

**Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Krzekowo – Żyzna - Szeroka” w Szczecinie.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717; zm. z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492; zm. z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087; zm. z 2006 r. Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635, zm. z 2007 r. Nr 127 poz. 880, zm. z 2008 r. Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz. 1413, zm. z 2010 r. Nr 24 poz. 124, Nr 75 poz. 474, Nr 106 poz. 675, Nr 119 poz. 804, Nr 130 poz. 871, Nr 149 poz. 996, Nr 155 poz. 1043) **Rada Miasta Szczecin rozstrzyga, co następuje:**

**§ 1.** Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Krzekowo – Żyzna - Szeroka” w Szczecinie, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach:

- 05-27.07.2010 r. wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wniesiono w ustalonym terminie do dnia 10.08.2010 r. 11 uwag stanowiących integralną część dokumentacji formalno-prawnej prac planistycznych,
- 10-31.08.2010 r. wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, nie wniesiono w ustalonym terminie do dnia 14.09.2010 r. żadnej uwagi,
- 02-24.09.2010 r. wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wniesiono w ustalonym terminie do dnia 08.10.2010 r. 2 uwagi stanowiące integralną część dokumentacji formalno-prawnej prac planistycznych,

**§ 2.** Prezydent Miasta Szczecin rozpatrzył powyższe uwagi w dniu 11 października 2010 r.

**§ 3.** Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia zgłoszonych uwag:

I wyłożenie:

**1)** Uwaga dotycząca terenu elementarnego Z.K.2004.MN.U, działka 4/2, obręb 2046:

- zwiększenie powierzchni zabudowy z 25% do 35%;
- dopuszczenie do zabudowy usługowo – handlowej;
- zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej z 50% do 40%.

**Uwaga nieuwzględniona:**

- ustalenia planu nie wykluczają lokalizacji zabudowy usługowej – handlowej;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej podyktowany jest tym, że teren znajduje się w Systemie Zieleni Miejskiej, obszarze, na który nałożony jest w Studium minimalny udział p.b.c. = 50%;
- powierzchnia zabudowy maksymalnie 25% pozwala na przedmiotowej działce zlokalizować zabudowę o powierzchni 417 m<sup>2</sup>, co uznaje się za wystarczające.

2) Uwaga dotycząca terenu elementarnego Z.K.2020.MW:

- umożliwienie realizacji funkcji mieszkaniowo – handlowo – usługowej o powierzchni sprzedażowej nie przekraczającej 400 m<sup>2</sup>. przeważające usługi związane z obsługą techniczną budynków mieszkalnych;
- odstąpienie od wyznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony zachodniej granicy posesji na styku z rowem melioracyjnym.

**Uwaga uwzględniona w zakresie skorygowania linii zabudowy. Uwaga nieuwzględniona w zakresie dopuszczenia zabudowy usługowej:**

- teren przeznaczony jest pod zabudowę wielorodzinną niskiej intensywności, o wys. do 12,5 m, nawiązującą do już istniejącej, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną z dopuszczeniem usług wbudowanych została przewidziana od ul. Łukasieńskiego i zaspokaja ona potrzeby tego terenu;
- linia zabudowy wzdłuż zachodniej granicy terenu elementarnego Z.K.2020.MW została skorygowana i określona ze względu na konieczność wyznaczenia pasa technicznego o szerokości 6 m do obsługi rowu melioracyjnego.

3) Uwaga dotycząca terenu elementarnego Z.K.2004.MN.U, działki 3/4, 3/1 oraz nr 14, ul. Szeroka 63:

- wniosek o zapis w § 10, teren elementarny Z.K.2004.MN.U pkt 1, Ustalenia funkcjonalne, pkt. 4 o treści: dopuszcza się zabudowę usługową w tym usługi motoryzacyjne na działce nr 14 obręb 2046;
- informacja, że Sąd Rejonowy Szczecin Prawobrzeże i Zachód wydał postanowienie, w którym oddalił wniosek Zachodniopomorskiego Konserwatora Zabytków w Szczecinie o wpisanie do rejestru zabytków domu mieszkalnego wraz z przedogródkiem przy ul. Szerokiej 63;
- protest przeciwko wprowadzeniu zieleni izolacyjnej i systemu zieleni miejskiej na terenie działki nr 14, a nie na terenie pasa zarezerwowanego dla przyszłej arterii komunikacyjnej (ul. Nowoszerokiej).

**Uwaga nieuwzględniona:**

- dopuszczenie istniejących usług wolno stojących i dodatkowo usług motoryzacyjnych na działce 14 obręb 2046 pozwala zachować istniejące zagospodarowanie.
- BPPM nie posiada informacji o przedmiotowym postanowieniu, projekt planu został uzgodniony przez WUOZ. Skorygowano granice przedogródka.
- granice Systemu Zieleni Miejskiej zostały ustalone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta. Wprowadzenie zieleni izolacyjnej jest niezbędne z uwagi na przyszłe sąsiedztwo ulicy Nowoszerokiej (uchwalony M.p.z.p. „Krzekowo – Nowoszeroka” – ulica główna wraz z trasą tramwajową).

4) Uwaga dotycząca obszaru całego planu:

- skorygowanie miejscowo wzdłuż ulicy Szerokiej rysunku i zapisów dotyczących obowiązującej i nieprzekraczalnej linii zabudowy; dodatkowo stwierdza się, że obowiązuje realizacja pasa zieleni wysokiej o szerokości minimum 5,0 m w miejscach pokazanych na rysunku planu, czyli m. in. na tym 15 m pasie. Takie potraktowanie sprawy przerzuca w całości obowiązek odizolowania się od uciążliwości komunikacyjnych nowej trasy na właścicieli parcel przyległych; **Uwaga uwzględniona w zakresie dotyczącym linii zabudowy, Uwaga nieuwzględniona w zakresie dotyczącym zieleni izolacyjnej.**

- skorygowanie zapisu o zakazie montażu anten satelitarnych na elewacjach eksponowanych;

Uwaga: wystarczyłoby zakaz ograniczyć do obiektów zabytkowych i ew. frontowych; **Uwaga uwzględniona**, usunięto zapis.

- na terenach MN, MN,U zakazuje się przekształcania wolno stojących garaży w obiekty mieszkalne lub usługowe;

Uwaga: należałoby dopuścić przebudowę garaży usytuowanych w oparciu o obowiązującą linię zabudowy i przekształcenie ich na obiekty mieszkalne lub usługowe; **Uwaga nieuwzględniona**, zapis o możliwości przekształcania garaży w obiekty mieszkalne i usługowe nie otrzymał pozytywnego uzgodnienia z WUOZ;

- doprecyzowanie zapisów wg. Rozdziału 2. §6. u.3, p.16. Z zapisu nie wynika jednoznacznie, że elementy architektoniczne wsparte na słupach mogą lub nie mogą przekraczać linii zabudowy; **Uwaga uwzględniona**.

- z zapisu wg. Rozdziału 2. §10. u.1, p.4. (teren elementarny Z.K.2004.MN,U) nie wynika, że dopuszcza się usługi motoryzacyjne wyłącznie na działce nr 14 obr. 2046. Brakuje słowa wyłącznie przed słowami "na działce nr 14"; **Uwaga nieuwzględniona**, taki zapis nie jest konieczny – ustalenia ogólne §6. ust. 1 pkt 3:

*„zakazuje się lokalizacji nowych usług związanych z motoryzacją typu: warsztaty samochodowe, blacharskie, lakiernicze, stacje kontroli pojazdów itp., za wyjątkiem terenów wskazanych w ustaleniach szczegółowych.”*

- Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu w projekcie planu powinny dotyczyć tylko nowej zabudowy, albo uwzględniać parametry budynków istniejących; **Uwaga nieuwzględniona**, zapisy planu dotyczą nowej zabudowy ale i dopuszczają zabudowę istniejącą w momencie sporządzania planu. Należy też zwrócić uwagę na zapis: „§6. ust.3 pkt 12) *dopuszcza się zachowanie zainwestowania i użytkowanie niespełniające ustaleń planu. Budynki mogą być poddawane remontom kapitalnym i modernizacjom bez prawa powiększania kubatury budynku;*”

5) Uwaga dotycząca terenu elementarnego Z.K.2008.MN,U:

- zmiana w § 14 punkt 1,1 (przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca lub bliźniacza) na zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca, bliźniacza lub szeregowa;

- zmiana w § 14 pkt 3,14), a) ( W strefie A ochrony konserwatorskiej dla budynków realizowanych bezpośrednio przy ul. Szerokiej ustala się: a) zabudowę wolno stojącą o szerokości elewacji frontowej 10-20 m) na: zabudowę bliźniaczą o łącznej szerokości elewacji frontowej 10-26 m.

Zabudowa bliźniacza od strony ul. Szerokiej w naturalny sposób pozwoli zachować zasady kompozycji elewacji – symetryczny rozstaw otworów dla całego obiektu.

**Uwaga uwzględniona częściowo** w zakresie możliwości lokalizacji również zabudowy bliźniaczej bezpośrednio przy ul. Szerokiej: „dopuszcza się zabudowę wolno stojącą lub bliźniaczą o szerokości elewacji frontowej 10-20 m.”

**Uwaga nieuwzględniona** w zakresie możliwości lokalizacji zabudowy szeregowej.

6) Uwaga dotycząca terenu elementarnego Z.K.2012.U.MN:

- zwiększenie powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej do 60%;
- wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym.

**Uwaga uwzględniona.** Dokonano zmiany:

„3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej 60%, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) w przypadku przekroczenia dopuszczalnej powierzchni zabudowy ustalonej planem, istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, dopuszcza się zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy, maksymalnie o 5 % powierzchni zabudowy;
- 3) maksymalna wysokość nowej zabudowy 9,5 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;
- 4) budynki kryte dachami stromymi;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 6) na części terenu ustala się strefę VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.”

**7) Uwaga dotycząca terenów elementarnych Z.K.2011.MW,U i Z.K.2012.U,MN:**

- teren elementarny Z.K.2011.MW,U

§ 17 ust. 2.: Ustalenia ekologiczne:

pkt 3 – proponuje się dopisać „dopuszcza się regulację linii brzegowej istniejącego oczka wodnego, oraz budowę urządzeń rekreacyjnych (np. pomost, kładka);”

- teren elementarny Z.K.2012.U,MN;

§ 18 ust. 2,3; Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:

Dla tego terenu należy przyjąć graniczne wskaźniki zabudowy stosowne do warunków panujących w otoczeniu przedmiotowego terenu.

Dodatkowo obszar oddziaływania planowanej zabudowy na Z.K.2012.U,MN o którym mowa w ustawie „Prawo Budowlane” dotyczy także terenu Z.K.2011.MW,U i to należy uwzględnić w projekcie planu.

**Uwaga uwzględniona.** Uzupełniono ustalenia:

17 ust. 2

„3) dopuszcza się regulację linii brzegowej istniejącego oczka wodnego;

4) dopuszcza się w obrębie oczka wodnego wyposażenie terenu w ciąg pieszy z miejscami wypoczynkowymi: ławki, daszki, schody, mostki, terenowe urządzenia rekreacyjne itp.”

**8) Uwaga dotycząca terenu elementarnego Z.K.2003.MN,U, działek 9/10, 9/8, 9/9, 9/7, 9/6, 9/5, 9/4, 9/3:**

- sprzeciw przeciwko projektowanemu zapisowi w miejscowym planie : „Dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.”

**Uwaga nieuwzględniona.** Charakterystyczną cechą historycznego układu przestrzennego jest zabudowa lokalizowana przy granicach działki. Plan nie nakazuje, ale jedynie dopuszcza sposób lokalizowania zabudowy na granicy działki.

**9) Uwaga dotycząca terenu elementarnego Z.K.2020.MW:**

- projekt planu nie uwzględnia zmian własnościowych jakie nastąpiły w ostatnich latach. Teren ten został już rozparcelowany na działki 8/61; 8/62/; 8/63 ; 8/64 ; 8/65 i 8/66 i sprzedany;

- proszę o wykreślenie pkt. 5 dotyczącego ustalenia obsługi komunikacyjnej o treści:  
1) obsługa ta będzie realizowana z terenu Z.K.2040 KDW (ul. Księdza Robaka).

**Uwaga uwzględniona częściowo** w zakresie komunikacji.

Zapisy planu ustalają zabudowę wielorodzinną bez możliwości lokalizowania usług, plan jak najbardziej uwzględnia dokonane podziały własnościowe.

W ustalenia komunikacyjne dopisano:

„obsługa komunikacyjna z terenu Z.K.2028.KD.L(ul. Łukasińskiego), Z.K.2040.KDW (ul. Ks. Robaka).”

**10) Uwaga dotycząca terenu elementarnego Z.K.2020.MW:**

- na omawianym terenie powinna być dopuszczalna jedynie budowa budynku mieszkalnego;
- proponujemy, aby pozostawić wjazd od str. ulicy Ks. Robaka dla budynku Ks. Robaka 1-9 położonego na działce 8/56, jednocześnie umożliwić dla działki 8/66 wykonanie odrębnego wjazdu bezpośrednio od str. ulicy Łukasińskiego;
- uwaga dotycząca wyznaczenia linii zabudowy dla działki 8/66. Wyznaczenie linii łamanej zburzy ład przestrzenny, który jest zachowany praktycznie w całym obszarze otaczającym tą działkę. Linia zabudowy powinna być ustalona tak aby wymuszała położenie budynku na tejże działce w podobny sposób jak położone są budynki sąsiednie.

**Uwaga uwzględniona** w zakresie przeznaczenia terenu na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną bez możliwości lokalizacji usług, **częściowo** w zakresie ustaleń komunikacyjnych, **nieuwzględniona** w zakresie linii zabudowy na terenie działki 8/66:

W ustalenia komunikacyjne dopisano:

*obsługa komunikacyjna z terenu Z.K.2028.KD.L(ul. Łukasińskiego), Z.K.2040.KDW (ul. Ks. Robaka).*

Linia zabudowy wyznaczona została jako nieprzekraczalna w odległości 6 m od granicy rowu melioracyjnego i stanowi obszar na którym może być zlokalizowana zabudowa. Nie jest to linia obowiązująca, tym samym osoba projektująca na tym terenie nową zabudowę może ją kształtować w dowolny sposób, jedynie zwracając uwagę na to, aby linią nie przekraczać.

**11) Uwaga dotycząca terenu elementarnego Z.K.2020.MW:**

- na omawianym terenie powinna być dopuszczalna jedynie budowa budynku mieszkalnego;
- proponujemy, aby pozostawić wjazd od str. ulicy Ks. Robaka dla budynku Ks. Robaka 1-9 położonego na działce 8/56, jednocześnie umożliwić dla działki 8/66 wykonanie odrębnego wjazdu bezpośrednio od str. ulicy Łukasińskiego.

**Uwaga uwzględniona** w zakresie przeznaczenia terenu na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną bez możliwości lokalizacji usług, **częściowo** w zakresie ustaleń komunikacyjnych:

W ustalenia komunikacyjne dopisano:

*obsługa komunikacyjna z terenu Z.K.2028.KD.L(ul. Łukasińskiego), Z.K.2040.KDW (ul. Ks. Robaka).*

II wyłożenie: brak uwag.

III wyłożenie:

**1) Uwaga dotycząca działki nr 8/66 z obręb 2055:**

- zmiana polegająca na nie wyznaczeniu strefy ochronnej dla rowu melioracyjnego, zaznaczonego na planie sytuacyjnym, przy działce 8/66 z obręb 2055 w Szczecinie przy ul. Łukasieńskiego;
- rozszerzenie funkcji z mieszkaniowej na mieszkaniowo – handlowo – usługowej o powierzchni nie przekraczającej 400 m<sup>2</sup>.

**Uwaga uwzględniona** w zakresie pasa służącego do konserwacji. **Uwaga nieuwzględniona** w zakresie lokalizacji zabudowy mieszkaniowo – handlowo – usługowej.

Teren przeznaczony jest pod zabudowę wielorodzinną niskiej intensywności, o wys. do 12,5 m, nawiązującą do już istniejącej. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną z dopuszczeniem usług wbudowanych została przewidziana od ul. Łukasieńskiego i zaspokaja ona potrzeby tego terenu. Ponadto uwzględniona została uwaga wspólnoty mieszkaniowej, dotycząca lokalizacji wyłącznie zabudowy mieszkaniowej na przedmiotowym terenie i zachowania charakteru wnętrza zabudowy wielorodzinnej już istniejącej, jako kameralnej enklawy (teren wewnątrz zabudowy mieszkaniowej zagospodarowany z uwzględnieniem potrzeb rekreacji mieszkańców, plac zabaw itp.).

**2) Uwaga dotycząca całego obszaru planu oraz terenu elementarnego Z.K.2003.MN,U, działki 9/10,9/8,9/9,9/7,9/6,9/5,9/4,9/3 obręb 2045:**

- sprzeciw przeciwko projektowanemu zapisowi w miejscowym planie: „Dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicy działki budowlanej”;
- dopisanie do § 9 ust. 3 pkt 6 c:  
„c) zakazuje się nadbudowy i rozbudowy, z zaleceniem zachowania istniejącego budynku gospodarczego przylegającego do elewacji tylnej, z możliwością jego przebudowy – wyburzenia górnej kondygnacji.”

**Uwaga uwzględniona** w zakresie dotyczącym budynku gospodarczego przylegającego do elewacji tylnej budynku przy ul. Szerokiej 49, jednak zapisy projektu planu nie uległy zmianie, gdyż zapis o zaleceniu zachowania istniejącego budynku gospodarczego nie wyklucza możliwości przeprowadzenia wymienionych w uwadze prac.

**Uwaga nieuwzględniona** w zakresie dopuszczenia zabudowy bezpośrednio przy granicy działki budowlanej. Zapis o możliwości lokalizowania zabudowy na granicy działki budowlanej podyktowany jest specyfiką obszaru planu, jest to teren z zachowanymi obiektami historycznymi, z tradycyjnymi podziałami i sposobem zabudowy działek. Jednym z zadań planu jest ochrona i kontynuacja tego sposobu zabudowy, co wiąże się m. in. z możliwością lokalizacji zabudowy na granicy działki budowlanej.