wpłynęły od mieszkańców okolicznych 2-ch budynków SM „Morena”

Teren planu nie jest predysponowany do lokalizacji usług, chociażby z powodu trudnego dojazdu. Stad żadne usługi, które generowałyby większy ruch nie powinny być tutaj realizowane. Na terenie mieszkaniowym jest możliwość drobnych usług, np. typu gabinet lekarski, biuro prawne.

Na tym zakończono dyskusję i przystąpiono do głosowania.

Opinia

Komisja, jednogłośnie - 5 głosami za - pozytywnie zaopiniowała zaprezentowaną koncepcję planu dla przedmiotowego rejonu.

Opinia Nr 125-21/150/2006 stanowi załącznik nr 11 do niniejszego protokołu.

PUNKT 5.2

Opiniowanie koncepcji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejon ul. Srebrniki, Ogrodowej, Potokowej i Rakoczego w mieście Gdańsku

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

Obszar planu zlokalizowany jest w Brętowie w bezpośrednim sąsiedztwie ulicy Potokowej, Rakoczego.

Do opracowania przystąpiono w 2002r., z późniejszymi zmianami granic opracowania, Plan podjęto przede wszystkim w związku z rezygnacją z przebiegu Trasy Nowej Abrahama w związku z powołaniem zespołu przyrodniczo – krajobrazowego Dolina Strzyży i który stanowi ok. 90% obszaru planu.

Rzeźba terenu jest bardzo bogata. Planem objęto fragment Doliny Strzyży z Potokiem Strzyża, w środku jest zbiornik retencyjny Ogrodowa, który w XVII wieku pełnił funkcje stawu młyńskiego. Teren planu rozdziela nasyp dawnej kolei. Wschodnia część to silne wyniesienia i bardzo piękne dominujące w krajobrazie tworzące zbocze doliny.

Własność - obszar planu obejmuje ok. 45 ha. Grunty prywatne skoncentrowane są przy ulicy Ogrodowej i Potokowej, co stanowi ok. 8 ha.

Obszar planu mało zagospodarowany w obiekty trwałe. Są tam wielkie obszary zielone zwłaszcza na wschód od nasypu. Na zachód od nasypu znajduje się ogrodnictwo, uprawa trawy, zabudowa mieszkaniowo - usługowa.

Obszar planu objęty jest ogólnomiejskim systemem terenów aktywnych biologicznie, który znajduje się w strefie obszarów przyrodniczych i obiektów sportowych budujących tożsamość miasta. Północna -wschodnia część obszaru miasta wskazana jest jako teren zieleni urządzonej, rekreacji sportu i turystyki a pozostały obszar jako kontynuacja istniejącej funkcji ogrodniczej oraz istniejącej struktury funkcjonalno – przestrzennej. Na terenie dawnej kolei przewidywana jest lokalizacji trasy tramwajowej.

Zachodnia część planu leży w strefie uciążliwości ulicy Potokowej, Rakoczego i ma trudne warunki gruntowe a z uwagi na płynący tam potok jest tam jeszcze zaleganie w wilgotnego powietrza w całej dolinie oraz wzdłuż ulicy Ogrodowej. To będzie miało duży wpływ na proponowane rozwiązania projektu planu.

Projekt planu:

Koncepcje planu komisja już raz opiniowała 2 września 2003r. ale po wejściu w życie nowej ustawy o planowaniu przestrzennym pojawił się obowiązek zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na nie rolne. Odwiesiliśmy procedurę nad tym planem i podeszliśmy do niego jakby na nowe. Było dużo burzliwych dyskusji zarówno z Konserwatorem jak i z przyrodnikami, w wyniku których udało się nam wypracować kompromis. Kompromisem tym jest zabudowa o charakterze ekstensywny w obszarze zespołu przyrodniczo – krajobrazowym Dolina Strzyży. Poza tym obszarem proponujemy zabudowę wyższą do 18 metrów wysokości, 5 kondygnacji.

Pozwalamy na rozwój istniejących funkcji mieszkaniowo-usługowych i wprowadzamy parametry zabudowy o charakterze ekstensywnym, tzn. niskie. Określamy parametry: wysokość zabudowy maksymalnie 12 metrów do kalenicy dachu, dachy strome. Wysokość od poziomu terenu do dolnej krawędzi dachu 6,5 metra. Maksymalna długość budynku ustalona została na 22 metry. Ponieważ dawniej były to zespoły zabudowy siedliskowej,

to chcieliśmy, aby ta zabudowa miała dalej taki charakter. W zespole dopuszczamy jeden budynek o długości 30 metrów. Jeśli chodzi natomiast o ilość mieszkań, to nie limitujemy, a parametry, które ustalamy wydają nam się dosyć niskie. Maksymalny procent zabudowy powierzchni to 20%, intensywność 0,6. Wzdłuż uciążliwego traktu wprowadzamy funkcje usługowe z wyłączeniem funkcji mieszkaniowych.

Radny Eugeniusz Głogowski

Jakie są proporcje mieszkaniówki, usług i terenów rekreacyjnych..

Pani Dorota Kucharczak – projektant planu

Nie limitujemy funkcji usług, aczkolwiek dobrze byłoby gdyby ta część doliny była zagospodarowana na usługi ze względu na zaleganie wilgotnego powietrza. Są tam działki prywatne a ich właściciele wnioskowali o funkcję mieszkaniową i usługową.

Radny Tadeusz Mękal - przewodniczący Komisji

Jak z miejscami parkingowymi? Czy nie będzie tak, że liczba mieszkań może być limitowana również wielkością dopuszczalną miejsc parkingowych?

Pani Dorota Kucharczak – projektant planu

Obszar ten leży w strefie C i wskaźnik dla mieszkaniówki wynosi on minimum 1,2 a dla budynków jednorodzinnych 2,0, czyli tak jak w „Studium...”

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 przedmiotowego rejonu.

Opinia Nr 125-21/151/2006 stanowi załącznik nr 12 do niniejszego protokołu.

PUNKT 5.3

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

Koncepcję planu omówił **Pan Michał Szatybelko – projektant planu**. Powiedział między innymi:

Koncepcję tą Komisja zaopiniowała pozytywnie 23 maja br., po czym właściciel terenu uaktywnił się i wyraził chęć podjęcia rozmów na temat swojego terenu. Obszar planu to ok. 90 ha położonych pomiędzy Wiszącymi Ogrodami od zachodu a końcówką odcinka ulicy Myśliwskiej, od północy zespół przyrodniczo- krajobrazowy Dolina Strzyży- czyli dawny nasyp kolejki do Kokoszek od południa ogrody działowe Obr. Wybrzeża. Przez teren obszaru planu przebiega Potok Jasień, Staw Wróbla. Wysokości terenu od 83-120 metrów. Opracowanie fizjograficzne wyznaczyło w szczególności korytarze ekologiczne wzdłuż Potoku Jasień u podstawy nasypu dawnej kolei ora z wzdłuż ciągu Stawu Wróbla do dopływu doliny Strzyży i potoku Siedlickiego.

Po negocjacjach i trzykrotnych spotkaniach z Firmą Centrum M w stosunku do poprzednio prezentowanej koncepcji planu dokonano pewnych zmian.

Pan Szatybelko omówił szczegółowo wprowadzone zmiany.

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

Opinia

Komisja, jednogłośnie - 4 głosami za - pozytywnie zaopiniowała zaprezentowaną koncepcję planu dla przedmiotowego rejonu.

Opinia Nr 125-21/152/2006 stanowi załącznik nr 13 do niniejszego protokołu.

Na tym Komisja zakończyła posiedzenie - godz. 17,30

*Przewodniczący
Komisji Rozwoju Przestrzennego*

Tadeusz Mękal

Protokół sporządziła:

Bogusława Pieklik