

**Uchwała Nr XLVI/562/98
Rady Miasta Szczecina
z dnia 27 kwietnia 1998 r**

w sprawie rozstrzygnięcia zarzutów i protestów do projektów zmian 11 edycji (I transza) Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina.

Na podstawie art. 23 ust 3 i art. 24 ust 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 89, poz. 415, zm.: z 1996r. Nr 106 poz. 496, z 1997r. Nr 111 poz. 726 i Nr 133 poz. 855)

**Rada Miasta Szczecina uchwala,
co następuje:**

§ 1.

Odrzuca się zarzut Spółdzielni Mieszkaniowej "ŚRÓDMIEŚCIE" złożony w dniu 29.01.1998 r., do projektu zmiany S.01 na terenie elementarnym S.C.01.MC, dotyczący uznania zespołu garaży przy ul Wielkopolskiej obok nr 32 za niezgodne – co do formy – z planem.

§ 2.

Odrzuca się zarzut Państwa Ludwika i Bolesława Skirgajło-Jacewicz i Pani Moniki Skirgajło-Jacewicz złożony w dniu 14.01 1998 r., do projektu zmiany S.07 na terenie elementarnym S.Ł.05.MJ, dotyczący zasad kompozycji urbanistycznej, form zabudowy, parcelacji terenu i obsługi komunikacyjnej.

§ 3.

Odrzuca się zarzut Pana Zbigniewa Możejewskiego złożony w dniu 14.01 1998 r., do projektu zmiany S.07 na terenie elementarnym S.Ł.05.MJ, dotyczący zasad kompozycji urbanistycznej, form zabudowy, parcelacji terenu i obsługi komunikacyjnej.

§ 4.

Odrzuca się protest "Targowiska Bandurskiego" Sp. z o.o. złożony w dniu 27.01.1998 r., do projektu zmiany P.07 na terenie elementarnym P.01.MW, w rejonie skrzyżowania ulic: Bandurskiego i Przyjaciół Żołnierza, dotyczący parcelacji gruntu.

§ 5.

Uzasadnienie prawne i faktyczne odrzucenia zarzutów i protestów zawiera Załącznik nr 1 do uchwały.

§ 6.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta.

§ 7.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega ogłoszeniu w sposób miejscowo przyjęty.

Przewodniczący Rady
Zbigniew Zalewski

Załącznik nr 1

Do Uchwały Nr XLVI/562/98 Rady Miasta Szczecina z dnia 27 kwietnia 1998 r. w sprawie rozstrzygnięcia zarzutów i protestów do projektów zmian 11 edycji (I transza) Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina.

Dotyczy: zarzutu Spółdzielni Mieszkaniowej "Śródmieście" do zmiany S.01 (§ 1.).

Treścią zmiany było wprowadzenie w ustaleniu 8.3 zapisu o niezgodności z planem "formy zespołu garaży przy ul. Wielkopolskiej obok nr 32". W zarzucie z dnia 22 01.1998 r. Spółdzielnia wniosła o wykreślenie tego zapisu argumentując, że ze względu na okna w ścianie szczytowej budynku przy ul. Wielkopolskiej 32 nie ma możliwości zabudowy pierzei w ciągu ulicy – między numerami 32 - 35.

Narożny budynek przy ul Wielkopolskiej 32 jest jednym z lepiej zachowanych przykładów architektury przedwojennego Szczecina – zabudowy kamienicowej o wysokich walorach estetycznych i historycznych. Kamienica ta przed wojną była częścią ciągu zwartej zabudowy obrzeżnej wzdłuż obecnej ul. Wielkopolskiej. Wojenne zniszczenia spowodowały wyburzenia dużej części kwartału w rezultacie czego kamienica stała się jedynym budynkiem na tym odcinku ulicy w dodatku zakończonym obnażoną ścianą szczytową.

W latach sześćdziesiątych na otwartych przestrzeniach w sąsiedztwie nr32 wybudowano dwa wolnostojące budynki mieszkalne, a z czasem w szczytowej ścianie kamienicy wybito otwory okienne i dobudowano do niej zespół garaży. Uzyskany w ten sposób wizerunek ul. Wielkopolskiej jest przypadkowy. Szczytowa ściana z parterową dobudówką stanowi zakłócenie formy harmonijnej elewacji frontowej i powinna uzyskać zamknięcie architektoniczne zgodne z wymogami kształtowania przestrzeni urbanistycznej.

Funkcja garażowa obiektu **nie jest sprzeczna** z planem i mogą one pozostać nadal usytuowane w tym samym miejscu (pod ziemią lub jako kondygnacja parterowa zabudowy wyższej). Zapis o niezgodności z planem formy garażowej dobudówki przy ulicy Wielkopolskiej 32 ma obowiązywać władającego terenem do podjęcia kroków zmierzających do

doprowadzenia kształtu zabudowy do formy zgodnej z zasadami kształtowania form zabudowy ustalonymi w planie.

Rozwiązanie problemu prawidłowego zamknięcia architektonicznego dla ściany szczytowej nie jest wcale proste, toteż zastrzeżenia S.M. "Śródmieście" są zrozumiałe. Nie zmienia to jednak faktu, że plan powinien zawierać prawidłowe wytyczne planistyczne bez względu na to czy realizacja ich będzie łatwa czy trudna i czasochłonna.

Dotyczy: zarzutów P.P. Ludwika i Bolesława Skirgajło-Jacewicz oraz P. Moniki Skirgajło- Jacewicz oraz P. Zbigniewa Możejewskiego do zmiany S.07 (§ 2 i § 3).

Treścią zmiany jest wprowadzenie nowych i korekta istniejących ustaleń dotyczących zasad kompozycji urbanistycznej, form zabudowy, parcelacji terenu i oraz usunięcie ustalenia dotyczącego obsługi komunikacyjnej.

Zarzut zatytułowany. "Wnioski dotyczące zmian w planie zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina" składa się z siedmiu punktów zawierających propozycje nowych treści ustaleń w kształcie jaki autorzy uważają za właściwy oraz propozycje wykreślenia niektórych ustaleń.. Tylko trzy z przedstawionych punktów dotyczą bezpośrednio projektu zmiany S.07. Uzasadnienie przedstawiono zgodnie z kolejnością punktów wyszczególnionych w piśmie.

Propozycja usunięcia ustalenia – 3. identyfikatory geodezyjne - nie jest zasadna, ponieważ ustalenie to, wynikające z konstrukcji planu, nie ustanawia niczego merytorycznie, lecz doprecyzowuje zakres przestrzenny zmiany. Po uzupełnieniu danych geodezyjnych będzie zawierało wyłącznie wykaz numerów działek na tym terenie elementarnym, co ułatwi posługiwanie się planem.

Zarzut proponuje nowe treści i uzupełnienia w ustaleniach 7.1., 8.1, 9.1., które nie były w projekcie zmienione. Słownictwo zastosowane w tych propozycjach nowych ustaleń jest nieprecyzyjne i nie mieści się w definicjach słowniczkowych planu, tym samym uniemożliwia zrozumienie w pełni intencji autorów w kontekście planu ogólnego.

Sformułowania tych ustaleń trafnie służą ochronie walorów krajobrazu kulturowego i - dzięki ustalonym definicjom są jednoznacznie rozumiane. Procedura przeprowadzania 11 edycji zmian do planu zapoczątkowana Uchwałą Rady Miejskiej z dn. 31 lipca 1995r.

zawierała możliwość zgłaszania wniosków do zmian na etapie budowania nowego kształtu ustaleń planu poprzez kilkakrotne konsultacje i udostępnianie do wglądu zainteresowanym. Ustawowe wyłożenie trwające od 11.12.1997 do 14.01 98 miało na celu poddanie ocenie zmian już wprowadzonych do ustaleń planu, a nie dalsze składanie wniosków do przygotowanych i uzgodnionych projektów. Wnioski składane na etapie wyłożenia do publicznego wglądu muszą być potraktowane jako zarzuty lub protesty.

Propozycja ustalenia 10.1 zakłada, aby w przypadku wtórnych podziałów miałyby w pełni przywracać przedwojenny podział katastralny jest niemożliwy do realizacji ze względu na podziały utrwalone na tym terenie zaistniałe już po wojnie.

Propozycja ustalenia 10.2., aby skreślić ograniczenia wielkości nowowydzielonych działek nie może zostać zaakceptowana ze względu na niebezpieczeństwo rozdrobnienia terenu zabudowy jednorodzinnej oraz możliwość degradacji walorów krajobrazowych tego obszaru.

Ustalenie promocyjne 16.2 znajdujące się w projekcie zmiany planu zawiera sugestie obsługi obiektu znajdującego się na zapleczu działki przy ul. Spółdzielczej 4 od frontu tej działki. Ustalenie to zawiera słuszne ze względów planistycznych intencje utrwalenia zasady obsługi budynków jednorodzinnych obowiązującej na całym terenie elementarnym. Jednakże obiekt na zapleczu działki przy ul. Spółdzielczej 4 zlokalizowany został zgodnie z informacją o terenie UAN. III.Ko/8330-144/86, w której obsługę komunikacyjną określono dokładnie od ul. Gorkiego – poprzez wydzieloną drogę. Fakt ten, wobec powstałego na terenie konfliktu pomiędzy mieszkańcami spowodował rezygnację z zapisania tej idei w treści stanowienia planu, co byłoby ingerencją w zaszczytowo-prawno-budowlane.

Dotyczy: protestu "Targowisko Bandurskiego" Spółka z o.o. do zmiany P.07 (§ 4).

Treścią zmiany jest wprowadzenie nowych i korekta istniejących ustaleń funkcjonalnych, korekta ustaleń dotyczących form zabudowy i ustaleń planistycznych. Projekt zmiany odstępuje od wymogu przeznaczenia 50% powierzchni terenu pod usługi niekomercyjne, znosi wymóg minimalnej wysokości zabudowy 7,5 m od strony ul. Bandurskiego (przy zachowaniu tego limitu wysokości wzdłuż ul. Przyjaciół Żołnierza i od strony skrzyżowania z ul. Wilczą), wprowadza rezerwację terenu pod ulicę lokalną łączącą ul. Bandurskiego i ul. Przyjaciół Żołnierza, łagodzi warunki podziału i inwestowania wprowadzając wymóg opracowania jednego, wspólnego opracowania planistycznego całego terenu objętego rezerwacją dla usług jedynie w przypadku parcelacji.

Zarząd Spółki w złożonym protestie postuluje – powołując się na art. 23 Ustawy o

Zagospodarowaniu przestrzennym – dokonanie parcelacji terenu przed wystawieniem go na przetarg. Ponadto wnosi o wydzielenie działki budowlanej od strony ul. Bandurskiego z przeznaczeniem terenu na centrum handlowo-usługowe.

Powyższe zastrzeżenia nie dotyczą w istocie projektu zmiany lecz innych kompetencji miasta. W oparciu o projekt zmian planu będzie możliwa parcelacja terenu (w tym zakresie zresztą zmiana planu kontynuuje dotychczasowe regulacje), gdy projekt nie ustanawia żadnych zasad parcelacji. Parcelacja terenu będzie dokonywana zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami i polityką gruntów Miasta. Wydzielenie w planie miejscowym działki inwestycyjnej pod potrzeby pojedynczego podmiotu gospodarczego, aczkolwiek prawnie dopuszczalne, byłoby zbytym usztywnieniem polityki i miasta w zakresie gospodarowania gruntami komunalnymi.

Rada Miasta Szczecina, po rozpatrzeniu zarzutów do zmian S.01 i S.07 nie dopatrzyła się istotnego naruszenia praw ani uprawnień wieczystych użytkowników nieruchomości – autorów zarzutów. Natomiast regulacje projektów zmian dotyczącej formy zabudowy i kształtowania krajobrazu miejskiego (S.01) oraz kompozycji urbanistycznej, form zabudowy, zasad komunikacji i parcelacji na terenach zabudowy jednorodzinnej (S.07), są słabe i niezgodne z punktu widzenia interesu publicznego. Rada Miasta Szczecina, po rozpatrzeniu protestu do zmiany P.07 uznała, że propozycje regulacji planistycznych zawartych w projekcie zmiany są prawidłowe: służą bowiem wzrostowi aktywności gospodarczej, są wystarczająco elastyczne i nie stanowią zagrożenia ekologicznego dla sąsiadujących terenów mieszkalnych.