

Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gumieńce-Harnasiów” 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 „Gumieńce-Harnasiów” w Szczecinie, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 21.02.2005 r. do 14 marca 2005 r. wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wniesiono w ustalonym do dnia 29 marca 2005 r. terminie 9 uwag, zgodnie z wykazem uwag stanowiącym integralną część dokumentacji formalno-prawnej prac planistycznych.

§ 2. Prezydent Miasta Szczecina Protokołem Nr 0158/15/05 z dnia 19 kwietnia 2005 r. rozpatrzył powyższe uwagi.

§ 3. Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia zgłoszonych uwag:

1) uwaga dotycząca wydzielenia drogi na gruncie prywatnym oraz zwiększenia powierzchni sprzedaży ze 100 do 300 m².

Uwaga nieuwzględniona. Plan wprowadza jedynie regulację, polegającą na wydzieleniu drogi dojazdowej, która istnieje już dziś jako dojazd do ogrodów działkowych „Malwa” i jako jedyny dojazd do działki nr 44/22 obręb 132 P. Działka nr 44/22 została podzielona bez zachowania dostępu do drogi publicznej. Projekt planu poprzez ustalenia reguluje tę nieprawidłowość pozwalając na prawidłową obsługę komunikacyjną tej działki. W obecnym stanie obsługa komunikacyjna odbywa się poprzez teren, który w projekcie planu określony jest symbolem Z.G.3029.KDW. Obszar ten jest także wskazanym miejscem włączenia komunikacyjnego do ul. Europejskiej.

W części dotyczącej powierzchni sprzedaży uwaga nieuwzględniona - zwiększenie powierzchni sprzedaży ze 100 do 300 m² nie jest możliwe, z uwagi na sąsiadujące od strony północnej tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2) uwaga dotycząca zmiany lokalizacji w projekcie planu stacji transformatorowej oraz wprowadzenia zapisów w planie pozwalających na zbliżenia zabudowy garażu do granicy działki od strony stacji transformatorowej na odległość 1,0m z zachowaniem przepisów pożarowych.

Uwaga uwzględniona częściowo, lokalizacja stacji transformatorowej pozostaje, zmienia się jej powierzchnia w sposób pozwalający na większe możliwości inwestycyjne na działce. Powierzchnia działki dla potrzeb stacji transformatorowej została zmniejszona. Nieuwzględniono wprowadzenia zapisu pozwalającego na zbliżenie do granicy działki, ponieważ wszelkie odległości i zbliżenia do granicy działki sąsiedniej określone są w rozporządzeniu dotyczącym

„warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie”, tym samym sprawy te regulowane są przez odrębne przepisy.

3) uwaga dotycząca zmiany drogi wewnętrznej ZG.2029.KDW na drogę publiczną, ponieważ droga ta może być bardziej użytkowana jako publiczna niż droga ZG.2021.KD.L (Zbójnicka).

Uwaga nieuwzględniona, ponieważ planowana w projekcie planu droga wewnętrzna Z.G.2029.KDW służyć będzie wyłącznie do obsługi fragmentu planowanej zabudowy jednorodzinnej usytuowanej na działkach będących własnością prywatną w obrębie ul. Zbójnickiej i Europejskiej. Dostęp do niej możliwy będzie poprzez ul. Zbójnicką oraz (w ograniczonym zakresie) od ul. Europejskiej. Wydzielona została z gruntów prywatnych w dużej mierze w oparciu o istniejące wydzielienia funkcjonujące jako drogi wewnętrzne. Nie ma powodu, aby droga ta zaliczona została jako droga publiczna i „zastąpiła” ulicę Zbójnicką, która ma istotny wpływ na obsługę części osiedla Gumieńce, jak również umożliwia powiązanie z częścią obszaru gminy Kołbaskowo.

4) uwaga nie wyrażająca zgody na lokalizację stacji transformatorowej ZG.2048.E przy ul. Harnasiów na działce 36/3 oraz zgoda na przesunięcie stacji na grunt tego samego właściciela w rejonie projektowanej drogi Europejskiej.

Uwaga uwzględniona. Zmieniono lokalizację stacji transformatorowej zgodnie z sugestią właściciela.

5) uwaga kwestionująca ustalenia, które dotyczą rozbudowy ulicy Harnasiów. Brak zgody na przekształcenie wąskiej, żwirowej, dotychczas mało uczęszczanej drogi Harnasiów na ulicę dwujezdniową.

Uwaga nieuwzględniona. W projekcie planu nie jest przewidywana zmiana szerokości pasa terenu przewidzianego na cele ulicy Harnasiów, nie jest też przewidywana budowa w tej ulicy dwóch jezdni. W projekcie planu ustala się przekrój ulicy Harnasiów (Z.G.2022.KD.L) – „jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki”, dopuszcza się również zagospodarowanie tymczasowe zielenią niską (w tym krzewami) pasów poza jezdnią ulicy.

6) uwaga dotycząca ograniczenia możliwości zabudowy działki 52/6 w stosunku do poprzednio obowiązującego planu, w którym istniała możliwość prowadzenia różnorodnej działalności gospodarczej i wprowadzenie takich zmian w projekcie miejscowego planu, aby umożliwić na działce 52/6 wybudowanie stacji paliw lub też wyłączenie działki z terenu objętego projektem.

Uwaga nieuwzględniona. Nie uwzględniono wniosku o lokalizację w obrębie planu stacji paliw. Do planu wpłynął wniosek Rady Osiedla „Gumieńce” i mieszkańców o brak zgody na budowę stacji benzynowej, warsztatów i myjni samochodowych. Mieszkańcy jako sąsiedzi przedmiotowej działki z tytułu sąsiedztwa z projektowaną drogą – ul. Europejską narażeni byłiby dodatkowo na uciążliwości wynikające z lokalizacji stacji benzynowej. Teren przyszłego osiedla przeznaczony jest na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem jedynie usług wbudowanych w budynki mieszkalne, tym samym obowiązuje zakaz lokalizacji usług wolnostojących. Proponowana budowa stacji paliw w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej nie jest możliwa. Składający uwagę proponuje wyłączenie działki z obszaru planu, co jest niemożliwe, ponieważ obszar ten jest integralnie związany z projektowaną zabudową w rejonie Harnasiów i powinien być rozpatrywany w kontekście sąsiedztwa.

7) uwagi dotyczące sprzeciwu dotyczące włączenia ul. Niepołomickiej w projektowany przebieg planowanej ulicy miejskiej ZG.2023.KD.D i nie wykorzystania do tego celu ulicy o symbolu Z.G.2037.KDW (przedłużenie ul.Samborskiej) co jest niekorzystne i pogarsza warunki ruchu.

Uwaga nieuwzględniona. Główny układ komunikacyjny osiedla stanowi ciąg uliczny Harnasiów – Samborska oraz ul. Zbójnicka tj. ulice zbierające i rozprowadzające ruch w osiedlu. Taki też układ zostaje utrzymany w projekcie planu. Planowana ulica Z.G.2023. KD.D w projekcie planu sklasyfikowana została jako ulica dojazdowa. Ulica ta przeznaczona jest do obsługi planowanej zabudowy mieszkaniowej i taki też „osiedlowy charakter” będzie miał w przyszłości na niej ruch. Częścią planowanej ulicy jest istniejąca ulica Niepołomicka, która już obecnie stanowi drogę publiczną (gminną). Ulica ta o szerokości w liniach rozgraniczających 12 m i szerokości jezdni 6 m w pełni odpowiada wymaganym parametrom ulic dojazdowych – takie też parametry przewidziane są w jej dalszym, planowanym przebiegu.

Przyjęte rozwiązania w projekcie planu wymagają przy wjeździe do osiedla od strony północnej zmiany kierunku ruchu pod kątem 90^0 , nie jest to jednak sytuacja wyjątkowa bowiem skrzyżowania tego typu, odpowiednio oznakowane, funkcjonują nie gorzej od innych. Warto również wziąć pod uwagę, że rezerwy terenu w rejonie skrzyżowania Harnasiów – Samborska umożliwiają, w razie potrzeby, korektę jego geometrii.

8) uwaga dotycząca uwzględnienia dla istniejącego domu w zabudowie szeregowej większej odległości pomiędzy istniejącym domem a projektowaną w przyszłości zabudową oraz zachowanie odpowiedniej wysokości dla zabudowy projektowanej.

Uwaga nieuwzględniona. Zachowanie odległości budynku istniejącego od projektowanego oraz odległości od granic działek określają „warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie”. Zgodnie z tym prawem każdy właściciel działki ma prawo inwestować na swojej działce zachowując obowiązujące przepisy. W projekcie planu nie jest możliwe ograniczenie korzystania z nieruchomości poprzez wpisanie konieczności odsunięcia się z zabudową od granic działki dalej niż określają to „warunki techniczne...”. Sprawa wysokości zabudowy ustalonej w planie do maksymalnie 9,5 metra gwarantuje realizację zabudowy o wysokości w typie zabudowy istniejącej.

9) uwaga dotycząca uporządkowania przez miasto wszelkimi dostępnymi środkami administracyjnymi kwestii mediów czyli przyłączy wod.-kan, energii elektrycznej oraz gazu.

Uwaga nieuwzględniona. W projekcie planu ustalenia planu określają zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej, natomiast warunki i sposób podłączenia do sieci ulicznej wydają jej zarządcy. Projekt planu nie porusza kwestii administracyjnych.