



Pan
Wojciech Dorżynkiewicz
Radny Rady Miasta Szczecin
w/m

Nasz znak: WUiAB-S.0003.23.2017.JB

Dotyczy: Zapytania numer 2247 dotyczącej liczby mieszkań, które mogą powstać w ramach obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego w dzielnicy Śródmieście.

Szanowny Panie Radny

W odpowiedzi na Pana zapytanie numer 2247 informuję, że:

1. W odniesieniu do części zapytania dotyczącego zagadnienia: „Proszę o informację ile mieszkań może powstać w dzielnicy Śródmieście w ramach istniejących planów zagospodarowania przestrzennego na niezabudowanych działkach należących do miasta oraz na działkach prywatnych”, opierając się na danych przekazanych przez Biuro Planowania Przestrzennego Miasta, informuję, że w części pytania odnoszącej się do polityki przestrzennej, odpowiedź jest złożona. Nie wszystkie obszary śródmiejskie są objęte prawem miejscowym. Jeśli są objęte planem, to w ramach zabudowy śródmiejskiej, w wielu przypadkach, może powstawać na równych prawach zabudowa mieszkaniowa lub usługowa (biurowa, hotelowa itp.). Arbitralnie przyjęte założenia, co do udziału zabudowy mieszkaniowej mogą wprowadzać w błąd, również mylące może być ograniczenie się tylko do terenów objętych planami miejscowymi. Ponadto różne jest podejście inwestorów do wielkości mieszkań, co ma wpływ na ich liczbę.

Brak jest w śródmieściu większych, wolnych terenów niezabudowanych, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Mamy do czynienia z zabudową uzupełniającą, plombową lub polegającą na dogęszczeniu już istniejącej zabudowy. Rezerwy i wynikające stąd możliwości rozwoju zabudowy są również niewielkie zależne od decyzji właścicielskich, a nie rozstrzygnięć przestrzennych.

Potrzeby w zakresie zabudowy nowych terenów będą przedmiotem analizy i oszacowań na etapie prac nad studium, aktualnie nie dysponujemy takimi danymi. Niemniej, starając się odpowiedzieć na pytanie informujemy, iż w ramach bilansu do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Szczecina, przyjmujemy prawdopodobnie dla części śródmiejskiej miasta zerową podaż terenów pod zabudowę mieszkaniową i status quo w odniesieniu do liczby mieszkań. Wynika to z faktu przekształceń obszaru śródmiejskiego ukierunkowanych na podniesienie jakości życia. Powstające nowe mieszkania będą rekompensować spadek liczby mieszkań, w związku z ich przekształceniami na usługi lub inne cele oraz planowanymi działaniami rewitalizacyjnymi.

2. W odniesieniu do części zapytania dotyczącego zagadnienia: „Proszę o podanie lokalizacji niezagospodarowanych działek znajdujących się w dzielnicy Śródmieście (na lewobrzeżu), których plany zagospodarowania przestrzennego umożliwiają powstawanie budownictwa mieszkalnego wraz z informacją o liczbie mieszkań, które mogą powstać na tych terenach”, opierając się na danych przekazanych przez Wydział Zasobu i Obrotu Nieruchomościami, informuję, że w trakcie przygotowywania do zbycia i opiniowania są nieruchomości położone w śródmieściu z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową, tj.:

a) ul. Władysława Łokietka 23A - działka numer 17/7 z obrębu 1042 o powierzchni 471 m²

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin S.17 zatwierdzonym uchwałą Nr XV/480/99 Rady Miasta Szczecin z dnia 25.10.1999r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 44 poz. 695), w/w działka znajduje się w granicach terenu elementarnego oznaczonego na załączniku graficznym planu symbolem S.Z.03.MC i funkcji dominującej (w rozumieniu planu): mieszkalnictwo, usługi.

Etap przygotowania do zbycia: Zebrane karty informacyjne, przekazano do Komisji Rady Miasta zestawienie celem wyboru formy zbycia.

b) ul. Naruszewicza 19 - działki numer 19/8 i 103 z obrębu 3026 o łącznej powierzchni 494 m²

Przedmiotowa nieruchomość zawiera się w obszarze obowiązywania Miejsowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bolinko - Niemierzyńska” w Szczecinie (Uchwała Nr XLII/1056/09 Rady Miasta Szczecin z dnia 14 grudnia 2009 r. w sprawie Miejsowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bolinko – Niemierzyńska” w Szczecinie, Dz. Urz. Wojew. Zachodniopomorskiego Nr 6 z dnia 22 stycznia 2010 r., poz. 117) i zawiera się w granicach terenu elementarnego oznaczonego na załączniku graficznym planu symbolem S.B.3038.MW,U z przeznaczeniem: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, dopuszcza się nowe usługi wbudowane w partery budynków wielorodzinnych przy ul. Zygmunta Krasińskiego 13, 13 of., 14-14 oraz wbudowane w parter nowej zabudowy na działce geodezyjnej nr 103.

Etap przygotowania do zbycia: zbierane są karty informacyjne, wyjaśniana sprawa z przebiegiem służebności przechodu i przejazdu do nieruchomości wewnątrz kwartału.

3. W odniesieniu do części zapytania dotyczącego zagadnienia: „Proszę o informację ile mieszkań miałyby powstać na Łasztowni w ramach wyłonionego w konkursie projektu”, opierając się na danych przekazanych przez Wydział Urbanistyki i Administracji Budowlanej, informuję, że nagrodzony I Nagrodą projekt, w konkursie „Łasztownia - Nowe Serce Miasta”, w Załączniku nr 3, Tabela nr 3, „Podstawowe parametry inwestycji”, określa łączną przybliżoną sumę terenów przeznaczonych na funkcję mieszkaniową wynoszącą 237 594,15 m² (tab. 1).

Tab. 1

TEREN BILANSOWANIA A+B+C+D		720 163,00	100,00%	593 395,80
działki budowlane		248 100,00	34,45%	
place		34 419,00	4,78%	
ciągi piesze		97 358,00	13,52%	
zielen		203 673,00	28,28%	
drogi		118 173,00	16,41%	
PRZEZNACZENIE TERENU		Przybliżona powierzchnia terenu [m ²]:	Udział procentowy w powierzchni użytkowej obszaru elementarnej:	Przybliżona powierzchnia użytkowa [m ²]:
usługi - U, UA, UK		89 900,00	17,17%	101 871,30
biura - UB/H		52 500,00	34,22%	203 062,50
mieszkania -MW/U		14 900,00	5,75%	34 122,75
śródmiejska zabudowa wielofunkcyjna - MC		90 800,00	42,86%	254 339,25
w tym: usługi 10%		9 080,00	4,29%	25 433,93
biura 10%		9 080,00	4,29%	25 433,93
mieszkania 80%		72 640,00	34,29%	203 471,40
USŁUGI		98 980,00	21,45%	127 305,23
BIURA		61 580,00	38,51%	228 496,43
MIESZKANIA		87 540,00	40,04%	237 594,15

Dla całego obszaru Wypsy Łasztowni objętego konkursem, odnosząc się bezpośrednio do „ilości mieszkań” w tym obszarze, można stwierdzić, że szacunkowa liczba mieszkań wyniesie od ok. 3200 do ok. 4300, przy założeniu wielkości mieszkań od ok. 55 m² do ok. 75 m².

Z wyrazami szacunku

Marcin Pawlicki

ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA
Marcin Pawlicki

Otrzymują:

- 1) Adresat
- 2) a/a

