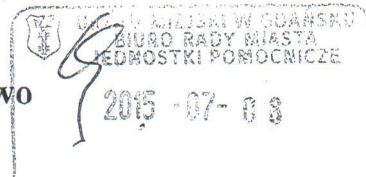


Uchwała Nr IV / 14 / 2015
Rady Dzielnicy Piecki-Migowo
z dnia 01.07.2015 r.



w sprawie: rewizji decyzji władz Miasta Gdańska dotyczących warunków zabudowy terenu „Piecki-Migowo na południe od ulicy Warneńskiej w mieście Gdańsku” wydanych w postaci uchwały nr XXII/588/08 Rady Miasta Gdańska z dnia 28.04.2008 r. w sprawie „Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego nr ewid. 1020 – (MPZP) terenu należącego do Korporacji Budowlanej „DORACO”

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 wystąpienia mieszkańców dzielnicy do Prezydenta Miasta Gdańska z wnioskami o rewizję planu zagospodarowania przestrzennego zielonego terenu leżącego pomiędzy LWSM „Morena”, Spółdzielnią „Delfin” i osiedlem „Słoneczniki”, stanowiącego własność Korporacji Budowlanej „DORACO” – numer działki 378/3.

§ 2.

Zdaniem Rady Dzielnicy Piecki-Migowo istnieje bezwzględna potrzeba:

1. Zachowania w maksymalnym stopniu istniejącego drzewostanu w rejonie planowanych inwestycji – tzw. „Lasek Buloński” oraz kępy drzew w otoczeniu dawnego oczka wodnego (brzozy, olchy, sosny, dęby, osiki, topole).
2. Przyjęcia zabudowy mieszanej – niskiej i najwyższej średniej (max. 4-kondygnacyjnej) – w planowanym obszarze zabudowy.
3. W rejonie zbliżenia do bloku Warneńska 9, biorąc pod uwagę możliwości zacienienia przez nową zabudowę rozplanowaną na wyżej położonych terenach, zaplanowania budownictwa niskiego, celem utrzymania dotychczasowego komfortu zamieszkiwania.
4. Uwzględnienia panujących stosunków wodnych od strony południowej bloku Warneńska 9 (okresowe pojawianie się wody w piwnicach, mimo opaski odwadniającej).
5. Odpowiedniego zaplanowania struktury drogowej (dojazdowej) oraz małej architektury, aby w maksymalnym stopniu ograniczyć wpływ nowej inwestycji na jakość zamieszkiwania dotychczasowych mieszkańców, a także na obniżenie wartości ich mieszkań.
6. Wygezekwowania od inwestora, przed wydaniem pozwolenia na budowę, realizacji zobowiązań podjętych podczas posiedzenia Komisji Rozwoju Przestrzennego Rady Miasta Gdańska w dniu 21.04.2008 r., dotyczących przeprowadzania konsultacji społecznych z mieszkańcami dzielnicy Piecki-Migowo odnośnie przyjętej koncepcji zabudowy działki 378/3.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PRZEWODNICZĄCA RADY
DZIELNICY PIECKI-MIGOWO
Alicja Chorzelska-Pytlak
Alicja Chorzelska-Pytlak

Uzasadnienie:

Mieszkańcy dzielnicy Piecki-Migowo w wystąpieniach do Prezydenta Miasta Gdańska wyrażonych w pismach skierowanych także do Rady Dzielnicy Piecki-Migowo (w załączeniu):

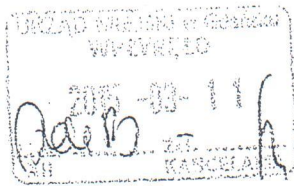
1. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Delfin”, ul. Belgradzka 56A, 80-288 Gdańsk – z dnia 28.02.2015 r.,
 2. Mieszkańcy budynków Warneńska 9, 10, 16 oraz Burgarska 9 należących do LWSM „Morena” – z dnia 15.06.2015 r.,
- wnoszą o rewizję warunków zabudowy, co szczegółowo jest w tych wystąpieniach przedstawione.

PRZEWODNICZĄCA RADY
DZIELNICY PIECKI-MIGOWO

Alicja Chorzeńska-Pytlak
Alicja Chorzeńska-Pytlak

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
Budownictwa Jednorodzinnego
DELFIN
24 238 GDAŃSK, ul. Bałtycka 16-A
Tel. 0-22-70-12-77, fax 0-22-70-12-26

Przeznaczanie
do uchwały Nr IV/14/2015
Rady DZ. Przedsiębiorstwa
2 dn. 01.07.2015 r.



Gdańsk dnia 28.02.2015 r.

**DO PANA PREZYDENTA
MIASTA GDAŃSK**

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Budownictwa Jednorodzinnego DELFIN w Gdańsku mając na uwadze obowiązek realizacji uchwał Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Członków z dnia 29.01.2015 r.

WNIOSKUJEMY o rewizję planu zagospodarowania przestrzennego zielonego terenu leżącego między LWSM - Morena a Spółdzielnią - DELFIN stanowiącego własność Korporacji Budowlanej DORACO - nr działki 378/3

Plan zagospodarowania przedmiotowego terenu nie był konsultowany z mieszkańcami sąsiadującymi posesji. Wg. informacji urzędu do planu wystawionego do wglądu w Urzędzie Miejskim w kwietniu 2007 roku nikt w określonym terminie nie wniósł żadnych uwag poza DORACO. Z całą mocą podkreślamy, że o toczącej się formalnej procedurze nikt z mieszkańców SMBJ- DELFIN nie był poinformowany i stąd brak uwag z tej strony. Natomiast Korporacja Budowlana DORACO żywo interesowana załatwieniem własnych interesów, ze sztabem dobrych prawników pilotowała sprawę i wniosła swe uwagi do wyłożonego planu.

Mieszkańcy SMBJ DELFIN dowiedzieli się o sprawie w ubiegłym roku, kiedy Korporacja DORACO przedstawiła nam zarys swoich planów inwestycyjnych w naszym sąsiedztwie.

Gdańsk od trzech stron otoczony jest wzgórzami morenowymi pokrytymi zielenią, a wkomponowane w nią osiedla mieszkaniowe, stanowią sypialnię dla mieszkańców portowo- przemysłowego Gdańska Wrzeszcza. porastająca wzgórze zieleni stanowi ZIELONE PŁUCA tej części miasta. Aktualnie budowana na tych terenach infrastruktura komunikacyjna ma na celu służyć mieszkańcom i poprawić komfort ich życia. Tymczasem planowana inwestycja Korporacji Budowlanej DORACO niweczy i zaprzecza bardzo dobrą, przyjazną dla mieszkańców i ekologii koncepcję Urzędu Miasta.

Tordowski
Amel

Dlatego też :

Wyrażamy sprzeciw ; aby na tak ograniczonej powierzchni powstało blokowisko składające się z 2-ch wieżowców (11 piętrowych) , 6-ciu bloków (6 piętrowych) .oraz 3 bloków (5-piętrowych).

Wyrażamy sprzeciw ; aby zostały zniszczone i jeszcze bardziej zatłoczone drogi osiedlowe (pieszo - jezdnia) wąskie i nie dostosowane do większej liczby ich użytkowników ; Już w chwili obecnej służby komunalne mają problem z dojazdem w określone miejsca np. -straż pożarna , pogotowie ratunkowe czy odbiór śmieci . Na drogach naszego Osiedla Urząd Miasta , dopuścił do korzystania przez pojazdy o maksymalnym obciążeniu - 3,5 tony

Ulica Belgradzka była zaprojektowana jako droga Osiedlowa mająca na celu **zapewnienie transportu drogowego dla mieszkańców niewielkiego osiedla DELFIN.**

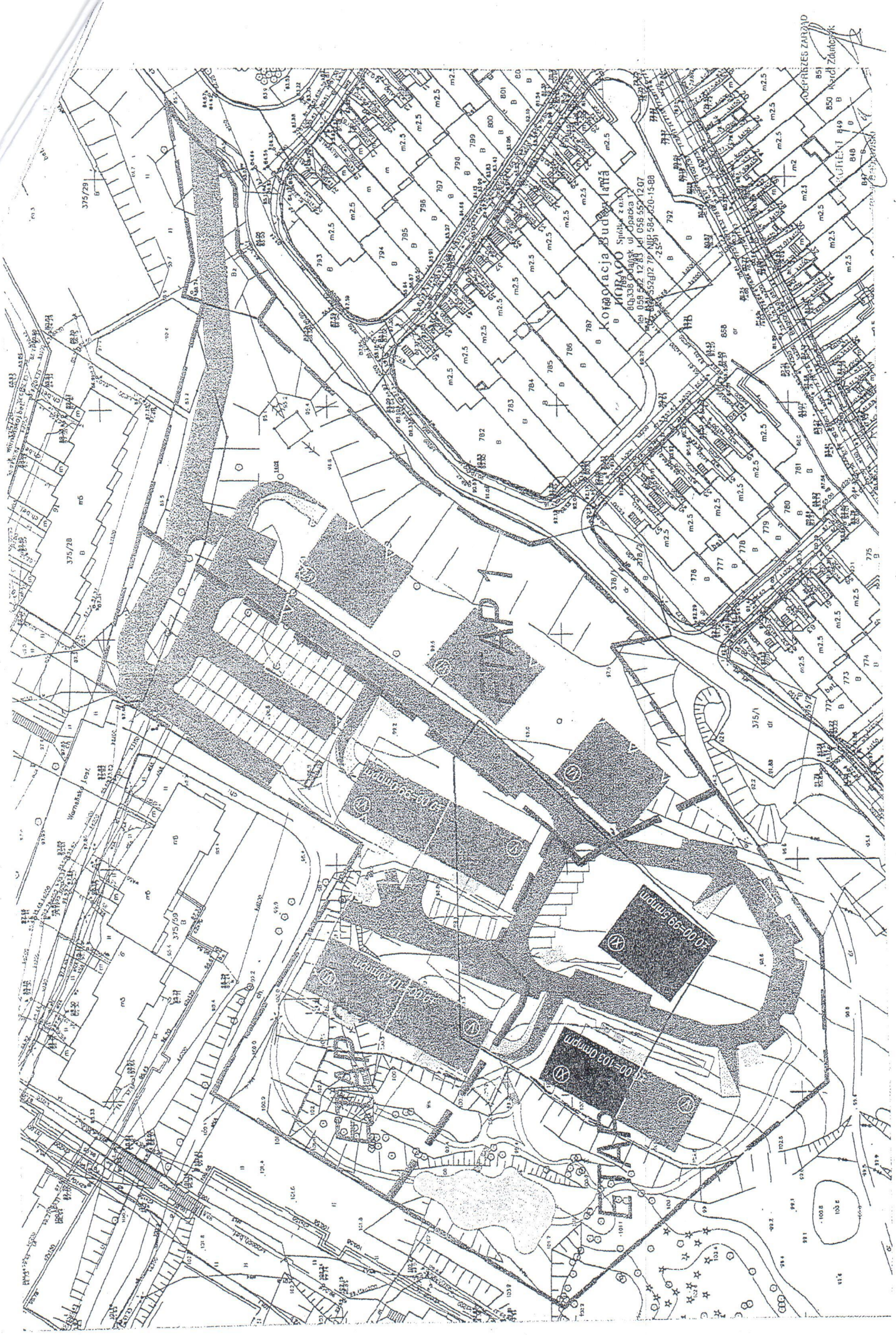
Zmiana Drogi Osiedlowej na drogę Gminną nie zmieniło parametrów powyższej drogi (obciążenia , szerokości) .

W czasie ewentualnej budowy Osiedla DORACO niemożliwe stałoby się spełnienie warunków określonych w przepisach o ruchu drogowym , ponieważ nasza droga osiedlowa dopuszczona jest do ruchu dla pojazdów o maksymalnym obciążeniu 3,5tony .

Zwracamy się z prośbą do Pana Prezydenta (władz miejskich) i ponowne wnikliwe rozpatrzenie naszych uwag i wystąpienie w obronie słusznych interesów dość znacznej części mieszkańców naszego pięknego miasta.

Z wyrazami szacunku,

ZARZĄD
Spółdzielni Mieszkaniowej
Budownictwa Jednorodzinnego
"DELFIN" w Gdańsku



Консультационное бюро
Инженерно-проектное бюро
"ИНТЕКО" Спбб, ул. Опека 1
89333800001, ул. Опека 1
т. (812) 552 12 83 ф. (812) 552 12 07
e-mail: info@inteco.spb.ru
www.inteco.spb.ru

КОПИРОВАНИЕ ЗАПРЕЩЕНО
850 Невский проспект
СПбб-812 010 000

Улицы
Улицы

Улицы
Улицы

Улицы
Улицы

Jeśli przeszkadza nam budowa sąsiada

- Na złożenie pozwu do sądu cywilnego mamy tylko miesiąc
- Właściciel gruntu może wykazać, że obiekt budowlany był usytuowany za blisko granicy jego działki

Irena Gtek
redakcja@pisa.gda.pl

Gdy w sądziezłwieszkuje się inwestycja, która może nam przeszkadzać, możemy się jej sprzeciwić. Najlepiej jest uzyskać status strony w postępowaniu. Największe szanse na to mamy wówczas, gdy inwestor jest jeszcze w trakcie załatwiania formalności.

Według art. 347 kodeksu cywilnego posiadaczowi nieruchomości przysługuje roszczenie o wstrzymanie budowy, jeżeli mogłaby ona naruszać jego posiadanie albo grozić wyrządzeniem szkody jemu lub jego własności majątkowej - informuje Bartosz Antos, dyrektor nieruchomości Saveinvest. Na złożenie takiego pozwu do sądu cywilnego jest tylko miesiąc od rozpoczęcia budowy. Wraz z pozwem można zło-

żyć dodatkowy wniosek o zabezpieczenie powództwa. Sąd na rozpatrzenie ma 7 dni. Jeżeli budowa narusza prawo, możemy skierować sprawę do powiatowego nadzoru budowlanego.

Wcześniej jednak inwestor musi się postarać o ustalenie warunków budowy, gdy teren, na którym buduje, pozabawiony jest planu miejscowego. W trakcie tego postępowania najłatwiej jest uzyskać status strony. Warunki zabudowy wydawane są przez wójta, burmistrza lub prezydenta miasta.

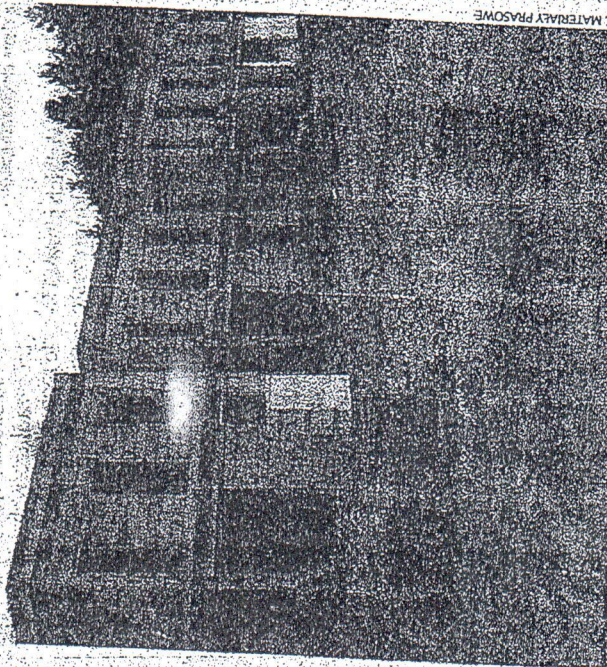
On także, w oparciu o art. 28 kodeksu postępowania administracyjnego, ustala, kto jest stroną. Zwyczajowo przyjmujemy się, że jest nią każdy, czyje go interesu prawnego może dotyczyć ustalenie warunków zabudowy. Są to wszyscy właściciele i wierzycieli nieruchomości i właścicieli sąsiednich działek danego inwestora. Osobie uznanej za stronę przysługują podobne prawa jak uczestnikowi postępowania

o wydanie decyzji ustalającej warunki zabudowy. Strona postępowania ma prawo wglądu do dokumentacji, może tym samym zgłaszać wnioski, np. motywując je przewidywanymi szkodami, jakże pomieszczenia w związku z powstającą inwestycją. Gdy wniosek nie zostanie uwzględniony, można wystąpić do wójta, burmistrza albo prezydenta, aby nie wydał warunków zabudowy. Jeżeli się jednak na to zdecydował, strona ma prawo odwołać się do samorządowego kolegium odwoławczego. Ma na to 14 dni od daty doręczenia jej odpisu decyzji. Później może wnieść skargę do wojewódzkiego sądu administracyjnego.

Znacznie trudniej jest zostać stroną w postępowaniu o pozwolenie na budowę. Takie pozwolenie wydaje starosta (prezydent miasta na powiatach powiatu). Przy ustalaniu stron powołuje się na art. 28 ust. 2 prawa budowlanego. Według niego stroną może być:

inwestor, właściciele, użytkownicy wieczystości lub zarządcy, których nieruchomości znajdują się w obszarze oddziaływania obiektu objętego wnioskiem o pozwolenie. Obszar oddziaływania wyznacza się wokół obiektu, który ma być wzniesiony. Służą do tego celu przepisy techniczno-budowlane oraz tzw. odhroniat-ska - służące ochronie np. środowiska czy zabytków. Najczęściej jednak obszar oddziaływania obejmuje tylko grunt inwestora.

Właściciel bądź użytkownik sąsiadującej z takim gruntem działki może próbować m.in. wykazać, że obiekt budowlany był usytuowany za blisko granicy jego działki. Wtedy będzie już stroną w postępowaniu. Jeżeli pozwolenie zostanie już wydane, a strona się z takim rozstrzygnięciem nie godzi, może w ciągu 14 dni od daty doręczenia skarżyć je kolejno najpierw do wojewody, a potem



FOT. MATERIAŁY PRASOWE

Najlepiej jest uzyskać status strony w postępowaniu sądowym przeciwko inwestorowi, który bardzo zagraża naszym interesom

Mieszkańcy budynków
Warnieńska 9, 10 i 16,
Burgaska 9,
Spółdzielni LWSM Morena
wg załączonej listy

Interwencja
do Red. Nr IV/14/2015
Rady Dł. Piekni-Migowo
2 dnia 01.07.2015.

Gdańsk, dn. 15 czerwca 2015 r.

PAN PREZYDENT
MIASTA GDAŃSKA

WNIOSKUJEMY do Pana Prezydenta

o rewizje decyzji władz miasta o warunkach zabudowy terenu „Piecki-Migowo na południe od ul. Warnieńskiej w mieście Gdańsku”

wydanej w postaci Uchwały Nr XXII/588/08 Rady Miasta Gdańska z dnia 28 04 2008r. w sprawie "Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego nr ew. 1020"- (MPZP), terenu należącego do Korporacji Budowlanej „DORACO”.

A. Charakterystyka terenu

Powyższy teren o pow. 2,1 ha, sąsiaduje bezpośrednio z zabudowaniami dwóch spółdzielni mieszkaniowych LWSM "Morena"- przy ul. Warnieńskiej i Burgaskiej oraz SMBJ „Delfin” przy ul. Belgradzkiej a także Sółdzielnią „Słoneczniki”, przy ul. Budapeszteńskiej, i jest usytuowany na południe i zachód, powyżej i znacznie powyżej terenów na których posadowione są budynki mieszkalne 5- kondygnacyjne i jednorodzinne spółdzielni. Jest to mała enklawa w stosunkowo trudnym terenie, i utrudnionym dostępie do drogi publicznej, przecięta dodatkowo linią wysokiego napięcia 110 kV.

Teren ten jest pokryty zróżnicowaną szatą zadrzewień semileśnych (stare brzozy, sosny, dęby, olchy oraz osiki i topole), stanowiąc przedłużenie tzw. „Lasku Bulońskiego” i jest jedynym tak liczny skupiskiem drzew w obrębie „Moreny”. Cały teren stanowi siedlisko lęgowe dla wielu gatunków ptaków (sikorki, kosy, sójki a także słowiki) i jest terenem spacerów mieszkańców z wszystkich sąsiadujących osiedli : Moreny, Delfina i Słoneczników.

Na tym terenie, ze względu na silne przekształcenie terenu od strony wschodniej w wyniku prac ziemnych przy budowie ul. Belgradzkiej, stwierdzono obszary potencjalnie zagrożone ruchami masowymi ziemi. Takie zagrożenie istnieje również w północnym fragmencie terenu w rejonie budynku Warnieńska 16.

B. Stan prawny terenu przed nowelizacją planu zagospodarowania przestrzennego

Teren ten, w zgodności z jego charakterystyką i obowiązującym do niedawna „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska”, a także na mocy poprzedniej Uchwały Rady Miasta Gdańska nr XXVII/779/2000 z dn. 20 09 2000r., zatwierdzającej MPZP dla tego rejonu - **był pierwotnie przeznaczony na cele sportowo-rekreacyjne i pod zabudowę jednorodzinna, z wyłączeniem zabudowy wielorodzinnej – sic!**. Teren ten stanowił pierwotnie własność osoby prywatnej . Obecnie teren ten należy do Korporacji Budowlanej DORACO.

C. Stan prawny terenu po nowelizacji planu zagospodarowania przestrzennego

Nowelizacja przedmiotowej UCHWAŁY z dnia 28 04 2008r., **umożliwia inwestorowi zmasowaną zabudowę wielorodzinna w budynkach 11-kondygnacyjnych, oraz niższych , głównie 5-kondygnacyjnych.**

W dostępnym projekcie inwestora przewidziano budynki 11-kondygnacyjne. i **głównie 6-kondygnacyjne ?**

Procedura przygotowania i uchwalania nowelizacji MPZP, budzi wiele naszych zastrzeżeń. Czujemy się krańcowo spostponowani przez Biuro Rozwoju Gdańska (BRG) i Komisję Rozwoju Przestrzennego Rady Miasta.

Autorzy opracowania skupili się przede wszystkim na zabezpieczeniu aktualnych potrzeb inwestycyjnych właściciela terenu, abstrahując od już istniejących warunków zabudowy otoczenia, oraz środowiska : przyrodniczego i warunków komunikacyjnych, lekceważąc całkowicie opinie zamieszkującej tam społeczności

D. Zastrzeżenia do procedury przygotowania i uchwalania nowelizacji Planu

- a. Przed przystąpieniem do sporządzania planu MPZP, Pan Prezydent wyznaczył termin zgłaszania wniosków do BRG na piśmie do dnia 28.04.2006r. W przeddzień tego terminu złożyliśmy dwa pisma z szczegółowymi wnioskami o : zachowanie istniejącego drzewostanu, zachowanie zabudowy niskiej do 4-kondygnacji, a w bezpośrednim zbliżeniu do budynku Warneńska 9 zabudowy niższej. Także, przyjęcia nieuciążliwego dla mieszkańców Moreny dojazdu do nowego osiedla.
- b. Po upływie roku - 04.04.2007r., został wyłożony do publicznego wglądu i zgłaszania uwag – opracowany projekt MPZP. W uzasadnieniu przyjętych w projekcie rozwiązań powołano się na zgodność z „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska*” z dnia 20 grudnia 2007 roku – uchwalonego jednak dopiero ponad pół roku później !!!

Nie udało nam się wyśledzić momentu wyłożenia projektu MPZP, jednak dodatkowo liczyliśmy, że Biuro Rozwoju Gdańska (BRG) - wcześniej - zgodnie z obowiązującymi procedurami administracyjnymi, (artykuł „Rzeczpospolitej” z 23 września 2008) -**zał. 1**, ustosunkuje się do przesłanych naszych wniosków w dn. 28.04.2008r .

BRG nie odpowiedziało również na cały szereg wystąpień adresowanych również do Rady Miasta, a dotyczących sprawy, i tak :

- 12.10.2007r. – **zbiorowe pismo 73 mieszkańców Moreny**.
- 24.10 2007r. – pismo Zarządu LWSM Morena,
- 29.10 2007r. – pismo Zarządu LWSM Morena,
- 02.08.2008r. - pismo mieszkańców do Komisji Rewizyjnej Rady Miasta,
- 17.03.2008r. – **37 pisemnych wystąpień mieszkańców Moreny**,
- 19.03.2008r. – pismo Zarządu i Rady Nadzorczej LWSM Morena.

Reasumując, ani BRG, ani Rada Miasta Gdańska, ani Komisja Rozwoju Przestrzennego Rady Miasta, ani Komisja Rewizyjna Rady Miasta nie chciały z nami korespondować i **ani razu nie odpowiedziały na cały szereg pism**, które dotyczyły ich działalności w sprawie.

Nie jest też dla nas zrozumiałe, dlaczego, jako bezpośrednio zainteresowani planowaną rozbudową, nie mogliśmy otrzymać w BRG kopii MPZP po zamknięciu terminu jego wyłożenia ?

Fakt, że przeoczyliśmy termin zgłaszania uwag podczas wyłożenia projektu MPZP, stał się podstawowym argumentem do odrzucania wszelkich naszych merytorycznych opinii i **spowodował, że przestaliśmy istnieć dla odpowiedzialnych urzędów i władz miasta** - co potwierdził Pan Dyrektor BRG podczas referowania Projektu na posiedzeniu Rady Miasta w dniu 28.04.2008r.

Warto zauważyć, że sprawa przedmiotowego planu MPZP znajdowała się jeszcze w opracowaniu przez ponad rok czasu po jego wyłożeniu, oraz, warto również przypomnieć Pańskim urzędnikom, że Pan Prezydent, podczas spotkania z

mieszkańcami Przymorza Małego - oświadczył: „Mieszkańcy nie są świadomi jakie mają możliwości. Bardzo mało osób zgłasza do nas wnioski. A my uwzględniamy nawet te postulaty, które docierają do nas po terminie i są zasadne, i nie godzą w interes publiczny...” („Gazeta Gdańska”, 15 05. 2008) - zał. 2.

- c. Dziwne decyzje Pani Przewodniczącej Komisji Rozwoju Przestrzennego Rady Miasta towarzyszyły opiniowaniu projektu przedmiotowej Uchwały na posiedzeniach tej Komisji. W czasie trwania posiedzenia Komisji w dniu 01.04.2008r., nasza sprawa została niespodziewanie zdjęta z porządku obrad, a licznie przybyli, na próżno, mieszkańcy Moreny, poczuli się w swojej bezsilności, poniżeni, zawiedzeni i zlekceważeni.

Sprawa pojawiła się na następnym posiedzeniu w dniu 21.04.2008r., z udziałem dużej liczby lobbystów inwestora i silnej obsady BRG, dla bezproblemowego zaopiniowania projektu tej Uchwały. Uwzględniono tylko jeden nasz wniosek odnośnie „odsunięcia wjazdu na teren nowego osiedla od strony frontowej (z balkonami) budynku Warneńska 16”.

Warto zauważyć, że Pani Przewodnicząca Komisji, nie zapoznała radnych Komisji z treścią licznych uwag, które wcześniej wpłynęły do Rady Miasta, również od innych, nieobecnych na posiedzeniu mieszkańców Moreny - stwierdzając, że wszystkie wnioski do projektu MPZP wpłynęły po wymaganych terminach.

- d. Podjęcie UCHWAŁY na posiedzeniu plenarnym Rady Miasta w dniu 28.04.2008r. poszło gładko w ciągu kilku minut. Sprawę referował dyrektor BRG zainteresowany akceptacją swojego opracowania. Naszą liczną korespondencję (ponad 100 pism) - skwitował stwierdzeniem, że wpłynęły jakieś uwagi, ale rok po terminie – **co jest nieprawdą. Pan dyrektor, nie wspominając o wcześniejszych wystąpieniach z uwagami, (w tym pierwsze dwa pisma z wnioskami wpłynęły w wymaganym terminie) – wprowadził uczestników posiedzenia skutecznie w błąd.**

Nikt z członków Komisji, która opiniowała sprawę, nie poczuwał się do zabrania głosu, aby poinformować radnych o istnieniu, od dwóch lat, licznych przeciwstawnych opinii mieszkańców miasta wyrażonych pisemnie, a także ustnie, na posiedzeniu Komisji Rozwoju Przestrzennego Rady Miasta.

Taki sposób procedowania, musiał wpłynąć na wyniki głosowania, zwłaszcza, że zabrakło tylko kilka głosów członków Rady Miasta do odrzucenia uchwały.

Komisja Rozwoju Przestrzennego Rady Miasta, wybrana w pełnym zaufaniu wyborców, nie spełniła niestety swojej roli, zgodnej z oczekiwaniami mieszkańców Gdańska i obowiązkiem regulaminowym komisji, do której należy:

- „Polityka miasta w zakresie kształtowania środowiska zgodnie z potrzebami mieszkańców”,
- „Gospodarka przestrzenna-tworzenie podstaw i warunków do kształtowania ładu przestrzennego”.
- „Polityka w zakresie dbałości o walory krajobrazowe oraz wypoczynkowe gminy”.

E. Ocena krytyczna rozwiązań przyjętych w przedmiotowym MPZP

- a. W „Uzasadnieniu do Karty Terenu MPZP”, czytamy, że powodem ustalenia wysokiej zabudowy w planie terenu były **aktualne potrzeby inwestycyjne i ograniczenia związane m.in. z przebiegiem linii wysokiego napięcia**. Stało to się kosztem zamieszkującej na sąsiadującym terenie społeczności.
- b. Zabudowa tego terenu powinna być zharmonizowana z zabudową w jej najbliższym i dalszym otoczeniu. Wystawienie budynków 11-to kondygnacyjnych w tym miejscu **narusza ogólną koncepcję urbanistyczną osiedla Morena**, gdzie

- wysokie budynki są sytuowane w centrum . Na obrzeżach i od strony południowej, znajdują się budynki 5-cio kondygnacyjne i dalej w kierunku południowym i wschodnim - zabudowania jednorodzinne.
- c. Sytuowanie wysokich budynków w proponowanym miejscu, stwarza bardzo przygnębiającą perspektywę od strony osiedla „Delfin”, położonego w bezpośrednim zbliżeniu do planowanej zabudowy wysokich budynków i znacznie poniżej ich posadowienia. To samo dotyczy widoku od strony budynku Warneńska 16, usytuowanego w bezpośrednim sąsiedztwie, na poziomie o trzy kondygnacje niżej !
- d. Wysoka i zintensyfikowana zabudowa tego terenu pogorszy znacznie warunki zamieszkiwania dotychczasowych i przyszłych mieszkańców tego obszaru, m.in. z racji redukcji nasłonecznienia mieszkań do poziomu jedynie normatywnego (tzn. 1,5 do 3 godz. w dniach równonocy), i nawet do zera dla parteru w miesiącach grudniu i styczniu.
- e. Przyjęcie zmian do MPZP, zgodnie z życzeniem nowego właściciela terenu, powoduje znaczące obniżenie wartości mieszkań w sąsiadujących budynkach, przy jednoczesnym znacznym wzroście wartości działki w stosunku do ceny jej zakupu. A zatem, kto tu traci, a kto zyskuje na tym postanowieniu ? Czy miasto? Szkoda, że ten kto traci, nie ma prawa głosu. A wyrażone przez nas opinie są ignorowane przez wybranych przez nas przedstawicieli. Spółdzielcy, wybierając spółdzielnię, jej lokalizację i układ urbanistyczny budynków, kupowali te mieszkania, najczęściej na całe życie, płacąc wysoką cenę, w przekonaniu, że ich warunki życia w tych budynkach nie ulegną radykalnemu pogorszeniu.
- f. Zmasowana zabudowa terenu, z współczynnikiem parkowania -1,2 , spowoduje wprowadzenie kilka setek aut na stosunkowo niewielki obszar o bardzo utrudnionym dojeździe, sąsiadujący z chronionymi obszarami zieleni, Laskiem Bulońskim - miejscem spacerowo-wypoczynkowym naszych mieszkańców. Ze względu na ukształtowanie terenu, brak jest możliwości parkowania aut na zewnętrznych obrzeżach nowego osiedla, gdyż istniejące tam miejsca parkingowe są w pełni zapełnione pojazdami. W związku z tym w nowym osiedlu należy zapewnić pełną autonomiczność w zakresie parkingów i zwiększyć współczynnik parkowania. Żywimy obawy, że gazy spalinowe tak licznych aut rozleją się po znacznie niżej -blisko położonych sąsiednich zabudowanych terenach.

F. KONKLUZJA

Stosownie do przedstawionej jw. w p.E, krytycznej oceny przyjętego w Karcie Terenu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego - rozwiązania, oraz wierząc, że nie godzi się Pan Prezydent na tak skandaliczne postępowanie opinii mieszkańców swojego miasta w procedurze przygotowania i uchwalania tego Planu - opisane w p.D jw.,

WNOSIMY do Pana Prezydenta o :

1. Rewizję decyzji władz miasta o warunkach zabudowy terenu „Piecki-Migowo na południe od ul. Warneńskiej w mieście Gdańsku”
2. Rozpatrzenie wcześniej przesłanych w naszej korespondencji wniosków mieszkańców odnośnie zagospodarowania w/w terenu – t.zn.:
 - Zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącego drzewostanu w rejonie planowanych inwestycji - tzw. „Lasek Buloński”, oraz kępa drzew w otoczeniu dawnego oczka wodnego (brzozy, olchy, sosny, dęby, osiki, topole),
 - Przyjęcie zabudowy mieszanej - niskiej i najwyżej średniej (max. 4- kondygnacyjnej), w planowanym obszarze zabudowy.

- W rejonie zblżenia do bloku Warneńska 9 – biorąc pod uwagę możliwości zacienienia przez nową zabudowę rozplanowaną na wyżej położonych terenach - zaplanowanie budownictwa niskiego, celem utrzymania dotychczasowego - od 30 lat - komfortu zamieszkiwania .
- Uwzględnienie panujących stosunków wodnych od strony południowej bloku Warneńska 9 (okresowe pojawianie się wody w piwnicach mimo opaski odwadniającej).
- Odpowiednie zaplanowanie struktury drogowej (dojazdowej), oraz małej architektury, aby w maksymalnym stopniu ograniczyć wpływ nowej inwestycji na jakość zamieszkiwania dotychczasowych mieszkańców, a także na obniżenie wartości naszych mieszkań.
- Wyegzekwowanie od inwestora, przed wydaniem pozwolenia na budowę, realizacji zobowiązań podjętych podczas posiedzenia Komisji Rozwoju Przestrzennego Rady Miasta w dniu 21.04.2008r., dot. przeprowadzenia konsultacji społecznych z mieszkańcami Moreny odnośnie przyjętej koncepcji zabudowy działki 378/3

Załączniki: Zał. 1. - kopia art. „Rzeczpospolitej” z dn. 28.09.2008r.
 Zał. 2. -kopia art. „Gazety Gdańskiej” z dn. 15.05.2008r.
 Zał. 3.- 10 list z podpisami 94 właścicieli mieszkań .

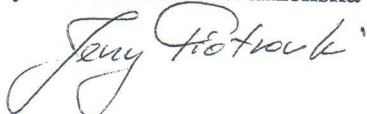
Otrzymują :

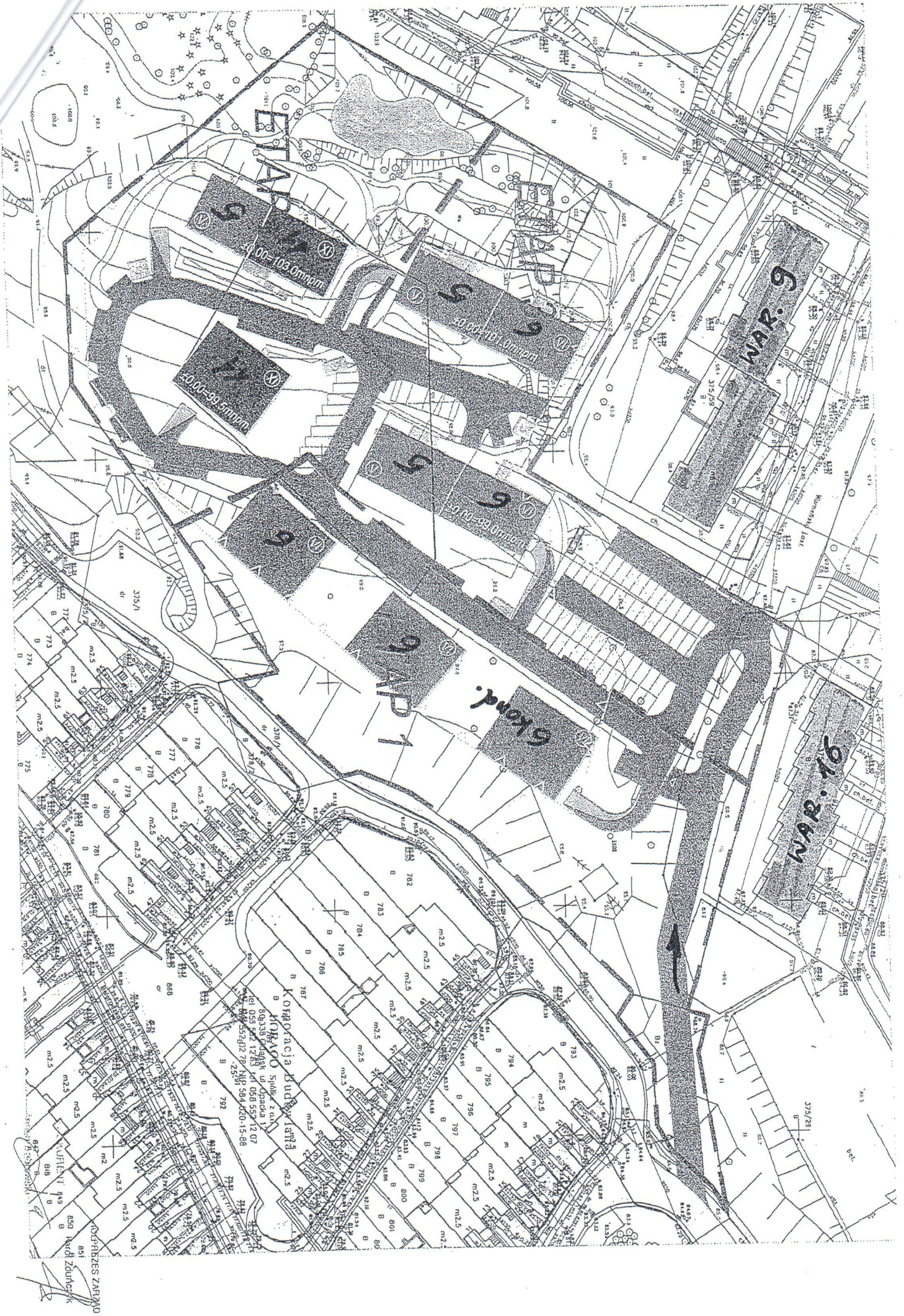
- Rada Dzielnicy „Piecki – Migowo”, w m-cu – bez zał. 3,
- Biuro Rozwoju Gdańska ,80-855 Gdańsk, Wały Piastowskie 24 - bez zał. 3.
- Rada i Zarząd LWSM Morena, w m-cu – bez zał. 3,
- Zarząd SMBJ „Delfin”, w m-cu – bez zał. 3,
- Zarząd Spółdzielni „Słoneczniki”, w m-cu – bez zał. 3,
- Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej „Warneńska 4”, w m-cu – bez zał. 3,
- „Zielona Morena” – koło PKEkol. w m-cu – bez zał. 3,

Z wyrazami szacunku

Mieszkańcy „Moreny”
 wg załącznika nr. 3

Kontakt do korespondencji :
 - Jerzy Piotrowski - Warneńska 9/c9





Korporacja Budowlana
ul. Opaska 12 07
tel. 051 522 12 83
fax 051 522 12 83
NIP 594 020 15 88

OTRZYMAŁEM ZAIKMO
851
850 Inedl Zaurcek

➔ Procedury trwają minimum dziewięć miesięcy

Uchwała rady gminy (miasta) o przystąpieniu do zmiany planu to dopiero początek procedury. Po upublicznieniu projektu mieszkańcy mogą proponować zmiany

Z pomocą urbanistów

Zmiana planu wymaga bowiem przeprowadzenia takiej samej procedury jak przy uchwalaniu nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Najpierw obwieszczenie

Wójt (burmistrz, prezydent miasta) ogłasza, że rozpoczyna prace nad planem miejscowym. Robi to, wywieszając obwieszczenie w urzędzie oraz w: spsłob zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości. Najczęściej jest to wywieszenie plakatów w różnych rejonach miasta (wsi) i zamieszczenie informacji w Internecie. Takie obwieszczenie musi mieć ściśle określoną formę, a mianowicie: zawierać informację o podjętej uchwałie lub podawać jej treść oraz informować o sposobie, miejscu i terminie składania wniosków dotyczących zmiany planu (musi to być minimum 21 dni). Jest to bardzo ważne. Gdyby któregoś z tych elementów zabrakło, nastąpiłoby naruszenie procedury sporządzenia planu. W konsekwencji mogłoby dojść do podważenia ważności uchwalonego planu.

ruszeniem procedury uchwalenia planu, a tym samym podważeniem jego ważności.

Wójt (burmistrz, prezydent) musi się do nich ustosunkować. To bi to najczęściej w formie zwykłego pisma.

Można zgłaszać uwagi

Kiedy projekt planu jest już gotowy, zawsze jest wykładany w siedzibie gminy do publicznego wglądu, o czym oczywiście mieszkańcy gmin informowani są odpowiednio wcześniej. To kolejna szansa na walkę o swoje. Można bowiem zgłaszać uwagi - robi się to na piśmie w terminie podanym w ogłoszeniu o wyłożeniu projektu do wglądu.

Wójt (burmistrz, prezydent) może je uwzględnić, wprowadzając zmiany do planu, albo uznać, że są bezzasadne. Formą prawną rozpatrzenia uwag, tak jak wniosków składanych do planu, jest najczęściej zwykłe pismo.

Uwagi mogą dotyczyć tylko projektu planu, który został wyłożony. Mieszkańcy i przedsiębiorcy mogą w nich zaproponować rozwiązania inne niż wynikające z projektu.

Do projektu dołącza się protokół, w którym odnotowywane są uwagi i wnioski oraz prognozy skutków finansowych uchwalenia planu.

plan, rada gminy (miasta) musi się ustosunkować do zgłoszonych uwag.

Niezadowolonym z nowego planu (czy nieuwzględnienia uwag) nie przysługuje odwołanie. To wojewoda ustala, czy jest on zgodny z obowiązującym prawem. Jest możliwość złożenia skargi do sądu, ale dopiero, gdy plan zostanie uchwalony.

Sąd dopiero po uchwaleniu

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalona rada gminy. Jego postanowienia muszą być zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Uchwalając

➔ ZDANIEM EKSPERTA



Bogdan Dąbrowski

radca prawny
w Urzędzie Miasta w Poznaniu

Najczęstszym powodem odmowy wszczęcia procedury planistycznej bądź uwzględnienia w zapisach planu zgłaszanych wniosków i uwag są względy finansowe.

Opracowanie planu miejscowego może sporządzić tylko osoba z uprawnieniami urbanistycznymi. Trwa to długo i sporo kosztuje. Każda zmiana planu podwyższa te koszty. Ustalenia planu nakładają na gminy znaczne ciężary finansowe, zwłaszcza w zakresie realizacji

koniecznej do zabudowy infrastruktury technicznej uzbrojenia terenu (drogi, linie energetyczne, wodociągi, kanalizacja), a dodatkowo koszty ewentualnych odszkodowań za tereny, które straciły na wartości.

Przygotowywany właśnie w Ministerstwie Infrastruktury projekt zmiany ustawy przewiduje możliwość zawierania przez gminę i zainteresowanych inwestorów umów o partycypacji w kosztach budowy infrastruktury. Pojawia się więc nadzieja, że nawet w biedniejszych gminach łatwiej będzie o opracowanie planów bądź ich zmianę zgodnie z postulatami zainteresowanych, jeżeli wyrażą oni wolę przystąpienia do takich umów. Upadnie bowiem koronny argument, że gminy nie stać na budowę infrastruktury.

Spotkanie obywatelskie - Przymorze Małe

Nie świadomi swoich możliwości

Wiecej miejsc parkingowych, zieleni, lepszego stanu chodników, dróg i oświetlenia ulic - domagali się mieszkańcy Przymorza Małego na spotkaniu z prezydentem Pawłem Adamowiczem, które odbyło się w Gimnazjum nr 20 w poniedziałek po południu w ramach cyklu spotkań prezydenta z mieszkańcami "Mój Dom, Moja Dzielnica, Moje Miasto". Mieszkańcy wyliczali, co im doskwiera i nie pozwala żyć po ludzku, a urzędnicy magistratu oraz policja i Straż Miejska odpowiadali na zadawane pytania.

Wśród problemów dostrzegalnych przez mieszkańców Przymorza Małego, a dotyczących gospodarowania zasobami miejskimi dużo miejsca zajmowały sprawy związane z mieszkaniami komunalnymi. Nasze mieszkania są w fatalnym stanie, a w dodatku bardzo drogie. Sama kosmetyka elewacji nie wystarczy - mówili mieszkańcy.

Po raz kolejny sygnalizowano brak odpływu wody z najstarszych ulic dzielnicy.

Po raz pierwszy zgłosił ten problem dziewięć lat temu panie prezydentce. Na spotkaniu na Kolobrzesckiej obiecał pan, że zajmie się tym problemem. I co? I

nic. Jak wcześniej nas zalewało tak dalej nas zalewa - mówiła mieszkanka ulicy Poznańskiej.

Krzysztof Rudziński, dyrektor wydziału programów rozwojowych w urzędzie miasta apelował o cierpliwość i zapewnił, że już zajmuje się tą sprawą.

Powstaje baza niezbędnych inwestycji, które obiecała już dotychczasowa Komisja Europejska. Budowa kanalizacji - deszczowych - pochłonie osiem milionów złotych. Zmiany jednak nastąpią dopiero w 2010 roku.

W kolejnej grupie problemów najwięcej uwag dotyczyło parujących samochodów w rejonie Targów Gdańskich.

Targi muszą zapewnić miejsca parkingowe we własnym zakresie. To jest problem porządkowy. Osobiście przypilnuję, aby Straż Miejska się tym zajęła. Ale przede wszystkim powinniście 18 maja wybrać radę dzielnicy, bo tylko radni dzielnicy najlepiej znają problemy swoich ostieci i dlatego są potrzebni. Radą dzielnicy to bardzo dobry pomysł na demokrację w miejscu zamieszkania - agitował mieszkańców prezydent Adamowicz.

Wandale, chlupigani, pijacy to następny problem dla władz przy miasta. Znaczną część mieszkańców domagała się jego rozwiązania. Podkreślali, że w dzielnicę są mieszkańcy, gdzie gromadzi się też element, sea, gdzie gromadzi się też element,

który zagraża ich bezpieczeństwu. Wiele krytycznych uwag padło pod adresem policji i Straży Miejskiej, które w opinii mieszkańców nie spełniają swoich obowiązków. Jednak najwięcej kontrowersji wzbudziło nielegalne złomowisko, które od kilku już lat mieści się w okolicach ulicy Sulikowskiego.

Wokół jest bardzo brudno. Menele zrobili sobie z niego siedzibę. Kiedy w końcu ktoś się tym zajmie? pytała oburzona mieszkanka. Strażnicy miejscy zapewnili, że wielokrotnie interweniowali na złomowisku, karząc jego właściciela mandatami. Przedstawiciele Wydziału Środowiska przyznali z ko-

lei, że wiedza, że działalność jest nielegalna, ale że nic nie można w tej sprawie zrobić, bo teren jest własnością prywatną.

- Nie da się tego pana wywieźć bez wyroku sądowego, to wiemy wszyscy. Ale nie mówcie mi, że sprzeczną z prawem działalność można prowadzić w nieskończoność - grzmiąca przypomnianka.

Paweł Adamowicz obiecał, że prawnicy znajdą sposób, aby właściciela działki stamtąd wyeksmitować. Poprosił także mieszkańców o zgłaszanie wniosków, często z kontrowersyjnymi sprawami do magistratu.

Mieszkańcy nie są świadomi jakie mają możliwości. Bardzo mało osób zgłasza do nas wnioski. A my uwzględniamy nawet te prośbą, które docierają do nas po terminie, a są zasadne i nie godzą w interes publiczny. Przykład pojawił się dziś, gdy jedna z mieszkanki nie wiedziała, jak i gdzie może interweniować w sprawie złej nawierzchni - mówił prezydent.

ANNA CZAJKOWSKA