

Uwagi RO Głębokie-Pilchowo do planu zagospodarowania przestrzennego „Głębokie” w Szczecinie.

Rada Osiedlowa Głębokie-Pilchowo składa poniższe uwagi do wyłożonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Głębokie” w Szczecinie. Uwagi dotyczą wniosków nieuwzględnionych a zawartych do przesłanej w marcu 2022r. opinii RO Głębokie-Pilchowo do opracowywanego projektu MPZP Głębokie.

A. RO poza niżej zgłoszonymi uwagami informuje o podnoszonych przez część mieszkańców osiedla wątpliwościach dotyczących:

- kryteriów kategoryzacji części budynków w planie jako „posiadających wartości zabytkowe” i wynikające stąd postulaty aby w przypadkach wątpliwych zgłaszanych indywidualnie przez właścicieli poszczególnych nieruchomości dokonać weryfikacji na podstawie dokumentacji archiwalnej i wizji lokalnej;

- podawane były również przez mieszkańców na spotkaniu w BPPM budynki, których nie uwzględniono jako zabytkowych co również wymaga weryfikacji;

B. Uwagi do MPZP Głębokie – postulowane w opinii RO z marca 2022r. a nie uwzględnione.

Rozdział 1. Zasady konstrukcji planu

§.5. Definicje użytych w planie określeń

pkt .4 Zmiana definicji dachów stromych, postulujemy zapis :

Dachy strome - dachy dwuspadowe i czterospadowe o kącie nachylenia połaci głównych co najmniej pod kątem 35 stopni, układ połaci symetryczny.

Należy wykluczyć dachy krzywoliniowe , kopułowe i kolebkowe.

Uzasadnienie :

dla Głębokiego charakterystyczne są dachy strome dwuspadowe i czterospadowe o symetrycznym układzie połaci

2. Rozdz. 2 -Ustalenia ogólne dla obszaru planu.

§6.pkt 3 Ustalenia kompozycji , form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu.

pkt.3.3. Postulujemy zapis o treści : w obiektach zabytkowych oznaczonych na rysunku planu , wskazanych adresowo w ustaleniach szczegółowych obowiązuje:

pkt.3.3.b b postulujemy zapis : w przypadku przebudowy poddaszy dodatkowe doświetlenie pomieszczeń poprzez okna połaciowe , z dopuszczeniem wystawek w dachu pod warunkiem uzyskania pozytywnej opinii Miejskiego Konserwatora Zabytków.

pkt.3.3.e postulujemy zapis : dopuszcza się rozbudowę elewacji bocznych budynków historycznych pod warunkiem uzyskania pozytywnej opinii Miejskiego Konserwatora Zabytków.

Uzasadnienie:

Budynki o wartościach historycznych zrealizowane przed II Wojną światową tworzą charakter osiedla objętego w całości ochroną konserwatorską historycznej struktury przestrzennej. Choć nie są zarejestrowane w gminnej ewidencji zabytków , podlegają ochronie na mocy ustaleń planu. Wnioskujemy o

złagodzenie zapisu wykluczającego rozbudowę elewacji bocznych oraz wykonania wystawek w dachu, gdyż możliwe jest ich zaprojektowanie w sposób nie degradujący walorów budynku historycznego. Warunkiem dodatkowym jest uzyskanie pozytywnej opinii Miejskiego Konserwatora Zabytków.

W ustaleniach ogólnych planu wnioskujemy wprowadzenie dodatkowych ustaleń dotyczących nowej zabudowy oraz przebudowy i rozbudowy istniejącej (z wyłączeniem obiektów o cechach zabytkowych) uwzględniających występujący w zabudowie osiedla typ budynku piętrowego krytego dachem czterospadowym:

— dla dachów czterospadowych maksymalna wysokość do okapu/gzysmsu – 6,5m oraz maksymalna wysokość do zwieńczenia kalenicy 12,0m

Postulat wprowadzenia formy dachu czterospadowego i związane z tym dopuszczalne wysokości budynków dotyczą uwzględnienia zapisów w terenach elementarnych:

Z.L.4003.MN, Z.L.4005.MN, Z.L.4007.MN, Z.L.4008.MN, Z.L.4010.MN, Z.L.4016MN, Z.L.4017.MN, Z.L.4018.MN, Z.L.4019.MN, Z.L.4021.MN, Z.L.4025.MN, Z.L.4028MN, Z.L.4029.MN.

Uzasadnienie :

Istniejącą powojenną zabudowę, realizowaną w latach 70 i 80 ubiegłego wieku cechuje niski standard estetyczny, a często również użytkowy i techniczny. Budynki podlegają przekształceniom, zmieniają właścicieli. Należy się liczyć z tym, że proces ten będzie narastał, dlatego podjęliśmy próbę usystematyzowania dopuszczalnych przekształceń proponując wprowadzenie przekrycia dachem czterospadowym o parametrach jak na budynkach przedwojennych.

Postulujemy wprowadzenie wymogu zachowania charakteru ogrodzeń od strony oraz ulic, wprowadzenie zakazu pełnych ogrodzeń, nakazu stosowania ogrodzeń ażurowych, na betonowych podmurówkach.

Uzasadnienie:

Budowa pełnych ogrodzeń, szczególnie panelowych, wpływa destrukcyjnie na przestrzeń publiczną ulic, jest sprzeczne charakterem leśnym osiedla. Nawet duża różnorodność ażurowych ogrodzeń wprowadza chaos przestrzenny.

2. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW ELEMENTARNYCH.

§7. Teren elementarny Z.L.4001.ZL, WS.

Wnioskujemy o uzupełnienie tekstu i rysunku planu w skali 1:2000 i 1:1000 o zejście nad jezioro dla osób z niepełnosprawnością z ulicy Pogodnej, na wysokości dz.nr 54. Nawierzchnia zjazdu terenowego musi być utwardzona.

Wniosek jest ponawiany tylko ze względu błąd w usytuowaniu zejścia na mapie.

Uzasadnienie :

Jezioro Głębokie otoczone wysokimi skarpami, w okolicach wskazanych we naszym wniosku jest najbardziej wskazany dla usytuowania proponowanego zejścia z uwagi na bliskość osiedlowej zabudowy, jak również dostępność z uwagi na niewielkie różnice rzędnych terenu przy ulicy i nad jeziorem. Niewielkie spadki pozwolą uzyskać parametry zejścia dla osób na wózkach inwalidzkich.

§10. Teren elementarny Z.L.4004.MN

Postulujemy wprowadzenie zmian o treści:

pkt. 3.3) budynki kryte dwuspadowymi stromymi dachami, z kalenicami prostopadłymi do ulicy.

Uzasadnienie :

Nowa zabudowa zlokalizowana jest na niewielkich działkach i stanowi jednorodny zespół, stąd propozycja wytycznych zabudowy, jej celem jest zapobieżenie chaosowi przestrzennemu.

§13. Teren elementarny Z.L.4007.MN

Postulujemy wprowadzenie zmian o treści:

pkt.1.2 wykluczyć zabudowę na działkach 65 i 66.

Uzasadnienie: Są to działki o pow 450-480m a jest zapis dot. terenu elementarnego o niewydzielaniu działek < 1000m² wg zapisu w 3.4), ponad to spowoduje to pozbawienie terenu zielonego budynku wielorodzinnego na dz. nr 88.

§14. Teren elementarny Z.L.4008.MN

Postulujemy wprowadzenie zmian o treści:

Postulowany zapis dotyczy rysunku planu: przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy dla budynków mieszkalnych na lico budynków przy ul. Majowej od nr 21 -24, dla budynków garażowych wyznaczyć minimalną odległość od linii rozgraniczającej ul. Majowej na 5,0m.

Zapis planu utrwała linię zabudowy wyznaczoną przez jeden z lat 70-tych budynek przy Majowej 23a, tak ustalona linia zabudowy zniweczy założenie zabudowy Majowej na tym odcinku – po stronie zachodniej ulicy budynku bliżej ulicy po zachodniej w głębi ogrodów – taka zabudowa decyduje o przestrzenności w zabudowie. Argumentem przemawiającym przeciw ustalonej linii zabudowy w planie jest związana z tym wycinka starodrzewu w ogrodach – znikną drzewa po zachodniej stronie ulicy Majowej.

§16. Teren elementarny Z.L.4010.MN

Postulujemy uzupełnienie:

pkt4 1)

wydzielić działkę drogową dr 98 , jako dojazd wewnętrzny KDW, (tekst i mapa)

§17. Teren elementarny Z.L.4011.MN

Postulujemy wprowadzenie zmian o treści:

pkt.3.2 Na terenie wydzielenia wewnętrznego 1.MN dopuścić budynek z dachem płaskim , maksymalna wysokość do okapu/gzymsu 6,5m oraz zgodnie z wnioskiem użytkowników działek sąsiadujących zmienić przeznaczenie dz nr 119/5 na leśną ze względu na jej zadrzewienie usytuowane na skraju skarpy nadjeziornej.

§27. Teren elementarny Z.L.4021.MN

Postulujemy wprowadzenie zmian o treści:

Pkt 1. 2) 4) Ustalenia funkcjonalne:

Dopuszcza się zabudowę mieszkalną jednorodzinna bliźniacza na działkach 70, 71, 185 i 186 z obrębu 29006

Pkt 1. 4) Ustalenia funkcjonalne:

zamiast zapisu: dopuszcza się zabudowę usługowa na działkach 129 i 134 z obrębu 2006

postulowany zapis: na działce 134 z obrębu 2006 zabudowa usługowa w parterze

§32. Teren elementarny Z.L.4026.UO - szkoła

Postulujemy zapis : w przypadku rozbudowy sali gimnastycznej dopuszcza się zwiększenie wysokości zabudowy do 10,5m

§38. Teren elementarny Z.L.4032.U - warsztat terapii zajęciowej

Postulujemy wprowadzenie zmian o treści:

pkt3.2 i 3.3 – zachować istniejącą wysokość budynku do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu, spadki dachu oraz wysokość do okapu .

§44. Teren elementarny Z.L.4038.KD.D – ul. Orzechowa

Postulujemy wprowadzenie zmiany o treści:

pkt.3.1 obowiązuje jednolity rysunek nawierzchni utwardzonej

pkt. 4.1 przekrój drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego szerokości do 5,0m

pkt.4.2 szerokość w liniach rozgraniczających według rysunku planu .

Zapis dodatkowy : przy ustalaniu trasy ciągu pieszo-jezdnego obowiązuje maksymalna ochrona istniejącego drzewostanu i krzewów.

§45. Teren elementarny Z.L.4039.KD.D – ul. Kokosowa

Postulowana zmiana zapisu o treści:

pkt.3.1 obowiązuje jednolity rysunek nawierzchni utwardzonej

pkt.4.1 przekrój drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego szer. do 5,0m ,

pkt.4.2 szerokość drogi w liniach rozgraniczających ograniczona do 9,5m uwzględniająca zachowanie historycznych murów ogrodzenia posesji narożnych

przy ul. Jaworowej nr 50 i nr 52.

§54. Teren elementarny Z.L.4048.KD.D- ul. Pogodna

Proponowana zmiana zapisu o treści:

pkt.3.2 obowiązuje kontynuacja rozwiązań materiałowych nawierzchni ulicy na odcinku od granicy z terenem Z.L.4043 KDW (ul. Piaszczysta) do granicy z terenem Z.L.4039.KD.D (ul.Kokosowa) , od granicy Z.L.4039KD.D do granicy z terenem Z.L.4040.KD.D nawierzchnia drogi z historycznej , istniejącej kostki brukowej; chodnik jednostronny od ul.Orzechowej.(brak zabudowy po drugiej stronie ulicy, mały ruch pieszki).

§55.Teren elementarny Z.L.4049.KD.D- ul. Majowa

Postulowane wprowadzenie zmiany o treści:

pkt.3.2. teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, w tym zachowanie formy „nawrotu ” zakończenia ulicy wraz z zieleńcem.

Przewodnicząca RO Głębkie-Pilchowo
Małgorzata Radmacher

Małgorzata Radmacher
Przewodnicząca Rady Osiedla

Małgorzata Radmacher

opracowanie :
arch. Krystyna Cyrulińska,
arch. Iwona Trzaska