

## Protokół

### **z przeprowadzenia dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wyłożonym do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko**

Protokół został sporządzony w dniu 23.11.2021 r. w Biurze Rozwoju Gdańska ul. Wały Piastowskie 24 w Gdańsku przez Ilonę Bogdańską.

Na podstawie art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) w dniu 18.11.2021 r. przeprowadzono dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w wyłożonym do publicznego wglądu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **Jelitkowo rejon ulic Kaplicznej i Bałtyckiej w mieście Gdańsku**. Dyskusja została przeprowadzona za pomocą środków porozumiewania się na odległość.

Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska, Edyta Damszel-Turek, powitała zebranych informując jednocześnie o formule spotkania. Następnie przybliżyła w skrócie procedurę planistyczną oraz zasady dyskusji przeprowadzanej za pomocą środków porozumiewania się na odległość.

Projektantka prowadząca, Ilona Bogdańska, przedstawiła ustalenia projektu planu, przytoczyła głównie skutki środowiskowe realizacji ustaleń projektu planu oraz streściła kwestie dotyczące gospodarki wodami opadowymi.

- I. Lista obecności uczestników, którzy zalogowali się podczas trwania dyskusji publicznej stanowi załącznik do protokołu.
- II. Głosy w dyskusji:

**1. p. Przemysław Majewski**, radny miejski, pytał o:

1) różnice w projekcie przedstawionym do uzgodnienia Pomorskiemu Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków a projektem uzgodnionym.

P. Edyta Damszel-Turek opowiedziała o długości prowadzonych rozmów z PWKZ na etapie koncepcji oraz samego procesu uzgodnienia projektu planu. Wskazała, że projekt przygotowany przez Biuro Rozwoju Gdańska wpisywał się w charakter założenia historycznego w związku z wpisem całego terenu do rejestru zabytków, a różnice projektu pierwotnego i uzgodnionego dotyczyły przede wszystkim maksymalnych wysokości zabudowy w terenie między ul. Bałtycką a ul. Piastowską (05-M/U31), gdzie w centralnej części terenu zostało zaproponowane 18m wysokości zabudowy (w projekcie uzgodnionym dopuszcza się 12m wysokości w centralnej części terenu oraz 15m przy skrzyżowaniu ul. Piastowskiej z ul. Kapliczną). Na pozostałych terenach wysokość zabudowy wahała się między 10m a 12m. W początkowej wersji w projekcie planu nie była limitowana powierzchnia rzutu budynku. Dachy od samego początku były ustalone jako strome, jedynie kąt dachu został doprecyzowany przez PWKZ. P. Edyta Damszel-Turek podkreśliła, że długotrwałe rozmowy z PWKZ miały na celu jak najdokładniejsze doprecyzowanie zapisów urbanistycznych i ich ucytelnienie.

P. Ilona Bogdańska dopowiedziała, że rozmowy z PWKZ, dotyczące maksymalnej wysokości zabudowy, miały na celu podkreślenie dawnych chat rybackich w krajobrazie Jelitkowa oraz wskazanie miejsca możliwego do nieco intensywniejszego zainwestowania. Dodatkowo rozmowy dotyczyły maksymalnej powierzchni zabudowy w konkretnych terenach inwestycyjnych.

2) liczbę drzew do nasadzenia w terenie parkingu przy ul. Kaplicznej, wynikającą z ustaleń planu oraz czy jest określony materiał, z jakiego ma być wykonana posadzka tego parkingu.

P. Ilona Bogdańska odpowiedziała, że zgodnie z zapisami planu w terenie parkingu należy zrealizować minimum 60 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, co przekłada się na minimum 12 drzew do nasadzenia. Natomiast posadzka parkingu powinna być wykonana z kamiennej kostki brukowej, zgodnie z wytycznymi PWKZ.

## **2. osoba fizyczna** pytała:

1) o pojemność parkingu przy ul. Kaplicznej w stanie istniejącym oraz projektowanym.

P. Edyta Damszel-Turek odpowiedziała, że pojemność projektowanego parkingu nie zmieni się w stosunku do stanu istniejącego.

2) o wnioskodawcę sporządzenia zmiany planu obowiązującego oraz która jednostka miejska wnioskowała o zmianę funkcji dla dawnych chat rybackich.

P. Edyta Damszel-Turek odpowiedziała, że plan jest sporządzany na autowniosek Biura Rozwoju Gdańska. Wyniki szeroko prowadzonych od 2012r analiz wykazały potrzebę zweryfikowania zapisów planu obowiązującego w celu wykształcenia w dawnych chatach rybackich usług z zakresu obsługi ruchu turystycznego, kultury, oświaty czy działalności artystycznej i rzemieślniczej oraz handlu związanego z tą działalnością, przy jednoczesnym wyeksponowaniu wartości historycznych tych obiektów tak, aby były atrakcyjnym miejscem zarówno dla mieszkańców Gdańska, jak i dla turystów. Obiekty te są predysponowane do takich funkcji m.in. ze względu na swoją wielkość, co pokazują przykłady realizowane za granicą.

## **3. osoba fizyczna** pytała:

1) o maksymalną wysokość zabudowy w terenie 10-M/U31 w momencie wystąpienia o uzgodnienie od PWKZ.

P. Ilona Bogdańska odpowiedziała, że wstępnie maksymalna wysokość zabudowy dla całego terenu ustalona była na poziomie 12m. P. Edyta Damszel-Turek dodała, że na skutek rozmów z PWKZ wysokość zabudowy od strony ul. Bałtyckiej została obniżona do 10m, a od strony ul. Jantarowej została utrzymana na poziomie 12m.

2) czy w zapisach planu są formalne ograniczenia dla realizacji kondygnacji podziemnych oraz dlaczego intensywność zabudowy dla kondygnacji nadziemnych nie jest ustalona odrębnie.

P. Ilona Bogdańska odpowiedziała, że nie ma ograniczeń dla realizacji kondygnacji podziemnych. Ustalone maksymalne intensywności zabudowy odnoszą się zarówno do kondygnacji nadziemnych, jak i podziemnych. Jedynie w terenie 05-M/U31 doprecyzowana jest maksymalna intensywność zabudowy dla kondygnacji nadziemnych.

## **4. osoba fizyczna** pytała:

1) czy na którymś terenie nastąpiło obniżenie parametrów urbanistycznych (wysokości i powierzchni zabudowy) w stosunku do planu obowiązującego.

P. Edyta Damszel-Turek odpowiedziała, że w terenach mieszkaniowo-usługowych parametry zostały nieznacznie zintensyfikowane. W terenie usługowym 11-U33 parametry zostały utrzymane jak w planie obowiązującym. Natomiast dla chat rybackich, ze względu na wpis do rejestru, zapisy pozostały bez zmian.

2) co było przyczyną zmiany parametrów urbanistycznych.

P. Edyta Damszel-Turek odpowiedziała, że celem zmiany planu, który obowiązuje od prawie 20 lat jest zmiana, poprawa wizerunku tego obszaru i wykształcenie nowej jakości tej przestrzeni, co było niemożliwe przy zapisach obowiązującego planu. Intencją jest również ożywienie tego terenu

poprzez wprowadzenie nowych mieszkańców w nowej zabudowie oraz wzmocnienie potencjału historycznej części dawnej osady rybackiej przez podkreślenie centralnej części terenu, na której zlokalizowane są chaty rybackie.

3) czy przy opracowywaniu planów miejscowych Biuro Rozwoju Gdańska bierze pod uwagę podnoszenie się poziomu wód Morza Bałtyckiego.

P. Edyta Damszel-Turek odpowiedziała, że projekt planu musi być sporządzany na podstawie obowiązujących przepisów prawa, w tym dotyczących zagrożenia powodziowego. Takie dokumenty (mapy zagrożenia powodziowego i mapy ryzyka powodziowego, w tym przypadku zagrożenia od strony morza) zostały sporządzone przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie oraz przez dyrektora Urzędu Morskiego i zatwierdzone przez ministra ds. gospodarki wodnej. Projekt planu został uzgodniony z Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej (oddział regionalny Wód Polskich), jak również z Urzędem Morskim. W związku z tym projekt planu uwzględnia wymogi zmian klimatycznych w zakresie zagrożenia powodziowego, zgodnie z obowiązującym stanem prawnym.

4) o możliwość dalszego zamieszkiwania dawnych chat rybackich.

P. Edyta Damszel-Turek odpowiedziała, że docelowo chaty rybackie przeznaczone są pod funkcję usługową. Weryfikacja funkcji jest wynikiem przeprowadzonych jeszcze przed przystąpieniem do zmiany planu studiów i analiz, mających na celu wyznaczenia kierunku zmian. Natomiast uchwalenie planu nigdy nie wiąże się z natychmiastową zmianą sposobu użytkowania. Plan miejscowy określa kierunek zmian i stwarza możliwość ich wprowadzenia. Likwidacja funkcji mieszkaniowej będzie odbywała się zgodnie z innymi przepisami i uchwałami miejskimi, regulującymi te kwestie.

5) czy możliwy jest powrót funkcji rybołówstwa lub zaplecza dla tej funkcji na terenie planu.

P. Edyta Damszel-Turek odpowiedziała, że taki powrót jest możliwy, o ile będzie się to wiązało z usługami gastronomii lub handlu, np. z usługą smażenia ryb czy sprzedaży. Natomiast nie ma możliwości lokowania funkcji produkcyjnych związanych z przetwórstwem ryb.

## **5. osoba fizyczna pytała:**

1) czy w planie ujęte jest doprowadzenie ogrzewania miejskiego do budynku przy ul. Bałtyckiej 39.

P. Barbara Stefańska, projektantka Zespołu Środowiska i Inżynierii, odpowiedziała że zgodnie z zapisami planu oraz wytycznymi Gdańskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej możliwe jest podłączenie do sieci ciepłowniczej.

2) o rozwój zabudowy wzdłuż ulicy Bałtyckiej.

P. Ilona Bogdańska odpowiedziała, że wzdłuż ulicy Bałtyckiej, w terenach już zainwestowanych, (tereny 03-M/U31, 10-M/U31) możliwe jest jedynie uzupełnienie istniejącej struktury zgodnie z ustalonymi parametrami urbanistycznymi. Jedynie w terenie 04-M/U31 możliwe jest wykreowanie nowej zabudowy, jednak będzie ona odsunięta od ulicy Bałtyckiej tak, aby dawne chaty rybackie pozostały centralnym punktem w tym obszarze.

P. Edyta Damszel-Turek dodała, że wzdłuż ulicy Bałtyckiej, w terenie 03-M/U31, znajdują się obiekty o wartościach kulturowych, które są wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków i podlegają ochronie konserwatorskiej. Tak więc możliwości zmiany pierzei w tym terenie są bardzo ograniczone.

## **6. osoba fizyczna**

pytała o możliwość wykupu mieszkań.

P. Edyta Damszel-Turek odpowiedziała, że plan miejscowy nie rozstrzyga czy będzie możliwy wykup mieszkań albo w jakiej formie to będzie przeprowadzone. Jest to w kompetencji innych jednostek miejskich na podstawie obowiązujących przepisów, które obowiązują w mieście Gdańsku.

**7. osoba fizyczna** pytała o:

1) ustalenie minimalnej wielkości działek, jak w planie obowiązującym.

P. Ilona Bogdańska odpowiedziała, że w projekcie planu nie ustalono minimalnej powierzchni działek.

2) możliwość zmiany proporcji rzutu budynku dla zabudowy istniejącej.

P. Ilona Bogdańska odpowiedziała, że ustalenie proporcji rzutu budynku odnosi się do nowych inwestycji i zostało ustalone na wniosek PWKZ. Zabudowa już zrealizowana nie musi spełniać tego ustalenia.

3) wyłączenie możliwości lokalizacji mieszkań w parterach od strony ulicy Jantarowej.

P. Edyta Damszel-Turek odpowiedziała, że uchwalenie planu nie determinuje natychmiastowych zmian. Jest to proces długotrwały, natomiast docelowo pożądanym jest, aby w atrakcyjnych terenach, gdzie jest duży ruch turystyczny, był bezpośredni dostęp do usług w parterach.

P. Ilona Bogdańska dopowiedziała, że mieszkania, które są wzdłuż ulicy Jantarowej obecnie, są usankcjonowane w zapisach planu poprzez zapis w ust. 5, dotyczącym istniejącego przeznaczenia lub sposobów zagospodarowania uznanych za zgodny z planem („funkcja mieszkaniowa w kondygnacji parteru budynków w pierzei ciągu pieszo-rowerowego 17-KX (ul. Jantarowa)”).

**8. osoba fizyczna**

pytała o ustalenie ciągu pieszego w sąsiedztwie budynku przy ul. Bałtyckiej 9.

P. Ilona Bogdańska odpowiedziała, że zgodnie z ustaleniami projektu planu ciąg ten ma obligatoryjny byt i przebieg o szerokości wolnej od przeszkód minimum 3m.

Na zakończenie Edyta Damszel-Turek podziękowała uczestnikom za udział w dyskusji i przypomniała, że wyłożenie planu trwa do 1.12.2021 r. a uwagi do projektu planu oraz do prognozy można składać do 15.12.2021 r. Należy pamiętać, aby składane uwagi (w formie papierowej lub elektronicznej) były podpisane imieniem i nazwiskiem (nazwą firmy) oraz adresem zamieszkania (siedziby firmy).

III. Ustalenia z dyskusji:

Dyskusja nie doprowadziła do sformułowania ustaleń.

Protokół sporządzono w 3 egzemplarzach z przeznaczeniem:

- dla Prezydenta Miasta
- do dokumentacji planistycznej
- do publicznego wglądu.

Protokół zawiera 4 ponumerowane strony.

Gdańsk, dnia 23.11.2021 r.

Bogdańska  
.....  
(podpis osoby sporządzającej protokół)

PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA  
z up. [Podpis]  
.....  
(podpis Prezydenta Miasta/Gdańska)  
DYREKTOR BIURA ROZWOJU GDAŃSKA