

PROTOKÓŁ NR 43-14/2008

z posiedzenia Komisji Rozwoju Przestrzennego Rady Miasta Gdańska, które odbyło się 22 września 2008 roku.

Posiedzenie Komisja rozpoczęła o godz. 14.30

Obecność:

W posiedzeniu uczestniczyło 6 członków Komisji, wg listy obecności, która stanowi załącznik nr 1 do niniejszego protokołu.

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

Przewodnicząca Komisji Małgorzata Chmiel powitała wszystkich zebranych, stwierdziła quorum i przedstawiła porządek posiedzenia. W związku z tym, iż do Komisji po sporządzeniu porządku posiedzenia wpłynął projekt uchwały w sprawie zmiany uchwały w sprawie uchwalenia budżetu Miasta Gdańska na 2008 rok – **druk nr 834**, oraz w związku z tym, iż do projektu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Żabianka w rejonie ulic Pomorskiej i Gospody – druk nr 833 projektant planu przygotował koncepcję, przyjęto następujący porządek posiedzenia:

1. Opiniowanie projektu uchwały w sprawie zmiany uchwały w sprawie uchwalenia budżetu Miasta Gdańska na 2008 rok – **druk nr 834**.
2. Opiniowanie projektu uchwały w sprawie wyrażenia intencji utworzenia spółki handlowej z podmiotem wyłonionym w ramach konkursu na wybór Inwestora do zagospodarowania rejonu Targu Siennego, Targu Rakowego i rejonu ul. Ks. F. Rogaczewskiego i ul. 3 Maja w Gdańsku i objęcia udziałów w jej kapitale zakładowym – **druk nr 819**.
3. Opiniowanie projektu uchwały w sprawie wyrażenia woli odstąpienia od obowiązku zastosowania Uchwały Nr XXII/600/08 Rady Miasta Gdańska z dnia 28 kwietnia 2008 roku w sprawie określenia zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawienia na okres dłuższy niż 3 lata w odniesieniu do planowanych inwestycji parkingów podziemnych w Śródmieściu Gdańska – **druk nr 822**.
4. Opiniowanie projektu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Żabianka rejon ulic Pomorskiej i Gospody – **druk nr 833**.

PUNKT 1

Opiniowanie projektu uchwały w sprawie zmiany uchwały w sprawie uchwalenia budżetu Miasta Gdańska na 2008 rok – **druk nr 834.**

Pani Maria Wonerska – Zastępca Dyrektora Wydziału Finansowego - Zreferowała projekt uchwały zgodnie z uzasadnieniem. Powiedziała m.in., że proponuje się zwiększenie dochodów budżetu miasta przy równoczesnym zwiększeniu wydatków, w wyniku zmian ulega zmniejszeniu deficyt budżetowy. W zakresie działania komisji zmiany nie są wielkie. Zwiększa się o 55 tys. zł w Wydziale Programów Rozwojowych wydatki bieżące na realizację projektu zagospodarowania wybrzeży Eurośródziemnomorskich w ramach Programu Partnerstwa Wspólnot Terytorialnych Morza Śródziemnego. Zwiększa się plan wydatków na zakupy inwestycyjne 119 tys. zł na zakup kolektora deszczowego zlokalizowanego w Gdańsku Kokoszkach. Trzecią pozycją jest zakup sprzętu medycznego do oceny i terapii zaburzeń motoryki przewodu pokarmowego dla Akademii Medycznej.

Głosów w dyskusji nie było. Przystąpiono do opiniowania.

Opinia:

Komisja Rozwoju Przestrzennego 3 głosami „za”, przy 3 głosach „wstrzymujących się” – pozytywnie zaopiniowała projekt uchwały zawarty w druku nr 834. Opinia 43-14/282-106/2008.

PUNKT 2

Opiniowanie projektu uchwały w sprawie wyrażenia intencji utworzenia spółki handlowej z podmiotem wyłonionym w ramach konkursu na wybór Inwestora do zagospodarowania rejonu Targu Siennego, Targu Rakowego i rejonu ul. Ks. F. Rogaczewskiego i ul. 3 Maja w Gdańsku i objęcia udziałów w jej kapitale zakładowym – **druk nr 819.**

Pani Iwona Bierut – Dyrektor Wydziału Polityki Gospodarczej – Zreferowała projekt uchwały zgodnie z uzasadnieniem. Uchwała stanowi o powołaniu spółki, o woli wyrażenia ewentualnego powołania spółki, jeżeli wyłonimy inwestora w drodze konkursu międzynarodowego, który chcemy ogłosić w październiku. Miasto chcąc zabezpieczyć Targ Sienny i Rakowy, chce mieć cały czas kontrolę nad tym, co się na danym terenie będzie działo, żeby nie popaść w nieprawidłowe przekazywanie gruntów inwestorom, którzy będą chcieli na przykład dalej tymi terenami handlować. Dlatego też chcemy najpierw, z wyłonionym w drodze międzynarodowego konkursu, inwestorem założyć spółkę nisko kapitałową na poziomie 50 000 zł po 50% każdy z udziałowców, natomiast następne ewentualne dokapitalizowanie spółki następowałoby poprzez wnoszenie gruntów, przy czym wnoszenie odbywałoby się dopiero wówczas, kiedy inwestor miałby na tyle zaangażowane działania, że uzyskałby pozwolenie na budowę na konkretnym obszarze i miał zamiar „wbicia” łopaty w grunt, wówczas dopiero następowałoby wprowadzenie nieruchomości do spółki.

tory, wiadomo, że tu potrzebne jest doświadczenie, tracimy inwestorów, którzy mogliby część naziemną Targu Siennego i Rakowego zainwestować.

Pani Iwona Bierut – Dyrektor Wydziału Polityki Gospodarczej – Rozmawialiśmy z kilkunastoma inwestorami, którzy akurat nie obawiali się takiego przedsięwzięcia jak budowa wiaduktu nad torami, dlatego że gro inwestorów tego rodzaju inwestycje ma już w swoich doświadczeniach.

Pan Krystian Kaczmarek – członek Komisji – Mam takie pytanie, jeżeli chodzi o inwestora, to będzie to inwestor zastępczy?

Pani Iwona Bierut – Dyrektor Wydziału Polityki Gospodarczej – Nie.

Pan Krystian Kaczmarek – członek Komisji – Rozumiem. W takim razie mam inne pytanie, czy w związku z tym powołanie takiej spółki jest celowe? Czy kontroli tego inwestora nie mogliby robić pracownicy odpowiednich departamentów, jeżeli takich pracowników nie ma, to można by było ich zatrudnić. Zmierzam do tego, że jak się powołuje spółkę, to musi być dyrektor, księgowy, część administracji, która tylko administruje i oczywiście osoby do kontroli. Czy nie można by zrobić tego taniej, bez powoływania spółki celem kontroli tego inwestora?

Pani Małgorzata Chmiel – przewodnicząca Komisji – Dlaczego zdecydowaliście się Państwo na konkurs inwestorski, a nie konkurs architektoniczny?

Pani Iwona Bierut – Dyrektor Wydziału Polityki Gospodarczej – Proszę Państwa, miasta nie stać na to, aby zainwestowało w granicach miliarda złotych na ten teren.

Pani Małgorzata Chmiel – przewodnicząca Komisji – A taki będzie wymóg? Na Wyspie Spichrzów wymóg był barierą.

Pani Iwona Bierut – Dyrektor Wydziału Polityki Gospodarczej – Nie ma wymogu. To nie była bariera, to były mniej więcej wyliczone koszty, jakie powinny być poniesione na Wyspę Spichrzów, natomiast tutaj tego kryterium nie stawiamy, dlatego że to inwestor musi pokazać nam, ile będzie chciał w ten teren zainwestować. Dlaczego spółka? Przy miliardowych nakładach na ten teren powołanie spółki jest w zasadzie priorytetem i podstawowym działaniem każdego inwestora. Jest kwestia tego, że żaden inwestor nie będzie inwestował w ramach swojej działalności narażając wielokrotnie większy swój majątek na działania inwestycyjne tutaj. Każdy inwestor, każdy deweloper, to jest normalna zasada działania przy przedsięwzięciach inwestycyjnych, że zakładane są tak zwane spółki celowe, czyli powołanie zarządu czy rady nadzorczej czy obsługi bez względu na to, czy tego chcemy czy nie i tak będzie następowało, więc tutaj przy tak ogromnych nakładach nie patrzy się już na takie koszty jak prowadzenie księgowości czy powołanie rady nadzorczej. Jest to po prostu nieracjonalny punkt widzenia dla tak ogromnego przedsięwzięcia. To jest konkurs na wyłonienie inwestora, dlatego że nam nie chodzi o to, aby była tylko koncepcja czy projekt architektoniczny, ale aby powstało całe zagospodarowanie. Konkurs jest trzy etapowy, przy czym w pierwszym etapie będzie wyłonienie spośród grona składających ofertę tych, którzy spełniają warunki postawione w regulaminie. W drugim etapie będziemy negocjowali warunki przyszłej współpracy i będą dwa zespoły. Zespół negocjujący te warunki razem z grupą PKP czyli w oparciu o porozumienie, które zostało podpisane między miastem i spółkami z grupy PKP oraz Marszałek. Trzeci etap to konkurs architektoniczny, do tego

Budowlane „Margo”. Nasza koncepcja wygląda w ten sposób, że na przedłużeniu dzisiejszej promenady dostępny będzie parter obiektu wybudowanego na terenie stanowiącym dzisiaj przedmiot użytkowania wieczystego „Zatoki” oraz terenu, który byłby dokupiony od miasta, dostępne byłyby usługi oraz z części wschodniej tego terenu część mieszkaniowa w budynku o 16-u kondygnacjach. Parkingi zorganizowane byłyby w podziemiach, na dachu części parterowej mógłby być zorganizowany zielony plac zabaw dla dzieci. Tak przygotowaną koncepcję prezentowaliśmy na spotkaniu w Biurze Rozwoju Gdańska i wówczas powstał pomysł, zalecenie ze strony Biura, aby opracowaniem objąć również obszar, który jest najbliższym sąsiedztwem i wypełnić cały trójkąt, ponieważ jest to możliwość uporządkowania tego terenu. W ten sposób powstało opracowanie, gdzie w północnym narożniku, w miejscu użytkowanym jako parking, miałyby powstać trzy kondygnacyjny parking z możliwością użytkowania go przez dzisiejszych mieszkańców Żabianki oraz użytkowników wszystkich usług. Z propozycją do właścicieli nieruchomości, aby zechcieli uczestniczyć w tym zadaniu na warunkach, które byłyby wzajemnie uzgodnione.

Więcej głosów w dyskusji nie było. Przystąpiono do opiniowania.

Opinia:

Komisja Rozwoju Przestrzennego 5 głosami „za”, przy 1 głosie „wstrzymującym się” – pozytywnie zaopiniowała projekt uchwały zawarty w druku nr 833. Opinia 43-14/285-109/2008.

PUNKT 5

Opiniowanie projektu uchwały w sprawie przyjęcia Studium Lokalizacji Obiektów Wysokościowych – **druk nr 829.**

Pan Marek Piskorski – Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska – Jest to duży projekt, przy którego powstaniu braliście Państwo udział w formie warsztatów, uczestnictwa w rozmaitych formach konsultacji. Rzecz toczy się od końca ubiegłego roku, kiedy został podjęty ten temat. Został on wypracowany w toku bardzo bogatej procedury konsultacji, uczestnictwa społecznego. W końcu maja została przeprowadzona wielka konferencja międzynarodowa pod patronatem INTA, wcześniej eksperci międzynarodowi zapoznali się z tym Studium, dokonali szerokich wywiadów ze środowiskami opiniotwórczymi naszego miasta, następnie wzięli udział w konferencji. W ostatnim dniu konferencji zaproszenie było skierowane do mieszkańców miasta, ten dokument jest bardzo mocno przeanalizowany przez zainteresowane podmioty poza Radą Miasta.

Cele.

Cele od samego początku były trzy i te trzy cele zostały zrealizowane:

- Podział miasta ze względu na obszary ze względu na przyjęte kryteria lokalizacji obiektów wysokościowych.
- Opracowanie zasad postępowania z propozycjami obiektów wysokościowych.
- Partycypacja społeczna w opracowaniu SLOW.

Zdefiniowaliśmy obiekt wysokościowy jako obiekt powyżej 40 m (odpowiada to 13 kondygnacjom) oraz długością elewacji od 5 m do 50 m, z wyłączeniem budowli ażurowych i smukłych (np. anteny, maszty, słupy elektroenergetyczne) oraz obiektów przemysłowych,

na pewno kluczowa. Jeżeli ekspertyza wykazałaby przeciwwskazania ze względu na ochronę wody, to jest bardziej skomplikowany problem, bo to RZGW musi zmienić strefy ochronne, to jest poza strefą ochronną ustaloną dla strefy. Ale co innego jest totalny zakaz od postawienia warunków na przykład dla fundamentowania.

Pan Stefan Grabski – członek Komisji – Panie Dyrektorze, ja ubolewam, że ekspertyza ma być ważniejsza od tego, co my zdecydowaliśmy, że tam dopuszczamy.

Pan Marek Piskorski – Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska – Ja uważam, że ona nie będzie ważniejsza, tylko jeżeli by z tej ekspertyzy wyszło, że RZGW ustalił złe granice stref ochronnych, że mianowicie realizacja tego, co obecny stan prawny dopuszcza jednak niosłaby zagrożenie dla ujęć wody, to RZGW będzie musiało czym prędzej zmienić granice, a wtedy będzie przepis odrębny. Tylko tak to sobie wyobrażam prawnie. Natomiast my czekamy.

Pan Stefan Grabski – członek Komisji – Tak czy owak, ja bym w tym miejscu nie dopuszczał, nie rysowałbym tego kwadracika dopuszczającego wieżowce akurat w Pasie Nadmorskim. Dziękuję.

Pan Krystian Kaczmarek – członek Komisji – Panie Dyrektorze, jeżeli chodzi o Studium to zostało wykonane bardzo starannie, były konsultacje z mieszkańcami, także mam do niego tylko kilka drobnych uwag, to są moje osobiste uwagi. Pierwsza uwaga to jeżeli chodzi o miejsca, w których na pewno nie należy budować budynków wysokościowych, a jednak tam się planuje to jest Stare Miasto, Główne Miasto, Stare Przedmieście, Ołowianka i Wyspa Spichrzów. Na pewno na tym terenie nie powinny powstać wieżowce, chociaż w planie zauważyłem, że pod pozycją 31 Baltic Corporate Center cztery biurowce po 55 metrów mają stać przy ulicy Rajskiej. Rajska to już jest Stare Miasto. Także tutaj byłbym raczej przeciwny, żeby tak blisko Starówki budować tak wysokie budynki. Następnie, jeżeli chodzi o Pas Nadmorski to mam podobne zdanie jak kolega Radny, który uważa, że jednak ten planowany 60-o metrowy CF Jantarowa po prawej stronie ciągu pieszego, też nie powinien tam stać ponieważ, już wcześniej mówiłem, że jest to miejsce spacerów Gdańszczan również mieszkańców Przymorza, Zaspy czyli blokowisk. Warto by było, aby ten teren przyrodniczy w takim stanie jaki jest zachować, jak wybudujemy taki olbrzymi budynek to ściągniemy już miasto do samego Pasa Nadmorskiego. Także też bym był przeciwny, jak mój poprzednik, żeby tam stawiać taki wysoki budynek. Sprawa budowy czterech budynków 75-o metrowych przy ulicy Hallera, to też mam mieszane uczucia, chociaż już może trochę mniejsze. Następnie, jeżeli chodzi o budowę wysokościowców w terenach mieszkalnych gęsto zabudowanych. Wiadomo, że jak tam będziemy stawiać wieżowce to zawsze będzie to powodowało konflikty z mieszkańcami i mimo, że z sondaży czytałem, że czterdzieści i parę procent jest za tym aby budynek wysoki przy nich stał, ale jak już dochodzi do realizacji tego to wszyscy wkoło są przeciwni. Zresztą mamy przykłady jeżeli chodzi o ulicę Piekarniczą na Morenie i ulicę Partyzantów we Wrzeszczu. Żeby nie stwarzać takich konfliktów społecznych, unikałbym budowy w tak gęstych miejscach, a Wrzeszcz przecież jest rozległy i są miejsca gdzie można te wysokościowce budować. Dziękuję.

Pani Małgorzata Chmiel – przewodnicząca Komisji – Wyspa Spichrzów, Letnica i Targ Rakowy i Sienny jakim terenem są objęte? Dopuszczonym?

Pan Marek Piskorski – Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska – Jeżeli chodzi o Stare Miasto to jest to generalnie obszar wykluczony, bo to jest obszar wpisany do Rejestru. Tylko na zasadzie wyjątku, jeżeli Konserwator Zabytków się zgodzi, mogą tam powstać w wybranych