



**Uchwała Nr IV / 13 / 2015  
Rady Dzielnicy Piecki-Migowo  
z dnia 01.07.2015 r.**

**w sprawie: sprzeciwu wobec wydania warunków zabudowy dla zespołu budynków  
mieszkalnych wielorodzinnych o wysokości powyżej 12 m  
na działkach 91/1 i 91/2 obręb 52 (Piecki-Migowo)**

Na podstawie §15 ust. 1 pkt. 5 i 15 Statutu Dzielnicy Piecki-Migowo stanowiącego załącznik do uchwały Nr LII/1173/14 Rady Miasta Gdańska z dnia 24 kwietnia 2014 roku w sprawie uchwalenia Statutu Dzielnicy Piecki-Migowo (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 29.05.2014 r., poz. 2003 z późn. zm.)

**uchwała się, co następuje:**

§ 1.

Rada Dzielnicy Piecki-Migowo popiera sprzeciw mieszkańców wniesiony do Prezydenta Miasta Gdańska oraz Rady Dzielnicy Piecki-Migowo, a dotyczący zabudowy działek 91/1 i 91/2 obręb 52 budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi o wysokości powyżej 12 m (rejon ulic Kusocińskiego, Bulońskiej i Powstania Listopadowego).

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PRZEWODNICZĄCA RADY  
DZIELNICY PIECKI-MIGOWO

*Alicja Chorzelska-Pytlak*  
Alicja Chorzelska-Pytlak

**Uzasadnienie:**

Uzasadnieniem do tej uchwały jest szczegółowa merytoryczna informacja zawarta w piśmie z dnia 03.06.2015 r. pana [REDAKTED] stanowiąca załącznik do niniejszego uzasadnienia, a także ustne wnioski mieszkańców ulicy Kusocińskiego dotyczące tej samej sprawy, które były przedmiotem obrad i rozważań Komisji Zagospodarowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska Rady Dzielnicy Piecki-Migowo w dniu 18.06.2015 r.

PRZEWODNICZĄCA RADY  
DZIELNICY PIECKI-MIGOWO

*Alicja Chorzelska-Pytlak*  
Alicja Chorzelska-Pytlak

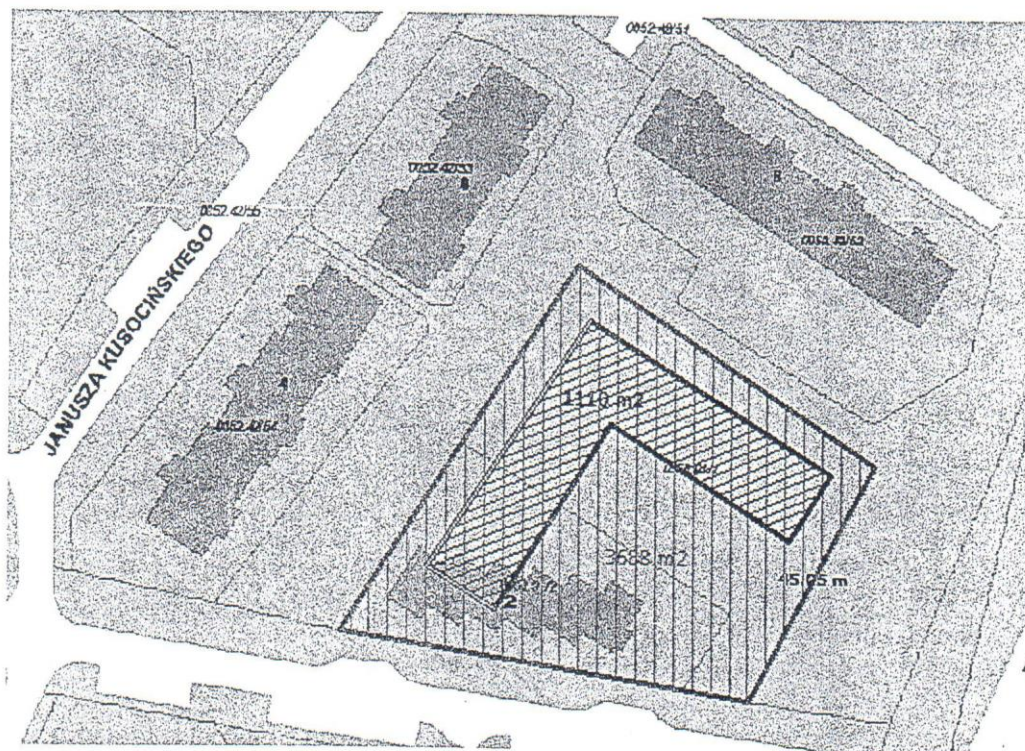
*Uzasadnienie*  
*do uchwały Nr IV/13/2015*  
*Rady Dziel. Przedm. Migowo*  
*z dn. 01.07 2015*

Szanowny Pan  
 Paweł Adamowicz  
 Prezydent Miasta Gdańska  
 ul. Nowe Ogrody 8/12  
 80-803 Gdańsk

Dotyczy: *Sprzeciw wobec wydania warunków zabudowy dla zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych o wysokości powyżej 12 m na działkach 91/1 i 91/2 obręb 52 (Piecki-Migowo)*

Zwracam się z uprzejmą prośbą do Pana o uwzględnienie moich uwag w sprawie wydania warunków dla działek 91/1 i 91/2 obręb 52 w Gdańsku i odniesienie się do nich. Zgodnie z otrzymanymi informacjami z UM Gdańska (pismo WUAIOZ-II-1431-20-1.ASM.2015.104639) złożony został wniosek o wydanie warunków dla zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z planowanym pokryciem zabudowy max. 0,35 i o wysokości max. 11 kondygnacji tj. 28 m. Przedmiotowa inwestycja znajduje się w sąsiedztwie istniejących bloków 11 kondygnacyjnych przy ul. Kusocińskiego 4, 6 i 8.

W blokach przy ul. Kusocińskiego 4, 6 i 8 jest **240 mieszkań** i może w nich mieszkać nawet ponad **700 osób**. Wnioskowany zespół budynków nawet przy pokryciu zabudową 30% sprawi, że na tak małym obszarze powstanie blok/bloki mieszkalne o powierzchni którą obecnie zajmują bloki przy ul. Kusocińskiego 4 i 6. Stworzy to do 150 mieszkań w których może zamieszkać ok. 400 osób (biorąc pod uwagę, że wprowadzą się do nich rodziny z małymi dziećmi). Stworzy to dużą koncentrację bloków na tak małym obszarze, co na pewno **wpłynie negatywnie na warunki mieszkaniowe i pogorszy jakość życia obecnych mieszkańców**.



Rysunek 1 - Przykładowe zagospodarowanie terenu (przedstawiony powyżej obrys zajmuje 0,3 terenu działki)  
 źródło: <http://mapa.gdansk.gda.pl/>

Obecnie istniejące bloki przy ul. Kusocińskiego 4, 6 i 8 powstały w latach 80. Zamieszkujący je w większości mieszkańcy są w wieku 50–60 lat, przeżyli już trochę i prawdopodobnie są już „zmęczeni życiem”. Nie mają w większości wystarczająco motywacji do dochodzenia swoich racji w urzędach. Domyślam się, że to właśnie miało wpływ na przegłosowanie uchwały nr 1806 Rady Miasta Gdańska, z dnia 29 czerwca 2006 roku, w sprawie programu rewitalizacji obszarów zdegradowanych w Gdańsku - Lokalnego Programu Rewitalizacji i rozszerzenie obszaru rewitalizacji o obszar Lokatorskiej Spółdzielni Mieszkaniowej "Morena".

Jednym z założeń było tworzenie warunków psychofizycznego rozwoju mieszkańców Gdańska oraz **poprawa warunków mieszkaniowo bytowych** przy zachowaniu walorów architektoniczno-urbanistycznych.

Podobne założenia mające na celu poprawę ładu przestrzennego i zrównoważony rozwój zawarte są w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Gdańska z 2007 roku:

*„porządkowanie, uzupełnianie o brakujące elementy i podnoszenie standardu zagospodarowania i wyrazu estetycznego istniejących struktur powojennych z możliwością intensyfikacji wykorzystania terenu: (...) Morena”*

(Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Gdańska z 2007 roku, str. 92).

Teren spółdzielni „Morena” został **wpisany na listę osiedli wymagających humanizacji** gdzie został umieszczony na pierwszym miejscu w zestawieniu w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Gdańska z 2007 roku (str. 292 – 27. Zestawienie osiedli).

Termin humanizacji nie odnosi się jedynie do rewitalizacji istniejących budynków. Obejmuje swoim zakresem oprócz prac modernizujących analizę zbiorowego odbiorcy, jego potrzeb i oczekiwań. Odnosi się do całości prac, począwszy od badania stanu technicznego, konsultacji społecznych aż po wybór rozwiązań na polu architektonicznym i ekonomicznym. Wiąże się z **dążeniem do zrównoważonego rozwoju miast**, a nie jak to ma miejsce w tym wypadku dla wnioskowanego zagospodarowania wspomnianych działek (91/1 i 91/2) wyciągnięcie jak największych zysków przez dewelopera, bez zwracania uwagi na obecnych mieszkańców okolicznych bloków.

Obecnie blokowiska z wielkiej płyty, w tym teren spółdzielni LWSM Morena, zmagają się z wieloma problemami, m.in.:

- brak rozwiązań dla wnętrza urbanistycznych; częściowo niezagospodarowane puste przestrzenie
- niewystarczająca ilość lub brak zieleni dodatkowo potęgowana przez **wysokie budynki o zunifikowanych formach** (w tym wypadku przy ul. Kusocińskiego istniejące bloki mają 11 kondygnacji)
- brak wystarczającej ilości miejsc parkingowych; wykorzystywane są w tym celu przestrzenie międzyblokowe dodatkowo obniża wartość wizualną przestrzeni i eliminuje zieleni
- **identyczność charakteru budynków**, zanik cech odróżniających

Budowa w otoczeniu bloków 11 kondygnacyjnych kolejnych bloków 11 kondygnacyjnych na pewno nie pomoże rozwiązać tych problemów. Ta inwestycja przy maksymalnych wnioskowanych parametrach kłóci

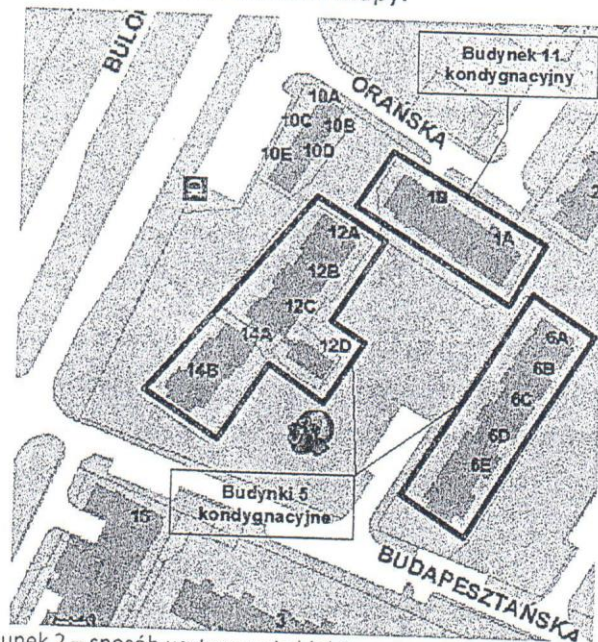
się z założeniami spotkania dot. humanizacji przeprowadzonym przez Miasto Gdańsk 29.04.2010. Jednym z postanowień tego spotkania było:

*„doinwestowanie niezagospodarowanych terenów osiedli nowymi różnicowanymi formami zabudowy mieszkaniowej”*

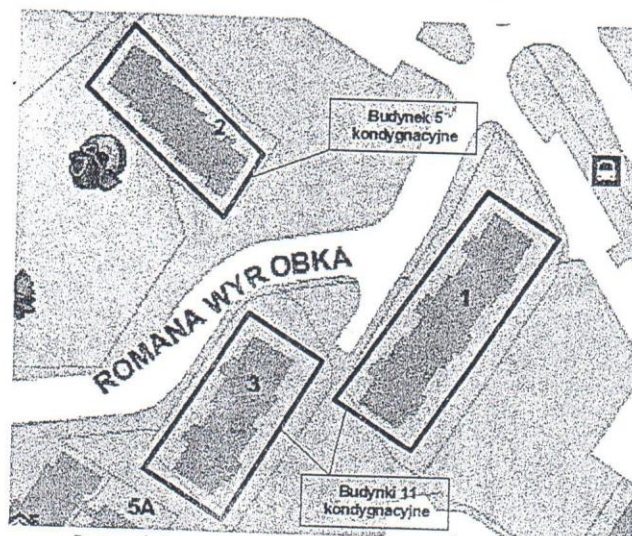
(Humanizacja Moreny - <http://www.gdansk.pl/nasze-miasto,512,15094.html>).

Zgodnie z tymi zapisami nawiązując do zabudowy Moreny, **proszę o wydanie warunków zabudowy dla budynku mieszkalnego 5 kondygnacyjnego** lub zgodnie z obecnie obowiązującymi warunkami zabudowy **podtrzymanie przeznaczenia tego terenu na niską zabudowę usługową** (zgodnie z Decyzją o lokalizacji inwestycji celu publicznego nr WUAiOZ-I-7331/1023/2003/4/LW z dnia 16.12.2003 r. – zabudowa o wysokości max. 10 m) na wnioskowanych działkach.

Motywuję to sposobem w jaki projektanci w latach 80. podchodzili do tematu kształtowania osiedla umieszczając naprzeciwko bloków 11 kondygnacyjnych bloki 5 kondygnacyjne usytuowane prostopadłe do bloków 11 kondygnacyjnych. Obrazuje to kilka zrzutów mapy:



Rysunek 2 – sposób usytuowania bloków po przeciwnej stronie ulicy  
źródło: <http://mapa.gdansk.gda.pl/>



Rysunek 3 – usytuowanie bloków przy ul. Wyrobka  
źródło: <http://mapa.gdansk.gda.pl/>

Widoczna jest ogólna tendencja do nie przestawiania widoczności blokom 11 kondygnacyjnym innymi wysokimi blokami. Na terenie spółdzielni LWSM Morena nigdzie nie ma miejsca sytuacja żeby przed blokiem 11 kondygnacyjnym usytuowany był blok 11 kondygnacyjny. Jeżeli już były sytuowane bloki wysokie, to nie wznoszono ich równolegle do siebie, były one sytuowane prostopadle tak jak to ma miejsce w wypadku bloków przy ul. Kusocińskiego 6 i 8.

Jest to słuszny sposób sytuowania bloków, gdyż zgodnie z Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie zawarto wymagania dotyczące nasłonecznienia pokoi mieszkalnych:

*„§ 60. Minimalny czas nasłonecznienia pomieszczeń*

- 1. Pomieszczenia przeznaczone do zbiorowego przebywania dzieci w żłobku, przedszkolu i szkole, z wyjątkiem pracowni chemicznej, fizycznej i plastycznej, powinny mieć zapewniony czas nasłonecznienia co najmniej 3 godziny w dniach równonocy (21 marca i 21 września) w godzinach 8:00-16:00, natomiast pokoje mieszkalne - w godzinach 7:00-17:00”*

Postawienie budynku 11 kondygnacyjnego w tak bliskiej odległości spowodowałoby, że niektóre mieszkania w blokach przy ul. Kusocińskiego 4, 6 i 8 byłyby niedostatecznie naświetlone. W godzinach popołudniowych gdy mieszkańcy wracają do domów po pracy, nowo wybudowany blok całkowicie przestaniałby słońce dla ponad połowy mieszkań w bloku przy ul. Kusocińskiego 8. Także cień padający z istniejących już bloków przestaniałby słońce mieszkańom w nowo wybudowanym bloku. Takie warunki są dalekie od komfortowych, w zabudowie blokowej jaką są bloki należące do spółdzielni LWSM Morena.

Jestem stroną w postępowaniu z uwagi na posiadany przeze mnie udział współwłasności części budynku i urządzeń oraz gruntu - działki numer 42/52, leżącej w pobliżu działek 91/1 i 91/2. Argumentuję to tym, że obszar wpływów planowanej inwestycji narusza granice działki do której posiadam prawa oraz bez wątpienia zakłuci on nasłonecznienie budynku w którym mieszkam.

Proszę aby wziął to Pan pod uwagę podczas wydawania warunków technicznych moje argumenty i przychylił się do mojej prośby, aby przyszłe bloki usytuowane na działkach 91/1 i 91/2 były o wysokości max. 5 kondygnacji bądź proszę o podtrzymanie dotychczasowej zabudowy usługowej o wysokości do max. 10 m. Taka zabudowa dobrze wkomponuje się w zabudowę tego obszaru i nie przyczyni się do zaburzenia ładu przestrzennego okolicy.

Proszę o odpowiedź pisemną z Pana stanowiskiem w tej sprawie.

Z poważaniem

Otrzymują:

1. a/a
2. LWSM „Morena”, ul. Migowska 77A, Gdańsk
3. Rada Dzielnicy Piecki-Migowo, ul. Jaśkowa Dolina 105, Gdańsk
4. Polski Klub Ekologiczny Koło „Zielona Morena”