

UCHWAŁA 194/19
RADY OSIEDLA PODJUCHY
z dnia 3 kwietnia 2019

Wyrażająca stanowisko Rady Osiedla Podjuchy w sprawie sposobu zabudowy gruntów miejskich położonych w kwartale wyznaczonym granicami ulic: Sąsiedzka, Ukośna, Olkuska, Wschodnia, Autostrada A6.

Na podstawie §7 pkt.5 lit. g Statutu Osiedla Miejskiego Podjuchy (Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XXIX/784/17 Rady Miasta Szczecin z dnia 25 kwietnia 2017r.- DZ.URZ.WOJ. 2017.2824), Rada Osiedla Podjuchy uchwala co następuje:

§1.

Rada Osiedla Podjuchy wnioskuję o zmianę przyjętego kierunku zagospodarowania terenów miejskich w wyznaczonym granicami ulic kwartale: Sąsiedzka, Ukośna, Olkuska, Wschodnia, Autostrada A6. Ściśle wniosek dotyczy zestawu działek o numerach: 2/2, 3, 5, 6/11, 6/14, 8/3, 8/6, 9, 11/1, 11/2, 11/4, 26/3, 30/3, 30/4 2 (wszystkie wymienione działki z obrębu 4130) oraz zestawu działek o numerach: 26/4, 27/2, 28/2, 29/6, 113 (wszystkie wymienione działki z obrębu 4128). Wnioskowany uchwałą kierunek zagospodarowania tego terenu winien zmierzać w stronę oczekiwanej społecznie zabudowy jednorodzinnej. Przy czym dla bezpieczeństwa procesu podział geodezyjny i sprzedaż działek na wolnym rynku winno ugruntować wcześniejsze wszczęcie, przygotowanie i uchwalenie Miejskiego Planu Zagospodarowania Przestrzennego.

UZASADNIENIE

Uchwała Rady Osiedla Podjuchy ma ścisły związek z planami rozwojowymi osiedla Podjuchy i utrzymywaną od wielu lat rezerwą terenową pod budowę osiedla Słoneczne Tarasy przez Towarzystwo Budownictwa Społecznego Prawobrzeże Spółka z o.o. Wskazana miejska spółka otrzymała aportem bardzo atrakcyjne tereny inwestycyjne. Obok atrakcyjności położenia, były to obiekty w pełni uzbrojone (nowa droga, chodniki, oświetlenie), w oparciu o które powstał projekt z pozwoleniem na budowę wielorodzinnego osiedla na 586 mieszkań. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego pozwala na tym terenie na zabudowę ekstensywną wielorodzinną. Jednakże z uwagi na brak finansowania zewnętrznego projekt nie wszedł nigdy w fazę ostatecznej realizacji. Ostatnią próbą skutecznego zamierzenia było powiązanie zadania z rządowym programem MIESZKANIE PLUS. Należy podkreślić, iż w swoim aktualny kształcie projekt osiedla Słoneczne Tarasy istotnie zdezaktualizował się. Na pewno w zakresie przyjętych parametrów dotyczących bliskiego otoczenia inwestycji (np. proporcje miejsc postojowych do liczby mieszkań). Co więcej w związku z ciągle aktualnym scenariuszem realizacji inwestycji w Programie MIESZKANIE PLUS istnieje ryzyko dalszego, istotnego zubożenia wartościowych elementów nierozzerwalnego otoczenia inwestycji. Za równie niebezpieczny należy potraktować wariant sprzedaży gruntów na wolnym rynku. Co mogłoby oznaczać najbardziej zintensyfikowane podejście do zabudowy przyszłego

nabywcy/dewelopera. Uzupełniając te argumenty, przeciwko zabudowie wielorodzinnej istotnie przemawia:

- 1) Zagrożenie dla krajobrazu górnych tarasów Podjuch, gdzie dominuje zabudowa jednorodzinna, bliźniacza i szeregową.
- 2) W tym kontekście zabudowa jednorodzinna trafnie uwzględnia kameralną specyfikę górnych partii Podjuch. Podział geodezyjny wygeneruje około 100-140 działek, tyleż samo potencjalnie domów. Co oznacza demograficzny impuls w postaci około 400-500 nowych mieszkańców osiedla Podjuchy.
- 3) Prognozowane problemy komunikacyjne przy zabudowie wielorodzinnej. Szacunkowo 586 mieszkań to nawet 1000 prywatnych samochodów. Tymczasem obsługujący planowaną inwestycję układ komunikacyjny o charakterze dróg osiedlowych (Żeliwna, Sieradzka, Sąsiedzka, Chełmińska i Ruda), z uwagi na geometrię istniejących dróg, nie sprosta w rozprawieniu takiej ilości aut w okresach szczytowych.

Niezależnie mając na uwadze przytoczone argumenty, wcześniejsze opinie mieszkańców, Rada Osiedla Podjuchy przygotowała otwartą ankietę społecznych preferencji. Badania ankietowe przeprowadzono na grupie mieszkańców Podjuch, którzy dobrowolnie wzięli udział w procesie ankietowania. To jest pobrali ankietę ze strony internetowej i w okresie 4 tygodni miesiąca marca 2019 złożyli ją w wyznaczonych punktach. Ogółem w procesie ankietowania wzięło udział 474 mieszkańców Podjuch. Z tego 469 uznało z preferowaną dla tego terenu zabudowę jednorodziną. Dwóch mieszkańców opowiedziało się za zabudową wielorodziną. Trzech w formularzu określiło neutralny status – JEST MI OBOJĘTNE. Podsumowując wyniki ankiety, wskazują one na jednoznaczną społeczną preferencję dla zabudowy jednorodzinnej i w tym trendzie konstruowana jest niniejsza uchwała.