



Rada Osiedla Gumieńce

ul. Ku Stońcu 76, 71-047 Szczecin

tel. +4891 48 33 349

rada@osiedle-gumience.szczecin.pl - www.gumience.osiedla.szczecin.pl

dyżury w każdy wtorek 17:00-17:45

UCHWAŁA NR 17 / 16
Rady Osiedla Gumieńce
z dnia 05.01.2016 r.

W sprawie zajęcia stanowiska dot. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Gumieńce - Słowieńsko 2" w Szczecinie.

Na podstawie §7 pkt. 6 lit. f Statutu Osiedla Gumieńce (Uchwała Nr XLIV/1309/14 Rady Miasta Szczecin z dnia 8 września 2014 r. w sprawie Statutu Osiedla Miejskiego Gumieńce (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2014 r. , poz. 3923, poz. 3924) **Rada Osiedla Gumieńce uchwala co następuje:**

§1

Negatywnie opiniuje projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Gumieńce - Słowieńsko 2" w Szczecinie.

§2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

RADA OSIEDLA GUMIENICE
Skarbnik

Izabela Griese

.....

Skarbnik Rady Osiedla

RADA OSIEDLA GUMIENICE
Przewodniczący

Michał Wilkocki

.....

Przewodniczący Rady Osiedla

UZASADNIENIE

Zainicjowany Uchwałą Nr XXX/863/13 Plan Rady Miasta Szczecin z dnia 27 maja 2013 roku w/s przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Gumieńce Słowieńsko 2 w Szczecinie, którego przedmiotem są tereny zabudowy usługowej w tym usług związanych z funkcją cementarną, teren zieleni oraz obiekty i sieci infrastruktury technicznej spowodował ogromne zainteresowanie mieszkańców naszego osiedla Gumieńce w dzielnicy Zachód.

Analizując zapisy w Prognozie oddziaływania na środowisko zwłaszcza w pkt. 4.1.2 Wody powierzchniowe i podziemne, autor opracowania nie odnosi się w ogóle do zabudowy znajdującej się przy ulicy Wierzbowej. Autor podaje, iż analiza potencjalnych zagrożeń dla środowiska gruntowo - wodnego pozwoliła na zapisanie w projekcie planu ustaleń, których intencją jest utrzymanie korzystnych stosunków wodnych oraz zapobieganie przedostawaniu się zanieczyszczeń zarówno do wód gruntowych, jak i powierzchniowych (znajdująca się w

sąsiedztwie rzeka Bukowa). W planie nie dostrzeżliśmy powyższych ustaleń o których mowa w prognozie.

Stwierdzamy, iż autor opracowania w ogóle pominął istniejącą zabudowę przy ulicy Wierzbowej i fakt, iż wszystkie wody gruntowe ze względu na topografię terenu naturalnie przepływają przez działkę objętą projektem planu (dz. o nr ewid. 10/4, 1/6 i 2/4 obręb 2135, teren elementarny Z.G.1032.U) do rz. Bukowej.

Dopuszczając tak intensywną zabudowę (60% powierzchnia zabudowy) doprowadzi do zmiany stosunków wodnych na sąsiednich działkach poprzez wprowadzenie bariery w postaci dużego budynku usługowego, który to zakłóci naturalny przepływ wód gruntowych.

Powyższa teza jest podparta konsultacją z meliorantem, który potwierdził nasze obawy. Z tego powodu niniejsze pismo kierujemy również do Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska oraz wydziału Melioracji przy Urzędzie Marszałkowskim w celu zasygnalizowania problemu. Mamy nadzieję, iż wydział Melioracji próbując przeciwdziałać potencjalnemu problemowi również nie uzgodni niniejszego projektu planu.

Dodatkowo jako Rada Osiedla która od dłuższego czasu walczy z zanieczyszczeniem rz. Bukowej mamy obawy przed kolejnym źródłem zanieczyszczenia rzeczki Bukowej, w tym przypadku zanieczyszczeń z obiektów usług motoryzacyjnych w tym z terenów utwardzonych tych obiektów.

W projekcie planu teren elementarny Z.G.1032.U przeznaczony jest pod lokalizację usług motoryzacyjnych. Takie przeznaczenie oznacza również możliwość lokalizowania lakierni samochodowych które to są obiektami oddziałyującymi na środowisko. Projekt planu jednocześnie nie zakazuje lokalizacji obiektów które mogą oddziaływać na środowisko. Zwracamy uwagę iż przy ulicy Wierzbowej znajduje się stara zabudowa jednorodzinna. Sąsiedztwo lakierni lub też innej zabudowy usługowej będzie uciążliwością dla okolicznych mieszkańców.

Dlatego uważamy, iż w projekcie planu powinien się znaleźć zapis o zakazie lokalizacji obiektów które mogą oddziaływać na otoczenie. W obowiązujących przepisach mamy jedynie normę hałasu. Nie jesteśmy w stanie zmierzyć zapachów, oparów czy też pyłów. Usługi motoryzacyjne oparte są na lakierach które są szkodliwe dla zdrowia oraz ich zapach jest uciążliwy dla mieszkańców.

Autor projektu planu zauważa, iż usługi motoryzacyjne na tym terenie mogą być uciążliwe, dlatego zawarł zapis o obowiązku wprowadzenia pasa zieleni zwartej. Niestety zieleń zwarta nawet 5m nie powstrzyma hałasu, zapachu, szkodliwych substancji, będzie jedynie pełniła funkcję ekranu ograniczającego widoczność terenu elementarnego i to też tylko w okresie wegetacyjnym.

Teren na tyłach ul. Mieszka I i Wierzbowej w obecnym planie zagospodarowania przestrzennego widnieje jako zielony, ale inwestor planuje postawić na nim warsztat samochodowy o niewielkiej powierzchni i budynek. Mieszkańcy ul. Wierzbowej, którzy teraz na tyłach swoich domków jednorodzinnych mogą mieć warsztat samochodowy a nawet olejarnię i wielokondygnacyjny budynek są przerażeni.

Przed uchwaleniem zmiany studium, teren ten był przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową. W momencie kiedy inwestor w wyniku zamiany terenów z miastem otrzymał

przedmiotową działkę, zgodnie z obowiązującym planem oraz studium kierunków i uwarunkowań działka przeznaczona była pod budownictwo mieszkaniowe. Mieszkańcy oraz urbaniści jak np. Pani H. Freino uważają iż teren ten powinien być przeznaczony pod budownictwo mieszkaniowe, tak jak to było w poprzedniej wersji studium.

Rada Osiedla, w imieniu mieszkańców będzie wnioskowała o zmianę studium oraz planu w celu przywrócenia poprzedniej funkcji terenu. Należy zaznaczyć, iż ta zmiana nie spowoduje roszczeń finansowych właściciela terenu, gdyż nie będzie ona uniemożliwiła dotychczasowego użytkowania terenu. Dotychczasowa funkcja terenu to tereny zielone, w chwili obecnej teren jest nieużytkiem. W momencie kiedy teren znalazł się w posiadaniu obecnego właściciela teren ten przeznaczony był pod budownictwo mieszkaniowe.

Pragniemy zwrócić uwagę, iż dach o kącie nachylenia 25 stopni to nie jest dach płaski. W obowiązujących przepisach definicja dachu płaskiego nie występuje, można ją jednak znaleźć w Normie PN-89/B-10425, która to określa dach płaski do 12 stopni i dach stromy od 12 stopni. Takie szerokie traktowanie dachów płaskich doprowadza do chaosu przestrzennego a tego w planach miejscowych powinno się unikać.

Ponadto, projekt planu jest opracowany niezgodnie z Ustawą o planowaniu. Dopuszczalna powierzchnia zabudowy musi być podana jako minimalny i maksymalny współczynnik a nie procentowo.

W art. 7 pkt. 3 ppkt 7 pojawia się dopuszczenie wszelkich rodzajów reklam, bez ograniczenia ich wysokości, ilości czy też wielkości. Plany miejscowe powinny wprowadzać ład przestrzenny, zwłaszcza wobec niedawno przyjętej ustawy krajobrazowej. Po raz kolejny zwracamy uwagę, iż ilość reklam wielkoformatowych w mieście powinna być ograniczana.

Analizując projekt planu zwłaszcza: kształt linii zabudowy, parametry zabudowy takie jak wysokości przyjęte od konkretnych rzędnych stwierdzamy, iż projekt planu opracowywany jest w oparciu o projekt architektoniczny. Tak więc plan miejscowy sporządzany jest ażeby spełnić oczekiwania właściciela terenu.

Ustalenia planu nie wynikają z analizy zabudowy wynika z projektu architektonicznego sporządzonego na zlecenie inwestora.

Wydział planowania, podejmując się opracowania planu miejscowego, czyli ponosząc koszt opracowania takiego planu mógł rozszerzyć zakres planu o ulicę Wierzbową. Wówczas istniałaby możliwość zmiany ustaleń planu przy ulicy Wierzbowej, który to uniemożliwia chociażby lokalizację garaży przy budynkach mieszkalnych ze względu na przyjęte współczynniki zabudowy.

Ponadto, opracowując większy zakres planu obejmujący również zabudowę przy ulicy Wierzbowej, w przypadku powstania problemów z odprowadzeniem wód gruntowych o których piszemy w punkcie 1, mieszkańcy mogli by skorzystać a art. 35 Ustawy o Planowaniu przestrzennym który to mówi iż: ***Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust. 2, żądać od gminy:***

- 1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo**
- 2) wykupienia nieruchomości lub jej części.**

Czyli interesy mieszkańców sąsiednich budynków mogłyby zabezpieczone. W obecnej sytuacji Wydział planowania realizuje plan spełniając wszelkie wymogi inwestora zupełnie pomijając interes mieszkańców. Koszty opracowania większego obszaru planu nie były by duże większe, a plan byłby bardziej funkcjonalny i służący ogółowi, a nie jednemu inwestorowi.

Występując w imieniu mieszkańców Rada Osiedla wypowiada się negatywnie do takiej propozycji wybiórczego przeprowadzania zmian w planie. Nie mając nic przeciw propozycji zmian terenu przy Placu Słowińców ale Rada Osiedla przypomina, iż od wielu lat występują o takie same regulacje w stosunku do własnych działek i terenu oddzielającego je od rzeczki Bukowa na odcinku wzdłuż ul. Wierzbowej do ul. Mieszka I do Placu Słowińców.

Wybiórcze zmiany w planie są nieekonomiczne i nakierowane na spełnienie oczekiwań jednostek, w tym przypadku właścicieli terenów objętych zmianą, lub też nieruchomości które w wyniku tej zmiany skorzystają. Jest to nie równe traktowanie mieszkańców. Preferencyjnie traktowany jest dealer samochodowy (jego potrzeby mają odbicie w zmianie planu miejscowego), natomiast potrzeby oraz interes mieszkańców nie są brane w ogóle pod uwagę.

Zwracamy się o kompleksowe załatwienie zmian w planie na terenie wyżej opisanym.