

Protokół

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 18.03.2022 r. , w Biurze Rozwoju Gdańska ul. Wały Piastowskie 24 w Gdańsku, przez Pawła Malinowskiego.

Na podstawie art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) w dniu 09.03.2021 r. przeprowadzono dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w wyłożonym do publicznego wglądu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **Przymorze Małe w rejonie ulic Szczecińskiej i Słupskiej w mieście Gdańsku**. Dyskusja została przeprowadzona za pomocą środków porozumiewania się na odległość.

Zastępca dyrektora Biura Rozwoju Gdańska, Ewa Pielak, powitała zebranych informując jednocześnie o formule spotkania. Następnie kierownik Zespołu Urbanistycznego Oliwa, Dorota Kucharczak, przybliżyła w skrócie procedurę planistyczną oraz zasady dyskusji przeprowadzanej za pomocą środków porozumiewania się na odległość.

Projektant prowadzący Paweł Malinowski przedstawił ustalenia projektu planu, przytoczył główne skutki środowiskowe realizacji ustaleń projektu planu oraz streścił 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. Marcin Mickun, Przewodniczący Zarządu Dzielnicy Przymorze Małe

- 1) Zadał pytanie dlaczego z planu nie zostały wyłączone apartotele wzdłuż ulicy Kołobrzeskiej, o których wyłączenie wnioskowali mieszkańcy? Ponadto stwierdził, że nie są one miastotwórcze, a czym innym jest zabudowa mieszkaniowa i usługowa, która nie rodzi sprzeciwu wśród mieszkańców. Będzie to powodowało duży ruch samochodowy i kolejne ulice zostaną nimi zapchane. Wskaźnik ilości parkingów przy apartotelach jest bardzo niski. Tutaj są nasze największe obawy.

Paweł Malinowski, projektant Zespołu Urbanistycznego Oliwa, odpowiedział, że w projekcie planu nie wyłączono funkcji zamieszkania zbiorowego (w którym mieszczą się apartotele). Po przeanalizowaniu wniosku wprowadzono do projektu zmianę w zakresie wskaźników parkingowych. Dla funkcji z zakresu zamieszkania zbiorowego ustalono wskaźniki minimalne. Na przykładzie przywołanych apartamentów na wynajem jest to 1 miejsce postojowe na 1 apartament (ust. 9 pkt 2), czyli taki sam wskaźnik jak dla funkcji mieszkaniowej.

- 2) Jakie punkty zostały przyjęte z tych, o które wnosili mieszkańcy i Rada Dzielnicy po ostatnim wyłożeniu?

Dorota Kucharczak, kierownik Zespołu Urbanistycznego Oliwa, odpowiedziała, że projekt planu nie był wcześniej wykładany do publicznego wglądu, natomiast był wielokrotnie konsultowany z mieszkańcami i Radą Dzielnicy na etapie sporządzania.

Paweł Malinowski dodał, że na etapie sporządzania koncepcji planu uwzględniono większość wniosków mieszkańców m.in. wnioski dotyczące:

- ochrony historycznej struktury zespołu zabudowy,
- obniżenia wysokości zabudowy w terenach przy ulicy Kołobrzeskiej, w obszarach na styku z zabudową historyczną,
- ograniczenia funkcji zamieszkania zbiorowego poprzez wprowadzenie minimalnych wskaźników parkingowych,
- wskazania terenów zieleni urządzonej,
- wskazania obszaru przeznaczonego pod zielen na terenie spółdzielni i wykluczenia jakiegokolwiek kubatury na tym obszarze.

2. Osoba fizyczna

- 1) Czy w terenach przy ulicy Kołobrzeskiej możliwa jest funkcja zabudowy taka jak domy studenckie i jakie są współczynniki miejsc parkingowych dla tego rodzaju zabudowy?

Paweł Malinowski odpowiedział, że wskazana funkcja jest możliwa w terenach przy ul. Kołobrzeskiej. Dla domów studenckich i internatów w projekcie planu ustalono indywidualnie wskaźnik parkingowy wynoszący 0,1 miejsca parkingowego na 1 pokój (ust. 9 pkt 2), co odpowiada wskaźnikowi stosowanemu w strefie parkingowej „C” w mieście.

- 2) Co zmieniło się w zakresie współczynników takich jak wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej oraz intensywności zabudowy dla działki budowlanej w stosunku do projektu przedstawionego Radzie Dzielnicy w 2021 roku?

Paweł Malinowski odpowiedział, że zmianie uległy parametry zabudowy w terenach M22 zabudowy ekstensywnej, co jest wynikiem rozszerzonych analiz, które przeprowadzone zostały po konsultacjach koncepcji planu z mieszkańcami, Radą Dzielnicy, a także na skutek głosu mieszkańców chcących zainwestować w obszarze. Wprowadzona w projekcie planu korekta parametrów zabudowy mieści się w regulacjach zobrazowanych w załączniku nr 5 określającym maksymalne gabaryty głównej bryły budynku oraz możliwości jej rozbudowy. Zwiększenie ww. parametrów nie wszędzie będzie skutkowało zwiększeniem zabudowy, natomiast daje szanse zainwestowania na mniejszych działkach. Natomiast parametry w projekcie przedstawionym Radzie Dzielnicy w 2021 roku dotyczące wielkości zabudowy wzdłuż ulicy Kołobrzeskiej nie uległy zmianie. Jedyną korektą jaką wprowadzono w obecnie prezentowanym projekcie dotyczy terenu 31-M/U33 (przylegającego do ulicy Kołobrzeskiej), gdzie obniżono parametry w obszarze „a”.

3. Osoba fizyczna

- 1) Czy możliwa będzie rozbudowa istniejących budynków na granicy działki z zachowaniem maksymalnej intensywności zabudowy?

Paweł Malinowski odpowiedział, że w terenach zawierających zabudowę ekstensywną plan nie dopuszcza zabudowy na granicy działki budowlanej.

- 2) Czy plan dopuszcza termomodernizację obiektów o wartościach kulturowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków?

Paweł Malinowski odpowiedział, że plan daje taką możliwość oraz dopuszcza rozbudowę tych obiektów na ściśle określonych zasadach, które zostały przedstawione w formie graficznej w załączniku nr 5 do planu.

- 3) Czy ust. 10 pkt 2 karty terenu 07-M22 nie jest wewnętrznie sprzeczny w zakresie ochrony historycznej bryły budynku oraz dopuszczenia rozbudowy wg zasad z ust. 7, 12?

Paweł Malinowski odpowiedział, że ochronie podlega główna bryła budynku bez późniejszych chaotycznych przekształceń, które dotyczą wielu budynków w obszarze planu. Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków uzgodnił projekt planu miejscowego w tym zakresie.

4. Osoba fizyczna

- 1) Jaki jest dalszy tryb procedowania planu?

Dorota Kucharczak wyjaśniła, że zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym po zakończeniu wyłożenia jest 14 dni na składanie uwag. Po tym terminie Prezydent ma 21 dni na rozpatrzenie uwag, a następnie w zależności od sposobu ich rozpatrzenia albo przedstawia radzie miasta projekt planu wraz z listą nieuwzględnionych uwag celem uchwalenia albo wprowadza zmiany do projektu planu wynikające z rozpatrzenia uwag, a następnie w niezbędnym zakresie ponawia uzgodnienia i ponownie wyklada projekt planu do publicznego wglądu.

- 2) Wyraził obawę, że plan może być procedowany nawet kolejne kilka lat.

Dorota Kucharczak powiedziała, że zależy to od akceptacji projektu planu przez mieszkańców.

Paweł Malinowski dodał, że projekt planu jest realną szansą ochrony historycznego zespołu zabudowy i ze względu na silną presję inwestycyjną w obszarze wskazane jest jak najszybsze jego uchwalenie.

5. Osoba fizyczna

- 1) Czy przy ulicy Kołobrzeskiej w obszarze planu istnieje budynek o wysokości 20 m?

Paweł Malinowski odpowiedział, że najwyższy budynek znajdujący w terenach przy ulicy Kołobrzeskiej ma wysokość 35 m, reszta budynków ma poniżej 20 m z czego kolejny najwyższy budynek znajduje się na rogu ulicy Kołobrzeskiej i Szczecińskiej. Ponadto w drugiej linii zabudowy w głębi obszaru znajduje się kolejny budynek o wysokości 35 m oraz budynek o wysokości 20 m. Wprowadzenie pierzei o wysokości 20 m wzdłuż ulicy Kołobrzeskiej jest kontynuacją szerszej wizji urbanistycznej obejmującej nie tylko ten odcinek ulicy, ale całość od skrzyżowania z ul. Chłopską do alei Grunwaldzkiej. Jest też szansą na zniwelowanie dysonansu przestrzennego, który powstał w obszarze planu m.in. po wybudowaniu obiektów 35 metrowych.

Dorota Kucharczak dodała, że Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków uzgodnił ustaloną w planie wysokość zabudowy.

2) Jaka jest liczba właścicieli zainteresowanych dostosowaniem zabudowy do 20 m wzdłuż ulicy Kołobrzeskiej?

Paweł Malinowski odpowiedział, że na etapie sporządzania planu wpłynęły wnioski właścicieli, które dotyczyły trzech działek budowlanych. Przedmiotami wniosków była m.in. zabudowa o wysokości 20 m lub wyższa. W projekcie planu nie uwzględniono wniosków o ustalenie wysokości powyżej 20 m.

3) Czy Biuro Rozwoju Gdańska zna i wzięło pod uwagę rozstrzygnięcie Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku dotyczącego decyzji o warunkach zabudowy dla działek położonych na rogu ul. Kołobrzeskiej i ul. Arkońskiej?

Paweł Malinowski odpowiedział, że BRG zna temat zaskarżania decyzji o warunkach zabudowy w tym miejscu.

6. Osoba fizyczna

1) Czy odmowa wydania decyzji o warunkach zabudowy dla działek położonych na rogu ul. Kołobrzeskiej i ul. Arkońskiej została wzięta pod uwagę przy ustalaniu wysokości pierzei ul. Kołobrzeskiej?

Paweł Malinowski odpowiedział, że decyzja o warunkach zabudowy wydawana jest dla konkretnej działki budowlanej, a obszar analiz przy jej wydawaniu jest ograniczony do najbliższego sąsiedztwa i uwzględnia jedynie stan istniejący. Przy sporządzaniu planu miejscowego analizom podlega nie tylko najbliższe sąsiedztwo, ale szerszy kontekst wykraczający poza obszar planu. Oprócz stanu istniejącego brany jest pod uwagę również stan planistyczny, a także zamierzenia inwestycyjne wynikające z wniosków do planu. Na przykładzie wskazanych działek na rogu ul. Kołobrzeskiej i ul. Arkońskiej na podstawie samych wniosków do planu wynika, że zabudowa o wysokości do 20 m będzie harmonizować z zabudową po drugiej stronie ulicy Arkońskiej. Zasadność ustalenia takiej wysokości potwierdzają wykonane przez nas analizy widokowo-krajobrazowe. Ustalenie

wysokości na tym poziomie jest szansą na realizację ustaleń planu i wykreowanie wysokiej jakości przestrzeni publicznej wzdłuż ulicy Kołobrzeskiej.

- 2) Czy w ramach dostępu do informacji publicznej istnieje możliwość uzyskania wglądu do wniosków, które posłużyły zwiększeniu parametrów w terenach zawierających zabudowę ekstensywną?

Paweł Malinowski odpowiedział, że w wyniku interwencji mieszkańca wykonano dodatkowe analizy. Ich wynik pokazał, że zwiększenie części parametrów we wskazanym zakresie nie rodzi zagrożeń dla zabytkowej zabudowy. Nie mają one też wpływu na zmianę zasad inwestowania uregulowanych zapisami projektu planu, w tym zasad pokazanych na załączniku nr 5 stanowiącym integralną część planu. Zwiększenie powierzchni zabudowy w przypadku mniejszych działek zawierających zabudowę historyczną daje przykładowo możliwość zrealizowania wolnostojącego garażu w głębi działki. Istnieje możliwość uzyskania wglądu w trybie dostępu do informacji publicznej.

7. Osoba fizyczna

- 1) Poruszyła zagadnienie dotyczące jakości życia, które w tym przypadku wyraża się głównie wielokrotnie sygnalizowaną agresją ruchu samochodowego. Otoczenie istniejącej intensywnej zabudowy usługowej powoduje, że na ulicach w obszarze planu parkuje duża liczba samochodów. Nowa zabudowa przy ulicy Kołobrzeskiej będzie skutkowałą pogorszeniem warunków życia mieszkańców obszaru.

Karolina Rospek-Aszyk, kierownik Zespołu Transportu odpowiedziała, że obecną sytuację można poprawić poprzez odpowiednią organizację ruchu wprowadzając strefę płatnego parkowania, w której uprzywilejowani mieszkańcy ponosząc opłatę roczną mogą parkować bez ograniczeń, a każdy inny użytkownik przyjeżdżający do strefy okazjonalnie zobowiązany jest ponieść opłatę wg stawki godzinowej. Takie rozwiązanie w znaczący sposób ograniczy proceder, natomiast nie jest to kwestia rozstrzygana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Kolejna możliwość to wprowadzenie ruchu jednokierunkowego i zorganizowanie wyznaczonych miejsc postojowych na drugim pasie jezdni tak jak ma to miejsce aktualnie w ulicy Słupskiej. Projekt planu dopuszcza taką możliwość, natomiast również jest to kwestia organizacji ruchu.

Nowa zabudowa wzdłuż ulicy Kołobrzeskiej nie będzie obsługiwana się ulicami wewnątrz osiedla. Zjazdy realizowane będą bezpośrednio z ulicy Kołobrzeskiej. Potencjalny wzrost ruchu związany z nową zabudową i funkcjami jest niewielki. Ulica Kołobrzeska jest w tej chwili bardzo obciążona, natomiast spoglądając szerzej – w tym na Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska – alternatywą dla niej będzie położone na południe od obszaru planu, w rezerwie drogowej pod tzw. ulicę Nową Abrahama, poprzeczne powiązanie pomiędzy aleją Grunwaldzką a aleją Rzeczypospolitej. Zgodnie z prognozami ruchu Biura Rozwoju Gdańska skutkiem realizacji w przyszłości ulicy Nowej Abrahama będzie odczuwalny spadek natężenia ruchu na ulicy Kołobrzeskiej.

Paweł Malinowski dodał, że główny potencjał inwestycyjny w obszarze planu znajduje się przy ulicy Kołobrzesckiej. Ustalenia na pozostałym obszarze planu to utrzymanie stanu istniejącego z możliwością rozbudowy w terenach zabudowy ekstensywnej według ściśle określonych zasad, mających na celu uporządkowanie historycznego zespołu.

- 2) Poruszyła zagadnienie braku dostępu do zieleni i dodała, że tereny przeznaczone pod zielen w planie zajmują niedużą powierzchnię, pięknie wyglądają na wizualizacjach, natomiast w rzeczywistości dalej będą funkcjonować jak w stanie istniejącym.

Paweł Malinowski odpowiedział, że oprócz wskazania dwóch terenów zieleni urządzonej, na wniosek mieszkańców w części terenu 09-MW24 ustalono zielen, którą mieszkańcy będą mogli zrealizować przykładowo z puli budżetu obywatelskiego. Wspomniane wcześniej dwa nieduże zieleńce ustalono w kluczowych miejscach. Jeden w sąsiedztwie szkoły i ciągów pieszych, natomiast drugi przy istniejących pawilonach usługowych. Projekt planu daje możliwość zmiany stanu istniejącego wg wynikających z niego ustaleń, w tym zieleńców w rygorze zapisów ustalających m.in. minimalną powierzchnię biologicznie czynną.

8. Osoba fizyczna

- 1) W jaki sposób nowa architektura w pierzei ulicy Kołobrzesckiej będzie dostosowana do historycznej kompozycji architektonicznej?

Paweł Malinowski odpowiedział, że tereny pod zabudowę przy ulicy Kołobrzesckiej zostały podzielone na obszary pod zabudowę tworzącą pierzę ulicy oraz na obszary pod zabudowę na styku z zabudową historyczną. Zabieg ten ma na celu wykreowanie przejściowego buforu, który wysokościowo nawiązuje do zabudowy historycznej, a pod względem formy architektonicznej do zabudowy wzdłuż ulicy Kołobrzesckiej.

9. Osoba fizyczna

- 1) Czy w świetle Państwa wypowiedzi można zatem dopisać do planu możliwość termomodernizacji budynków?

Paweł Malinowski odpowiedział, że plan nie wyklucza termomodernizacji budynków. Docelowo projekt planu zakłada uporządkowanie istniejącej zabudowy i dostosowanie jej do zapisów planu. Budynki istniejące, których parametry są przekroczone w stosunku do ustalonych w planie, będą mogły być jedynie remontowane lub przebudowywane - czyli np. będzie można przesunąć otwór drzwiowy lub okienny. Natomiast w przypadku rozbudowy takiego budynku będą obowiązywały ustalenia zawarte w projekcie planu.

10. Osoba fizyczna

- 1) Jakie są dopuszczone gabaryty budynku usytuowanego na rogu ul. Arkońskiej i ul. Kołobrzeskiej od strony zabudowy historycznej (wysokość, długość, szerokość)?

Paweł Malinowski odpowiedział, że od strony zabudowy historycznej ustalono lokalne obniżenie wysokości na poziomie do 12 m. Długość oraz szerokość budynku ograniczają parametry: wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej (maks. 45%), intensywność zabudowy (maks. 2,7 dla kondygnacji nadziemnych), minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej (min. 30%). Dodatkowo w planie jest zapis ustalający maksymalną długość elewacji frontowej wzdłuż ulicy Kołobrzeskiej (do 35 m), co jest wynikiem analiz, które wskazały, że zabudowa w tym miejscu nie powinna tworzyć pierzei zwartej.

11. Osoba fizyczna

- 1) Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków w postanowieniu odmawiającym uzgodnienia projektu decyzji o warunkach zabudowy odniósł się do projektu planu, więc się z nim zapoznał - co to oznacza dla projektu planu?

Paweł Malinowski odpowiedział, że konserwator we wskazanym postanowieniu poinformował o planie procedowanym w tym obszarze. Konsekwencją odmowy uzgodnienia projektu decyzji o warunkach zabudowy nie jest unieważnienie projektu planu miejscowego. Projekt planu został uzgodniony przez konserwatora, a wcześniej odbyło się kilka spotkań na których szczegółowo omawiano poszczególne zapisy planu.

12. Osoba fizyczna

- 1) Czy widniejąca na stronie pozytywna opinia Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej ogranicza się do jednego zdania? Czy są inne dokumenty wyjaśniające argumentację komisji?

Paweł Malinowski odpowiedział, że MKUA wydała opinię pozytywną bez uwag, która została umieszczona na stronie internetowej Biura Rozwoju Gdańska. MKUA to gremium specjalistów (w dużej części architektów i urbanistów) wyznaczonych przez prezydenta, którzy zgodnie z ustawą opiniują projekt planu. Projekt planu jest udostępniany wszystkim członkom komisji z odpowiednim wyprzedzeniem. Na posiedzeniu po zaprezentowaniu projektu planu, odbyła się dyskusja, a po dyskusji komisja wydała właśnie taką opinię.

- 2) Czy w drodze zapytania o uzyskanie informacji publicznej będzie możliwy wgląd do wniosków dotyczących działek leżących wzdłuż ulicy Kołobrzeskiej, które były rozpatrywane w trakcie procedury planu?

Paweł Malinowski odpowiedział, że w trybie dostępu do informacji publicznej jest możliwy wgląd do wniosków złożonych do planu.

- 3) Czym jest wspomniana wcześniej forma komunikowania się - interwencja? Czy przebiega to w formie ustnej czy pisemnej?

Dorota Kucharczak odpowiedziała, że interwencje mogą mieć różne formy. Najczęściej jest to forma spotkania, czyli komunikowania się w formie ustnej po wcześniejszym ustaleniu terminu takiego spotkania. Po zakończeniu interwencji sporządzana jest notatka.

13. Osoba fizyczna

- 1) Bardzo chwalebne są działania w planie dotyczące ochrony substancji zabytkowej jednak mając świadomość, że ulica Kołobrzeska jest elementem struktury ponadlokalnej, to dla mieszkańców stanowi problem ze względu na uciążliwość.

Karolina Rospęk-Aszyk odpowiedziała, że średnioroczny ruch na ulicach publicznych wzrasta od 2,5% do 3% ze względu na wzrost ruchliwości mieszkańców, którzy wykonują w ciągu dnia coraz więcej podróży. Ulica Kołobrzeska zostanie odciążona z ruchu samochodowego w momencie, kiedy powstanie ulica Nowa Abrahama, która przejmie część podróży odbywanych pomiędzy aleją Grunwaldzką a ulicą Chłopską. Poza rozbudowywaniem układu drogowego miasto prowadzi działania zachęcające do podróżowania transportem zbiorowym: inwestuje w trasy tramwajowe oraz wprowadza większą częstotliwość przejazdów autobusów. Przewidziana w projekcie planu intensyfikacja terenów wzdłuż ulicy Kołobrzeskiej nie będzie miała znaczącego wpływu na warunki ruchu, które obserwujemy w godzinach szczytu porannego i popołudniowego.

- 2) Niepokojące są zamierzenia inwestycyjne poza obszarem planu (w sąsiedztwie ulicy Jana Solikowskiego) oraz trasy komunikacyjnej w rezerwie pod drogę Nową Abrahama, które zabiorą tereny wskazywane w Studium jako park.

Paweł Malinowski odpowiedział, że teren w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska jest wskazany pod zielen, a rezerwa drogowa z nim nie koliduje.

14. Osoba fizyczna

- 1) Pytanie dotyczące wizualizacji i widocznego na niej budynku na rogu ulic Arkońskiej i Kołobrzeskiej. Skąd znane są już bryły tych budynków?

Paweł Malinowski odpowiedział, że przedstawione wizualizacje są symulacją zabudowy stworzoną dla mieszkańców, aby mogli zobaczyć na co maksymalnie pozwalają parametry ustalone w projekcie planu.

- 2) Co należy zrobić, aby projekt planu nie wszedł w życie? Czy należy zebrać podpisy pod uwagami do planu czy są jakieś inne procedury?

Dorota Kucharczak odpowiedziała, że jeżeli mieszkańcy zakwestionują wszystkie ustalenia planu to na pewno tego planu prezydent nie wniesie na sesję.

15. Dorota Kwacz, radna dzielnicy Przymorze Małe

- 1) Uznała, że plan jest doprecyzowany pod kątem brył budynków przy ulicach Słupskiej, Arkońskiej i Szczecińskiej. Następnie zapytała jakie mają być elewacje oraz kształt dachów budynków przy ulicy Kołobrzeskiej i czy konserwator dał takie zalecenia?

Paweł Malinowski odpowiedział, że projekt został uzgodniony przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. W trakcie spotkań na etapie uzgodnień przedstawiliśmy konserwatorowi ideę ochrony historycznej struktury, w myśl której zgodnie z najnowszymi standardami ochrony zabytków, podkreślamy elementy historyczne, a nową tkankę możliwą do realizacji, kreujemy w odrębny sposób. Wzdłuż ulicy Kołobrzeskiej został ustalony dach płaski oraz narzucono maksymalną długość elewacji, aby nowa zabudowa tworzyła jednolity charakter, który podkreśli i jednocześnie odzieli ulicę Kołobrzeską od zabudowy historycznej znajdującej się w głębi obszaru i tworzącej jednorodną enklawę.

16. Osoba fizyczna

- 1) Powiedziała, że z zapisów planu w par. 10 ust. 7 pkt 2, dotyczącego zabudowy w terenie 02-M/U32 przy ulicy Kołobrzeskiej wynika, że maksymalny stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki wynosi 55%. Natomiast z innych paragrafów projektu planu wynika, że powierzchnia zabudowy na działkach należących stricte do zabudowy historycznej wynosi maksymalnie 30%. W jej ocenie dochodzi do znacznej intensyfikacji zabudowy tego fragmentu terenu. Jak to się ma do dostosowania nowej zabudowy do wytycznych Konserwatora Zabytków?

Paweł Malinowski odpowiedział, że ustalony w projekcie planu parametr wielkości powierzchni zabudowy na poziomie 55% w terenie 02-M/U32 wynika m.in. ze stanu istniejącego - wielkości działek i powierzchni zabudowy. Parametr ustalony na tym poziomie pozwala na nadbudowę istniejących budynków i uzyskania spójnej wysokości na całej długości pierzei. W pozostałych terenach przy ulicy Kołobrzeskiej parametr ten jest niższy i został ustalony na poziomie 45-50%. Projekt został uzgodniony przez Konserwatora.

- 2) Czy mieszkańcy budynków przy Kołobrzeskiej 17 i 19 także mają plany rozbudowy budynków do 20 m, tak aby pierzeja ul. Kołobrzeskiej była zharmonizowana wg założeń projektu? Jako mieszkańcy wnosiliśmy o plan miejscowy dla tego terenu, żeby doprowadzić do ujednoczenia ładu przestrzennego.

Paweł Malinowski odpowiedział, że projekt planu zakłada w tym miejscu maksymalną wysokość spójną z całością pierzei ulicy Kołobrzeskiej (od ul. Chłopskiej do al. Grunwaldzkiej). Natomiast istniejący stan zagospodarowania wskazuje, że pewne obszary

nie ulegną przekształceniom, a pokazana, w końcowej części prezentacji, symulacja zabudowy przedstawia scenariusz, który to uwzględnia. Porównując ze stanem istniejącym symulacja przedstawia znaczne uporządkowanie przestrzeni.

- 3) Oznajmiła, że mieszkańcy wnioskowali o wprowadzenie takich funkcji, które są uzupełnieniem dla dominującej na tym obszarze istniejącej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej. Dodała, że domy studenckie i apartotele nie są funkcją miastotwórczą (o czym wspominał w trakcie dyskusji Przewodniczący Zarządu dzielnicy) oraz zapytała, dlaczego BRG odstępuje od wyjścia naprzeciw oczekiwaniom mieszkańców, którzy złożyli wnioski o sporządzenie planu i którzy w ten sposób starali się o ochronę jakości ich życia na tym terenie.

Paweł Malinowski odpowiedział, że należy zauważyć, że po drugiej stronie torów kolejowych i alei Grunwaldzkiej znajduje się kampus Uniwersytetu Gdańskiego. Ze względu na bliskość uczelni obszar ulicy Kołobrzeskiej jest dobrym miejscem do zamieszkania dla studentów. W kontekście funkcjonowania miasta i ograniczania ruchu samochodowego lokalizacja ta daje im możliwość komfortowego przemieszczania się na uczelnię pieszo lub rowerem. W wyniku wniosków mieszkańców, którzy wyrazili obawę, że wskazana funkcja będzie powodować wzrost liczby parkujących samochodów w obszarze planu, wprowadzono do projektu planu indywidualne wskaźniki parkingowe, które zabezpieczą miejsca parkingowe na terenie takich inwestycji. Całość założenia wzdłuż ulicy Kołobrzeskiej, która jest ważnym korytarzem przemieszczania się pomiędzy ośrodkiem usługowym a mieszkaniowym, dopełniają zapisy, które z poziomu planistycznego zabezpieczają w najszerszym możliwym zakresie, wykreowanie zabudowy, która będzie wartością dodaną dla tej przestrzeni. W zapisach planu ustalona została lokalizacja usług w parterach budynków od strony ulicy na 80% długości elewacji oraz otwarte witryny co zabezpiecza zapis mówiący o pierzejach eksponowanych, dla których należy realizować minimum 50% witryn i przeszkleń w kondygnacji parteru. Zabezpieczamy w ten sposób to, że funkcje od strony ulicy Kołobrzeskiej będą miastotwórcze.

- 4) Kiedy będzie dostępny protokół z dyskusji i gdzie będzie można się z nim zapoznać?

Dorota Kucharczak odpowiedziała, że będzie dostępny na stronie internetowej Biura Rozwoju Gdańska, jak tylko zostanie sporządzony. Z powodu, że dyskusja trwa długo trudno wskazać konkretny termin.

17. Osoba fizyczna

- 1) Odniosła się do wysokości zabudowy w planie sąsiadującym na terenie dzisiejszego marketu budowlanego, gdzie wzdłuż ulicy Szczecińskiej przewidziana jest zabudowa o wysokości 10 m. W planie procedowanym na rogu ulicy Kołobrzeskiej i Szczecińskiej ustalona jest maksymalna wysokość 20 m. Jak to ze sobą koresponduje?

Paweł Malinowski odpowiedział, że teren 08-M/U32 również podlegał analizom kompozycyjno-krajobrazowym, z których wynikało, że najbardziej korzystnym

rozwiązaniem jest zabudowa o wysokości 20 m w pierzei ulicy Kołobrzesckiej (obszar „a”) oraz obniżenie zabudowy do 12 m na styku z terenami zabudowy historycznej (obszar „b”). Przy rozpatrywaniu możliwych wariantów zagospodarowania obszaru na rogu ulic warto zauważyć, że większe możliwości inwestycyjne będą motywacją dla właściciela nieruchomości i dadzą szansę realizacji pożądaných przekształceń i podniesienia jakości ulicy Kołobrzesckiej.

18. Osoba fizyczna

- 1) Oznajmiła, że jej pytanie jest nawiązaniem do pyt. 14.2. Co mogę zrobić, żeby ten plan wszedł w życie? Dodał, że ilość absurdu, który padł z co poniektórych ust w trakcie dyskusji jest dla niego zatrważający i że z tego co zrozumiał to część uczestników chciałaby, żeby ulica Kołobrzescka była ulicą pieszą i nie można było tam niczego zrobić.

Dorota Kucharczak odpowiedziała, że jeśli mieszkańcy nie złożą uwag wówczas prezydent będzie mógł niezwłocznie skierować projekt planu do uchwalenia. W przypadku wpłynięcia uwag każda będzie indywidualnie rozpatrywana przez prezydenta, który podejmie decyzję o jej uwzględnieniu lub odrzuceniu.

Paweł Malinowski dodał, że w trakcie procedowania planu mieliśmy styczność z wieloma osobami, które akceptują rozwiązania przedstawione w projekcie i zależy im na wejściu planu w życie, ponieważ widzą w nim szansę na poprawę przestrzeni, której są użytkownikami. Na etapie składania uwag można pisemnie wyrazić akceptację projektu planu.

Dorota Kucharczak dodała, że obszar planu znajduje się w centralnej lokalizacji w mieście, a teren jest uzbrojony w infrastrukturę techniczną. Ustalenia planu wynikają z analizy ulicy Kołobrzesckiej na jej całej długości wykraczającej poza obszar planu. Ponadto zaplanowany przekrój ulicy jest przyjazny dla człowieka co przekłada się również na kwestie krajobrazowe. Ustalenia planu dają szansę na poprawienie komfortu użytkowania oraz atrakcyjności ulicy.

- 2) Oznajmiła, że obawia się, że plan będzie jeszcze długo procedowany z powodu silnej determinacji części uczestników dyskusji. Ponadto zapytał co w związku z tym jest aktualnie obowiązujące dla obszaru planu?

Paweł Malinowski odpowiedział, że dopóki plan nie wejdzie w życie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które pokrywają nieznaczne fragmenty obszaru procedowanego planu, a dla pozostałego obszaru – wydane decyzje o warunkach zabudowy. Część wydanych decyzji pozwala na realizację zabudowy o innej skali i charakterze w terenach wchodzących w skład historycznego zespołu. Decyzji dla tych działek najbardziej obawiają się sąsiadujący mieszkańcy, którzy w szybkim uchwaleniu planu upatrują szansę ochrony zespołu zabudowy.

Dorota Kucharczak dodała, że skala możliwości inwestycyjnych przy ulicy Kołobrzeskiej w porównaniu do wartości historycznego zespołu jest dużo mniejsza.

19. Osoba fizyczna

- 1) Oznajmiła, że obszar planu jest atrakcyjnym terenem, który potrzebuje inwestycji i przekształceń, jednak uważa, że projektant prowadzący powinien rozumieć oprócz kompozycji krajobrazowej zagadnienie generacji transportowych i nie zostawiać tego zagadnienia specjalistom. Dodała, że ulica Kołobrzeska jest obrazem „nędzy i rozpacz”, a mieszkańcy od lat domagają się poprawy stanu technicznego chodników oraz zatok autobusowych - konieczne są działania realizacyjne. Ponadto doszedł do wniosku, że Biuro Rozwoju Gdańska w trakcie procedowania planu czekało na wnioski deweloperów, którzy potwierdzają wizję zabudowy o wysokości 20 m w pierzei ulicy Kołobrzeskiej.

Dorota Kucharczak odpowiedziała, że wszyscy, którzy nie zgadzają się z ustaleniami projektu planu proszeni są o złożenie uwag na piśmie.

20. Osoba fizyczna

- 1) Co plan przewiduje w sprawie zagospodarowania wód opadowych zalewających posesję?

Michał Kozłowski, projektant Zespołu Środowiska i Inżynierii odpowiedział, że obszar planu znajduje się w zlewni przeciążonego Kolektora Kołobrzeska, a w projekcie planu jest szereg zapisów, które zapobiegają pogorszeniu sytuacji i jest to przede wszystkim współczynnik ograniczający natężenie odpływu wód opadowych (maks. 0,4) oraz realizacja części powierzchni biologicznie czynnej w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych.

21. Osoba fizyczna

- 1) Jakie rozwiązania infrastruktury technicznej poprawiające odprowadzanie wód opadowych przewiduje plan?

Michał Kozłowski odpowiedział, że plan przewiduje rozwój rozproszonej małej retencji, ponieważ w obszarze nie ma miejsca do wprowadzenia takich rozwiązań jak większe zbiorniki retencyjne.

Paweł Malinowski dodał, że poprawa obecnej sytuacji zależy od właścicieli nieruchomości, którzy mogą to zrobić dostosowując stan zagospodarowania swoich działek do zapisów planu poprzez utrzymanie ustalonego minimalnego procenta powierzchni biologicznie czynnej wraz z urządzeniem jej części w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych, zachowanie maksymalnego natężenia odpływu wód opadowych odpowiadającego współczynnikowi 0,4 oraz poprzez gromadzenie niezanieczyszczonych wód opadowych w celu ich dalszego wykorzystania.

22. Dorota Kwacz, radna dzielnicy Przymorze Małe

- 1) Gdzie w obrębie obszaru planu przy ulicy Kołobrzeskiej będą ogrody deszczowe?

Paweł Malinowski odpowiedział, że potencjalni inwestorzy we wskazanym obszarze muszą utrzymać ustalony w planie minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, której część zobligowani są zrealizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych na przykład poprzez realizację ogrodu deszczowego. Ponadto w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m² na 1 m² powierzchni użytkowej mieszkań, które również mogą pełnić funkcję małej retencji.

23. Osoba fizyczna

- 1) Aktualnie wody opadowe z przepelnionego kolektora płyną ulicą Arkońską. Co plan przewiduje w tym zakresie?

Michał Kozłowski odpowiedział, że istniejąca kanalizacja deszczowa projektowana była na tak zwaną wodę dziesięcioletnią, natomiast na skutek zmian klimatu obecnie gwałtowne deszcze zdarzają się 5-6 razy w roku. Z obszaru zlewni woda odprowadzana jest w kierunku ulicy Kołobrzeskiej, a następnie do morza.

- 2) Powiedział, że jest właścicielem nieruchomości przy ulicy Arkońskiej i w sierpniu ubiegłego roku został dwukrotnie zalany przez wody opadowe na skutek cofki w instalacji kanalizacji deszczowej. Żałuje, że plan nie przewiduje zmian infrastrukturalnych w tym zakresie i uważa, że przerzucanie odpowiedzialności za przyjmowanie wód opadowych na właścicieli nieruchomości jest nieuczciwe, bo wody płyną po gruncie miejskim i spływają do prywatnych właścicieli takich jak on.

Michał Kozłowski odpowiedział, że w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nie projektuje się dodatkowych odcinków sieci. Problemem w tym obszarze jest to, że główny kolektor w ulicy Kołobrzeskiej ma za małą przepustowość. Nie jest możliwa natychmiastowa wymiana całej infrastruktury miejskiej na większą, dlatego w projekcie planu ustalono utrzymanie współczynników spływu i rozproszoną retencję, co jest w tej sytuacji najbardziej logicznym rozwiązaniem.

Paweł Malinowski dodał, że należy wziąć pod uwagę, że grunty gminne w obszarze planu to tylko 20% z czego większość to drogi służące mieszkańcom obszaru planu. Znacząca większość wód opadowych w obszarze planu spada na gruntach prywatnych i warunki ulegną poprawie, jeżeli sposób zagospodarowania umożliwi ich retencjonowanie.

- 3) Oznajmił, że zgadza się z tezą, że są to grunty prywatne, ale jezdnia ulicy Arkońskiej jest gruntem gminnym i to z niego wpłynęły wody na jego działkę.

Paweł Malinowski odpowiedział, że większość wody, która znalazła się na gruntach gminnych spłynęła wcześniej z gruntów prywatnych, które stanowią 75% obszaru planu.

24. Dorota Kwacz, radna dzielnicy Przymorze Małe

- 1) Powiedziała, że również doświadcza problemu zalewania wjazdu do garażu, a mieszka na końcu ulicy Arkońskiej w pobliżu ogródków działkowych. Uważa, że trzeba coś zrobić z wodami opadowymi i zalewaniem posesji w obszarze planu.

Tomasz Galikowski, specjalista Zespołu Komunikacji Społecznej odpowiedział, że można w tym zakresie złożyć uwagę opisując zaistniałe sytuacje oraz wskazać, że projekt planu tego nie obejmuje.

Na zakończenie Ewa Pielak podziękowała uczestnikom za udział w dyskusji, Dorota Kucharczak przypomniała, że wyłożenie planu trwa do 21.03.2022 r., a uwagi do projektu planu oraz do prognozy można składać do 04.04.2022 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.

IV. Informacja o sposobie spełnienia wymogów zawartych w art. 8d ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Dyskusja przeprowadzona została z wykorzystaniem platformy firmy Cisco - Webex Event Center, wyposażonej w rozwiązania techniczne umożliwiające wypowiedzi ustne (w tym możliwość udostępnienia swojego wizerunku) oraz wypowiedzi pisemne (zadawanie pytań w formie zapisu tekstowego w dedykowanym panelu).

Podczas dyskusji publicznej zapewniona została możliwość zabierania głosu, zadawania pytań i składania uwag przez jednoczesną transmisję obrazu i dźwięku oraz zadawania pytań i składania uwag w formie zapisu tekstowego.

Uczestnicy dyskusji zostali poinformowani o możliwościach i sposobach składania uwag.

Protokół sporządzono w 3 egzemplarzach z przeznaczeniem:

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

Protokół zawiera 14 ponumerowanych stron.

Gdańsk, dnia 18.03.2022 r.



.....
(podpis osoby sporządzającej protokół)

PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA
z up.



.....
(podpis Prezydenta Miasta Gdańska)