

Kinga Dalska



Szczecin, dnia 7.07.2023 r.

Rada Miasta Szczecin

plac Armii Krajowej 1

70-546 Szczecin

PETYCJA

DO RADY MIASTA SZCZECIN

Przedmiot petycji: podjęcie przez Radę Miasta Szczecin inicjatywy uchwałodawczej w sprawie przystąpienia do zmiany „Uchwały Nr XV/480/99 Rady Miasta Szczecina z dnia 25 października 1999 r. w sprawie 7 zmian należących do II edycji zmian Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina na obszarze dzielnicy Śródmieście” (Dz.Urz.Woj.Zach. z 24 listopada 1999 r. poz. 695) dla terenu elementarnego S.P.06 w odniesieniu do działki nr 79/5, obręb 1022 Szczecin – Śródmieście. Zmiana planu dotyczy wprowadzenia zakazu zabudowy dla przedmiotowej działki. Postulujemy także o podjęcie przez Radę Miasta Szczecin innych działań mających na celu niedopuszczenie do wprowadzenia na działkę nr 79/5, obręb 1022 Szczecin – Śródmieście jakiegokolwiek zabudowy.

Szanowni Państwo,

Zwracamy się ze sprawą, która dotyczy krzywdy wyrządzonej nam, mieszkańcom. Jest to związane z niewykorzystaniem prawa pierwokupu przez gminę Miasto Szczecin działki nr 79/5 (obręb 1022 Szczecin - Śródmieście), która została sprzedana przez spółkę skarbu państwa PGE Dolna Odra prywatnemu inwestorowi. Taki pierwokup przysługiwał szczecińskiemu samorządowi na podstawie art. 109 Ustawy o Gospodarce Nieruchomościami z dn. 21 sierpnia 1997.

Powyższy teren jest jednym z ważniejszych i wyjątkowych miejsc na mapie Szczecina, ponieważ jest bezpośrednim sąsiedztwem Urzędu Miasta oraz Jasnych Błoni, tym samym winien być wizytówką naszego miasta. W obecnym i obowiązującym Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego z 1999 r. teren w całości objęty jest strefą A ochrony historycznej struktury przestrzennej, co uważamy za znaczącą przesłankę do pełnej ochrony tego terenu przed nieprzemyślanymi i skupionymi wyłącznie na zysku inwestycjami. Obecna historyczna struktura okolicy przy ulicach Szymanowskiego i Herbowej składa się z niskich bloków oddalonych od siebie o około 20 metrów i przedzielonych zieleńcami, co tworzy wizytowy i historyczny charakter. Ponadto cały teren objęty jest ESZM, który wymusza ochronę terenów w miejscowych planach zagospodarowania poprzez ustalenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na poziomie minimum 50% terenu elementarnego S.P.06 oraz wskaźnika intensywności zabudowy na poziomie maksimum 0,6, a także wprowadzenie terenów zieleni o jak największej powierzchni chłonnej gleby zapewniających retencjonowanie wód

opadowych i roztopowych. W Studium Uwarunkowań i Zagospodarowania Przestrzennego Osiedle Śródmieście – Północ (S.P. 02) istnieje m.in. zapis o ochronie krajobrazu kulturowego, o utrzymaniu kompozycji zespołu istniejącej zabudowy przy ul. Herbowej oraz, że nowa zabudowa dostosowana musi być do struktury i typu istniejącej historycznej zabudowy. W naszym odczuciu są to wystarczające przesłanki do zachowania terenu działki nr 79/5 (obręb 1022) w obecnym stanie. Stan ten charakteryzują nasadzenia, które są niezbędne, aby przeciwdziałać wypromieceniu ciepła w mieście, aby pochłaniać mnóstwo zanieczyszczeń, obniżają one również temperaturę nagrzaną nawierzchni utwardzonych, są siedliskiem wielu zwierząt i wpływają pozytywnie na samopoczucie lokalnej społeczności. Wśród dojrzałych nasadzeń znajdują się tu robinie akacjowe, które są jednymi z najbardziej miododajnych roślin, są więc niezwykle cenne z uwagi na bioróżnorodność. Projekty nowej zabudowy prezentowanej przez inwestora w dramatycznym stopniu zaburzają obecny ład i w żadnym wypadku nie posiadają znamion zdrowego rozwoju urbanistycznego, przestrzennego i społecznego miasta na miarę naszych czasów.

Sprzedana działka jest w nietypowa, gdyż otacza po obrysie dwa budynki: ul. Szymanowskiego 18a-c (działka nr 79/1) oraz ul. Herbową 29-31 (działka 134/2). Stanowi i zawsze stanowiła niezbędne zaplecze dla prawidłowego funkcjonowania ww. budynków. Znajdują się tam dojścia i dojazdy do klatek schodowych, miejsca do składowania odpadów oraz zieleń. Działka ta jest w naszym odczuciu zbyt mała, aby jakkolwiek zabudowa mogła się na niej znaleźć, jako że jej lokalizacja od strony ulicy Szymanowskiego uniemożliwia zachowanie zieleńca o szerokości 20m i powoduje nienormalne zbliżenie nowego budynku do budynku ul. Szymanowskiego 18a-c. Projekt inwestora zakłada nową zabudowę oddaloną od budynku istniejącego zaledwie o około 6,5m (sic!), niszcząc tym samym zieleniec frontalny od ulicy Szymanowskiego, odbierając światło dzienne mieszkańcom istniejącej zabudowy i skazując na wysoki poziom hałasu z projektowanego parkingu podziemnego, sklepu oraz wydobywającą się zeń ogromną ilość spalin kumulującą się pod oknami istniejącej zabudowy. Co ciekawe inwestor nie wziął pod uwagę żadnych symulacji poziomu hałasu i ilości spalin, składając projekt, co jasno dowodzi podejściu dewelopera. Ponadto inwestor zakłada budowę kolejnego parkingu na terenie zieleńca pomiędzy istniejącą zabudową (ul. Szymanowskiego 18a-c oraz ul. Herbową 29-31), bezpośrednio pod oknami mieszkańców, tym razem otwartego i pokrytego geokratą, która jest fikcją pod kątem zachowania powierzchni biologicznie czynnej. Projekty inwestora są naszym zdaniem totalnym nieposzanowaniem Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego oraz jakości życia obecnych mieszkańców. Co więcej, mieszkańcy opisanych bloków zostali w nieprzyzwoity sposób pozbawieni praw do terenów przyległych ich blokom. Powyżsi mieszkańcy nie posiadają nawet prawa do korzystania z chodników doprowadzających do klatek schodowych czy wiaty śmietnikowej. To wszystko jest obecnie własnością inwestora.

Nie można zapominać również o skutkach ekonomicznych, które osiągną okolicznych mieszkańców - nasze mieszkania bardzo stracą na wartości, jeśli teren działki 79/5 w jakikolwiek sposób zostanie zabudowany. Nikt nie będzie chciał kupić mieszkania z widokiem na blok w odległości 6,5m oraz na drogę dojazdową do garażu podziemnego, a z drugiej strony na zapelniony parking naziemny.

Co bardzo ważne, inwestor od początku stara się nagiąć prawo budowlane. Jednym z przykładów jest nie wzięcie pod uwagę pokrycia dachu budynku przy ul. Szymanowskiego 18a-c, które jest łatwopalne i według prawa budowlanego (§ 271 - Warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie) odległość pomiędzy budynkiem istniejącym a nową zabudową powinna wynosić minimum $8m + 50\%$. Innym przykładem jest wmawianie, że projektowany parking podziemny nie jest

kondygnacją, co wpływa na inny współczynnik intensywności zabudowy, która jest jasno określona dla powyższego terenu ze względu na Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego. Nieuczciwe lawirowanie między zapisami prawa budowlanego jest oczywistym świadectwem „patodeweloperki”, czyli procesu deweloperskiego ze szkodą dla okolicznych mieszkańców i zasad ładu przestrzennego oraz wbrew przepisom prawa budowlanego. Wydanie zgody na budowę inwestorowi przez Urząd Miasta byłoby złym sygnałem dla mieszkańców miasta. W takiej sytuacji otrzymaliby oni jasny przekaz, że najważniejsze są interesy deweloperów, a potrzeby społeczeństwa są na dalszym planie. Uważamy, że zabudowanie działki 79/5 w jakikolwiek sposób jest skrajnie niedopuszczalne w kontekście współczesnego, strategicznego myślenia o zagospodarowaniu przestrzennym miasta. Ponadto byłoby to działaniem nie przynoszącym absolutnie żadnych korzyści miastu i jego społeczności. Byłoby natomiast ogromną stratą wartościowej i historycznej tkanki miasta, naszej lokalnej tożsamości jak w przypadku zlikwidowanej Ściany Płaczu przy Alei Wojska Polskiego 42, która powstała w latach 60-tych ubiegłego wieku i była perłą na szlaku miejskich mozaik.

Jak widać, mimo iż istnieje Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla wspomnianej, sprzedanej działki jest on niewystarczającym zabezpieczeniem przed nieprzyzwoitymi praktykami inwestorów budowlanych oraz przed zachwianiem harmonii rzeczoności terenu. Ustawodawca zapewnił gminom prawo pierwokupu, ponieważ obowiązkiem samorządu jest dbanie o ład przestrzenny miasta oraz o dobro mieszkańców. Poprzez pozwolenie na zakup wspomnianej działki przez inwestora prywatnego obie przesłanki zostały złamane. Dlatego postulujemy o podjęcie negocjacji z inwestorem i odzyskanie działki w imię interesu społecznego w formie odkupu lub o przekazanie przez samorząd rekompensaty inwestorowi w postaci innej działki o tej samej wartości, na której inwestor bez przeszkód będzie mógł zrealizować swoje plany z poszanowaniem wszelkich norm prawnych i społecznych. Postulujemy również zmianę Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego (teren elementarny S.P. 06) dla działki nr 79/5 (obręb 1022) w trybie natychmiastowym w celu ustalenia zakazu zabudowy oraz w celu uniemożliwienia utworzenia parkingu pomiędzy blokami Szymanowskiego 18a-c a Herbową 29-31.

Z wyrazami szacunku,

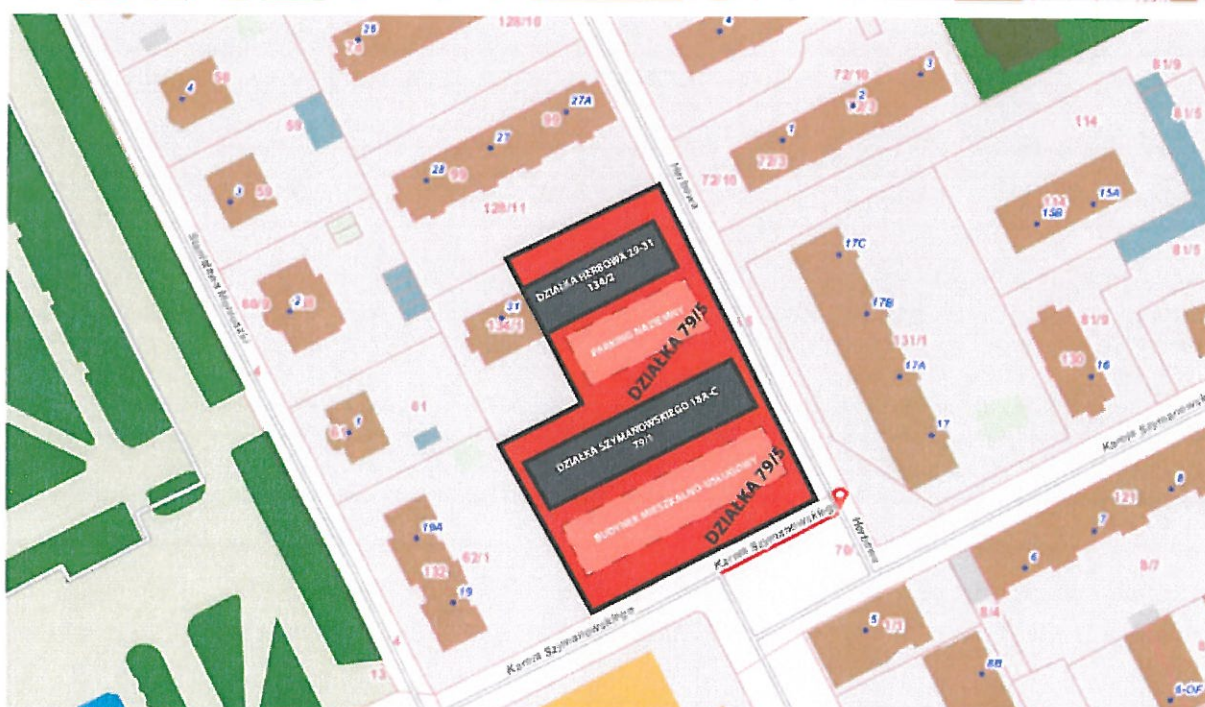
Do niniejszego pisma załączam:

- załącznik nr 1: rzut omawianych działek
- załącznik nr 2: lista podpisów poparcia petycji
- załącznik nr 3: lista poparcia petycji w wersji elektronicznej zbieranej poprzez portal petycjeonline

link do petycji: https://www.petycjeonline.com/patodeweloperka_dzialka_nr_79_5_szczecin



Załącznik nr 1: RZUT OMAWIANYCH DZIAŁEK



działka 134/2 – po obrysie istniejącego budynku mieszkalnego (ul. Herbowa 29-31)

działka 79/1 – po obrysie istniejącego budynku mieszkalnego (ul. Szymanowskiego 18a-c)

działka 79/5 – teren zaznaczony na czerwono otaczający powyższe działki