



OSIEDLE GŁĘBOKIE PILCHOWO

RADA OSIEDLA

Szanowni Państwo, Mieszkańcy Osiedla Głębokie!

W ostatnim czasie trwa dyskusja w sprawie zapisów do opublikowanego przez Urząd Miasta Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego (dalej MPZP). Niektóre, zaproponowane przez Wydział Planowania Przestrzennego zapisy budzą wiele emocji, będących często efektem wadliwej interpretacji proponowanych zapisów. Ostatnio w przestrzeni publicznej osiedla pojawił się dokument :

Uwagi Mieszkańców do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Głębokie” w Szczecinie,

który zawiera wiele nieścisłości i przedstawia w wielu miejscach wadliwe informacje. Oczywiście, tak autorzy pisma, jak i osoby które zechciały podpisać się pod przywołanym dokumentem mają prawo do zgłaszania wszelkich uwag w sprawie propozycji zapisów zawartych w wyłożonym MPZP dla Głębokiego, niezrozumiałe są jednak insynuacje i zarzuty kierowane pod adresem Rady Osiedla i podejmowanych przez nią działań.

W świetle powyższego Rada Osiedla Głębokie - Pilchowo wyjaśnia oraz prostuje nieprawdziwy przekaz zawarty w dystrybuowanym ww. dokumencie.

1. Zapisy Planu w swoim założeniu zmierzają do uporządkowania sposobu zabudowy osiedla. Dotychczas właściciel nieruchomości dla planowanej inwestycji budowlanej otrzymywał „Decyzję o warunkach zabudowy”, która ogólnie i w nawiązaniu tylko do najbliższego otoczenia określała, co i jak może realizować. W efekcie działki w obrębie osiedla były intensywnie zabudowywane w dość chaotyczny sposób, pozbawione w większości zieleni wysokiej. Obraz ten wskazuje jak inwestowanie w dość „swobodny” sposób zmienia niekorzystnie charakter osiedla.
2. MPZP w swoim założeniu ma uwzględniać różnorodność zabudowy i chronić wartości, które w danym obszarze zostały, są wartościowe i decydują o unikalnym charakterze danego terenu.
3. Ochrona obszarowa osiedla chroni założenia urbanistyczne - układ zabudowy, charakter i gęstość zabudowy, usytuowanie działek wzdłuż trzech głównych ulic Majowej, Pogodnej i Jaworowej wraz z łącznikami obejmującymi ulice Kokosową, Orzechową i Piaszczystą.

Rada Osiedla Głębokie-Pilchowo

adres: 71-376 Szczecin
ul. Pogodna 49
tel. stac.: +48 91 422 31 50
tel. kom.: +48 694 450 771
e-mail: rada@glebokie.osiedla.szczecin.pl
biuro@glebokiepilchowo.pl



OSIEDLE GŁĘBOKIE PILCHOWO

RADA OSIEDLA

4. Wprowadzona ochrona archeologiczna w MPZP jest niezależna od ochrony obszarowej konserwatorskiej – stanowiska są jedynie spodziewane na określonym obszarze i nie mają zidentyfikowanego położenia.
5. Nasze Osiedle ma bezdyskusyjnie walory historyczne w zakresie urbanistyki i architektury o czym świadczą dokumenty opracowywane i aktualizowane przez stosowne, profesjonalne wydziały funkcjonujące w strukturach Miasta Szczecin. Dokumentacja ta obejmuje:
 - Studium Uwarunkowań i Kierunków Rozwoju miasta Szczecina z roku 2012,
 - Studium Uwarunkowań i Kierunków Rozwoju miasta Szczecina do 2050,
 - Gminny Program Opieki nad Zabytkami Gminy Miasta Szczecin z roku 2014,
 - Włączenie z dniem 14.03.2022 r. karty adresowej zabytku – układu urbanistycznego osiedla Głębokie, położonego w Szczecinie, do gminnej ewidencji zabytków

Głębokie pomimo powojennej, bez wątpienia wadliwej, parcelacji dużych działek i w konsekwencji zagęszczenia zabudowy zachowało walory osiedla leśno-parkowego. Zachwyca mieszkańców, Szczecinian i turystów, a te wyjątkowe wartości leżą u podstaw objęcia osiedla obszarową ochroną konserwatorską od 14.03.2022 r.

Osiedlowa architektura zawsze była zróżnicowana, a proponowane zapisy planu mają na celu określenie zasad prowadzonych w przyszłości inwestycji, tak aby nie pogarszać przestrzeni osiedla przez nadmierne zagęszczenie zabudowy. Ponadto, planowane obiekty, ewentualne przebudowy nie mogą degradować budynków sąsiednich swoimi gabarytami, kubaturą czy formą.

Proponowany wskaźnik procentu powierzchni biologicznie czynnej w zapisach planu decydować będzie o zachowaniu zieleni i charakteru leśnego osiedla.

Budynek zabytkowy to budynek o wartościach zabytkowych, wbrew informacji przekazanej mieszkańcom jest precyzyjnie zdefiniowany w USTAWIE z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami

Art. 3. 1.

Zabytek - nieruchomość lub rzecz ruchomą, ich części lub zespoły, będące dziełem człowieka lub związane z jego działalnością i stanowiące świadectwo minionej epoki bądź zdarzenia, których zachowanie leży w interesie społecznym ze względu na posiadaną wartość historyczną, artystyczną lub naukową;

Rada Osiedla Głębokie-Pilchowo

adres: 71-376 Szczecin
ul. Pogodna 49
tel. stac.: +48 91 422 31 50
tel. kom.: +48 694 450 771
e-mail: rada@glebokie.osiedla.szczecin.pl
biuro@glebokiepilchowo.pl



OSIEDLE GŁĘBOKIE PILCHOWO

RADA OSIEDLA

Art.3. 12.

„historyczny układ urbanistyczny lub ruralistyczny - przestrzenne założenie miejskie lub wiejskie”...

Oznacza to w przypadku objęcia ochroną obszarową układu urbanistycznego zachowanie najcenniejszych elementów historycznego rozplanowania oraz kompozycji przestrzennej zespołu. Między innymi zachowanie w niezmienionym kształcie rozplanowania ulic, zachowanie gabarytów zabudowy i zasadniczych proporcji wysokościowych zabudowy..

Wpis obszarowy oznacza, że ochronie prawnej podlegają wszystkie znajdujące się na tym obszarze obiekty, w sposób sprecyzowany w zapisach MPZP.

Ustawodawca pozostawił kwestię oceny wartości zabytku doświadczeniu i racjonalności konserwatorów, nie wskazując jednolitych kryteriów i zasad,. Są to nietechniczne kryteria, nie do zmierzenia, zważenia, a jedynie uzależnione od doświadczenia, wiedzy zawodowej i wrażliwości estetycznej. Wymagają zbadania historii obiektu oraz zapisów archiwalnych, przedyskutowania i zważenia argumentów w gronie znawców tematu.

Działania RO Głębokie-Pilchowo związane z pracami Biura Planowania Przestrzennego Miasta nad Miejsowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego Głębokie – terminarz.

Odnosząc się do zarzutów pod adresem RO Głębokie-Pilchowo warto przypomnieć, że RO nie jest autorem zapisów MPZP.

RO Głębokie-Pilchowo jest jedynie jednostką pomocniczą uprawnioną do wnioskowania i opiniowania różnorodnych tematów bez gwarancji skuteczności podejmowanych działań.

Terminarz opracowywania MPZP Głębokie:

1. OGŁOSZENIE z dnia 25 kwietnia 2019r. Prezydenta Miasta Szczecin o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Głębokie” w Szczecinie.

.... Zainteresowani mogą składać wnioski do ww. planu miejscowego. Wnioski należy składać na piśmie do Biura Planowania Przestrzennego Miasta w Szczecinie ul. Szymanowskiego 2, 71-416 Szczecin, w godzinach od 8:00 do 15:00, w terminie 22 dni od dnia ogłoszenia – do 4 maja 2019

Rada Osiedla Głębokie-Pilchowo

adres: 71-376 Szczecin
ul. Pogodna 49
tel. stac.: +48 91 422 31 50
tel. kom.: +48 694 450 771
e-mail: rada@glebokie.osiedla.szczecin.pl
biuro@glebokiepilchowo.pl



OSIEDLE GŁĘBOKIE PILCHOWO

RADA OSIEDLA

Komentarz: z uwagi na krótki termin składania wniosków przez mieszkańców i RO, RO Głębokie-Pilchowo wnioskowała o wydłużenie terminu w UM Szczecina .

17 maja 2019r. Zorganizowane zostało spotkanie z mieszkańcami w sprawie ogłoszonego przez Prezydenta przystąpienia do sporządzenia MPZP „Głębokie” oraz możliwości składania wniosków do Planu do RO lub bezpośrednio do Biura Planowania Przestrzennego Miasta. Mieszkańcy zgłosili do RO 3, słownie: trzy wnioski (!), które zostały uwzględnione.

RO sformułowała wnioski do planu (uwzględniające wszystkie wnioski mieszkańców). Tekst opracowanych przez RO wniosków do planu wraz z informacją o możliwości składania uwag do niego był prezentowany na tablicach informacyjnych przy sklepie, szkole i przy skwerze na ul. Jaworowej. Informacje wisiały na tablicach do września 2019r. Żadnych uwag nie zgłoszono.

Od 5.09.2019r. tekst wniosków jest dostępny na stronie bip RO - <http://glebokie.osiedla.szczecin.pl/inwestycje-rad-osiedli> w zakładce wydarzenia, żadnych uwag nie wniesiono.

Jesienią wróciła pandemia.

2. **W 2020r.** – Biuro Planowania Przestrzennego Miasta przystąpiło do prac nad MPZP Głębokie. RO Głębokie wzięła udział w spotkaniu z planistami aby przekazać i potwierdzić swoje oczekiwania względem zgłoszonych wniosków oraz zadeklarować chęć do współpracy i pomocy, jeśli taka będzie potrzebna.
3. **Do 28 stycznia 2022r.** RO nie uczestniczyła w spotkaniach dotyczących opracowywanego przez projektantów BPPM i nie miała wglądu do opracowania.
4. **28 stycznia 2022r.** RO Głębokie otrzymała do zaopiniowania projekt MPZP Głębokie i przygotowała opinię wraz ze swoimi postulatami do uwzględnienia m.in:
 - zwiększenie zabudowy działek do 25 %,
 - możliwość rozbudowy w elewacjach bocznych budynków o wartościach historycznych,
 - możliwość doświetlania poddaszu wystawkami,
 - powiększenie obszaru Zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Jezioro Głębokie”,
 - zwiększenie wysokości zabudowy dla planowanej przy szkole sali sportowej,

Rada Osiedla Głębokie-Pilchowo

adres: 71-376 Szczecin
ul. Pogodna 49
tel. stac.: +48 91 422 31 50
tel. kom.: +48 694 450 771
e-mail: rada@glebokie.osiedla.szczecin.pl
biuro@glebokiepilchowo.pl



OSIEDLE GŁĘBOKIE PILCHOWO

RADA OSIEDLA

- nadanie statusu drogi osiedlowej dojazdowi do posesji przy Pogodnej
- zmniejszenie terenu przy bibliotece na rzecz budynków przy Jaworowej 36b,
- objęcie ochroną przyrodniczą zalanych torfowisk przy Owczarach,
- ograniczenia szerokości pasa komunikacyjnego na drogach poprzecznych- Orzechowa, Kokosowa,
- utrzymanie historycznej nawierzchni z kostki brukowej odcinka ul. Pogodnej w lesie
- zminimalizowanie wycinki starodrzewu na osiedlu
- utrzymanie linii zabudowy w nawiązaniu do zabudowy przedwojennej celem utrzymania zróżnicowanej przestrzenności ulic osiedla
- zakaz wyburzania budynków o wartościach historycznych (np. celem developerskiej zabudowy na sprzedaż)
- ograniczenie dodatkowej zabudowy na wydzielonych małych działkach
- przeznaczenie budynku mieszczącego bibliotekę i biuro RO tylko na cele użyteczności publicznej, w przyszłości na potrzeby mieszkańców osiedla.

Opiniowanie projektu MPZP Głębokie na podstawie udostępnionego przez BPPM w styczniu 2022r. odbywało się w trybie roboczym i nie wymagało konsultacji społecznych, ponieważ konsultacje społeczne są procedowane po WYŁOŻENIU MPZP Głębokie.

Wszystkie zebrane opinie od instytucji i organizacji pozyskiwane w trybie roboczym przy budowaniu MPZP złożyły się na tekst wyłożonego do publicznej wiadomości MPZP Głębokiego

5. W dniu 8 kwietnia 2022r. - Ogłoszenie Prezydenta Miasta Szczecin o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania „Głębokie” w Szczecinie w dniach od 8 kwietnia 2022 r. do 29 kwietnia 2022 r. oraz o zbieraniu uwag do dnia 17 maja 2022 r.

- RO Głębokie -Pilchowo udostępniła na osiedlowych tablicach informacyjnych tekst Ogłoszenia Prezydenta.
- RO Głębokie -Pilchowo wszystkim mieszkańcom przekazała do skrzynek informację i wyjaśnienie o trybie i zasadach składania indywidualnych uwag do projektu Planu.
- RO Głębokie -Pilchowo zorganizowała 21 kwietnia 2022r. w szkole dyskusję nad zapisami projektu Planu oraz poinformowała o wnioskach jakie dołączyła do opinii

Rada Osiedla Głębokie-Pilchowo

adres: 71-376 Szczecin
ul. Pogodna 49
tel. stac.: +48 91 422 31 50
tel. kom.: +48 694 450 771
e-mail: rada@glebokie.osiedla.szczecin.pl
biuro@glebokiepilchowo.pl



OSIEDLE GŁĘBOKIE PILCHOWO

RADA OSIEDLA

tekstu projektu Planu udostępnionego 28 stycznia 2022r. w trybie roboczym przez BPPM.

- RO Głębokie -Pilchowo 21 kwietnia 2022r. uczestniczyła w dyskusji publicznej nad projektem Planu w Biurze Planowania Przestrzennego Miasta.
- RO Głębokie -Pilchowo składa uwagi do Planu, których BPPM nie uwzględniło w projekcie wyłożonego Planu/.
-
- W trosce o skuteczność składanych uwag przez mieszkańców RO Głębokie -Pilchowo prosi o zapoznanie się z Ogłoszeniem Prezydenta Miasta Szczecina z dn. 8 kwietnia 2022r. w sprawie wyłożonego MPZP Głębokie.

Przewodnicząca RO Głębokie-Pilchowo
Małgorzata Radlmacher

arch. Krystyna Cyrulińska

arch. Iwona Trzaska



Przykład zabudowy osiedlowej na podstawie Decyzji o warunkach zabudowy. Skutek braku MPZP

Rada Osiedla Głębokie-Pilchowo

adres: 71-376 Szczecin
ul. Pogodna 49
tel. stac.: +48 91 422 31 50
tel. kom.: +48 694 450 771
e-mail: rada@glebokie.osiedla.szczecin.pl
biuro@glebokiepilchowo.pl