

**Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr
Rady Miasta Szczecin
z dnia**

Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Żelechowa-Park Brodowski” 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 z późniejszymi zmianami) Rada Miasta Szczecin rozstrzyga co następuje:

§ 1. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Żelechowa-Park Brodowski” w Szczecinie, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 1 lipca 2009 r. do 22 lipca 2009 r. wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wniesiono w ustalonym terminie do dnia 06 sierpnia 2009 r. pięć uwag, zgodnie z wykazem uwag stanowiącym integralną część dokumentacji formalno-prawnej prac planistycznych.

§ 2. Prezydent Miasta Szczecin w dniu 19 sierpnia 2009 r. rozpatrzył powyższe uwagi.

§ 3. Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia zgłoszonych uwag:

1. Uwaga dotycząca:

- a) ograniczenia wysokości zabudowy na terenie elementarnym P.Z.2102.MW,U (teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej), położonym w sąsiedztwie zabudowy jednorodzinnej przy ul.Cienistej;
- b) wprowadzenia zapisów gwarantujących zabezpieczenie odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla istniejącej zabudowy jednorodzinnej zlokalizowanej przy ul.Cienistej (teren elementarny P.Z.2101.MN,U), w tym dla ul. Cienistej 1A gdzie zwiększone są potrzeby parkingowe ze względu na prowadzoną działalność gospodarczą.

Uwaga uwzględniona częściowo.

1a – uwzględniona,

W projekcie planu, dla terenu elementarnego P.Z.2102.MW,U sąsiadującego z terenem zabudowy jednorodzinnej, zapisy planu dopuszczały dobudowy do budynku mieszkalnego przy ul.Bandurskiego 4a, do wysokości nie wyższej niż istniejący, 3 kondygnacyjny budynek. Ponad to plan dopuszczał realizację nowej zabudowy na tym terenie wyłącznie w formie garaży o wysokości nie większej niż 8 m. Akceptując uwagę, zrezygnowano z ustaleń umożliwiających dobudowy do budynku przy Bandurskiego 4a (obiekt zabytkowy do ochrony - zachowanie w obecnej formie) a maksymalną wysokość garaży ograniczono do 4 m.

1b – nie uwzględniona,

Wskazanie terenu wydzielenia wewnętrznego 1.KS, położonego w ramach terenu P.Z.2101.MN,U (zabudowa jednorodzinna przy ul.Cienistej) na parking lub garaże ma na celu między innymi odciążenie terenów dróg publicznych od parkujących pojazdów należących do mieszkańców przyległych posesji. Teren 1.KS (grunt stanowiący własność Miasta) może być zagospodarowany pod miejsca postojowe i garaże, w tym dla mieszkańców przyległej posesji przy Cienistej 1, przy czym plan nie rozstrzyga kwestii sprzedaży gruntu.

2. Uwaga dotycząca wyznaczonych w projekcie planu terenów dróg publicznych oraz konieczności wydzielenia dróg wewnętrznych gwarantujących bezpłatne przejście i przejazd w ramach zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przy ul.Thugutta, na terenie elementarnym P.Z.2039.MW,U/E.

Uwaga nie uwzględniona. Część działki nr 70/122 w granicach terenu P.Z.2039.MW,U/E stanowi wewnętrzny dojazd w ramach zagospodarowania zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Działka 131 z obr. 3093 na której zlokalizowane są garaże boksowe i droga dla ich obsługi mają dostęp do drogi publicznej: dostęp bezpośredni do ulicy Thugutta (w pobliżu skrzyżowania z ulicą Bocianią poprzez część działki 70/28 włączoną w projekcie planu do drogi publicznej) oraz dostęp pośredni poprzez działkę drogową 70/122 będącą własnością gminy Szczecin. W projekcie planu część działki drogowej 70/122 leżąca wzdłuż ulicy Thugutta została przeznaczona na poszerzenie tej ulicy, natomiast część działki 70/122 obsługująca zabudowę mieszkaniową i zespół przynależnych jej garaży pozostała w terenie elementarnym P.Z.2039.MW,U/E.

Działka 132, na której zlokalizowane są budynki mieszkalne ma do drogi publicznej – ulicy Thugutta dostęp bezpośredni, a także pośredni poprzez działkę drogową 70/122 i działkę 131, a konkretnie drogę dojazdową do zespołu garaży zlokalizowaną na tej działce. Jest to zgodne z art. 93, ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

3. Uwaga dotycząca zmniejszenia szerokości pasa drogi P.Z.2115.KD.D. (ul.Szczerkowa) na wysokości posesji przy ul. Kruczej 28 c i d celem przyłączenia do prywatnych działek zabudowy jednorodzinnej w terenie P.Z. 2010.MN,U.

Uwaga nie uwzględniona. Poszerzenie działek nr 69 i 70 z obr. 3095 o pas drogowy drogi P.Z.2115.KD.D spowoduje, że istniejąca sieć wodociągowa \varnothing 125 mm i kanalizacja sanitarna \varnothing 300 mm ułożona w tym pasie drogi znajdzie się na terenie prywatnych posesji, co stanowić będzie utrudnienie w eksploatacji tych sieci. Dodatkowo, w ramach rozpatrywania uwagi uzyskano stanowisko ZWiK Sp. z o.o , które podtrzymuje przebieg linii rozgraniczających terenu P.Z.2115.KD.D zgodnie z projektem planu.

4. Uwaga dotycząca zmniejszenia szerokości dróg publicznych (ulice dojazdowe: Gęsia i Mewia) na rzecz nieruchomości położonej przy Gęsiej 27a (teren zabudowy jednorodzinnej P.Z.2054.MN,U).

Obecne rozgraniczenia terenów przedstawione w projekcie planu „Żelechowa-Park Brodowski”, dają możliwość przyłączenia do nieruchomości Gęsia 27a części działki drogowej 50/24 o ok. 12 m² (regulacja wniesiona na podstawie złożonego wniosku do projektu planu).

Analiza przedmiotowego obszaru, wykonana w związku z wniesioną uwagą, wykazała, że postulowany do przyłączenia do posesji przy ul.Gęsiej 27a teren drogi publicznej to stosunkowo duża powierzchnia terenu (ok. 325 m²), tylko o 30% mniejsza od powierzchni całej posesji Gęsia 27a. Takie uszczuplenie terenu dróg publicznych wpłynęło by negatywnie na warunki ruchu na skrzyżowaniu 3 ulic dojazdowych - Gęsiej, Mewiej i Zięby oraz utrudniło by dostęp dla istniejącego i projektowanego uzbrojenia, które według ustaleń planu należy sytuować w liniach rozgraniczających dróg.

5. Uwaga dotycząca zniesienia zapisów o ochronie konserwatorskiej budynku przy ul.Bandurskiego 1-4a (teren P.Z.2102.MW,U) i umożliwienia jego nadbudowy (z użytkowym poddaszem w dachu stromym).

Uwaga nie uwzględniona. Nadbudowa 3 kondygnacyjnego budynku zakłóci istniejącą kompozycję przestrzenną zespołu zabudowy rejonu ulic Bandurskiego, Obotrycka, Zagłoby objętego strefą B ochrony konserwatorskiej. W ramach rozpatrzenia uwagi uzyskano stanowisko Konserwatora Zabytków, który negatywnie opiniuje nadbudowę obiektu. Powiększenie kubatury budynku skutkowało by potrzebą wprowadzenia dla przedmiotowego terenu, wskaźnika intensywności zabudowy. Budynek 3 kondygnacyjny zlokalizowany jest (wg Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin) w terenie objętym SZM

(Systemem Zieleni Miejskiej). Zapisy Studium (Uchwała XXVIII/706/08 Rady Miasta Szczecin z dnia 24.11.2008 r.) stanowią, że na terenie SZM należy ustalać w planach miejscowych wskaźnik intensywności zabudowy do 0,6 lub ograniczenie wysokości nowej zabudowy mieszkalnej do trzech kondygnacji. Ponad to zwiększenie ilości lokali mieszkalnych pogłębiło by deficyt miejsc postojowych w osiedlu.