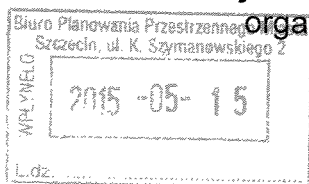


Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna



organ doradczy Prezydenta Miasta Szczecin

Szczecin, 11.05.2015 r.

Szanowny Pan
Piotr Krzystek
Prezydent Miasta Szczecin
w miejscu

Dotyczy: Projektu uchwały w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Golęcino – Gocław - Strzałowska 25” w Szczecinie.

Szanowny Panie Prezydencie !

Miejska Komisja Urbanistyczno – Architektoniczna zapoznała się z prezentacją i projektem uchwały Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Golęcino - Gocław - Strzałowska 25” w Szczecinie i opiniuje w/w projekt pozytywnie z następującymi uwagami:

1. Zgłasza się zastrzeżenia do ustalenia zawartego w § 6 ust. 4 pkt 2, dotyczącego zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości odnoszących się do procedury przepisów odrębnych (ustawa o gospodarce nieruchomościami). Ustalenie uznaje się za nieuzasadnione co najmniej z dwóch powodów. Po pierwsze na terenie planu nie określono formalnie obszaru wymagającego przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości, co – logicznie rzecz biorąc - nie może stanowić podstawy do określenia wymogu w zakresie ustalania tychże zasad i warunków. Po drugie zwraca się uwagę, że procedura scalania i podziału nieruchomości określona w ustawie o gospodarce nieruchomościami ma na celu **porządkowanie i przekształcanie** istniejących podziałów nieruchomości. W efekcie procedury - po pierwotnym scaleniu nieruchomości - powinny docelowo powstać nowe podziały, w szczególności na działki budowlane, wynikające z rozstrzygnięć aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego. We wskazanej procedurze scalania i podziału, która powinna być prowadzona z mocy rady gminy i przez organ gminy nie może być zatem działania prowadzącego do **dowolnego scalania i dowolnego podziału, bo to przeczyłoby ustawowej intencji powyższej procedury**. W przedmiotowego planie mamy do czynienia z **jedną**, już ukształtowaną i poprawnie funkcjonującą działką budowlaną, w obrębie której zapis o dowolnym zasadach scalania (czego?) i podziału tworzy źródło niepotrzebnego chaosu prawnego. Narzucona wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym “obligatoryjność” ustaleń w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie powinna dotyczyć przedmiotowego planu. W projekcie planu powinien być zastosowany zapis lub podejście analogiczne jak w przypadkach innych “obligatoryjnych” ustaleń planu, które na obszarze planu de facto nie występują np. dotyczących terenów górniczych, zagrożenia powodzią czy osuwania się mas ziemnych.

2. W ustaleniach komunikacyjnych - w § 6 ust. 5 pkt 2 - mówi się o umieszczeniu odpowiedniej liczby miejsc postojowych przy realizacji nowego obiektu, przebudowie lub

zmianie sposobu użytkowania, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych realizacją przedsięwzięcia. Oznacza to praktycznie, że funkcjonująca przychodnia (jeżeli nikt nie będzie jej zmieniać) może już dziś nie posiadać na swojej działce dostatecznej ilości miejsc parkingowych zgodnie z tabelą wskaźników do obliczania miejsc parkingowych. W sytuacji tak bardzo wycinkowego planu (1 działka) należałoby sprawdzić możliwości zmieszczenia na tym obszarze odpowiedniej do liczby gabinetów istniejącej placówki usług zdrowia ilości miejsc parkingowych z uwzględnieniem warunków technicznych. Może się bowiem okazać, że mieszczą się tam tylko miejsca dla osób niepełnosprawnych, a wspomiane w zastrzeżeniu (§ 6 ust 5 pkt 6) nie ma tu zastosowania, ponieważ na ulicy Strzałowskiej jest zakaz parkowania i ciągła linia.

3. Należałoby rozważyć możliwość likwidacji istniejącego pasa technicznego w przypadku likwidacji istniejącego gazociągu w celu „odblokowania” terenu na zaplecze działki na rzecz dobudowy np. szybu windowego.

MKUA w składzie:

mgr inż. arch. Sławomir Wunsch

mgr inż. arch. Małgorzata Cymbik

mgr inż. Janusz Gąsior

mgr inż. arch. Michał Bay

mgr inż. arch. Marek Szymański

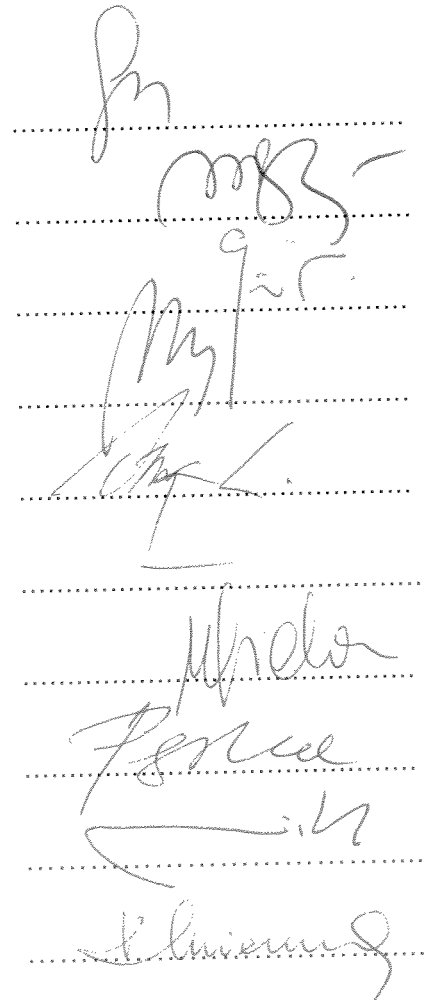
mgr inż. arch. Agata Wierzchowska – Kustosz

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