

## PROTOKÓŁ NR 73 – 10/ 2010

### A posiedzenia Komisji Rozwoju Przestrzennego Rady Miasta Gdańska Które odbyło się 21 czerwca 2010 roku.

Komisja rozpoczęła posiedzenie o godzinie 13.00

#### Obecność :

W posiedzeniu uczestniczyło 7 członków Komisji, wg listy obecności, która stanowi załącznik nr 1

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. Zaproponowała zdjęcie z porządku obrad następujących punktów:

1. Przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wrzeszcz, rejon ul. Grunwaldzkiej i ul. Lendziona- „wyspa” w mieście Gdańsku, **druk nr 1471**
2. Koncepcja Żabianka, rejon ul. Pomorskiej i Gospody.

#### **Komisja jednogłośnie postanowiła zdjąć z porządku obrad powyższe punkty**

Przewodnicząca zaproponowała wprowadzenie do porządku następujących punktów:

1. Opiniowanie projektu uchwały zmieniającej uchwałę w sprawie uchwalenia budżetu Miasta Gdańska na 2010r. – **druk 1489,**
2. Opiniowanie projektu uchwały w sprawie Planu Inwestycyjnego Miasta Gdańska na lata 2010 – 2014 – **druk 1495,**
3. Opiniowanie projektu uchwały w sprawie przyjęcia „Regulaminu udzielania dotacji na zadania związane z ochroną środowiska i gospodarką wodną realizowane przez podmioty niezliczone do sektora finansów publicznych i nieudzielające w celu osiągnięcia zysku – **druk 1488,**
4. Opiniowanie projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wrzeszcz rejon ul. Topolowej – **druk nr 1492,**
5. Przedstawienie koncepcji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wyspa Spichrzów, rejon ul. Stągiewnej i Chmielnej.

#### **Komisja większością głosów przyjęła następujący porządek posiedzenia:**

1. Opiniowanie projektu uchwały w sprawie zwolnienia z obowiązku zbycia w drodze przetargu niezabudowanych nieruchomości gruntowych, położonych w Gdańsku przy ul. Alojzego Bruskiego, stanowiących własność Gminy Miasta Gdańska na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” (**druk 1476**),

## PUNKT 9.1

Przedstawienie koncepcji miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Śródmieście , rejon ulic Jana z Kolna i Dyrekcyjnej.

---

### **Pani Agnieszka Ostrzycka, Biuro Rozwoju Gdańska**

Do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieście, rejon ulic Jana z Kolna i Dyrekcyjna w mieście Gdańsku przystąpiono już w październiku 2007 roku. W styczniu tego roku granice zostały poszerzone o 1,5ha i obecnie obszar planu o powierzchni 4,23ha ograniczony jest ulicami Dyrekcyjną, Kupiecką, Wały Piastowskie, Jana z Kolna, od północy wiaduktem kolejowym i terenami kolejowymi. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska obszar ten leży w centralnym paśmie usługowym, a przewidywane kierunek zmian w strukturze przestrzennej i przeznaczeniu terenu, to dominująca funkcja usługowa. W granicach poszerzonego planu obowiązują obecnie dwa miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego: w całości plan rejon ul. Dyrekcyjnej z 1999r. oraz fragment planu Gdańsk, Nowe Miasto, Stocznia, Plac Solidarności z 2004r. Jeśli chodzi o strukturę użytkowania, jest ona dosyć zróżnicowana, od południowego – wschodu dominuje funkcja usługowa z bryłą zabytkowego budynku Dyrekcji Kolei. W części środkowej dominuje funkcja mieszkaniowa z usługami w parterach. W części północnej zlokalizowana jest pętla autobusowa z zieleńcem, zaś w części południowo - wschodniej znajdują się tereny obecnie przygotowane pod inwestycje. Struktura własności jest również dosyć mocno zróżnicowana, chociaż dominują tutaj tereny gminne, również tereny gminne, które są w zarządzie trwałym, jak na przykład teren pętli autobusowej, w zarządzie trwałym ZDiZ. Druga część terenu stanowi własności prywatne lub jest w użytkowaniu wieczystym. Teren inwestycyjny należy do firmy ECHO INVESTMENT i częściowo został pozyskany od gminy w użytkowanie wieczyste, a częściowo został nabyty od osoby prywatnej. Zmiany, które nastąpiły ostatnio w strukturze, to zmiana formy własności terenu przeznaczonego w obowiązującym planie pod funkcje dojazdową. Obecnie jest to gmina w użytkowaniu wieczystym od Skarbu Państwa. Teren jest myślę znany Państwu doskonale ze względu na swoją lokalizację. W latach 2007- 2010 wpłynęło kilka wniosków od firmy Echo Investment. Ostatni otrzymaliśmy w kwietniu 2010 roku, który różnił się właściwie od pierwotnego tym, że obniżono trochę wysokość, około 5m, względem pierwotnego wniosku, jak również pomniejszono otwór, przez który możliwy byłby widok na Pomnik III Krzyży. Wpłynął również drugi wariant, gdzie prześwit jest przeszkolony. Dokładanie my, jak i inwestor, przeanalizowaliśmy kwestię widoku z wiaduktu Błędnik. Widok zostanie zachowany. Pewnym utrudnieniem są drzewa, które tam rosną. Uzyskaliśmy informację, że możliwe jest albo ich przycięcie albo likwidacja. Przeprowadziliśmy również inne analizy przestrzenne, m. in. widok z wiaduktu w stronę pomnika III Krzyży, który wykazał że nie jest zasadne zachowanie obowiązującego planu obniżonej wysokości w tym miejscu, gdyż w innym miejscu, obowiązujący plan dopuszcza zabudowę do 30m oraz inne analizy przestrzenne, z góry gradowej, z osi Alei Zwycięstwa, jak również z wiaduktu Błędnik. Dosyć ważnym uwarunkowaniem jest tu uwarunkowanie akustyczne, gdyż klimat akustyczny jest niekorzystny dla zabudowy mieszkaniowej. Z tego względu na całym tym terenie proponujemy ustalenie funkcji usługowej. Przejdę teraz do omówienia ustaleń planistycznych. Projekt przewiduje podział całego obszaru na 7 terenów, 3 są o funkcji usługowej, z zakresu funkcji usługowej wyłączono obiekty handlowe, duże i małe hurtownie, garaże boksowe, salony i serwisy samochodowe, a także szpitale i budynki związane ze stałym, wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, z tym, że te obiekty są dopuszczone pod warunkiem zachowania odpowiednich norm akustycznych. Pozostałe tereny komunikacyjne, to jest rezerwa pod ul. Jana z Kolna, ona została zachowana z planu

były podzielone, łącznie z opiniami urbanistów, językowców, czy ten zapis który stawia średnik przed łącznikiem oraz traktować rozłącznie czy wspólnie. W tym momencie, po trzech latach rozmów, trzeba pójść na kompromis. W chwili, gdy na placu był do wykonania cały zapis, czyli sumujący wynik proporcji 600 dla ha i 15 na 1000, to należałoby pobudować do kondygnacji siódmej tylko miejsca postojowe, czyli kubaturę parkingową, pozostawiając trzy kondygnacje powierzchni biurowej. Takie analizy były przedstawiane na spotkaniach w Urzędzie Miasta z Prezydentem Adamowiczem z BRG. Także to już myślę zostało przeanalizowane.

#### **Pan Michał Baryżewski, ARCH- DECO**

Chciałbym zwrócić uwagę na jedną rzecz. Tu doskonale widać na ekranie oś podporządkowania widokowego, które robimy w formie tzw. dziury w tym budynku, ale proszę zwrócić uwagę, że ta oś jest ograniczona sytuacją już istniejącą na lewo zaraz na początku widoku, przy Błędniku, jak również budynek niższy on jest przerwany również dla tej osi widokowej. Ta przerwa jest potężna i ona tylko jest po to by zachowana była oś widokowa. Dziękuję.

#### **Pan Mirosław Zdanowicz, członek Komisji**

Jestem zbulwersowany tym tłumaczeniem. Dziwicie się, że miasto wyraziło chęć sprzedaży, a Państwo w końcu wiedzieliście co kupujecie, to jest święte miejsce. Jak to jest możliwe, że tak szybko zapominamy historię o ludziach dzięki którym tutaj siedzicie, oddychacie spokojnie, mówicie, możecie robić w zasadzie, co kto chce. I teraz co, zamaskować go w jakiś sposób. Nigdy w życiu nie zgodziłbym się na to. Protestowałbym na wszystkie strony. To jest nasza historia, świętość, ona powinna być widoczna z każdego miejsca, bez dyskusji. Nie ważne ile kosztuje metr, bo jest to droższe niż nowoczesne rozwiązania. Dla mnie jest to święta rzecz.

#### **Pan Krystian Kaczmarek, członek Komisji**

Ja w ogóle się dziwię, że Miasto często sprzedaje grunty z już gotowym planem. Developer kupuje ten grunt, wie co bierze, wie jakie inwestycje może realizować, jakie budynki i później dzieje się tak, że za chwile występuje z wnioskiem o zmianę planu. To, że wcześniej była funkcja taka a nie inna, było związane z ceną tego gruntu, gdyby funkcja była taką, jak on obecnie proponuje, to grunt byłby dużo droższy. Jestem nastawiony bardzo sceptycznie, żeby miasto tak szybko zmieniło swoje zdanie. Prezydent Miasta, Rada Miasta tworzą ład przestrzenny Gdańska i propozycje, które były zastosowane wcześniej prawdopodobnie były przemyślane i później pod naciskiem developerów się to zmienia, to psuje ład przestrzenny. Też się nie zgadzam z koncepcją tego okienka, o czym kolega wspomniał, ponieważ miało być ono duże i przestronne, a jest coraz mniejsze i w końcu zaniknie. Widać, że inwestor idzie w kierunku żeby jak największą korzyść uzyskać z tego terenu. Uważam, że w takim miejscu nie jest to w porządku. Dziękuję.

#### **Pan Stefan Grabski, członek Komisji**

Ile miejsc parkingowych jest przewidzianych na parkingu, który ma powstać na dodatkowym terenie 003? Czy jego istnienie wiąże się z likwidacją pętli? Mówi Pani, że jest to umowa. Mnie się wydaje, że chodzi o jakieś rozszczenie przedwojennych właścicieli, Niemca, czy kogoś innego, że jest napisane, że jest w trwałym użytkowaniu gminy. Albo jest coś gminne, czy Skarb Państwa dał nam na jakiś czas?

#### **Pani Sylwia Tchórzewska, Echo Investment**

**Pan Stefan Grabski, członek Komisji**

Z tym parkingiem to tak mi chodzi po głowie, że Miastu zależało na tym parkingu i teraz Państwo z wydziału Skarbu, to dla nas dobry interes, że Państwo będą budować na tej dodatkowej działce i przez 20, czy ileś lat będą gospodarzami tego czyli mają tam jakby dodatkową działalność parkingową. Proszę mi wyjaśnić. Idziemy Inwestorowi na rękę, chcemy mu pomóc, tak?

**Pani Małgorzata Chmiel, przewodnicząca Komisji**

Działkę dostają od nas za darmo, rozumiem, tak? Na dwadzieścia lat, ale będą płacić.

**Pani Irena Romaniuk, Biuro Rozwoju Gdańska**

Wybudują parking, który zostaje. Pokazano rysunek planu. Dla usprawnienia sytuacji ruchowej, jeżeli tutaj oprócz 350 miejsc parkingowych byłoby jeszcze dodatkowo 600, to wszystkie samochody mogłyby wyjeżdżać tym wyjazdem. Natomiast jeśli tutaj będzie parking to włączenie się do ruchu w ul. Jana z Kolna nastąpi w miejscu skrzyżowania ulic a nie w miejscu wyjazdu na prawe skrzyżowanie z możliwością przejazdu nawet na nową Wałową w przyszłości i wszystkich relacji. Zmieszczenie tutaj części miejsc parkingowych z tego miejsca będzie ruchowo dla miasta korzystniejsze. Kubatura parkingowa, która tutaj powstanie będzie swoistym buforem, który w naszym odczuciu podwyższy wartość nieruchomości usługowej, która się tutaj pojawi, ponieważ bliskość miejsc parkingowych ogólnodostępnych, bufor od strony hałasującej kolei, świetna komunikacja od strony ul. Jana z Kolna, na pewno wpłyną korzystnie na wartość nieruchomości usługowej. Poszukiwanie miejsca, które byłoby blisko i realizowałoby cel zapewnienia miejsc parkingowych, który został zapisany w planie. Prawdopodobnie jest to dosyć nieszczęśliwie zapisana ilość miejsc parkingowych dlatego, że prawie 1000 miejsc parkingowych na tak niewielkiej powierzchni, jest bardzo trudna do udźwignięcia przez inwestora, biorąc jeszcze pod uwagę warunki geologiczne. Staraliśmy się wyjść z tej trudnej sytuacji w taki sposób, żeby Miasto absolutnie nie straciło miejsc parkingowych, które w rejonie Placu Poległych Stoczniovców powinny się znaleźć. Natomiast też nie chcieliśmy zaprzepaszczać tej wartości, którą był rozstrzygnięty konkurs i otwarcie tego widoku na Pomnik Poległych Stoczniovców, który nie został w planie zapisany. Była to wartość konkursu architektonicznego. Staramy się z tej całej sytuacji wyciągnąć wszystkie plusy.

**Pan Stefan Grabski, członek Komisji**

Czy pętla pozostaje?

**Pani Irena Romaniuk, Biuro Rozwoju Gdańska**

Zostaje przeniesiona na Plac Zebrań Ludowych, ponieważ tak zakładało nasze studium uwarunkowań i jest to też okazja związana z remontem ul. Jana z Kolna, gdzie będzie ograniczony dostęp do tej ulicy na długi czas, także autobusy też miałyby problem. To się też wiąże z likwidacją pętli przy ul. Wałowej w związku z Muzeum II Wojny Św. Te dwie pętle będą zastąpione przez jedną na bramie Oliwskiej na Placu Zebrań Ludowych.

**Pan Krystian Kaczmarek, członek Komisji**

Mam propozycję dla Miasta. W związku z tym, że inwestor dużo zyskuje, bo jak wcześniej już mówiłem kupił ten teren na pewno dużo taniej niż by kupił przy takiej funkcji jaka obecnie, proponuje żeby Miasto wywalczyło krótszy termin użytkowania tego parkingu. Nie 20 lat a na przykład 10.