

Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna
organ doradczy Prezydenta Miasta Szczecin

Sekretariat Prezydenta Miasta Szczecin
Dnia 19-12-2014
Wpłynęło
L. dz.

Biuro Planowania Przestrzennego Miasta
Szczecin, ul. K. Szymanowskiego 2
2014-12-19
Wpłynęło
L. dz.

Szczecin, dnia 08.12.2014 r.

URZĄD MIASTA SZCZECIN
Sekretariat Zastępcy Prezydenta Miasta
Dnia 19-12-2014
Wpłynęło
L. dz.

Szanowny Pan
Piotr Krzystek
Prezydent Miasta Szczecin
w miejscu

Dotyczy: Projektu uchwały w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bukowo – Bukowska” w Szczecinie.

Szanowny Panie Prezydencie !

Miejska Komisja Urbanistyczno - Architektoniczna po prezentacji i zapoznaniu się z projektem Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bukowo – Bukowska” w Szczecinie opiniuje pozytywnie w/w projekt z następującymi uwagami:

1. W celu zagwarantowania ładu przestrzennego należy doprecyzować układ funkcjonalno - przestrzenny obszaru objętego planem poprzez wyznaczenie dróg wewnętrznych i graficznych zasad podziału na działki.

Zgodnie z Załącznikiem Nr 1 do rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w/s wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587), drogi wewnętrzne stanowią odrębny sposób przeznaczenia terenu, oznaczony symbolem KDW.

Stąd też droga wewnętrzna (podobnie jak publiczna) – traktowana jako odmienny, różny rodzaj przeznaczenia terenu (art. 15 ust. 2 upizp) – musi spełniać wymogi określone w art.16 ustawy, tj. mieć właściwe oznaczenie, odpowiednie dla tego terenu ustalenia, a także stanowiąc wyodrębnione liniami rozgraniczającymi – osobne przeznaczenie terenu. W myśl wyroku NSA z dnia 25 czerwca 2013 r. II OSK 2836/12 (...) „tereny lokalizacji dróg wewnętrznych, z uwagi na ich przeznaczenie i odmienne zasady zagospodarowania, powinny być wskazane w części graficznej planu oraz zostać wydzieloną stałą i niepodlegającą przesunięciom linią rozgraniczającą”.

W związku z powyższym ustalenia planu dopuszczające wyznaczenie dróg wewnętrznych na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej czy produkcyjnej (np. poprzez

zastosowanie małej powierzchni nowo wydzielanej działki w dużych jednostkach) bez wyodrębnienia tych dróg linią rozgraniczającą na rysunku planu i bez odpowiednich ustaleń w treści planu, powinno być traktowane jako naruszenie zasad sporządzania planu.

Niewydziałanie dróg wewnętrznych jest najczęściej podyktowane względami praktycznymi (np. dla danego terenu brak inwestora lub konkretnej koncepcji zagospodarowania przestrzeni). Jednakże analiza obowiązujących przepisów, w szczególności ustawy i rozporządzenia, nie uprawnia do traktowania terenów dróg wewnętrznych odmiennie od innych terenów funkcjonalnych. Gmina/miasto rezygnując z wyznaczenia układu dróg wewnętrznych na danym terenie niejako zrzeka się na rzecz inwestora swojego władztwa do zagospodarowania terenu. Ponadto nie jest w stanie zagwarantować właściwej realizacji głównego zadania własnego, jakim jest zapewnienie ładu przestrzennego. Faktycznie to inwestor – niekoniecznie w zgodzie z zamiarem gminy – na podstawie własnej koncepcji zagospodarowania terenu, oraz decyzji podziałowych, wyznaczy układ komunikacyjny i dokona zabudowy danego terenu.

Np.: w terenie P.B.3002.MN, o powierzchni 6,25 ha, przy minimalnej powierzchni nowowydzielanej działki 800 m² może nastąpić wydzielenie 40+60 działek.

2. Uwagi szczegółowe:

1) należy przeanalizować zakres usług opieki społecznej, dopuszczonych w ustaleniach ogólnych - § 6 ust.1 pkt 2 lit. c oraz § 14 ust. 1 pkt 2 lit. c (teren elementarny P.B.3008.US,U), ponieważ przynajmniej niektóre z nich (np. dom spokojnej starości) nie wydają się właściwe w obrębie Parku Technologicznego lub terenów sportowych. W tym duchu, dla terenu P.B.3008.US,U - § 14 pkt 2 lit. d i e oraz dla terenu P.B.3013.US,U - § 19 pkt 2 lit. c należałoby także zanalizować zakres usług towarzyszących lub podać ich definicję;

2) § 14 ust. 6 pkt. 2 dla terenu P.B.3008.US,U w zakresie zabudowy i kanalizacji rowów melioracyjnych jest sprzeczne z przywołanym w nim ust. 2 pkt 3 lit. g;

3) § 6 ust. 2 pkt 2 lit. a (ustalenia ogólne) - niebezpieczne jest włączenie dróg do urządzeń infrastruktury technicznej wyłączonych z zakazu zmniejszania powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej poniżej 50%. W odniesieniu do powierzchni biologicznie czynnej powierzchnię dróg (powierzchnia utwardzona) na działce budowlanej należy traktować tak, jak powierzchnię pod zabudowę;

4) na terenie o silnie zróżnicowanych warunkach gruntowo - wodnych, jakimi charakteryzują się Wzgórza Warszawskie, należałoby silniej zaakcentować konieczność nie tylko utrzymania istniejącego, ale także wykazania, że istnieje lub nie, potrzeba realizacji nowego drenażu melioracyjnego przy zabudowie każdej działki budowlanej; wody drenażowe niekoniecznie muszą być odprowadzane (a nawet w wielu wypadkach nie powinny) do kanalizacji deszczowej, może to być zbiornik/ciek naturalny/sztuczny lub grunt chłonny poza obszarem drenażu.

5) teren elementarny P.B.3009.ZP/WS § 15 ust. 2 pkt 4 lit. b – zakaz zanieczyszczania stawu jest ustaleniem porządkowym, a nie planistycznym (nie ma jak go wyegzekwować decyzją organu budowlanego).

3. Jednocześnie MKUA przy okazji przedmiotowego planu poddaje pod dyskusję (może nie ten etap, gdyż plan nie jest sprzeczny z ustaleniami studium) sens przeznaczania odległych od centrum terenów pod inwestycje, zwłaszcza mieszkaniowe. Nie jest to na pewno uzasadnione potrzebami demograficznymi, a zwiększa koszty uzbrojenia terenów obciążające miasto oraz koszty wyposażenia w podstawowe usługi.

Przeznaczanie dużych, odległych od centrum terenów przeznaczonych pod mieszkalnictwo, w związku z nadmierną podażą działek, doprowadza ponadto do rozpraszania zabudowy poprzez realizację w wyznaczonych większych kompleksach pojedynczej zabudowy na przykładowo tylko 4 - 5 działkach.

MKUA w składzie:

mgr inż. arch. Sławomir Wunsch

mgr inż. arch. Małgorzata Cymbik

mgr inż. Jan Konwinski

mgr inż. arch. Michał Bay

mgr inż. arch. Marek Szymański

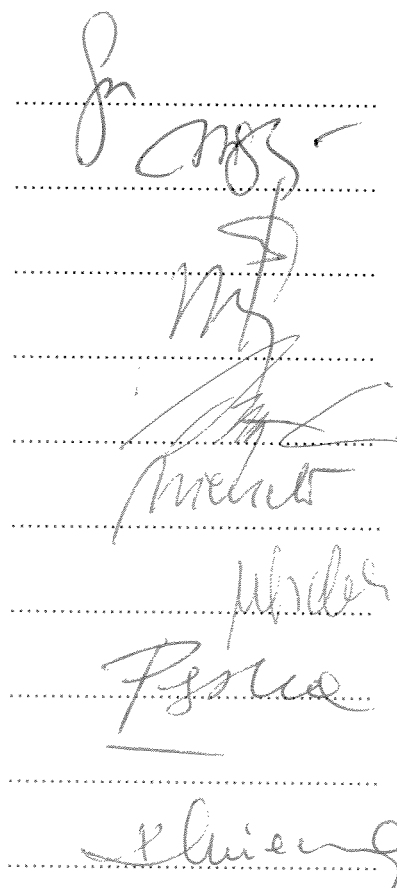
mgr inż. arch. Agata Wierzchowska – Kustosz

mgr inż. Maria Sidorczuk

mgr inż. arch. Ewa Pęska

dr inż. arch. Maciej Płotkowiak

mgr Krystyna Mieszkowska



Do wiadomości:

1. Zastępca Prezydenta Miasta Szczecin

Piotr Mync

2. Dyrektor BPPM

Anna Nawacka

③ Architekt Miasta

Jarosław Bondar

