



**PROTOKÓŁ NR P/5/25
Z POSIEDZENIA RADY OSIEDLA NIEBUSZEWO-BOLINKO
z dnia 19 grudnia 2025 r.
(kadencja 2025-2029)**

Proponowany porządek obrad:

1. Stwierdzenie kworum upoważniającego do podejmowania uchwał, na podstawie listy obecności.
2. Przedstawienie porządku obrad i głosowanie w celu jego przyjęcia.
3. Przedstawienie protokołu P/4/25 z dnia 8 grudnia 2025 r. i głosowanie w celu jego zatwierdzenia.
4. Podjęcie uchwały w sprawie uwag do planu ogólnego Miasta Szczecin.
5. Podjęcie uchwały w sprawie organizacji w siedzibie Rady Osiedla spotkań pod nazwą „Rozwojowe piątki” i wprowadzenia Regulaminu wydarzenia.
6. Podjęcie uchwały w sprawie zmiany uchwały R/39/25 z dnia 8 grudnia 2025 r. w sprawie organizacji w siedzibie Rady Osiedla Wieczorów z grami planszowymi i wprowadzenia Regulaminu wydarzenia.
7. Wnioski mieszkańców z dyżurów Radnych Osiedla.
8. Korespondencja.
9. Wolne wnioski.
10. Zakończenie posiedzenia.

Ad. 1

Przewodnicząca Olga Śliwowska stwierdziła kworum upoważniające do podejmowania uchwał i otworzyła posiedzenie. Stawiło się **12 Radnych**, według listy obecności (załącznik nr 1). Rozpoczęcie obrad uległo opóźnieniu z powodu problemów technicznych.

Ad. 2

Zebrani zapoznali się z **porządkiem obrad**.

Zmieniono treść **§ 1 ust. 2 lit. a** projektu uchwały na: *Dodać do porządku obrad **uchwałę w sprawie zmiany uchwały R/39/25 z dnia 8 grudnia 2025 r. w sprawie organizacji w siedzibie Rady Osiedla Wieczorów z grami planszowymi i wprowadzenia Regulaminu wydarzenia.***

Usunięto **§ 1 ust. 2 lit. a** z projektu uchwały.

Przystąpiono do głosowania za przyjęciem porządku obrad.

WYNIKI GŁOSOWANIA

ZA: 12

PRZECIW: 0

WSTRZYMAŁO SIĘ: 0

NIE GŁOSOWAŁO: 3

Porządek obrad został przyjęty (uchwała nr R/42/26).

Ad. 3

Zebrani zapoznali się z **protokołem P/4/25 z posiedzenia Rady Osiedla z dnia 8 grudnia 2025 r.** Nie wniesiono uwag i wniosków. Przystąpiono do głosowania za zatwierdzeniem protokołu.



Rada Osiedla Niebuszewo-Bolinko

WYNIKI GŁOSOWANIA

ZA: 10

PRZECIW: 0

WSTRZYMAŁO SIĘ: 2

NIE GŁOSOWAŁO: 3

Protokół został zatwierdzony (uchwała nr R/43/26).

Ad. 4

Zebrani zapoznali się z projektem uchwały **w sprawie uwag do planu ogólnego Miasta Szczecin.**

Zarówno Przewodnicząca, jak i grupa Radnych (załącznik nr 2) przedłożyli swoje projekty uwag do planu ogólnego Miasta Szczecin. W związku z powyższym, Przewodnicząca zaznaczyła, iż nie chciałaby procedować dwóch osobnych uchwał w tej sprawie, lecz wypracować wspólne stanowisko całej Rady, co zostało zaakceptowane przez Radnych.

Radna Teresa Jankowska wskazała, iż Radni nie mieli możliwości wcześniejszego zapoznania się z projektem przygotowanym przez Przewodniczącą, którego punkty zbieżne z ich projektem można było wyeliminować już na etapie prac nad uwagami.

(O godzinie 18:48 Radna Marta Kubiś opuściła posiedzenie.)

(O godzinie 19:03 Radna Marta Kubiś dołączyła do posiedzenia.)

Zmieniono treść § 1 projektu uchwały na: ***Zgłosić uwagi do projektu planu ogólnego Miasta Szczecin w brzmieniu wskazanym w załączniku do niniejszej uchwały.***

Usunięto § 1 lit. a z projektu uchwały.

Dodano **załącznik nr 1** do projektu uchwały w treści zaproponowanej przez Radnych.

Przystąpiono do głosowania za podjęciem uchwały.

WYNIKI GŁOSOWANIA

ZA: 12

PRZECIW: 0

WSTRZYMAŁO SIĘ: 0

NIE GŁOSOWAŁO: 3

Uchwała została podjęta (uchwała nr R/44/25).

Ad. 5

Zebrani zapoznali się z projektem uchwały **w sprawie organizacji w siedzibie Rady Osiedla spotkań pod nazwą „Rozwojowe piątki” i wprowadzenia Regulaminu wydarzenia.** Nie wniesiono uwag i wniosków. Przystąpiono do głosowania za podjęciem uchwały.

WYNIKI GŁOSOWANIA

ZA: 12

PRZECIW: 0

WSTRZYMAŁO SIĘ: 0

NIE GŁOSOWAŁO: 3

Uchwała została podjęta (uchwała nr R/45/25).



Rada Osiedla Niebuszewo-Bolinko

Ad. 6

Zebrani zapoznali się z projektem uchwały **w sprawie zmiany uchwały R/39/25 z dnia 8 grudnia 2025 r. w sprawie organizacji w siedzibie Rady Osiedla Wieczorów z grami planszowymi i wprowadzenia Regulaminu wydarzenia.** Nie wniesiono uwag i wniosków. Przystąpiono do głosowania za podjęciem uchwały.

WYNIKI GŁOSOWANIA

ZA: 12

PRZECIW: 0

WSTRZYMAŁO SIĘ: 0

NIE GŁOSOWAŁO: 3

Uchwała została podjęta (uchwała nr R/46/25).

Ad. 7 – dot. wniosków mieszkańców z dyżurów Radnych Osiedla.

Brak.

Ad. 8 – dot. korespondencji.

- Mieszkanca Osiedla, w wiadomości mailowej z dnia 19 grudnia 2015 r., zwróciła się do Rady Osiedla z prośbą o interwencję w sprawie sprzątnięcia ulic Adama Asnyka oraz bł. Wincentego Kadłubka, wzdłuż znajdującego się tam placu zabaw. Przewodnicząca zadeklarowała zgłoszenie zarówno tej sprawy, jak i kwestii uprzątnięcia liści przy ulicy Mikołaja Reja oraz nielegalnego składowiska śmieci przy ulicy Juliana Ursyna Niemcewicza 9, poprzez Alert Szczecin.

(O godzinie 19:23 Radny Piotr Marek Skotarczak opuścił posiedzenie.)

Ad. 9 – dot. wolnych wniosków.

- Radni zwrócili się z prośbą do Zarządu o wcześniejsze informowanie ich o wydarzeniach, działaniach oraz akcjach, na które zapraszani są przedstawiciele Rady Osiedla, aby także mogli brać w nich udział.

Ad. 10

Przewodnicząca podziękowała za przybycie i zakończyła posiedzenie.

.....
Przewodnicząca
Olga Śliwowska

.....
Sekretarz
Rafał Cynowski

.....
Protokolantka
Elwira Domska



Załącznik nr 1

Lista obecności posiedzenia Rady Osiedla Niebuszewo-Bolinko w trybie pilnym z dnia 19 grudnia 2025 r., godz. 18:00

Imię	Nazwisko	Podpis
Jacek	Adamiak	obecny
Barbara	Bińkowska	nieobecna (usprawiedliwiona)
Rafał	Cynowski	nieobecny (usprawiedliwiony)
Elwira	Domska	obecna
Dawid	Góra	obecny
Teresa	Jankowska	obecna
Marta	Kubiś	obecna
Marzena	Lewandowska	obecna
Katarzyna	Maj	obecna
Sylwia	Myśliwiec	obecna
Mirosława	Rybicka	nieobecna (usprawiedliwiona)
Ryszard	Rybicki	obecny
Piotr Marek	Skotarczak	obecny
Olga	Śliwowska	obecna
Agnieszka	Tucholska	obecna



Załącznik nr 2

STANOWISKO I UWAGI RADY OSIEDLA NIEBUSZEWO-BOLINKO DO PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO MIASTA SZCZECIN

Oznaczenie terenu	Wniosek	Uzasadnienie i uwagi
Strefa Zieleni i Rekreacji: 34SN, 35SN, 36SN, 116SN, 132SN, 133SN, 201SN, 202SN, 264SN	Usunięcie profilu funkcjonalnego: Teren Ogródków Działkowych, Teren Plaży, Teren Wód	Wprowadzanie funkcjonalności takich jak Teren Ogródków Działkowych, Teren Plaży, Teren Wód na terenie niewielkich enklaw zielonych pomiędzy budynkami wielorodzinnymi lub w otoczeniu zwartej zabudowy kamienic jest niepotrzebne. Utworzenie niewielkich oczek wodnych lub tzw. zielonych podwórek nie wymaga formułowania zapisów o funkcjonalności jw.
Strefa Zieleni i Rekreacji: 302SN	Usunięcie profilu funkcjonalnego: Teren Ogródków Działkowych, Teren Plaży	Zapisy o funkcjonalnościach powinny uwzględniać tylko te funkcjonalności, które nie są sprzeczne z obecną funkcją parku Kasprowicza, który objęty jest ochroną.
Strefa Zieleni i Rekreacji: 34SN	Usunięcie profilu funkcjonalnego: Teren Ogródków Działkowych, Teren Plaży, Teren Wód. Objąć terenem 34SN całą działkę 15/28.	Teren całej działki 15/28 przy ul. Niedużej jest niezabudowany i może stanowić atrakcyjny teren zielony dla mieszkańców osiedla.
Strefa Zieleni i Rekreacji: 294SN	Usunięcie profilu funkcjonalnego: Teren Plaży, Teren Wód	Istniejące ogródki działkowe. W przypadku likwidacji do zagospodarowania na tereny zielone parkowe.



Rada Osiedla Niebuszewo-Bolinko

Stefa infrastrukturalna: 8SI, 9SI, 10SI, 11SI, 71SI, 75SI, 76SI, 77SI, 78SI, 132SI, 134SI, 132SI, 163SI, 164SI, 166SI, 211SI, 212SI, 252SI	Usunięcie profilu funkcjonalnego: Teren Ogrodów Działkowych, Teren Lasu, Teren Wód	Strefy infrastrukturalne dotyczą m.in. takich terenów jak Rondo Giedrojcia, pętla autobusowa (252SI), terenów, na których znajdują się garaże, trafostacje. Wprowadzanie funkcjonalności np. Teren Lasów lub ogródków działkowych czy też wód jest niepotrzebne. Zapis w planie, że można lokalizować np. na pętli „Kołtąja” ogrody działkowe, las, jezioro czy zabudowę jednorodziną, każe się zastanowić czy taki dokument jakim ma stać się plan ogólny jest rzeczywiście potrzebny. Jeżeli ma to być tak zwana „sztuka dla sztuki” to szkoda pieniędzy podatników, zwłaszcza przy tak dużym deficycie budżetowym jaki obserwujemy w ostatnim czasie. Wpisywanie wszystkich opcji tylko dlatego, że można je zapisać i robienie tego „na wszelki wypadek” de facto nie stanowi żadnego planu, to jest raczej test wyboru. Oczekujemy, aby plan był rzeczywiście planem, aby każdy teren został potraktowany indywidualnie, unikatowo. Sporządzenie planu na zasadzie „kopiu-wklej-właściwe podkreślić” rzuca wątpliwość co do rzetelności jego wykonania.
Strefy Usług na terenie Dzielnicy Niebuszewo-Bolinko (za wyjątkiem 243SU, 581SU)	Usunięcie profilu funkcjonalnego: Tereny Ogrodów Działkowych	Na terenach strefy usług na terenie dzielnicy Niebuszewo-Bolinko wprowadzono zapisy o funkcjonalności Tereny Ogródków Działkowych. Za wyjątkiem 243SU i 581SU dotyczy to terenów, na których przy obecnym zagospodarowaniu znajdują się takie obiekty jak szkoła, kościół, przedszkola, budynki mieszkalno-usługowe. Zakładanie, że w takich miejscach powstaną ogródki działkowe jest błędne.
Strefa Usługowa 586SU	Ograniczenie maksymalnej wysokości zabudowy do 30m, Usunięcie profilu funkcjonalnego: Tereny Ogrodów Działkowych. Powiększyć teren 586SU w kierunku północnym kosztem terenu 767SW o 8m oraz cały teren 1029SW	Na terenie 586SU znajduje się obecnie targowisko Manhattan. Zabudowane obiektami handlowymi, chodnikami, parkingami. W studium uwarunkowań i kierunków rozwoju m. Szczecin teren 586SU wraz z terenem 1029SW i częścią 767SW znajdowało się w jednym terenie oznaczonym S.B.09. Planowanie w ramach Planu Ogólnego zabudowy na terenie 586SU obiektu lub obiektów o wysokości 80m jest nieakceptowalne. Dotychczasowe opracowania sporządzone przez Urząd Miasta, np. Studium Kompozycyjne Szczecina nie przewidują budowy wysokich obiektów w tej części miasta (dr hab. inż. arch. Klara Czyńska, prof. ZUT, prof. dr hab. inż. arch. Waldemar Marzęcki, dr hab. inż. arch. Paweł Rubinowicz, prof. ZUT Wydział Architektury / Szczecin 2020-2021) (https://bip.um.szczecin.pl/chapter_11124.asp?soid=87EC66369BA24E7EB6505BB5189465CF).



	<p>tak aby cały teren Targowiska Manhattan znajdował się w na terenie 586SU.</p> <p>Zwiększyć maksymalny udział zabudowy do 40%. Zmniejszyć minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do 25% a w przypadku niedołączenia do terenu 586SU terenu 1029SW obniżyć minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do 5%.</p>	<p>Kontrowersyjne jest budowanie tak wysokiego obiektu lub obiektów z uwagi na istniejące uwarunkowania:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Sąsiedztwo budynków mieszkalnych, m.in. ograniczenie dostępu do światła dziennego dla istniejących i planowanych (po byłej poczcie przy ul. Staszica)2. Uciążliwości komunikacyjne w tej części miasta,3. Usytuowanie w dolinie dawnego cieku Mullenbach na nasypach o różnej morfologii. <p>Pod Targowiskiem Manhattan przebiegają potężne kanały sanitarne i deszczowe. Ponadto teren ten jest zabudowany lekką zabudową, ponieważ pod Targowiskiem Manhattan (teren 586SU terenu 1029SW) znajduje się warstwa nasypów o miąższości około 6m pod którą znajdują się tereny, gdzie przebiegał ciek Mullenbach. Tym samym oprócz problemów wynikających z sąsiedztwa i utrudnień dla mieszkańców osiedla autorzy Planu Ogólnego powinni również uwzględnić warunki geotechniczne przy planowaniu tak wysokiej i tym samym ciężkiej zabudowy.</p> <p>Wprowadzenie zapisu wskazującego minimalną powierzchnię biologicznie czynną abstrahując od obecnego zainwestowania. W jednostce planistycznej S.B.09 powierzchnia biologicznie czynna stanowiła ponad 30%. Natomiast zawężenie terenu Targowiska do terenu 586SU powoduje, że na tym terenie znajduje się tylko około 5% powierzchni biologicznie czynnej, ponieważ tereny zielone Targowiska Manhattan zostały przeniesione do terenu 1029SW i 767SW. Pozostawienie takich zapisów uniemożliwi lub poważnie utrudni uzyskanie pozwolenia na budowę targowiska np. na potrzeby uatrakcyjnienia targowiska w związku ze zmianami w sąsiedztwie lub konieczności dostosowania targowiska do nowego przebiegu drogi ul. Staszica.</p> <p>Ponadto sytuowanie obiektu o wysokości 80 m w proponowanej lokalizacji jest błędem z wielu punktów widzenia:</p>
--	---	--



		<p><u>a) aspekt urbanistyczny.</u></p> <p>Szczecin jest jednym z nielicznych miast, które posiadają wyjątkowo atrakcyjną lokalizację na terenie o zróżnicowanych wysokościach. To unikatowe położenie miasta sprzyja temu, że tworzą się różne otwarcia widokowe i sylwety miasta z różnych kierunków.</p> <p>Teren tzw. Niecki Niebuszewskiej stanowi naturalne obniżenie terenu –pradolina rzeczna, z płynącą w ubiegłych wiekach rzeką pomiędzy obecnym Jeziorem Rusałka a rzeką Odrą.</p> <p>W stronę Śródmieścia teren się wznosi, a wraz z nim harmonijnie wznoszą się bryły budynków na nim zlokalizowanych. Na miejscach, gdzie teren Śródmieścia osiąga już swoją maksymalną wysokość znajdują się tzw. Dominanty; są to m.in. nowy obiekt Hanza Tower oraz Pazim i oddalone dalej od tzw. Niecki Niebuszewskiej wieże kościołów (m.in. katedry).</p> <p>O ile lokalizowanie takich dominant jest słuszne na terenach położonych najwyżej, o tyle próba umieszczenia takiej dominanty na terenie najniższym jest błędem urbanistycznym.</p> <p>Przesłonięta zostaje wtedy ta atrakcyjna sylweta Śródmieścia widoczna zarówno z terenu samego Niebuszewa, jak i od strony Wzgórz Warszawskich (np. z ulicy Duńskiej, czy Warcisława).</p> <p>Należy nadmienić, że taki sam błąd popełniono lokalizując 11-piętrowe bloki mieszkalne przy ul. 1 Maja vis a vis obecnej Fabryki Wody, które stworzyły pierwszy plan przesłaniający niezwykle atrakcyjną panoramę podobnie wznoszącej się wraz terenem ku górze zabudowy dzielnicy Grabowo wraz z Wałami Chrobrego, które stanowią prawidłową dominantę przestrzenną w tym obszarze. Ktoś mógłby tu postawić zarzut, że dominantą jest również wieża kościoła św. Stanisława Kostki przy pl. Matki Teresy z Kalkuty, który nie jest jeszcze na najwyżej położonym terenie –ale pojedyncza wieża kościelna o niewielkiej powierzchni w rzucie poziomym nie jest formą „agresywną”, która by tą sylwetę mogła zdestabilizować i nie da się porównać z mogącą powstać obszerną „rozpychającą się” przestrzennie bryłą 80-piętrowego biurowca.</p>
--	--	---



		<p>Warto też wspomnieć, że Wzgórza Warszawskie i położone na nich osiedla i dzielnice mają też swoją sylwetę, której nie powinno się psuć. W tym wypadku również „bronią się” np. budynki osiedla Książąt Pomorskich położone „na górze” a nie na dole”.</p> <p>80-metrowy obiekt na Niece Niebuszewskiej przypomina trochę absurdalną koncepcję chyba już z lat 70-tych XX wieku usytuowania na szczecińskim Podzamczu (tam gdzie wybudowano w ostatnich latach kamieniczki odtwarzające historyczne gabaryty zabudowy) –planowano kilka 11-piętrowych punktowców. I tak dwa takie podłużne budynki wzdłuż ul. Wyszyńskiego już wystarczająco „psują” szczeciński waterfront.</p> <p>Nie niszczy naszej unikalnej przestrzeni przez chorą ambicję, ścigania się na „drapacze chmur” z np. Warszawą. Warszawa poza skarpą nadwiślańską ma teren płaski, Szczecin jest pięknie rozciągnięty na bardzo zróżnicowanym wysokościowo terenie.</p> <p><u>b) aspekt ekologiczny.</u></p> <p>Najczęściej jest tak, że obniżenia terenowe, w których znajdują się ciek wodne, rzeki, jeziora, lokalne mokradła, stanowią też „korytarze” dla wymiany mas powietrza. Ten „korytarz” ciągnie się aż od terenów pod Osowem, Las Arkoński poprzez jeziora Głuszc i Goplana, Syrenie Stawy i wreszcie wspomniane jezioro Rusałka i Niekę Niebuszewską aż do Odry. Lokalizowanie wysokiej zabudowy na Niece Niebuszewskiej „zamyka” ten korytarz, tworząc z Niebuszewa i Niemierzyna swoistą „dolinę”, która będzie się „dusić” spalinami i dymami „kręcącymi się” w miejscu bez możliwości swobodnego przewiewu.</p> <p><u>c) aspekt geotechniczny.</u></p> <p>Niecka Niebuszewska była w okresie przed II wojną światową jednym z najgęściej zabudowanych obszarów Szczecina. Znajdowała się tu zabudowa mieszkaniowa poprzekana zabudowaniami drobnych zakładów przemysłowych. Tramwajowa „szóstka” kursująca po obecnej ulicy Staszica łączyła jedyną wtedy szczecińską pętlę tramwajową przy Dworcu Niebuszewo z okolicami Stoczni i dalej ze Starym Miastem. W czasie wojny, w wyniku</p>
--	--	--



		<p>nalotów alianckich teren całej dzielnicy został zrównany z ziemią. Gruzy zostały wyrównane i przysypane ziemią (nasypem). Pod ziemią znajdują się wciąż liczne piwnice, mury, puste przestrzenie o różnych rozmiarach z tego względu, że usytuowane tam były również obiekty drobnego przemysłu. Tak jak wyżej już wspomniano: teren jest pradoliną, którą niegdyś płynęła rzeka Muhlenbach (Osówka) i -niektórzy tego nie wiedzą- nadal płynie, ale pod ziemią; została skanalizowana; wiele cieków wodnych zostało w tym rejonie skanalizowanych. Pod gruzowiskiem –jak to w dolinach rzecznych- znajdują się namuły i nanosy (grunty nienośne). Posadawianie tutaj zabudowy będzie wiązało się z ogromnymi kosztami (jest możliwe, ale niesamowicie kosztowne i narażone na różne nieprzewidziane kolizje podziemne). Te nieprzewidziane kolizje dały o sobie znać np. przy budowie kolektora sanitarnego w 2006-2007 roku.</p> <p><u>d) ruch samochodowy –miejsca postojowe.</u></p> <p>Obecnie usytuowane w Niecce Niebuszewskiej targowiska generują oczywiście konieczność zapewnienia dostaw towarów, jednakże ruch tzw. Ruch „klientowski” to głównie osoby przemieszczające przez miasto transportem zbiorowym. Lokalizacja 80-metrowego, gigantycznego wręcz biurowca to niestety także konieczność zapewnienia dojazdu i zlokalizowania ogromnej ilości miejsc postojowych. Obecny układ komunikacyjny już jest mocno „nadwyżony” i na pewno będzie mocno niewystarczający, czego plan w ogóle nie uwzględnia.</p>
--	--	---