

PROTOKÓŁ NR 65-01/2010

z posiedzenia Komisji Rozwoju Przestrzennego Rady Miasta Gdańska, które odbyło się 18 stycznia 2010 roku

Posiedzenie Komisji rozpoczęło się o godz. 14.30 zakończyło się o 17.30

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.

Dokument „Wnioski Rady Osiedla Wzgórze Mickiewicza do KRP RMG w sprawie mpzp 1220” z dnia 28 grudnia 2009 roku stanowi załącznik nr 3

„Porozumienie stron – Protokół Rozbieżności zawarty w dniu 21 grudnia 2009 roku w sprawie zakończenia postępowania mediacyjnego dot. projektu mpzp 1220 – Siedlce – rejon Struga, Łostowicka, Pana Tadeusza w mieście Gdańsku” stanowi załącznik nr 4 do niniejszego protokołu

P. Małgorzata Chmiel, Przewodnicząca Komisji – powitała wszystkich zebranych, stwierdziła quorum i przedstawiła następujący porządek posiedzenia:

1. Opiniowanie projektu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Rudniki rejon ulicy Miałki Szlak 172 w mieście Gdańsku7 (druk 1330);

Przedstawia: Przedstawiciele Prezydenta Miasta Gdańska.

2. Opiniowanie projektu uchwały o odstąpieniu od sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu mariny przy ulicy Szafarnia (druk 1344);

Przedstawia: Przedstawiciele Prezydenta Miasta Gdańska.

3. Przedstawienie do ponownego opiniowania projektu uchwały w sprawie uchwalenia mpzp Łostowice Centrum – (druk nr 1322);

Przedstawia: Przedstawiciele Prezydenta Miasta Gdańska.

4. Przedstawienie koncepcji mpzp Śródmieście rejon ulic Jana z Kolna i Dyrekcyjnej w związku z wnioskiem Echo Investment S.A. o rozszerzenie granic

Przedstawia: Przedstawiciele Prezydenta Miasta Gdańska

5. Przedstawienie koncepcji mpzp Łostowice rejon Góry Kozaczej – kwestia ustalenia w planie wysokości stawki planistycznej na terenie inwestycyjnym firmy MTM sp.j.

Przedstawia: Przedstawiciele Prezydenta Miasta Gdańska

i przy 0 głosach wstrzymujących się – pozytywnie zaopiniowała przedmiotowy projekt uchwały.

PUNKT 4

Opiniowanie projektu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Rudniki rejon ulicy Miałki Szlak 172 w mieście Gdańsku7 (druk 1330):

p. dyr. Marek Piskorski, Biuro Rozwoju Gdańska

Pani przewodnicząca, wysoka komisjo. To przystąpienie do planu, który realizuje wniosek p. Król, mieszkającej w nieruchomości (wskazanie na planie). Obecne wydzielenie ulicy Rzęsnej wchodzi częściowo na działkę, którą gospodaruje p. Król i także przecina garaż na tej działce. Bardzo dużo wytoczyła argumentacji, żeby zmienić plan w celu uratowania garażu. Pan Prezydent przystał na ten wniosek po zbadaniu, że można sieci miejskie i inne potrzeby związane z ulicą Rzęsna zrealizować w pomniejszonym obszarze. Stąd przystąpienie obejmuje całą działkę, a celem zmiany jest przesunięcie. Linie będą ciut, ciut zawężone bez szkody dla funkcjonowania ulicy Rzęsnej, z pewnym załamaniem linii rozgraniczającej, garaż pani Król zostanie uratowany.

Obecni na posiedzeniu mieszkańcy Rudnik nie wnieśli żadnych uwag.

Komisja, po wysłuchaniu informacji i wyjaśnień złożonych przez p. p. Marka Piskorskiego, dyrektora Biura Rozwoju Gdańska - 6 głosami za, przy 0 głosach przeciwnych i przy 0 głosach wstrzymujących się – *pozytywnie zaopiniowała przedmiotowy projekt uchwały.*

PUNKT 5

Opiniowanie projektu uchwały o odstąpieniu od sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu mariny przy ulicy Szafarnia (druk 1344):

p. dyr. Marek Piskorski, Biuro Rozwoju Gdańska

Pani przewodnicząca, wysoka komisji. Jest tam taki pawilonik, na ulicy Szafarnia, z kontenerów się składający. W północnej części znajduje się ten pawilon. Spełnia on rolę bosmanatu mariny, która jest na rzece Motława. Plan został podjęty po to, by umożliwić większą kubaturę tego bosmanatu. W tzw. między czasie, miasto nawiązało współpracę z PKO DEVELOPMENT, który buduje pierzeje przy ulicy Szafarnia i podpisało umowę o zakupie lokalu (wskazanie na mapie). W pierzei będzie lokal wewnątrz w pierzei, w którym zmieszczą się funkcje bosmanatu. W związku z tym nie będzie potrzebne w ulicy dodatkowa kubatura tylko wszystko to przejdzie w pierzeje. W związku z tym od planu odstępujemy, bo już nie będziemy tam realizować dodatkowego pawilonu.

Komisja, po wysłuchaniu informacji i wyjaśnień złożonych przez p. p. Marka Piskorskiego, dyrektora Biura Rozwoju Gdańska - 6 głosami za, przy 0 głosach przeciwnych i przy 0 głosach wstrzymujących się – *pozytywnie zaopiniowała przedmiotowy projekt uchwały.*

PUNKT 6

Przedstawienie koncepcji mpzp Łostowice rejon Góry Kozaczej – kwestia ustalenia w planie wysokości stawki planistycznej na terenie inwestycyjnym firmy MTM sp.j.

p. dyr. Marek Piskorski, Biuro Rozwoju Gdańska

Projektantka tego planu, pani Renata Bednarczyk będzie prezentować.

p. Małgorzata Chmiel, przewodnicząca komisji

W między czasie zapytam – czy państwo, szanowna komisji, pamiętają cały temat? Jest grupa, stowarzyszenie, która chce tu rozwiązań. Ale nie wiecie państwo, tylko pani Agnieszka Owczarczak, która była na spotkaniu – w między czasie zawiązała się inicjatywa i w kościele u księdza proboszcza – doszło do spotkania z grupą, która powiedziała „dobrze, godzimy się na pewne zapisy w planie, które spowodują, że inwestor będzie mógł kilka budynków zbudować. Pod warunkiem jednak, że zagospodaruje nam dużą część parku, jako ogólnodostępny”. W związku z tym padła propozycja, żeby umowę podpisać przed uchwaleniem planu. Trójstronna, to znaczy: między miastem, inwestorem i tą grupą, która się zawiązała. I ta grupa przedstawiła swoje uwagi do umowy. Rozumiem, że nasz Wydział Skarbu ma również swoje wymogi. I brakuje, żeby podpisać tę umowę, opinii, o którą prezydent wystąpił do nas. Czy można w plan zagospodarowania przestrzennego wpisać jednoprocentową stawkę planistyczną? Inwestor zobowiązuje się w tej umowie do poniesienia określonych kosztów. Te koszty dają tak wielką sumę milionów, inwestor chce oczywiście potem oddać ten cały park miastu. Żeby to było za symboliczną złotówkę, ogólnodostępny. Natomiast przy tak dużych poniesionych kosztach chciałby małej stawki procentowej. Teraz chcielibyśmy posłuchać na temat koncepcji tego planu

p. Krystian Kaczmarek, członek komisji

Chciałbym jeszcze coś dodać. Koleżanka mówiła o jednej grupie, a jest inna grupa i to bardzo duża – to Stowarzyszenie Ojca Pio – która chciałaby, aby tam był las. I wcale nie chce się zgodzić na jakieś parki i inne decyzje. Jeżeli chodzi o ten las – to są jedyne zielone płuca Gdańska Południe. Zabudowanie tego lasu będzie szkodliwe dla tych okolic i szkoda by było. Trzeba pamiętać, że las to nie tylko ptaki i zwierzęta. Przede wszystkim las oczyszcza powietrze. Z tego, co wiemy to 4 hektary lasu mają być zabudowane. Jeżeli chodzi o park – nie będzie do końca chroniony. Natomiast las będzie chroniony, a park nie będzie chroniony i w przyszłości też może zostać zabudowany. Ludzie właśnie tego się obawiają. Zabudowa części lasu stanie się początkiem do tego, żeby w przyszłości zabudować cały las i go zniszczyć. Jestem przeciwny budowie, inwestycji na terenach leśnych w Gdańsku. Tych terenów jest bardzo mało, my musimy je ciągle chronić.

p. Małgorzata Chmiel, przewodnicząca komisji

Dziękuję bardzo. Proszę nie rozmawiać poza mikrofonem. Chciałabym teraz odpowiedzieć panu Kaczmarkowi. Mówiłam o jednej grupie, ponieważ druga grupa – mimo, że zgłaszałam problem do radnego, który ma kontakt z tą grupą – do tej grupy się zgłaszałam, prosiłam o spotkania. Grupa ta nie odezwała się. Mało tego – tenże radny wiedział o posiedzeniu dzisiejszym komisji. Nikt się nie zainteresował, z czego zrozumiałam, że ta grupa straciła zainteresowanie tym tematem. Dlatego powiedziałam tylko o jednej grupie. Reszta odpowiedzi na pana pytania, z którymi nie wszystkimi się zgadzam, ale taki las, jaki jest w tej chwili to nie jest las. To zbiorowisko śmieci. Trzeba to jakoś rozwiązać, ale rozumiem, że będziemy o tym rozmawiać po wysłuchaniu pani prezentacji projektantki.

p. Sylwester Pruś, członek komisji

Pani przewodnicząca. Do tego, co zostało zaprezentowane już nie będę się odnosił. Natomiast pani przewodnicząca pozwoliła sobie zarysować sytuację ogólniejszą, wykraczającą poza zakres plan. Na to, co usłyszałem to, szczerze mówią, zapaliła mi się czerwona lampka. Czy my możemy w takim trybie w ogóle?.. czy my możemy w taki sposób dyskutować

przystąpienie do planu? Czy my możemy uzależniać się od umów zewnętrznych? Ja mam olbrzymie wątpliwości w tej sprawie. Chciałbym, aby na następne posiedzenie komisji zaprosić np. prawnika z Biura Rozwoju Gdańska. Bo ja na prawdę... tam się lampka we mnie świeci, że zaczynamy dyskutować w sprawach niedotyczących planu bezpośrednio. Tylko jakieś organizacje, które podpisują umowy itd, itd.

p. Małgorzata Chmiel, przewodnicząca komisji

Nie zgodzę się z panem, bo dyskutujemy o zapisie planu. To znaczy.... Dyskutujemy, panie radny o zapisie planu, dokładnie. Rozszerzyłam, dostarczyłam państwu więcej informacji, bo może nie o wszystkim wiecie. Z panią Owczarczak byłyśmy na spotkaniu i chciałam w skrócie przedstawić, że takie spotkanie miało miejsce. I tylko chciałam dostarczyć więcej informacji. Natomiast zapis planu o stawce procentowej jest jak najbardziej, panie radny, w naszych kompetencjach. I opiniowanie tych zapisów też.

Proszę bardzo, może pani projektant przedstawi koncepcje planu.

p. Renata Bednarczyk, Biuro Rozwoju Gdańska

Do planu przystąpiliśmy w 2007 roku, jednak powstał przy okazji tego przystąpienia , konflikt społeczny. To spowodowało, że procedowanie tego planu przedłużyło się o półtora roku. Generalnie, plan obejmuje teren o powierzchni 22, 5 hektara w tym znajduje się działki leśnej 16, 4 hektara, która jest własnością prywatną. Na obszarze planu, oprócz narożnika południowo – wschodniego, nie ma obowiązujących planów miejscowych. Cały teren jest w większości własnością prywatną z wyłączeniem dróg i narożnika północno – wschodniego, która jest własnością miejską w użytkowaniu wieczystym. Jeśli chodzi o ustalenia studium: ustala w centralnej i wschodniej części terenu leśnego, zieleń nieurządzoną oraz zieleń towarzyszącą innym funkcjom.

W części wschodniej i północnej tereny zabudowy mieszkaniowej, wzdłuż ulicy Świętokrzyskiej funkcje mieszane mieszkaniowo – usługowe.

Powodem przystąpienia do opracowania planu był wniosek właściciela działki leśnej, który zaproponował zlokalizowanie w granicach swojego terenu prywatnego, terenów rekreacyjno sportowych na większości tej działki leśnej i w części północno – wschodniej terenu inwestycyjnego. Należy podkreślić, że ten teren jest pokryty nieco innym drzewostanem. Oprócz tego do planu wpłynął wniosek wydziału skarbu o wprowadzenie, o ustanowienie na działce miejskiej możliwości zabudowy wielorodzinnej. W poprzednim planie zabudowa ta ustalona była do 4 mieszkań. Natomiast na działce miejskiej znajduje się budynek, w którym znajduje się więcej niż 4 mieszkania. Oprócz tego wpłynęły wnioski właścicieli nieruchomości w narożniku północno – wschodnim, gdzie tutaj obowiązuje decyzja o warunkach zabudowy.

Tak wygląda las i jego najbliższe otoczenie (wskazanie na prezentacji zdjęć). Dla potrzeb planu Biuro Rozwoju Gdańska zleciło wykonanie inwentaryzacji przyrodniczej. Została wykonana przez rzeczoznawcę z zakresu projektowania terenów zieleni i miała nam ona pomóc w podjęciu decyzji o możliwej zmianie przeznaczenia części działki leśnej. Z inwentaryzacji wynikało, że obszar działki leśnej można podzielić na dwa rodzaje terenów – o gęstym, jednolitym zadrzewieniu oraz tereny, na których zadrzewienie to jest mocno rozrzedzone, jest innego rodzaju, mniej wartościowe. W ramach, którego występują małe zespoły zadrzewienia o wyższej wartości. I tak wygląda różnica między tymi terenami (pokaz zdjęć i wskazanie na prezentacji). To są polany, tereny wolne od zadrzewienia, z samosiejkami. Biuro opracowało również wizjografię, z której wynika, że możliwa jest na terenie o rozrzedzonym drzewostanie, jest możliwość innego przeznaczenia zgodnego z wnioskiem zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej infrastruktury rekreacyjnej na pozostałym terenie. W celu precyzyjnego określenia obszaru możliwego do zainwestowania pod inny niż

część zamienić na nie leśną? Też uważam, że przybliżanie zabudowy mieszkaniowej do lasu nie jest dobre. Jeżeli jest prywatny właściciel tej działki leśnej, jest tam jakaś gospodarka, wycina się jakieś drzewa i prawdopodobnie sprawa tego drzewostanu już była. Pani powiedziała, że ten teren jest mniej zalesiony. Czy zostały wcześniej wycięte? Zdjęcia, które pani nam przedstawiła wydaje mi się, że bardzo nie fortunnie pani trafiła. Na jednym zdjęciu widać tylko butelkę wódki, a na drugim widać, jak przy jakimś stole panowie konsumują.

p. Renata Bednarczyk, Biuro Rozwoju Gdańska

Ale zupełnie inne zdjęcia przedstawiały porównanie lasu.

p. Stefan Grabski, członek komisji

Wiem, widziałem. Jedna część jest bardzo leśna i druga mniej. Ale moim zdaniem, jeżeli Biuro Rozwoju będzie przedstawiało nam koncepcje z taką dosyć gęstą zabudową niemal w lesie – uważam, że to jest zły kierunek. Tak nie powinniśmy iść. Jakie jest nasze prawo? Jeżeli mamy tam działkę leśną, a inwestor się decyduje, czy my, jako miasto, popieramy takiego inwestora, który chce, żeby tego lasu było mniej? Miasto się rozrasta, rzeczywiście. Ale, czy akurat na tej działce nie musimy się zachować inaczej, niż inwestor?

p. Małgorzata Chmiel, przewodnicząca komisji

Nie, Nikt tego nie chce! Pierwsze projekty były takie, że inwestor chciał całą działkę zabudować. Inwestor kupił, a właściwie dostał ten teren za zobowiązania. Na takim olbrzymim spotkaniu z mieszkańcami to było przedstawiane – Nie wiem, czy byliście na nim. Inwestor dostał ten teren za długi od jakiegoś tam firmy. I wystąpił do miasta o zmianę planu, żeby mógł wykorzystać pod budownictwo mieszkaniowe. Ponieważ to jest prywatny teren, inwestor może to ogrodzić i nikt z mieszkańców nie będzie miał dostępu. W związku z tym, że inwestor nie chce z mieszkańcami się kłócić, ani nie chce niczego wbrew mieszkańcom robić, w związku z tym chce, żeby te pieniądze, które włożył w teren, może to nie był wielki zysk, ale coś tam zrobić. I żeby ten teren, przez to, że leży, nie tracił, a i żeby mieszkańcy mieli coś z tego. Im też nie zależy na tym, żeby tam były chaszcze, ale żeby był teren z alejkami, oświetleniem, żeby można było tam na przykład normalnie i bezpiecznie z psem chodzić. Inwestorowi bardzo zostały ograniczone możliwości zabudowy. I mało tego, nałożono - przynajmniej to stowarzyszenie, z którym rozmawiałam – bardzo duże wymogi zagospodarowania parku. Inwestor nie chciał, ale w rezultacie się zgodził, mimo że to są koszty. Mało tego zgodził się potem, że to nie zostanie jego własnością, tylko przekaże to miastu. Żeby mieszkańcy nie podejrzewali, że najpierw zbuduje park, a potem za lat 20 ogrodzi i będzie to park tylko dla tego osiedla. Ja to zarzucałam, żeby nie było takiej sytuacji. Część mieszkańców, przynajmniej ci, z którymi ja rozmawiałam, popierała żeby jednak 75 procent zagospodarować. Miasto nie ma pieniędzy, żeby zagospodarować ten park. Nawet, gdyby miało pieniądze na wykup tego terenu. W związku z tym, co powiedział wprost pan prezydent, przez wiele miesięcy jakiegoś wyjścia z sytuacji szukaliśmy. Wszyscy wiemy, że muszą być tereny zielone w tym miejscu.

Przypominam, że łożyłam wniosek. Najpierw przegłosujemy jeden wniosek. Zgadzam się z panem Prusiem i z jego pytaniem w związku z tą stawką. Składam wniosek o przesunięcie tego punktu na następne posiedzenie komisji. Trzeba się nad tym głębiej zastanowić.

p. Krystian Kaczmarek, członek komisji

Większość mieszkańców tego osiedla chce, żeby ten las był. I nawet, jeżeli inwestor chce ogrodzić, to niech go ogradza. Chodzi o to, żeby las był i oczyszcza powietrza. I żeby nie budować na tych terenach. Z tego, co ja wiem, a sprawę znam, bo jestem mieszkańcem

tamtego terenu. Mieszkam na ulicy Płockiej. Byłem na kilku zebraniach z mieszkańcami i jednak zdecydowana większość mieszkańców nie chce, żeby była jakaś zabudowa, park. Chcą, żeby był las, jak do tej pory. Inwestor wiedział, co bierze i widział, że to jest las, a teraz odchodzą jakieś kombinacje, interes.

p. Małgorzata Chmiel, przewodnicząca komisji

Jednak chyba pan radny się zagalopował.

p. Sylwester Pruś, członek komisji

Żeby mówić pewne rzeczy to trzeba mieć w ręku dowody. Chciałbym ustalić jedną rzecz: czy była dyskutowana taka kolej rzeczy: inwestor przekazuje nieodpłatnie miastu ten teren, a my go urządzamy, na przykład za udział w rencie planistycznej? Czy ktoś to szacował? Ja nie wiem, nie wiem... Ale, jeżeli ktoś przychodzi z jakąś propozycją do mnie, to musi te warianty przedstawić. Podejrzewam, że taki wariant nie jest jakimś wariantem nieoczywistym, czy wykraczającym poza analizę. Ja nie wiem, bo nie mam przed sobą szacunków, kwot.... Ale, jeżeli ktoś przychodzi, żeby mnie obarczyć pewną odpowiedzialnością, bo do tego zmierzamy... Pan dyrektor ma stary sposób na radę, powie: „a to komisja uchwaliła, to idźcie do nich!”. Jednak od czasu do czasu chcielibyśmy podejmować decyzje poważnie. Chciałbym, żebyśmy mieli w ręku przygotowanie tego, analizę. Na podstawie, czego ja mam podejmować decyzję? Jeszcze widzę kilka innych wariantów. Podejrzewam, że osoby, które prowadzi rozmowy może mają jakąś większą widzę, na temat dyskutowanych wariantów, ale nam nieprzedstawioną. To jak mam podjąć decyzję?

p. Marek Piskorski, dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Pan radny Pruś w poprzednich sprawach bardzo wyraźnie odróżniał problemy planistyczne od scenariuszy realizacji. Rozumiem, że wie, co jest w tym projekcie planu. W tym projekcie planu jest zachowanie w 25 procentach lasu przekształconego w park leśny i na 25 procentach zabudowa mieszkaniowa. Scenariusz, który pani architekt Bednarczuk opowiadała, jest w projekcie porozumienia, które nie jest podpisane. Wszystko można w nim zmienić. Wiele wariantów było analizowanych, a ten, który teraz jest w postaci projektu porozumienia, jeszcze z niejasną kwestią stawki procentowej – on również w to wejście, był analizowany ten wariant, o którym pan radny mówił. Tylko, że to nie warto, on jest gorszy. Nawet nie tylko z punktu widzenia finansowego. Po pierwsze, renta planistyczna trafia w czarną dziurę budżetu miejskiego i nie ma sposobu, żeby zagwarantować, że te pieniądze, które się uzyska z renty planistycznej miasto wykorzysta na lokalizację parku. To jest pierwsze ograniczenie. Drugie, że to wtedy wyznaczałoby odwrotną kolejność. Najpierw by trzeba uchwalić plan, inwestor musiałby zbudować te domy i sprzedać. Bo rentę planistyczną można pobrać po sprzedaży. Z tego powodu my lansujemy wariant taki, że inwestor to urządza i to mamy szybciej. Park leśny gotowy wcześniej. Zanim on wystąpi o pozwolenie na domki, my mamy urządzone i przekazane miastu. To jest czasowo lepsze, a finansowo tego nie porównywałem precyzyjnie. Natomiast te pieniądze z renty planistycznej pójdą na przedszkola, światła drogowe itd....

p. Marek Piskorski, dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Panie radny, inwestor to chce dać, ale nie bez własnego interesu. Uważam, że tu są bardzo dobrze wyważone interesy. On chce dać, ale on chce to dać z zyskiem. Bo biznes chce zrobić. Idealnym porozumieniem byłoby, gdyby biznes zrobiły obie strony.