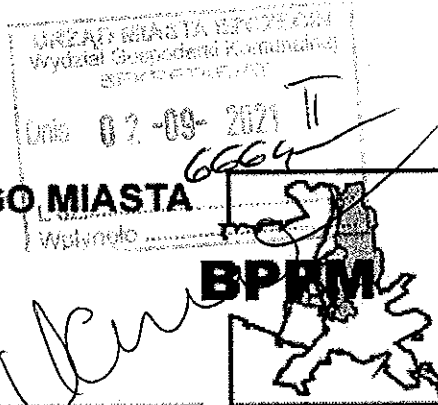


**BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA
w SZCZECINIE**

ul. Szymanowskiego 2, 71-416 Szczecin
tel. (0-91) 42 21 055, 42 45 739, fax 42 24 771
e-mail: bppm@um.szczecin.pl



BPPM.II.322.88.2021.AS.1720

A. ~~de~~ ~~...~~ Szczecin, dn. 01.09.2021 r.
RO B. ~~...~~
06.09.2021
Wydział Gospodarki Komunalnej
w/m

Dotyczy: pisma Rady Osiedla Krzekowo – Bezzrecze z dnia 12.07.2021 r. w sprawie zmiany planu „Krzekowo – Inspektowa” w Szczecinie w celu ograniczenia intensywności zabudowy i wprowadzenia pasów technicznych przy rowach i rzece Bukowej.

Poniżej zagadnienia poruszane w piśmie, dotyczące zmiany planu.

1) Ograniczenie intensywności zabudowy.

Zgodnie z planem „Krzekowo – Inspektowa” w Szczecinie (Uchwała nr XVI/378/16 Rady Miasta Szczecin z dnia 23 lutego 2016 r.), na terenie Krzekowa możliwa jest lokalizacja na nowych działkach dwóch typów zabudowy jednorodzinnej: wolno stojącej i bliźniaczej o wysokości zabudowy tylko do 2 kondygnacji nadziemnych, nie przekraczającej 9,5 m. Plan ustala także minimalną powierzchnię działki dla zabudowy wolno stojącej minimum 600 m², a dla zabudowy bliźniaczej 450 m².

Z uwagi na ograniczenie intensywności zabudowy plan nie dopuszcza lokalizacji nowej zabudowy szeregowej. Ponadto w planie ustalono maksymalną powierzchnię zabudowy w granicach działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 30%, a biologicznie czynnej 50% co oznacza, że minimum połowa powierzchni działki musi pozostać biologicznie czynna, niezabudowana.

2) Pasy techniczne wzdłuż rowów melioracyjnych i rzeki Bukowej.

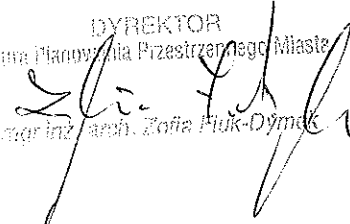
Plan był sporządzony i wyłożony do publicznego wglądu 6 razy. W pierwszym opracowaniu projektu planu wyznaczono pasy techniczne, po czwartym wyłożeniu pasy techniczne zlikwidowano.

Likwidacja pasów technicznych o znacznych szerokościach do obsługi rowów i rzeki wynikała ze złożonych uwag, które dotyczyły ograniczenia korzystania z nieruchomości. Po zlikwidowaniu pasów technicznych wprowadzono ograniczenia liniami zabudowy w odległości średnio od rzeki Bukowej 5 m, a od innych cieków 3 m.

W 2014 roku przeprowadzono szereg szczegółowych analiz, uzyskano opinię prawną (Adwokat Igor Frydrykiewicz) z dnia 28.03.2014 r., z której wynika, że brak jest podstaw prawnych, na podstawie których możliwe byłoby przeznaczenie terenów wzdłuż istniejących rowów na cele pasów technicznych. Cytat: „W świetle orzecznictwa sądów administracyjnych swoboda w narzucaniu zakazów i nakazów przez organ planistyczny jest mocno ograniczona. W wyroku z dnia 27.05.2009 r. (II OSK 1920/08) NSA w Warszawie stwierdził, że zakaz grodzienia nieruchomości przyległych od powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m nie stanowią przyzwolenia na zwiększenie tego obszaru przez radę gminy”.

Podsumowanie:

- 1) W zmianie planu nie będzie możliwe wprowadzenie pasów technicznych, ponieważ działanie byłoby sprzeczne z obowiązującym prawem.
- 2) Nie będzie możliwe ograniczenie intensywności zabudowy, ponieważ już w chwili obecnej plan ogranicza zabudowę do 2 kondygnacji, przy ustalonym wskaźniku zabudowy powierzchni działki maksymalnie do 30%. Plan dopuszcza zabudowę wyłącznie niską. Każda zmiana parametrów wiązałaby się z roszczeniami finansowymi.
- 3) Kluczowym problemem jest odwodnienie obszaru, na którym wcześniej funkcjonowały rowy melioracyjne odwadniające pola, a które zostały częściowo zlikwidowane podczas realizacji osiedla, powodując podtopienia. Po wizji lokalnej stwierdzono, że niektóre drogi nie posiadają odwodnienia, istniejące rowy wzdłuż dróg zostały zasypane i utworzone na nich parkingi, przepusty i skanalizowane odcinki rowów a także nadal otwarte rowy wymagają oczyszczenia. Problem dotyczy zarówno rowów, których właścicielem jest miasto Szczecin, jak również osoby prywatne.
- 4) Zdaniem BPPM należałoby bezwzględnie zachować wszystkie istniejące rowy i zakazać przekazywania w dzierżawę dopuszczając skanalizowanie odcinków rowów i urządzania na tym terenie ogrodów.
- 5) Wariant zmiany planu polegający na wprowadzeniu pasów technicznych byłby jednak możliwy, gdyby właściciele posesji przylegających do rowów zgodzili się na wyznaczenie pasów na ich posesjach. W tym celu, zdaniem BPPM Rada Osiedla Krzekowo – Bezzecze powinna pozyskać zgody każdego zainteresowanego. Bez zgody właścicieli terenu nie jest możliwe wyznaczenie pasów technicznych. W posiadaniu BPPM jest wariant rysunku projektu planu z czwartego wyłożenia z ustalonymi pasami technicznymi, który byłby przydatny w utworzeniu docelowego rozwiązania. Jeżeli taki wariant byłby zaakceptowany przez wszystkich zainteresowanych, wówczas można by przystąpić do zmiany planu.

DYREKTOR
Biura Planowania Przestrzennego Miasta

mgr inż. arch. Zofia Puk-Dymek