

**Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna**  
organ doradczy Prezydenta Miasta Szczecin

Szczecin, 28.01.2022 r.

**Szanowny Pan**  
**Piotr Krzystek**  
**Prezydent Miasta Szczecin**  
**w miejscu**

**Szanowny Panie Prezydencie !**

Miejska Komisja Urbanistyczno – Architektoniczna po zapoznaniu się z prezentacją i materiałami pozytywnie ocenia projekt planu zagospodarowania przestrzennego „Gumieńce – Św. Kingi” z następującymi uwagami:

1. Za niewłaściwe wydaje się przyzwolenie podniesienia zabudowy i ustalenia formy przykrycia dachem wysokim istniejącego budynku przy ul. Kwiatowej 12.

**Uzasadnienie:**

Wszystkie parterowe budynki usługowe w pierzei przy pętli tramwajowej w rejonie ul. Kwiatowej mają dachy płaskie. Dotyczy to również budynków nowoprojektowanych. Należałoby utrzymać jednakową zasadę dla całości obszaru, licząc na docelowe, potencjalne ujednoczenie form przestrzennych.

2. Należy wyjaśnić stan prawny działki nr 28/2 położonej pomiędzy zabudową przy ul. Niecałej 9 i 10 oraz ewentualnie przywrócić przejście piesze na tej działce w kierunku ul. Europejskiej.

**Uzasadnienie:**

Działka ta stanowi fragment dawnego przejścia łączącego ten rejon z zabudową w rejonie ulic Krzywej i Gajowej – dziś po przeciwległej stronie ul. Europejskiej. Nie należy wykluczać w przyszłości możliwości reaktywacji dawnego połączenia tych zespołów mieszkalnych w formie przejścia pieszego na jezdni lub kładki nad ul. Europejską.

3. Przyjęte w planie wysokości i kształty dachów należy dostosować do sytuacji w poszczególnych kompleksach mieszkalnych zabudowy jednorodzinnej.

**Uzasadnienie:**

Dopuszczenie na całym terenie wysokości 9,5 m może doprowadzić do niekorzystnych przekształceń jednorodnej zabudowy.

4. Teren Z.G.7512.ZN wymaga ponownej analizy i weryfikacji. Proponuje się rozpatrzenie poniższych opcji:

- a) na całym terenie Z.G.7512.ZN – poza wydzieleniem wewnętrznym części znajdującej się w granicach użytku ekologicznego „Stawek na Gumieńcach” - należy zmienić kwalifikację funkcji obszaru z ZN na ZP. Na obszarze należy określić ograniczone zasady zagospodarowania adekwatne do sąsiedztwa ze wskazanym użytkowaniem ekologicznym przy założeniu, że teren nie utracił swoich

szczególnych walorów przyrodniczych i środowiskowych. Zagospodarowanie powinno być publicznie dostępne w części terenu znajdującej się we władaniu gminy Szczecin, w szczególności powinno obejmować ścieżki edukacyjne z tablicami informacyjnymi zasobów środowiska i elementów renaturalizowanego krajobrazu będących przedmiotem ochrony. W zagospodarowaniu powinny zostać dopuszczone elementy małej architektury takie jak ławki, kosze na śmieci, stanowiska dla rowerów.

**b) Uzasadnienie:**

Przyjęcie tej opcji powinno spowodować działania postplanistyczne mające na celu zweryfikowanie zasadności utrzymania statusu prawnego dla obecnego użytku ekologicznego „Stawek na Gumieńcach”. Jest oczywiste, że plan zp. nie wyruguje terenu użytku z ochrony prawnej, ale może być przyczynkiem do racjonalizacji tego tematu i ponownego rozpatrzenia przez odpowiednie organy publiczności zasadności trwania tego stanu prawnego. Rozstrzygnięcia planu zp powinny wydobyć ten teren z przestrzennego niebytu trwającego od co najmniej 26 lat – poza okolicznymi mieszkańcami nikt nie wie, że ten podlega ochronie prawnej, ponieważ jego wygląd urąga wszelkim zasadom, które powinny towarzyszyć ochronie prawnej.

- b) na całym terenie Z.G.7512.ZN można utrzymać funkcję ZN bez wydzielania enklaw ZP przeznaczonych na cele użytkowania prywatnego. Możliwość doraźnych dzierżaw na gruntach gminnych (na przedłużeniu istniejących działek zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej przy ulicach Niecałej, Okulickiego i Wrocławskiej) można dopuścić w ramach zieleni nieurządzonej ZN. Na pozostałym od dzierżaw terenie ZN można dopuścić też pewne formy zagospodarowania na rzecz dostępu publicznego.

**Uzasadnienie:**

Takie rozstrzygnięcie jest najmniej kreatywne, wręcz stagnacyjne. Kontynuacja istniejącego stanu rzeczy nie będzie przesłanką do przerwania toczącego się procesu dewaloryzacji całego obszaru, a w szczególności degradacji terenu użytku ekologicznego. Można ewentualnie liczyć na jakieś inicjatywy społeczne, co wydaje się jednak wątpliwe zważywszy na dotychczasową historię całego terenu. Wyznaczanie na zapleczu działek prywatnych terenów ZP uznaje się za nieporozumienie, ponieważ takie działanie kłóci się z klarowną zasadą, wg której tereny ZP są zwyczajowo (w intencji przepisów planowania przestrzennego) terenami zieleni publicznej, dostępnymi publicznie i zagospodarowywanymi przez podmioty publiczne na gruntach publicznych, a nie prywatnych. Takie rozumienie można wyczytać z rozporządzenia do ustawy, gdzie literalnie wymienia się formy zagospodarowania zielenią urządzoną przynależne do kategorii ZP – z pewnością nie są to części ogródków znajdujących się w pieczy prywatnej. Ponadto podłączenie terenów określonych jako ZP do istniejących i zamkniętych inwestycyjnie działek budowlanych mogłoby w przyszłości podlegać utrwalaniu i dać asumpt – przy kolejnej korekcie planu - do presji na utworzenie tzw. drugiej linii zabudowy, czego przykładem jest budynek przy ul. Okulickiego 30a.

- c) z części terenu Z.G.7512.ZN wydzielić fragmenty położone wyżej – na poziomie istniejącej zabudowy i poza strefą użytku ekologicznego z jego bezpośrednim otoczeniem, a także w sąsiedztwie cieków zasilających większy ze zbiorników wodnych. Tereny tak wyłączone można byłoby przeznaczyć na cele nowej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej MNj realizowanej w ramach

jednolitego przedsięwzięcia inwestycyjnego. Pozostały teren należałoby zagospodarować zielenią publiczną ZP, z uszanowaniem wymagań przynależnych statusowi użytku ekologicznego, z ewentualną jego „rewaloryzacją”. Zagospodarowanie ZP mogłoby być realizowane w ramach przedsięwzięcia publiczno-prywatnego w celu zabezpieczenia dostępu publicznego do terenu.

**Uzasadnienie:**

Takie rozstrzygnięcie jest najbardziej odważne i ekonomicznie uzasadnione, ponieważ mogłoby przysporzyć miastu dochodu ze sprzedaży gruntu w atrakcyjnym przestrzennie miejscu, a jednocześnie przerwać długoletni proces indolencji i niemocy w utrzymaniu właściwej jakości zagospodarowania tego terenu.

Zwraca się jednak uwagę, że takie rozwiązanie wymagałoby dodatkowego nakładu pracy w celu jednoczesnej korekty Studium, co często stosuje się w praktyce planistycznej. Nie jest to zatem działanie nierealne.

MKUA rekomenduje trzeci (c) scenariusz działań.

W załączeniu diagnoza stanu istniejącego terenu Z.G.7512.ZN.

MKUA w składzie:

mgr inż. arch. Sławomir Wunsch .....

mgr inż. arch. Małgorzata Cymbik .....

mgr inż. arch. Michał Bay .....

mgr inż. Janusz Gąsior .....

mgr inż. arch. Marek Szymański .....

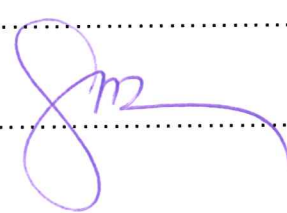
mgr inż. arch. Agata Wierzchowska – Kustosz .....

mgr inż. arch. Ewa Pęska .....

dr inż. arch. Maciej Płotkowiak .....

mgr Krystyna Mieszkowska .....

w imieniu i z upoważnienia Komisji: Sławomir Wunsch .....



Do wiadomości:

1. Zastępca Prezydenta Miasta Szczecin

Daniel Wacinkiewicz.

2. Dyrektor BPPM

Zofia Fiuk - Dymek

**Załącznik opinii do projektu planu zagospodarowania przestrzennego „Gumieńce – Św. Kingi”- diagnoza stanu istniejącego terenu Z.G.7512.ZN.**

Status ochronny zapoczątkowany w roku 1994 nie uchronił otoczenia użytku ekologicznego „Stawek na Gumieńcach” przed ekspansją intensywną, jednorodzinnej zabudowy mieszkalnej (zespół przy ul. Zuzanny i ul. Sybiraków) i opresyjnej komunikacji miejskiej (ul. Europejska - trasa miejska szybkiego ruchu). Przekształcenia przestrzenne spowodowały trwałe fizyczne odłączenie terenu od głównego nurtu rzeki Bukowej i naturalnych związków ekosystemowych gwarantujących pewien poziom odporności systemu przyrodniczego tego obszaru na zmieniające się uwarunkowania. Granice użytku ekologicznego są aktualnie nieadekwatne do sytuacji topograficznej i układu własności.

Na terenie znajdują się dwa stawiki, ciek nazywany Strugą - nie do końca zidentyfikowany geologicznie i geodezyjnie - oraz fragment nieczynnego już starego koryta rzeki powiązany przez system rur podziemnych z korytem głównym po drugiej stronie ul. Europejskiej. Brak kontroli społecznej, ale także brak jakiegokolwiek czynnej ochrony adekwatnych służb ochrony środowiska spowodował swoistą dewaloryzację tego obszaru i sukcesywne ograniczanie jego dostępności z przestrzeni publicznej (dwa z trzech dojazdów zostały nieformalnie zaanektowane przez osoby prywatne).

Mniejszy ze stawików jest już prawie całkowicie zarośnięty, większy – na styku z działkami zabudowy przy ul. Sybiraków - oczyszczony został z roślinności szuwarowej i stanowi część zagospodarowania ogrodowego przyległych działek budowlanych, co można chyba uznać jako sprzeczne z zasadami ochrony prawnej ustanowionej na tym terenie, choć krajobrazowo jest to część najbardziej przyjazna dla oka.

Trudno się jednak dziwić takiemu stanowi rzeczy, skoro najistotniejsza część użytku ekologicznego obejmująca ww. dwa zbiorniki wodne znajdują się we władaniu osób prywatnych, co stanowi ok. 47% całego użytku, w tym ok. 84% terenu działki prywatnej nr 74/9. W takich okolicznościach trudno jest wyegzekwować stosowne ograniczenia. We władaniu miasta jest jedynie fragment położony w bezpośrednim sąsiedztwie dawnego, nieaktywnego już koryta rzeki Bukowej, co stanowi zaledwie ok. 53% całej powierzchni użytku, ale tylko ok. 17% miejskiej, ale najbardziej zdewastowanej części terenu objętego ustaleniem Z.G.7512.ZN (dz. nr 71).

Zgodnie z treścią uchwały pierwotnej Nr L/708/94 z dnia 16 maja 1994r. - celem powołania użytku ekologicznego „Stawek na Gumieńcach” była *ochrona przed dewastacją półnaturalnego rozlewiska wodnego z bogatą roślinnością przywodną, będącego miejscem żerowania i pobytu licznych gatunków dzikiego ptactwa (w tym wodnego). Ówczesnie na tym terenie wprowadzono między innymi zakaz zanieczyszczania istniejących zbiorników i cieków wodnych oraz pogarszania stosunków wodnych.*

Obecny stan użytku wskazuje jednak, że od czasu jego powołania, żadne zakazy nie były respektowane. Teren pozbawiony przez szereg lat jakiegokolwiek kontroli społecznej i publicznej np. w zakresie monitoringu i ochrony czynnej właściwych służb ochrony środowiska, jest dzisiaj w opłakanym stanie dewaloryzacji. Stan zaśmiecenia (opakowania plastikowe i blaszane, sprzęty gospodarstwa domowego, odpady budowlane i ceramika sanitarna, odpady betonowe i drewniane) i zarastania zbiorników wodnych głównie jednogatunkową - pospolicie występującą - roślinnością szuwarową i ruderalną (nawłóć późna, trzcinnik piaskowy) eliminuje bioróżnorodność. Chociaż paradoksalnie „odcięcie” terenu powoduje doraźnie, że może on stanowić ostoję dla niektórych gatunków zwierząt.

Prognoza sporządzona do planu zp nie wykazała występowania na terenie roślin czy zwierząt stojących u źródeł ustanowienia niegdysiejszej ochrony prawnej (w szczególności ptactwa wodnego). Za fikcję można uznać informację, że teren użytku jest obszarem żerowania sarny łownej, dzików i lisów. Bóbr zidentyfikowany na terenie jest powszechnie obecny na całym ciągu rzeki Bukowej. Z powodu braku właściwych korytarzy ekologicznych bobry widywane są nawet na głównych arteriach komunikacyjnych (ul. Mieszka I i ul. Europejska), co nie oznacza przecież, że tereny te należy objąć ochroną prawną.

Weryfikacji więc wymagają walory przyrodnicze tego obszaru.

Zgodnie z literaturą przedmiotu (np. Zeszyty PAN nr 1 z 2005r. – prof. dr hab. Inż. Krzysztof Korelaski „Zasady tworzenia i zarządzania użytkami ekologicznymi” użytki ekologiczne poza funkcjami ochronnymi mogą – i w zasadzie powinny - służyć także celom rekreacji i edukacji. Zasadne jest zatem ustalenie na przedmiotowym terenie funkcji zieleni publicznej ZP, bo to stanowi gwarancję jego realnej dostępności i skutecznej kontroli publicznej przed dalszą dewaloryzacją i nasilającą się wielokierunkową presją antropogeniczną.