

**Uchwała Nr / /2017**

**Rady Dzielnicy Aniołki**

**z dnia 8 czerwca 2017 r.**

**w sprawie wniosków do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Aniołki –  
rejon ulicy Dębowej i Dantyszka w Gdańsku**

*Na podstawie § 15 ust. 1. pkt 10) Statutu Dzielnicy Aniołki stanowiącego załącznik do z dnia 24 kwietnia 2014 roku w sprawie uchwalenia Statutu Dzielnicy Aniołki (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego poz. 2005 z dnia 30.05.2014 r. z późn. zm.)*

**Uchwała się, co następuje:**

**§ 1**

Postuluje się o uwzględnienie wniosków do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Aniołki – rejon ulicy Dębowej i Dantyszka w Gdańsku według załącznika.

**§ 2**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

## UZASADNIENIE

Niniejsze wnioski zostały opracowane na podstawie trzech spotkań z mieszkańcami nieruchomości sąsiadujących z obszarem objętym planem, które miały miejsce w dniach 18 kwietnia oraz 11 i 29 maja 2017 r. oraz w związku z obwieszczeniem Prezydenta Miasta Gdańska o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (na podstawie Uchwały nr XXXVIII/1019/17 Rady Miasta Gdańska z dnia 25.04.2017.

Kwestia ochrony krajobrazu kulturowego – rejon objęty przygotowywanym planem zagospodarowania przestrzennego jest położony w bezpośrednim sąsiedztwie zwartej i jednorodnej zabudowy jednorodzinnej wzdłuż ulic Jana Dantyszka i Dębowej. Stanowi wartościową tkankę zagospodarowania przestrzennego i ładu urbanistycznego zarówno dzielnicy Aniołki, jak i całego miasta Gdańska. Jest także umieszczona jako zasób dziedzictwa kulturowego – zespół urbanistyczny w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Gdańska.

W aktualnie obowiązujących planach zagospodarowania powyższego obszaru, jedyną dopuszczoną formą zabudowy jest zabudowa mieszkaniowa ekstensywna w postaci domów wolno stojących jedno- lub dwumieszkaniowych na jednej działce. Wszystkie dotychczas realizowane inwestycje w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem, musiały spełniać wymogi przewidziane aktualną formą zabudowy ulic Jana Dantyszka i Dębowej. Lokalizacja w przedłużeniu ul. Dantyszka i na 14 metrowej skarpie górującej nad ul. Dębową zabudowy wielokondygnacyjnej do 15 metrów wysokości stanowi istotne zagrożenie dla ładu przestrzennego na tym obszarze. W zastany krajobraz mogą się wpisać jedynie kameralne i ekstensywne formy zabudowy. Forma istniejącej zabudowy powinna zostać bezwzględnie utrzymana w przygotowywanym planie zagospodarowania przestrzennego (**wnioski nr 1-7**).

Niedostosowanie infrastruktury drogowej, deszczowej, kanalizacyjnej i pozostałych do inwestycji pod postacią budownictwa wielorodzinnego. Zarówno ulica Dębowa, jak i Dantyszka są niedostosowane do przyjęcia dodatkowego, masowego ruchu związanego z wielokrotnym zwiększeniem liczby mieszkańców na obu ulicach, a także ruchu ciężkich maszyn budowlanych. Ulica Dantyszka jest wąska, ma nawierzchnię z tzw. „kocich łbów” co uniemożliwia jej wykorzystanie w procesie realizacji dużych inwestycji w rejonie.

Istnieje istotne ryzyko wystąpienia oddziaływań skumulowanych - istniejące rozwiązania, w szczególności odprowadzające wody deszczowe z osiedla na ul. Focha kaskadami na ul. Dębową już w chwili obecnej okazują się niewystarczające i grożą powtórzeniem się historycznie występujących na tym terenie podtopień budynków. **(wnioski 8-9)**

Występuje ryzyko osuwania się mas ziemnych ze stromej skarpy na którym znajdują się działki objętej planowanym opracowaniem planistycznym w stronę ulic Dębowej i Dantyszka. Konstrukcja geologiczna tych terenów uniemożliwia bezpieczne lokalizowanie na nich dużych obiektów budowlanych, w szczególności jeżeli ich konstrukcja wiązała by się z ingerencją w strukturę geologiczną. Potencjalne głębokie wykopy pod hale garażowe doprowadzą do naruszenia istniejących warunków geologicznych, bezpośrednich szkód w budynkach na ul. Dębowej wkopanych w skarpe (domy mieszkalne, garaże) oraz osuwania i wypłukiwania się gleby na działki ulokowane poniżej terenów objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Powyższe uwarunkowania zostały opisane w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Gdańska. Teren dzielnicy Aniołki został zidentyfikowany jako zagrożony występowaniem ruchami masowymi w wykonanym na zlecenie Gminy Miasta Gdańsk Rejestrze Osuwisk i Terenów Zagrożonych Ruchami Masowymi Ziemi dla Terenu Miasta Gdańska z 2011 roku. Podobne uwagi wynikają z obowiązującego obecnie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu. Powyższe uwagi znajdują zresztą potwierdzenie w doświadczeniach z dotychczas realizowanych inwestycji m.in. na ul. Dębowej. Z drugiej strony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego znajduje się niczym nie uzasadniony zapis ustanawiający wyjątek od tego zakazu na rzecz „potrzeb związanych z lokalizacją obiektów kubaturowych i niezbędnej obsługi komunikacyjnej”. Zapis ten jest logicznie niekonsekwentny, stwarzający realne zagrożenie bezpieczeństwa obiektów lokalizowanych na skarpie ale także obiektów sąsiadujących na terenach nie objętych projektowanym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. **(wnioski 10-14)**

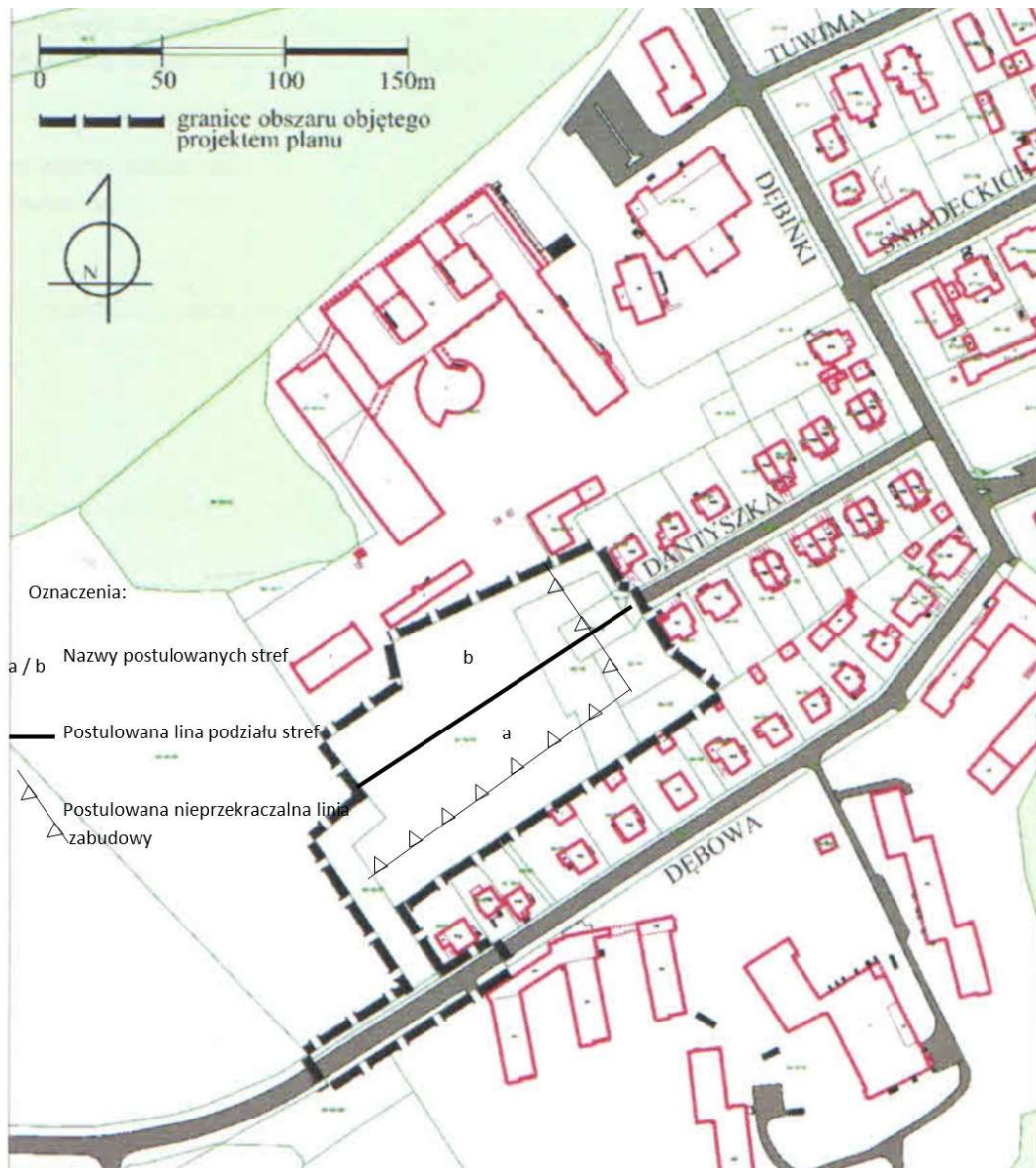
Ruch ciężkiego sprzętu po ulicach Dębowej i Dantyszka doprowadzi do degradacji budynków. Wcześniej przeprowadzane inwestycje realizowane przez Gdański Uniwersytet Medyczny skutkowały pękaniem ścian i elewacji budynków w związku z ruchem ciężkiego sprzętu budowlanego tymi ulicami. Infrastruktura drogowa nie została dostosowana do ruchu ciężkiego sprzętu budowlanego. Ulicę Dębowa łączy z Dębinki ostry zakręt uniemożliwiający

wjazd długich zestawów (np. wywrotek), ruch ciężkich maszyn na ulicy Dębowej powoduje drgania uszkodzające znajdujące się na niej budynki. **(wnioski 15-16)**

Załącznik do Uchwały nr .... Rady Dzielnicy Aniołki z dnia 8 czerwca 2017 r.

**Wnioski do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Aniołki – rejon ulicy Dębowej i Dantyszka w Gdańsku**

- 1) zagwarantowanie kontynuacji formy zabudowy występującej na okolicznych ulicach: Jana Dantyszka i Dębowej: budownictwo jednorodzinne lub bliźniaczej,
- 2) dostosowanie form zabudowy do bardzo wyraźnego rytmu zabudowy ulic Dantyszka i Dębowej,
- 3) zabezpieczenie udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie minimum 40%,
- 4) maksymalne dopuszczalne pokrycie działki zabudową - 30%,
- 5) maksymalna dopuszczalna intensywność zabudowy 0,5 dla całego obszaru objętego planem zagospodarowania przestrzennego,
- 6) zagwarantowanie przebiegu ciągów pieszych przez osiedle na teren lasów graniczących z zabudową Gdańskiego Uniwersytetu Medycznego,
- 7) teren ulicy Dantyszka i Dębowej w Studium wskazany jest jako obszar do rehabilitacji – realizowana inwestycja powinna parametrami takimi jak intensywność zabudowy, pokrycie działki zabudową, kształt dachu i elewacji nawiązywać do zabudowy już istniejącej.
- 8) budowa indywidualnych rozwiązań kanalizacji deszczowej i wprowadzenie jej do systemu poniżej odprowadzenia wody z ulic Dantyszka i Dębowej,
- 9) dostosowanie pozostałych elementów infrastruktury do maksymalnych parametrów zabudowy dopuszczanych przez projektowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego,
- 10) wprowadzenie bezwzględnego (bez wyjątków) zakazu niwelacji terenu skarpy od strony ulicy Dębowej i Dantyszka wzdłuż granicy posesji tam lokalizowanych,
- 11) maksymalna dopuszczalna wysokość zabudowy: dla strefy „a” - 2 kondygnacje, dla strefy „b” -3 kondygnacje i tym samym zmniejszenie nacisku na skraj wierzchołka skarpy stanowiący granicę posesji lokowanych na ul. Dębowej,



- 12) maksymalna dopuszczalna wysokość zabudowy - 8 metrów - licząc od poziomu 35 metra na mapie (30-35 m to średnia wysokość npm skarpy),
- 13) odsunięcie linii zabudowy od skraju skarpy graniczącej z posesjami ulokowanymi przy ul. Dębowej, zachowanie nieprzekraczającej linii zabudowy wyznaczonej przez istniejącą zabudowę przy ul. Dantyszka,
- 14) zakaz wkopywania obiektów kubaturowych w skarpe – lub ewentualne odsunięcie takich obiektów od granicy skarpy graniczącej z posesjami lokalizowanymi przy ul. Dębowej,
- 15) zorganizowanie dojazdu na teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przez teren Gdańskiego Uniwersytetu Medycznego (w przedłużeniu ulicy Śniadeckich) na czas realizacji inwestycji na tym terenie,

16) wnikliwe badanie obciążeń szlaków dojazdowych do terenu objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i dostosowanie zabudowy do wydolności komunikacji ulic lokalnych, przy uwzględnieniu ich charakteru (zabytkowa zabudowa) o ograniczonej przepustowości, zagwarantowanie szybkiego dojazdu do szpitali Gdańskiego Uniwersytetu Medycznego, stacji krwiodawstwa i pozostałej infrastruktury krytycznej ulokowanej w rejonie.