

## 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 16 września 2022 roku, w Biurze Rozwoju Gdańska ul. Wały Piastowskie 24 w Gdańsku przez Małgorzatę Szypcio.

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 7 września 2022 r. przeprowadzono dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w wyłożonym do publicznego wglądu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **Wrzeszcz Dolny rejon ulic Wajdeloty i Grażyny 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 Małgorzata Szypcio przedstawiła ustalenia projektu planu, przytoczyła główne 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. Krzysztof Koprowski, redaktor trójmiasto.pl

- 1) Dlaczego od strony ul. Grażyny nie ma obowiązującej linii zabudowy w terenie „e”?

Małgorzata Szypcio odpowiedziała, że na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, w wyniku uzgodnień z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie, w projekcie planu wprowadzono zapisy dot. usytuowania kond. nadziemnych na podporach w celu zapewnienia swobodnego odprowadzenia wód powodziowych. Takie ustalenie jest sprzeczne z definicją obowiązującej linii zabudowy, która wymaga aby na tej linii było usytuowane przynajmniej 80% powierzchni elewacji, dlatego wprowadzono w tym miejscu nieprzekraczalną linię zabudowy. Edyta Damszel-Turek dodała, że usytuowanie kond. nadziemnych na podporach umożliwi wjazd na zaplecze zabudowy pojazdom obsługującym budynki (np. wywóz odpadów). Z kolei ze względów przeciwpożarowych wysokość przejazdu może wynieść nawet 6 metrów i przy określonej maksymalnej wysokości budynku, nawiązującej do wysokości obiektów sąsiednich, nie uda się osiągnąć 80% powierzchni elewacji na linii zabudowy. W tym kształcie projekt planu uzyskał uzgodnienie Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

- 2) Kto był wnioskodawcą zmiany planu? Czy właściciel „starego” basenu składał wnioski do powstającego projektu planu?

Edyta Damszel-Turek potwierdziła, że wnioskodawcą zmiany planu był właściciel nieruchomości z nieczynnym basenem w cz. centralnej obszarze. Sześć lat temu, po

przystąpieniu do prac nad planem, wnioski składali też mieszkańcy i Rada Dzielnicy (dotyczące zachowania zielonego skweru na rogu ul. Wajdeloty).

## 2. Osoba fizyczna

Plan zakłada wycinkę drzew - budowanie 7 piętrowych budynków spowoduje uszkodzenie korzeni co doprowadzi do wycinki szpalerów. Dlaczego w tym obszarze stawia się 7 piętrowe budynki zamiast zbudować park, który by pozwolił mieszkańcom na odpoczynek? Edyta Damszel-Turek odpowiedziała, iż plan nie mówi o budynkach jako „7 piętrowych” tylko ustala wysokości maksymalne budynków (w metrach), wysokości te należy ustalać zgodnie z przepisami Prawa Budowlanego. Dodatkowo dla każdego z obszarów „a”, „b”, „c”, „d” i „e” określono precyzyjnie maksymalny poziom na pokryciu kubatury – w metrach nad poziomem morza. Przy rozpatrywaniu wysokości należy pamiętać, że budynki będą miały strome dachy, zgodnie z wytycznymi Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Edyta Damszel-Turek wyjaśniła, że ustalenie w planie na terenie prywatnym funkcji celu publicznego np. parku powoduje skutki finansowe: w takim przypadku miasto musi wywłaszczyć właściciela i wypłacić odszkodowanie. Ponadto realizacja ogólnodostępnego parku nie była wskazana jako cel zmiany w uchwale o przystąpieniu do zmiany planu miejscowego. Zapisy planu uzgodnione z Konserwatorem Zabytków pozwalają na odtworzenie historycznego układu pierzei ale także pozwalają zagospodarować teren w sposób odpowiadający obecnym czasom.

## 3. Osoba fizyczna

1) Co się stanie z łącznikiem, który teraz łączy basen i budynek, w którym jest Biedronka i lokale usługowe? Czy zostanie zburzony i co w jego miejsce powstanie?

Edyta Damszel-Turek odpowiedziała, że w tym obszarze zabudowa nie jest dopuszczona. Zgodnie z wytycznymi Konserwatora zabudowa jest możliwa tylko w liniach zabudowy wyznaczonych na rysunku planu. W wymienionym miejscu docelowo ma być zrealizowane założenie ogrodowo-parkowe, a ponieważ jest to obszar wpisany do rejestru zabytków wszelkie zagospodarowanie musi być uzgodnione z Konserwatorem Zabytków.

2) Ile kondygnacji mają mieć budynki w obszarze „a”, „b”, „c” i „d”?

Edyta Damszel-Turek odpowiedziała, że najniższa wysokość jest w obszarze „c” – maks. 4,5m wysokości, następnie część „a”, – swoisty „łącznik” pomiędzy zabudową w pierzei Wajdeloty a zabudową w głębi, ma mieć maks. wysokość 10 metrów. Z kolei nowa zabudowa w pierzei Wajdeloty – maks. 15 metrów, w nawiązaniu do poziomu kalenic istniejących kamienic. Natomiast zabudowa w obszarze „b” i „d” może mieć maksymalnie 19 metrów. Wysokość w planie dotyczy wszystkich kondygnacji, łącznie z dachem stromym. Edyta Damszel-Turek podkreśliła, że plan określa maksymalne wysokości obiektów lokalizowanych w ramach linii zabudowy. Docelowo zaprojektowane budynki muszą spełnić przepisy Prawa Budowlanego dot. m. in. przesłaniania, zacieniania oraz warunki przeciwpożarowe.

## 4. Przemysław Majewski, radny Miasta Gdańska

1) Kto dokładnie jest wnioskodawcą przystąpienia do zmiany planu?

2) Prośba o podanie nazwy spółki prawa handlowego – właściciela terenu, na którym ma być realizowana zabudowa mieszkaniowo-usługowa.

Edyta Damszel-Turek podała nazwę wnioskodawcy zmiany planu i właściciela środkowej części terenu – jest to spółka START Nieruchomości W. Jakobschy i Wspólnicy Sp. J.

- 3) W kwestii intensywności i wysokości zabudowy: jaki jest potencjał mieszkalny zabudowy – ile może powstać mieszkań na terenie planu?

Edyta Damszel-Turek odpowiedziała, że przy zachowaniu budynku usługowego w zachodniej części, na obszarach oznaczonych „b”, „d” i „e” szacunkowo może powstać około 100 mieszkań.

#### **5. Krzysztof Koprowski, redaktor trójmiasto.pl**

- 1) Ile mieszkań może powstać na terenie własności spółki START?

Edyta Damszel-Turek odpowiedziała, że około 80 mieszkań.

- 2) Jakie konkretnie wnioski do planu złożył właściciel terenu z dawnym basenem?

Edyta Damszel-Turek odpowiedziała, iż głównie wniosek dotyczył dopuszczenia funkcji mieszkaniowej oraz zwiększenia intensywności i wysokości zabudowy, co spowodowało długi proces uzgadniania zapisów planu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

- 3) Teren obok zabytkowej altany jest zagłębiony o około 1-1,5 kondygnacji – jak będzie mierzona wysokość budynków w tym obszarze?

Edyta Damszel-Turek wyjaśniła, że wysokość budynków w projekcie musi być określona zgodnie z Prawem Budowlanym. Projekt budynku musi spełnić zapisy miejscowego planu w zakresie maksymalnej wysokości - podanej w metrach oraz w metrach nad poziomem morza. W planie określono także maksymalną intensywność zabudowy. Na osi Dworu Kuźniczki za pawilonem parkowym ma powstać założenie zieleni ogrodowo-parkowej. Obecnie nie można przesądzać o szczegółach zagospodarowania tego fragmentu terenu gdyż położony jest w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków i wszystkie zmiany muszą być uzgadniane z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

- 4) Co to jest „odkryty element wodny”?

Edyta Damszel-Turek powiedziała, że jest to sformułowanie dokładnie przytoczone z pisma Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i to Konserwator uzgadniając projekt budowlany będzie rozstrzygał czy będzie to np. otwarte koryto potoku Strzyża czy inna forma małej architektury.

- 5) Jaka jest dostępność terenu? Brak w planie ciągów pieszych a istniejące przejście w budynku usługowym – z Parku Kuźniczki w głąb kwartału – jest obecnie zamknięte. Obawia się, że teren zostanie zamknięty, nawet uchwałą krajobrazowa pozwala na zamknięcie historycznych kwartałów.

Edyta Damszel-Turek przypomniała, że uchwałą krajobrazowa zabrania grodzenia osiedli wielorodzinnych. Linie zabudowy w planie dają możliwość kształtowania zabudowy w sposób pozwalający na wykreowanie przestrzeni zarówno publicznej jak i półprywatnej. W zapisach planu znajduje się zalecenie utworzenia połączenia pieszego łączącego Park Kuźniczki z ulicą Grażyny.

- 6) Jaka ma być forma zabudowy na parkingu przed sklepem „Biedronka” – czy to oznacza likwidację miejsc postojowych dla sklepu?

Edyta Damszel-Turek odpowiedziała, że linie zabudowy odwzorowują lokalizację historycznej oficyny, niewielkiego obiektu o wysokości 8,5 metrów. Małgorzata Szypcio dodała, że ewentualne odtworzenie dworskiej oficyny musi być poprzedzone badaniami archeologicznymi, które mogą skorygować tę linię zabudowy do linii historycznych fundamentów. Edyta Damszel-Turek wyjaśniła, że tym zapisem Konserwator zostawił sobie możliwość decydowania o ostatecznym wyglądzie oficyny.

Odnosnie miejsc parkingowych Edyta Damszel-Turek wyjaśniła, że każdy inwestor musi uwzględniać zapisy uchwały dot. wskaźników parkingowych – obszar jest w strefie parkingowej B, w której dla usług określa się wskaźniki maksymalne a nie minimalne. Inwestycja może być realizowana etapowo, bez obowiązku realizacji takiego obiektu.

## 6. Osoba fizyczna

Czy budynki „b” i „d” będą wyższe niż kamienice na ul. Grażyny?

Edyta Damszel-Turek potwierdziła dodając, że wysokości odnoszą się także do poziomu morza, kamienice przy ul. Grażyny są zlokalizowane niżej. Plan miejscowy potencjalnie daje taką możliwość, ale projekt musi także spełniać wszystkie inne przepisy – Prawa Budowlanego i Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

## 7. Osoba fizyczna

- 1) Pytanie odnośnie wysokości budynku podanej jako 19 metrów oraz 29,5 m n.p.m. Poziom gruntu wynosi ok. 13m n.p.m. w sumie to mniej niż 29,5 metrów. Dlaczego wysokość nie została sprecyzowana tak, aby nie prowokować dewelopera do wybudowania budynku wyższego? Okoliczne budynki mają 3 piętra (Kilińskiego 5) lub 5 pięter (Kilińskiego 3) a tu może być budynek 6 piętrowy?

Małgorzata Szypcio wyjaśniła, że wysokość budynku mierzona jest od najniższego wejścia na kondygnację nadziemną budynku, wejście może znajdować się także w części od strony ul. Wajdeloty, gdzie jest poziom gruntu wyżej. Edyta Damszel-Turek dodała, że właśnie dlatego jest podana druga wysokość maksymalna w metrach nad poziomem morza – projektant, zgodnie z planem, musi równocześnie spełnić oba warunki dot. wysokości.

- 2) Jaki jest pomysł na ochronę rzędu pięknych lip?– Drzewa są blisko obszaru „b” i „d” – niektórym drzewa przeszkadzają, mogą być celowo niszczone. Podaje przykład kasztanowca w Parku Kuźniczki, który zamiera po wybudowaniu budynku.

Edyta Damszel-Turek odpowiedziała, że właśnie dlatego wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy aby ochronić te drzewa, a projektant musi uwzględnić ich ochronę w projekcie. W procesie inwestycyjnym trzeba respektować wszystkie przepisy dot. zieleni – przepisy ochrony środowiska, zarządzenia prezydenta dot. zieleni. Natomiast niestety miejscowy plan, wprowadzając ochronę drzew, nie może zapobiec działaniom niezgodnym z prawem np. niszczeniu drzew.

Na rysunku drzewa są odwzorowane symbolem, w projektowaniu trzeba uwzględnić ich rzeczywistą wielkość (korona, korzenie). Małgorzata Szypcio w uzupełnieniu zacytowała zapisy planu dotyczące ochrony drzew i szpalerów, cyt.: „*drzewa do zachowania jak na rysunku planu – wyklucza się zmiany zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać ich*

*naturalnej roślinności” oraz „szpalery drzew do utrzymania i uzupełnienia jak na rysunku planu – wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną roślinność; dopuszcza się zmianę składu gatunkowego drzewostanu, zgodną z warunkami siedliskowymi”. Zapisy planu wskazują zatem, jak zagospodarować otoczenie aby drzewa (w szpalerach) zostały zachowane.*

## 8. Osoba fizyczna

- 1) Jak plan przewiduje umiejscowienie śmietników? Ze śmietników w pierzei Grażyny korzystają mieszkańcy dwóch ulic. Jakie będą zasady korzystania ze śmietników po powstaniu nowych budynków?

Edyta Damszel-Turek wyjaśniła, że plan miejscowy nie rozstrzyga tej kwestii. Lokalizacja śmietników wynika z przepisów Prawa Budowlanego oraz z rozporządzeń miasta dotyczących lokalizacji takich miejsc (zarówno wiat jak i zbiorników podziemnych). Projektant musi zaprojektować śmietnik zgodnie z przepisami, aby była możliwość odbioru odpadów.

- 2) Jako mieszkańcy sąsiednich kamienic obawiamy się, że budowa zagrazi bezpieczeństwu naszych budynków, które już teraz są w złym stanie. Kto odpowiada za ewentualne szkody?

Edyta Damszel-Turek doprecyzowała – sąsiednie budynki od terenu inwestycji oddzielają działki gminne, ale zawsze inwestor odpowiada za bezpieczeństwo swojej inwestycji. Nie może być realizowana inwestycja, która zagraża bezpieczeństwu sąsiednich budynków. W przypadku gdy na etapie budowy dojdzie np. do spękań w budynkach sąsiednich – koszty i skutki ponosi właściciel realizowanej inwestycji.

- 3) Parkingi – plan przewiduje parkingi dla nowej inwestycji (prawdopodobnie w garażu podziemnym) ale czy uwzględniono miejsca dla mieszkańców? Na placu przy ul. Grażyny parkują mieszkańcy okolicznych ulic (Wajdeloty, Grażyny, Konrada Wallenroda) - jakie będzie rozwiązanie tego problemu?

Edyta Damszel-Turek odpowiedziała, że nowa inwestycja mieszkaniowa będzie musiała spełnić wskaźnik parkingowy z planu – dla mieszkań jest to wymóg 1 miejsca na 1 mieszkanie. W zakresie miejsc dodatkowych plan jedynie zaleca 16 miejsc parkingowych ponad program inwestycji. Odnośnie sposobu zagospodarowania nieruchomości – musi to być uzgodnione z Gdańskimi Nieruchomościami. Budynki, o których mowa mają wydzielenie ewidencyjne „po obrysie”, zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami właściciel może wnioskować o tzw. grunt przynależny do nieruchomości, gdzie można wybudować śmietnik czy miejsca parkingowe. Plan miejscowy tego nie rozstrzyga, regulują to inne przepisy.

- 4) W 2001 roku była powódź i budynek Grażyny 8 został zalany. Jeżeli plan przewiduje odsłonięcie rzeczki – jakie będą środki zapobiegawcze aby to się nie powtórzyło? Nowa inwestycja będzie zapewne zaprojektowana tak, aby była bezpieczna dla swoich mieszkańców, ale czy mieszkańcy budynków w najniższej położonym miejscu będą bezpieczni?

Edyta Damszel-Turek potwierdziła, że północna część terenu planu (zgodnie z mapami ryzyka powodziowego) położona jest w strefie szczególnego zagrożenia powodzią.

Podkreśliła natomiast, że plan nie wymusza aby potok był otwarty. Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków wymógł jedynie realizację „otwartego elementu wodnego” na osi Dworu – ale nie znaczy to dokładnie, że potok ma być odkryty. Sposób zagospodarowania terenu w obrębie potoku i zabudowa nad potokiem muszą być uzgodnione z Wodami Polskimi w zakresie bezpieczeństwa przeciwpowodziowego.

- 5) Jeżeli pomiędzy budynki Grażyny nr 8 a nr 10 zostanie „wklejony” budynek – czy plan przewiduje rewitalizację istniejących budynków, ich ścian zewnętrznych? A jeżeli sąsiednie budynki zostaną uszkodzone? Czy zostaną naprawione?

Edyta Damszel-Turek odpowiedziała, że plan miejscowy nie odnosi się do takich działań i nie wskazuje, że jakieś budynki mają podlegać remontowi. Konkretnie te budynki są objęte ochroną konserwatorską, znajdują się w Gminnej i Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków. W przypadku remontu elewacji należy wcześniej uzyskać akceptację Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków co do zakresu prac.

Dodała, że odnośnie ew. uszkodzeń inwestor, przed rozpoczęciem prac, powinien zinwentaryzować sąsiednie obiekty aby znać ich stan techniczny. Należy podkreślić, że plan miejscowy nie określa czasu realizacji inwestycji, nie zakazuje etapowania inwestycji. Zmiany w przestrzeni mogą się odbywać w bliższej i dalszej przyszłości, zależy to np. od możliwości ekonomicznych inwestora.

#### **9. Aleksandra Kulma, Przewodnicząca Rady Dzielnicy Wrzeszcz Dolny**

- 1) Czy dopuszcza się ewentualną ingerencję w koryto potoku Strzyża: zmianę biegu, wybetonowanie koryta? Miałoby to wpływ na incydenty związane z zalewaniem ulicy.

Edyta Damszel-Turek odpowiedziała, że Prawo wodne precyzyjnie określa jakie są możliwości ingerencji w koryto potoku. Michał Kozłowski projektant Zespołu Środowiska i Inżynierii wyjaśnił, że przebieg potoku Strzyża jest wskazany na rysunku planu i już teraz jest w podziemnym betonowym kanale – czyli jest zamknięty. Plan nie wymusza jego otwierania, choć jest taka możliwość i nie wpłynęłoby to na wzrost zagrożenia powodziowego – kanał otwarty odprowadziłby więcej wód. Michał Kozłowski dodał, że problem tego rejonu Wrzeszcza wynika z tego, że potok Strzyża ma bardzo dużą zlewnię i duża ilość wód spływa na przedmiotowy obszar.

- 2) Pytanie o remont ulicy Grażyny – w przypadku budowy kamienicy pomiędzy Grażyny 8 a 10 – czy remont kończyłby się na tej wysokości? Czy miasto zajmie się całą ulicą? Stan ulicy i jej infrastruktury wymaga remontu.

Edyta Damszel-Turek wyjaśniła, że plan nie wypowiada się w sprawach remontów ulic. W przypadku gdy inwestor przystępuje do realizacji swojej inwestycji, zgodnie z ustawą o drogach, musi przygotować analizę komunikacyjną oddziaływania swojej inwestycji na istniejący układ komunikacyjny. Analiza ta wykazuje jakie elementy należałoby poprawić aby nie pogorszyć istniejącego stanu obsługi komunikacyjnej. Może się okazać, że inwestor będzie musiał poprawić infrastrukturę drogową. Nie wiemy tego na etapie planu, nie ma tu takich przesądzeń – to wyniknie z konkretnego projektu budowlanego i ww. analizy. Takie umowy ze strony miasta zawiera Gdański Zarząd Dróg i Zieleni.

## 10. Osoba fizyczna

- 1) Parking naziemny przy ul. Grażyny – w okolicy jest duże zapotrzebowanie miejsc parkingowych, nie tylko z nowej inwestycji, ale przede wszystkim z okolicznych nieruchomości. Istniejący „nieoficjalny” parking ma więcej niż 16 miejsc. Czy ma tu powstać klasyczny parking naziemny czy może to być parking wielopoziomowy?

Edyta Damszel-Turek wyjaśniła, że w pierwszej linii od ulicy nie ma raczej możliwości aby powstał parking kubaturowy, ze względu na warunki dot. zabudowy podyktowane przez Wody Polskie - wymóg wyniesienia kondygnacji nadziemnych ponad teren i oparcie ich na podporach/słupach. W takiej sytuacji wykonanie np. rampy dla samochodów z zachowaniem wymagań konserwatorskich wydaje się praktycznie niemożliwe. Na fragmencie terenu prawdopodobnie zmieściłby się parking podziemny pod warunkiem spełnienia wszystkich wymagań Wód Polskich. Najbardziej realnym jest powstanie parkingu naziemnego terenowego. Edyta Damszel-Turek podkreśliła, że każda nowa inwestycja (np. sąsiednie osiedle Browar Gdański) musi w granicach swojego terenu zapewnić miejsca parkingowe, zgodnie ze wskaźnikami z planu miejscowego. Jest to weryfikowane przy wydawaniu decyzji o pozwoleniu na budowę. Podsumowując – plan umożliwi powstanie zabudowy na działkach gminnych przy ul. Grażyny, ale rygorystyczne wymagania Wód Polskich i Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków mogą uniemożliwić powstanie takiej zabudowy i utrwalenie stanu istniejącego. Może być kilka scenariuszy dla tego miejsca: nowa zabudowa, pozostawienie obecnego placu postojowego albo właściciele sąsiednich kamienic wystąpią do miasta o wykup tzw. działek przynależnych. Plan miejscowy pokazuje możliwe zagospodarowanie bez wskazania etapowania i czasu realizacji.

- 2) Czy budynek usługowy z Joga Park i Biedronką może zostać wyburzony i mogłaby powstać tam mieszkaniówka? Jak może być wysokość takiego budynku? Czy jest przewidywana nadbudowa istniejącego budynku?

Edyta Damszel-Turek odpowiedziała, że wysokość jest taka sama jak na w głębi terenu, czyli maksymalnie 19 metrów. Należy dodać, że każda nowa zabudowa w tym miejscu musi spełnić szereg wymogów konserwatorskich a wysokość musi uwzględniać dach, z zachowaniem jego kształtu i kąta nachylenia. Odnośnie ewentualnej nadbudowy – może tu być wiele scenariuszy: np. przez najbliższe lata budynek pozostanie w obecnym kształcie a nowa inwestycja powstanie tylko w głębi terenu. Ale może być też tak, że wszystko zostanie wyburzone i cała inwestycja zostanie zrealizowana od nowa, zgodnie z obecnym projektem planu, ale też ze wszystkimi wymogami konserwatorskimi. Plan nie wyklucza etapowania inwestycji.

- 3) Na terenie planu są dwie stacje transformatorowe należące do Energa Operator, czy byłyby jakieś uzgodnienia w ich sprawie, czy ich lokalizacja ulegnie zmianie?

Edyta Damszel-Turek wyjaśniła, że na etapie projektowym projektant będzie musiał wystąpić do gestora sieci elektroenergetycznej (Energa Operator SA) o warunki techniczne przyłączenia obiektu do sieci. Jeżeli będzie pomysł przeniesienia istniejącej lub wykonania nowej stacji (np. wbudowanej w obiekt) Energa Operator wskaże warunki takiej inwestycji. Projekt planu nie odnosi się do tego typu zagadnień, plan też nie zabrania zmian w tym zakresie.

## 11. Osoba fizyczna

- 1) Pytanie o budynki „b” i „d” – są vis a vis ul. Grażyny – dlaczego ich maksymalna wysokość nie jest taka sama jak przy ul. Grażyny, a jest wyrównana do ul. Wajdeloty, która jest położona wyżej? Odnośnie wysokości – np. na sąsiednim osiedlu Browar Gdański deweloper „dorzucił sobie” 1 piętro.

Edyta Damszel-Turek odpowiedziała, że układ zabudowy zespołu dworskiego jest i był powiązany z ul. Wajdeloty. Wyrównanie wysokości do poziomu jaki ma dwór wynika z uwarunkowań historycznych.

Ponadto Edyta Damszel-Turek zaprotestowała przeciwko stwierdzeniu, że deweloper „dorzucił sobie piętro” – inwestycja ta musiała być zgodna z planem miejscowym. W obowiązującym planie sąsiedniego osiedla maksymalna wysokość także wynosi 19 metrów.

- 2) Czy te 19 metrów ma być ze szczytem dachu?  
Edyta Damszel-Turek odpowiedziała, że zgodnie z Prawem Budowlanym wysokość mierzona jest od najniższego wejścia do kalenicy dachu.

- 3) Budynek „b” – obrys linii zabudowy wychodzi poza działkę firmy START – czy miasto planuje sprzedać inwestorowi ten fragment, czy są tu jakieś inne plany? W wersji planu z 2017 obrys był inny?

Edyta Damszel-Turek odpowiedziała, że jest taka możliwość, jednak co do kwestii sprzedaży nieruchomości gminnych na etapie planu nie można się wypowiedzieć na ten temat. Takie decyzje są podejmowane po uchwaleniu planu. Odnośnie układu linii zabudowy – plan jest procedowany od 6 lat i zmieniał się w trakcie uzgodnień. Zabudowa i zagospodarowanie terenu zostały dostosowane do wymagań m. in. dwóch organów: Wód Polskich i Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Regulacje w planie miejscowym wynikają z kompromisu, który godzi interesy wnioskodawców, miasta oraz wytyczne organów opiniujących i uzgadniających.

- 4) Dlaczego w planie od aneksu II zrezygnowano z odstonięcia kanału Strzyży? Odkrycie zwiększyłoby wilgotność otoczenia, w planie jest duży nacisk na środowisko, na zachowanie zieleni, która pomaga w oczyszczaniu powietrza w Dolnym Wrzeszczu (problem pieców opalanych węglem).

Edyta Damszel-Turek sprecyzowała, że wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu nie przewiduje się odstonięcia kanału, jedynie zgodnie z wymogami Konserwatora Zabytków przewidziano odkryty element wodny na osi Dworu i altany, w założeniu ogrodowym, które ma tam powstać. Należy przypomnieć, że w 2020 roku opublikowano mapy zagrożenia powodziowego, które należy uwzględniać w planach miejscowych. Na początku pracy nad planem potok Strzyża nie miał takich map. Wspomniany aneks II to część opracowania środowiskowego pt. „Prognoza oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”, gdzie pojawiają się kolejne wersje planu przedstawiane organom do uzgodnień. Dariusz Brzeziński, projektant Zespołu Środowiska i Inżynierii, autor Prognozy, wyjaśnił proces sporządzania tego opracowania: „Prognozę oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego” sporządza się do projektu planu a potem, kiedy w projekcie planu wprowadzane są zmiany, sporządza się aneks/aneksy do Prognozy, które odzwierciedlają te zmiany. Zmiany w planie są wprowadzane głównie na podstawie wymagań organów uzgadniających i opiniujących plan miejscowy.

- 5) Wycinka drzew – czy miasto nie obawia się fali „hejtu” jaki miał miejsce w przypadku wycinek w innych częściach miasta? W szpalerze drzew od str. Grażyny są w oznaczeniu



puste kółka – to duże drzewa, które będą wycięte. To samo dotyczy wierzby białej przy Wajdeloty.

Edyta Damszel-Turek wyjaśniła, że plan nie wskazuje drzew do wycinki. Symbole na rysunku planu oznaczają „drzewa do zachowania” (zielone kółka z czerwoną obwódką) oraz „szpalery drzew” (zielone puste kółka). Symbole się uzupełniają i dotyczą ochrony pojedynczych drzew oraz zachowania, utrzymania i uzupełnienia istniejących szpalerów. Sugestie co do wycinki są przedwczesne, cytowane fragmenty pochodzą z opracowania branżowego „Prognoza wpływu planu na środowisko” a nie z treści planu miejscowego. Dariusz Brzeziński dodał, że wprowadzenie nowego zagospodarowania w obrębie jakiegoś terenu bardzo często wiąże się z wycinkami, stąd takie stwierdzenia w prognozie. Podkreślił, że omawiany plan zakłada zachowanie (ochronę) większości drzew w terenie. Odnośnie wierzby białej poinformował, że w pierwszej wersji planu wierzba była wskazana do zachowania. W 2017 roku została jednak „ogłowiona” i z powodu złego stanu zdrowotnego zrezygnowano z oznaczania jej jako „drzewo do zachowania”. Z kolei szpalery lipowe są najprawdopodobniej pozostałością unikatowego historycznego założenia ogrodowego przy Dworze Kuźniczki i dlatego są wskazane do utrzymania, a drzewa w szpalerach – do ochrony. Edyta Damszel-Turek dodała, że wymogiem Konserwatora Zabytków było odtworzenie pierzei ul. Wajdeloty co jest sprzeczne ze wskazywaniem drzewa do zachowania. Ponadto w przypadku wycinki inwestora obowiązują przepisy ustawy Prawo ochrony środowiska oraz Zarządzenia Pani Prezydent w sprawie nasadzeń zastępczych w Gdańsku.

- 6) Dlaczego miasto nie wykupi tego terenu, aby zrobić basen dla Wrzeszcza albo urządzić park?

Edyta Damszel-Turek wyjaśniła, że intencją przystąpienia do sporządzania planu było dopuszczenie funkcji mieszkaniowej jako uzupełnienie zabudowy dzielnicy. Tak więc miasto, na etapie przystąpienia do planu, wskazało kierunek przekształcenia tego terenu, zostało to przedstawione radnym miasta, którzy podjęli uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia planu.

- 7) Problem parkowania – na „dzikim” parkingu przy ul. Grażyny parkuje ok. 50 samochodów, inne ulice też są zastawione samochodami mieszkańców – w jaki sposób plan zakłada polepszenie sytuacji parkingowej?

Natomiast jeżeli zostaną zlikwidowane śmietniki na tym placu mieszkańcy nie będą mieli gdzie wyrzucać odpadów, bo nie mają innego miejsca.

Edyta Damszel-Turek przypomniała, że miejscowy plan daje możliwość realizacji zabudowy bez określenia kiedy to ma nastąpić. Mamy świadomość, że na tej działce (gminnej) znajdują się podziemne śmietniki dla okolicznych kamienic – to zainwestowanie funkcjonuje. Plan miejscowy nie odnosi się do gospodarki odpadami, jest to regulowane przepisami Prawa Budowlanego oraz polityką miasta zawartą w uchwałach. Każda nowa inwestycja musi tę kwestię mieć zaplanowaną zgodnie z ww. przepisami. Odnośnie miejsc postojowych – teren jest doskonale skomunikowany transportem publicznym (SKM, autobusy i tramwaj), planowany jest rozwój infrastruktury (np. tramwaj w ul. Klonowej). Polityka miasta dąży w kierunku zmiany zachowań mieszkańców i ograniczania liczby samochodów w mieście.

- 8) Budynki mają być zrównane z Dworem - dlaczego budynek „e” jest niższy od budynków „b” i „d”? To umożliwi inwestorowi wybudowanie wyższych budynków. Czy jest możliwość zmiany w tym zakresie?

Edyta Damszel-Turek odpowiedziała, że takie były wytyczne Konserwatora Zabytków aby wysokość przy ul. Grażyny była niższa, analogicznie jak budynki w pierzei ulicy. Ta

zabudowa jest niżej położona niż pozostała, w liniach zabudowy oznaczona „b” i „d”. Taka jest kompozycja urbanistyczna – w głębi kwartału zabudowa ma być trochę wyższa.  
Edyta Damszel-Turek dodała, że każdy kto kwestionuje ustalenia planu może złożyć uwagi do planu, które Prezydent przeanalizuje i rozpatrzy.

Na zakończenie Edyta Damszel-Turek podziękowała uczestnikom za udział w dyskusji i przypomniała, że wyłożenie planu trwa do 19 września 2022 roku a uwagi do projektu planu oraz do prognozy można składać do 3 października 2022 roku. 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 10 ponumerowanych stron.

Gdańsk, dnia 16 września 2022 roku.



(podpis osoby sporządzającej protokół)

PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA  
z up.

  
.....  
DYREKTOR BIURO PRACY PREZYDENTA MIASTA GDAŃSKA

(podpis Prezydenta Miasta Gdańska)