

## SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „MŁYNIEC”

ul. Pilotów 3  
**80-460 GDAŃSK**  
KRS 0000059153  
Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku  
NIP 584-020-32-16  
REGON 190006736

CENTRALA tel.: (58) 556-95-31  
tel.: (58) 556-53-21  
DZIAŁ EKSPLOATACJI tel.: (58) 556-66-64  
DZIAŁ TECHNICZNY tel.: (58) 556-66-60  
OPŁATY I WINDYKACJA tel.: (58) 340-81-23  
ADRES E-MAIL sekretariat@smmlyniec.pl  
STRONA INTERNETOWA www.smmlyniec.pl

**KONTO BANKOWE:** Pekao S.A. O/Gdańsk nr 32 1240 1268 1111 0010 4440 7774

Nasz znak: RN/2342/2022

Gdańsk, dnia 17.02.2022 r.



Pani Aleksandra Dulikiewicz

Prezydent Miasta Gdańska

*Szanowna Pani Prezydent,*

Z wielką uwagą oraz zaniepokojeniem śledzimy – jako Rada Nadzorcza SM MŁYNIEC - kolejne plany zagospodarowania południowej części pasa startowego na osiedlu Zaspą Młyniec.

Wielokrotnie prezentowaliśmy swoje stanowisko w toku prac nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części dawnego pasa startowego wzdłuż al. Jana Pawła II w dzielnicy Zaspą Młyniec. Niestety, wnioski i uwagi zgłaszane zarówno przez Zarząd Spółdzielni, Radę Dzielnicy, jak i – działających samodzielnie, czy w ramach zarejestrowanych organizacji pozarządowych – jej członków, uwzględniane były dotychczas w marginalnym zakresie.

Pismo niniejsze stanowić ma, w zamyśle Rady Nadzorczej SM MŁYNIEC, wyraz poparcia dla wszystkich zgłoszonych w/w wniosków i uwag. Jest również pewnego rodzaju apelem o to, by w końcowym i decydującym etapie prac nad przedmiotowym planem, Władze Miasta Gdańska uszanowały interes społeczności naszej Spółdzielni, stanowiącej przytłaczającą większość dłuioletnich mieszkańców Gdańska - dzielnicy Zaspą Młyniec.

Mając powyższe na względzie, w trosce o harmonijny rozwój dzielnicy, w interesie obecnych i przyszłych mieszkańców, apelujemy o uwzględnienie w pracach nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przedmiotowego terenu, następujących uwag, wniosków i postulatów:

**1. Zmiana współczynnika ilości miejsc postojowych na nie mniejszy niż 2,0. Uwzględnienie potrzeb miejsc parkingowych obecnych mieszkańców, a także miejsc parkingowych dla punktów usługowych i ich klientów przy ob. al. Jana Pawła II 4 i 6: przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy po południowo-wschodniej stronie planu (terenu 02-M/U32) o minimum 5 m w kierunku północno-zachodnim względem linii obecnie wyrysowanej (przy pozostawieniu zasady wycofania 1 i 2 kondygnacji naziemnej, zgodnie z §10 ust. 7 pkt 1 lit. e projektu zmiany MPZP) – poszerzenie wnętrza krajobrazowego dawniej wschodniej jezdni al. Jana Pawła II pozwoli na uzyskanie dodatkowych ogólnodostępnych naziemnych miejsc parkingowych wzdłuż ciągów pieszo-jezdnich, wskazanych w §10 ust. 6 pkt 7-8 projektu uchwały ws. zmiany MPZP oraz zmniejszy zagęszczenie zabudowy (obecnie projektowana,**



wbrew twierdzeniom w pkt. II.1 uzasadnienia projektu uchwały, jest skrajnie sprzeczna z dotychczasowymi zasadami kształtowania ładu przestrzennego dzielnicy).

Nieuwzględnienie tego warunku doprowadzi do poważnych konfliktów społecznych (roszczenia dochodzone na drodze sądowej), jak i znacznego obniżenia rentowności punktów usługowych, co docelowo może spowodować ich likwidację.

Dotychczasowa argumentacja Biura Rozwoju Gdańska (dalej: BRG) sprowadza się do tego,  iż tylko od właściciela terenu inwestycyjnego zależy jego zagospodarowanie i użytkowanie. Wierzymy, że Władzom Miasta leży na sercu przede wszystkim dobro mieszkańców a nie właściciela terenu, który robi wszystko by z inwestycji uzyskać maksymalny zysk finansowy, kosztem harmonijnego i bezkonfliktowego wpasowania się nowej inwestycji do obecnej zabudowy Zaspy-Młyniec.

Założenie, że kwestie sporne będą rozwiązywane na drodze przyszłych sporów sądowych, prowadzi w sposób oczywisty do eskalacji konfliktu i odsuwa jego rozwiązanie w czasie.

**Uważamy, że już na etapie planowania inwestycji należy przyjąć rozwiązania optymalne dla mieszkańców starej, jak i planowanej zabudowy.**

**2. Dostosowanie istniejącej infrastruktury drogowej do liczby nowych mieszkańców, wynikającej z planowanej zabudowy, w celu uniknięcia paraliżu komunikacyjnego. Włączenie w granice planu przylegającego ciągu drogowego al. Jana Pawła II i ul. Hynka.**

Obecnie w godzinach szczytu dochodzi do zatorów komunikacyjnych na skrzyżowaniach al. Jana Pawła II z ul. Hynka oraz ul. Hynka z ul. Braci Lewoniewskich. Wybudowanie osiedla z ilością lokali mieszkalnych wg obecnych założeń planistycznych, doprowadzi niechybnie do zablokowania wjazdu/wyjazdu dla kilku tysięcy mieszkańców SM MŁYNIĘC z ulic: Pilotów, Startowa, Dywizjonu 303.

Wyjaśnienia BRG,  iż układ drogowy pozostaje poza zakresem planu budowy, koliduje z wizją zrównoważonego rozwoju Miasta Gdańska.

Projektowanie nowej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej, musi uwzględniać istniejące uwarunkowania komunikacyjne. Inwestycja ta nie powstaje przecież na bezludnej wyspie.

**3. Obniżenie wysokości planowanego budynku od strony wiaduktu nad linią tramwajową w ciągu al. Rzeczpospolitej, maksymalnie do wysokości budynków przy ulicy Startowej.**

Argumentacja BRG, iż 13 kondygnacji nowego budynku tworzyłoby urbanistyczną linię z budynkami INPRO po drugiej stronie wiaduktu nad linią tramwajową, jest w oczywisty sposób błędna.

**Nowe osiedle i jego wysokościowe dominanty powinny być wkomponowane w dotychczasową zabudowę dzielnicy Zaspą Młyniec.**

**4. Wpisanie do planu:**

- zakazu grodzenia nowej zabudowy po etapie zakończenia budowy,
- stałych miejsc parkingowych dla rowerów,
- możliwości komunikacji pieszej pomiędzy osiedlami SM MŁYNIĘC, tzw. „A” (ul. Pilotów i ul. Startowa) oraz „B” (ul. Dywizjonu 303 i przylegające); minimum 3 przejścia w czasie trwania robót budowlanych.
- ✓ konkretnej minimalnej docelowej wysokości drzew wysokopiennych, które mają być nasadzone na terenach nowej inwestycji, w szczególności w planowanych szpalerach drzew (§10 ust. 11 pkt. 3 projektu uchwały ws. zmiany MPZP) oraz skonkretyzowanie wymogów zagospodarowania zapewniającego naturalną vegetację drzew o:
  - konieczność wymiany gleby w miejscach nasadzeń,

- wskazanie wybranego systemu nawadniania.
- ✓ zasad tzw. błękitno-zielonej infrastruktury (BZI), mającej na celu zapobieganie zmianom klimatu i ograniczeniu emisji CO<sup>2</sup> i innych gazów cieplarnianych.

5. Uwzględnienie w założeniach planu miejsc terenów zielonych wraz z placami zabaw czy rekreacji jako miejsc ogólnodostępnych.

Nie ulega wątpliwości, iż w procesie planowania przestrzennego władze naszego Miasta powinny w głównej mierze wziąć pod uwagę interes Gdańszczan – członków lokalnych wspólnot, będących, według wypowiedzi Pani Prezydent, chlubą naszego miasta.

Rozumiejąc uwarunkowania ekspansji inwestycyjnej, żądamy uwzględnienia potrzeb i polepszenia (a nie pogarszania) istniejących warunków życia dotychczasowych mieszkańców dzielnicy. To oni tworzą jej społeczną tkankę od dziesiątek lat, najlepiej znają jej potrzeby i potrafią zidentyfikować zagrożenia dla dotychczasowego, zrównoważonego jej funkcjonowania i rozwoju.

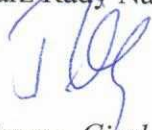
W interesie zarówno Miasta Gdańska, SM Młyniec, a przede wszystkim mieszkańców Zaspy leży, by nowa inwestycja nie była źródłem konfliktów społecznych oraz procesów dysfunkcyjnych naszą lokalną wspólnotę. Liczymy, iż uwzględnienie przedstawionych postulatów przyczyni się do osiągnięcia tego celu.

Wierzymy, że władze Miasta Gdańska reprezentowane przez Panią Prezydent oraz Radę Miasta Gdańska wezmą pod uwagę spostrzeżenia mieszkańców Zaspy-Młyniec.

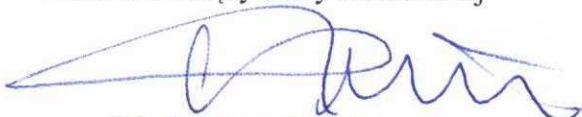
Z wyrazami szacunku,

*Rada Nadzorcza  
Spółdzielni Mieszkaniowej „Młyniec”*

Sekretarz Rady Nadzorczej

  
Teresa Cierluk

Przewodniczący Rady Nadzorczej

  
Włodzimierz Należyty