

**Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr XVII/439/08
Rady Miasta Szczecin
z dnia 14 stycznia 2008 r.**

Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osów - Miodowa” w Szczecinie.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717, ze zm. z 2004r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492, z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087, z 2006 r. Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635, z 2007 r. Nr 127 poz. 880) Rada Miasta Szczecin rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osów - Miodowa” w Szczecinie, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 27 czerwca 2007 r. do 17 lipca 2007 r. wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wniesiono w ustalonym terminie do dnia 31 lipca 2007 r. 15 uwag, zgodnie z wykazem uwag stanowiącym integralną część dokumentacji formalno-prawnej prac planistycznych.

§ 2. Prezydent Miasta Szczecin rozpatrzył powyższe uwagi w dniu 16 sierpnia.

§3. Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia zgłoszonych uwag:

1) Uwaga dotycząca ujęcia w planie możliwości zagospodarowania dzierzawionego terenu przy ul. Malwowej 31 dz. nr 19P/152.

Uwaga uwzględniona: Ustalenia planu pozwalają na dołączenie do działki nr 152 działki nr 151.

2) Uwaga dotycząca możliwości wydzielenia części użytku ekologicznego (ok. 700 m²) stanowiącego fragment terenu elementarnego Z.O.2017.ZN, pod zabudowę na cele usługowo-rekreacyjne wraz z niezbędnymi obiektami towarzyszącymi i urządzeniami terenowymi służącymi rekreacji np. mini golf, tenis stołowy, bilard itp.

Uwaga nieuwzględniona: Granice użytku ekologicznej „Dolina Strumienia Żabiniec” są ściśle określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Szczecin oraz w Uchwale Nr X/287/07 Rady Miasta z dnia 11 czerwca 2007 r. w sprawie ustanowienia użytków ekologicznych i zespołów przyrodniczo – krajobrazowych (D. U. Woj. Zachodniopom. z 23.07.2007 r. poz. 1430). Nie ma możliwości przekształcenia fragmentu użytku na cele budowlane, ponieważ obszar objęty jest ścisłą ochroną przyrodniczą.

3) Uwaga dotycząca ujęcia w planie możliwości zapisu dla terenu Z.O.2020.MN,U, umożliwiającego budowę garażu na granicy działki nr 33 w Szczecinie przy ul. Uroczej 32 obręb 15-Pogodno.

Uwaga uwzględniona: Wprowadzono ustalenie ogólne, pozwalające na budowę garaży na działkach przeznaczonych pod zabudowę jednorodziną na granicy działki budowlanej.

4) Uwaga dotycząca ujęcia w planie możliwości zmiany przeznaczenia działki nr 15/6 z obrębem 2010 Pogodno pomiędzy ulicami Miodową a Sierakowską (drogi publiczne) z przeznaczeniem pod zieleń na grunty budowlane (...)

Uwaga nieuwzględniona: W planie część terenu działki 15/6 przeznaczono pod zabudowę jednorodzinna, pozostałą część przeznaczono na zieleń urządzoną, rekreacyjno – wypoczynkową. Ograniczono w ten sposób zabudowę całej działki. Klasyfikacja działki wskazuje, że są to tereny rolne klasy Ps IV, PsV i PsVI oraz R IVa. Klasyfikacja wskazuje, że działka nie była i nie jest działką budowlaną. Fragment działki w planie wskazano jednak pod zabudowę, ponieważ nastąpiła zabudowa działek o podobnym kształcie wzdłuż ul. Spadziowej. Dopuszczenie fragmentaryczne zabudowy nawiązuje do zabudowy wzdłuż ul. Spadziowej i jednocześnie ją uzupełnia.

Fragment pozostawiony na zieleń, pomimo, że nie jest zabagniony jest częścią obszaru wraz ze zbiornikiem wodnym, o wartości przyrodniczej. Pomimo zapisów planu teren może być użytkowany jak dotychczas przez właściciela działki, tym samym wartość jego pozostaje bez zmian. Nie można jednak zabudować obszaru z uwagi na bardzo zróżnicowaną konfigurację terenu. Istniejące spadki miejscami przekraczają ponad 20%. Jest to obszar o bardzo dużej wartości przyrodniczo – krajobrazowej, który należy bezwzględnie chronić, rzeźba terenu powinna pozostać w dotychczasowym, naturalnym stanie. Plan w przypadku zmiany sposobu użytkowania dopuszcza wyposażenie terenu w elementy małej architektury, które mogą służyć właścicielom działek.

5) Uwaga dotycząca ujęcia w planie możliwości zmiany przeznaczenia działki nr 14/1 z obrębem 2010 Pogodno pomiędzy ulicami Miodową a Sierakowską (drogi publiczne) z przeznaczeniem pod zieleń na grunty budowlane (...)

Uwaga nieuwzględniona: W planie część terenu działki 14/1 przeznaczono pod zabudowę jednorodzinna, pozostałą część przeznaczono na zieleń urządzoną, rekreacyjno – wypoczynkową. Ograniczono w ten sposób zabudowę całej działki. Klasyfikacja działki wskazuje, że są to tereny rolne klasy Ps IV, PsV, Ws, N, R IVa. Klasyfikacja wskazuje, że działka nie była i nie jest działką budowlaną. Fragment działki w planie wskazano jednak pod zabudowę, ponieważ nastąpiła zabudowa działek o podobnym kształcie wzdłuż ul. Spadziowej. Dopuszczenie fragmentaryczne zabudowy nawiązuje do zabudowy wzdłuż ul. Spadziowej i jednocześnie ją uzupełnia.

Fragment pozostawiony na zieleń, wraz ze zbiornikiem wodnym jest częścią obszaru o wartości przyrodniczej. Pomimo zapisów planu teren może być użytkowany jak dotychczas przez właściciela działki, tym samym wartość jego pozostaje bez zmian. Nie można jednak zabudować obszaru z uwagi na bardzo różnicowaną konfigurację terenu i występującą wodę. Istniejące spadki skarp miejscami przekraczają ponad 20%. Jest to obszar o bardzo dużej wartości przyrodniczo – krajobrazowej, który należy bezwzględnie chronić, rzeźba terenu powinna pozostać w dotychczasowym, naturalnym stanie. Plan w przypadku zmiany sposobu użytkowania dopuszcza wyposażenie terenu w elementy małej architektury, które mogą służyć właścicielom działek.

6) Uwaga dotycząca ujęcia w planie możliwości naniesienia korekty dotyczącej wielkości i kształtu działki 170/Malwowa/Moczarowa w obrębie 2015 oraz sprzeciwu wobec przeznaczenia terenu sąsiadującego na usługi sportu, rekreacji i wypoczynku.

Uwaga uwzględniona: Skorygowano parametry sięgacza. Działka geodezyjna nr 170 pozostaje bez zmian, tym samym może być użytkowana jak dotychczas. Zmianie ulega sposób zagospodarowania terenu ustalony planem.

Zagospodarowanie terenów rekreacyjno – sportowych Z.O.2106.US i Z.O.2107.US jest zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Szczecin oraz zgodne z Uchwałą Nr X/287/07 Rady Miasta z dnia 11 czerwca 2007 r. w sprawie ustanowienia użytków ekologicznych i zespołów przyrodniczo – krajobrazowych (D. U. Woj. Zachodniopom. z 23.07.2007 r. poz. 1430). Obszary Z.O.2106.US i Z.O.2107.US przeznaczone są na cele sportu, rekreacji i wypoczynku i znajdują się poza granicami użytku ekologicznego „Dolina Strumienia Żabiniec”.

7) Uwaga dotycząca ujęcia w planie możliwości przesunięcia linii zabudowy od strony Z.O.2063.KD.D w odległości 1,5 m od granicy działki nr 462/1, zaniechania działań i zapisów na rzecz objęcia nieruchomości (budynek przy ul. Mokrej 44) ochroną konserwatorską i ograniczeniami z niej wynikającymi, dopuszczenia zabudowy działki nr 462/1 na granicy z działką nr 462/2.

Uwaga uwzględniona: skorygowano przebieg linii zabudowy na rysunku planu i naniesiono ją w odległości 1,5 m od granicy przedmiotowej działki. W uzgodnieniu z Zachodniopomorskim Wojewódzkim Konserwatorem zabytków zaniechano objęcia ochroną konserwatorską i ujęcia w gminnej ewidencji zabytków obiektu przy ul. Mokrej 44. Wprowadzono ustalenie, pozwalające na zabudowę działki nr 462/1 na granicy z działką nr 462/2.

8) Uwaga dotycząca dokonania zmian w projekcie planu i ujęcia możliwości podziału działki nr 16 obręb 2010 (tereny elementarne Z.O.2104.MN,U i Z.O.2006.ZP) na kilka działek oraz możliwości zabudowy budownictwem mieszkaniowo-usługowym. Wiąże się to z odstąpieniem od planowanych terenów zielonych.

Uwaga nieuwzględniona: W planie część terenu działki 16/1 przeznaczono pod zabudowę jednorodzinną, pozostałą część przeznaczono na zieleń urządzonej, rekreacyjno – wypoczynkową. Ograniczono w ten sposób zabudowę całej działki. Klasyfikacja działki wskazuje, że są to tereny rolne klasy Ps IV, R IV. Klasyfikacja wskazuje, że działka nie była i nie jest działką budowlaną. Fragment działki w planie wskazano jednak pod zabudowę, ponieważ nastąpiła zabudowa działek o podobnym kształcie wzdłuż ul. Spadziowej. Dopuszczenie fragmentaryczne zabudowy nawiązuje do zabudowy wzdłuż ul. Spadziowej i jednocześnie ją uzupełnia. Fragment pozostawiony na zieleń jest częścią obszaru wraz ze zbiornikiem wodnym o wartości przyrodniczej. Pomimo zapisów planu teren może być użytkowany jak dotychczas przez właściciela działki, tym samym jego wartość pozostaje bez zmian. Nie można jednak zabudować obszaru z uwagi na bardzo różnicowaną konfigurację terenu. Istniejące spadki skarp miejscami przekraczają ponad 20%. Jest to obszar o bardzo dużej wartości przyrodniczo – krajobrazowej, który należy bezwzględnie chronić, rzeźba terenu powinna pozostać w dotychczasowym, naturalnym stanie. Plan w przypadku zmiany sposobu użytkowania dopuszcza wyposażenie terenu w elementy małej architektury, które mogą służyć właścicielom działek.

9) Uwaga dotycząca ujęcia w projekcie planu możliwości podziału działki nr 165 w terenie Z.O.2015.MN,U w celu przyłączenia do działek 164 i 166 położonych przy ul. Malwowej 53 i 55.

Uwaga nieuwzględniona: Nie jest możliwy podział działki nr 165 na dwie części i przyłączenie do działek sąsiednich położonych przy ul. Malwowej 53 i 55, gdyż jest ona częścią wydzielenia wewnętrznego KDW, stanowiącego dojazd do terenu elementarnego Z.O.2106.US.

10) Uwaga dotycząca ujęcia w planie możliwości zagospodarowania dzierżawionego terenu przy ul. Malwowej 27 (dz. nr 149).

Uwaga uwzględniona: Plan nie zakazuje zakupu działki w bezpośrednim sąsiedztwie.

11) Uwaga dotycząca ujęcia w planie możliwości parcelacji działki 387/3 (Z.O.2047).

Uwaga uwzględniona: Uzupełniono tekst o ustalenie umożliwiające podział terenu.

12) Uwaga dotycząca działki nr 18/10 położonej w terenie elementarnym Z.O.2001.MN.U, dopuszczenia szerokość frontu działki od ul. Miodowej –20 m, określenia nieprzekraczalnej linii zabudowy od ul. Miodowej 131 w kierunku PN-ZACH do punktu w granicy działki w odległości 10 m od działki drogowej ul. Miodowej.

Uwaga częściowo uwzględniona w zakresie określenia linii zabudowy, nieuwzględniona w zakresie szerokości frontu działek: Dokonano korekty linii zabudowy na terenie poza istniejącym budynkiem przy ul. Miodowej 131.

13) Uwaga dotycząca zmiany przeznaczenia działki nr 15/6 z obrębu 2010 Pogodno pomiędzy ul. Miodową a Sierakowską (drogi publiczne) z przeznaczeniem pod zieleń na grunty budowlane.

Uwaga nieuwzględniona: W planie część terenu działki 15/6 przeznaczono pod zabudowę jednorodzinną, pozostałą część przeznaczono na zieleń urządzoną, rekreacyjno – wypoczynkową. Ograniczono w ten sposób zabudowę całej działki. Klasyfikacja działki wskazuje, że są to tereny rolne klasy Ps IV, PsV i PsVI oraz R IVa. Klasyfikacja wskazuje, że działka nie była i nie jest działką budowlaną. Fragment działki w planie wskazano jednak pod zabudowę, ponieważ nastąpiła zabudowa działek o podobnym kształcie wzdłuż ul. Spadziowej. Dopuszczenie fragmentaryczne zabudowy nawiązuje do zabudowy wzdłuż ul. Spadziowej i jednocześnie ją uzupełnia.

Fragment pozostawiony na zieleń, pomimo, że nie jest zabagniony jest częścią obszaru wraz ze zbiornikiem wodnym, o wartości przyrodniczej. Pomimo zapisów planu teren może być użytkowany jak dotychczas przez właściciela działki, tym samym wartość jego pozostaje bez zmian. Nie można jednak zbudować obszaru z uwagi na bardzo różnicowaną konfigurację terenu. Istniejące spadki miejscami przekraczają ponad 20%. Jest to obszar o bardzo dużej wartości przyrodniczo – krajobrazowej, który należy bezwzględnie chronić, rzeźba terenu powinna pozostać w dotychczasowym, naturalnym stanie. Plan w przypadku zmiany sposobu użytkowania dopuszcza wyposażenie terenu w elementy małej architektury, które mogą służyć właścicielom działek.

14) Uwaga dotycząca ujęcia w planie możliwości dokonania zmiany zapisu w planie, umożliwiającego zmianę zagospodarowania części działki 284/1 oraz 284/2 obręb 2019 z komercyjnego na mieszkaniowy.

Uwaga nieuwzględniona: Nie uwzględniono podziału działki nr 284/1 o pow. 2200m² na działki do przyłączenia do posesji zabudowy jednorodzinnej położonych przy ul. Zawilej. Teren przygotowany jest do zbycia na cele usługowe. pomiędzy terenem usługowym Z.O.2084.U a

Z.O.2032.MN,U pozostawiono drogę wewnętrzną KDW (działka 284/2) do obsługi zabudowy szeregowej wzdłuż ul. Zawilej.

15) a) Uwaga dotycząca zdefiniowania pojęcia „usługi”, niejasności podziału na kategorie terenu *zabudowa jednorodzinna z wyłączeniem usług* i *zabudowa jednorodzinna z usługami*.

Uwaga uwzględniona w zakresie ograniczenia usług: Ustawa reguluje pojęcie budynku mieszkalnego jednorodzinnego, natomiast w projekcie planu dla jednoznaczności dopuszcza lub zakazuje się lokalizacji usług, co nie jest sprzeczne z prawem. Uzupełniono zapisy ogólne o usługi, których nie można lokalizować w całym obszarze planu: usługi rzemiosła, związane z obsługą motoryzacji.

b) Uwaga dotycząca terenu elementarnego Z.O.2100.KS – możliwości rezygnacji z funkcji parkingu na rzecz publicznego placu, miejsca ogniskującego życie publiczne społeczności Osowa.

Uwaga nieuwzględniona: plac przykościelny jest obecnie formą placu publicznego i stan ten zostaje zachowany poprzez utrzymanie obowiązku zachowania historycznego rozplanowaniu i układu placu, w tym obszarze przeznaczonych i utrzymywanych w formie zieleni. Teren placu jako obszar przykościelny objęty jest strefą A ochrony konserwatorskiej, tym samym obowiązuje zachowanie historycznej kompozycji placu w formie ogólnodostępnego placu publicznego wraz z brukowymi dojazdami do posesji i częścią ekspozycji istniejącego pomnika. Nie uwzględniono likwidacji funkcji parkingu, ponieważ parking ten funkcjonuje i spełnia swoje zadanie. Teren chroniony jest przed zabudową, plan nie dopuszcza realizacji nowych obiektów, pozwala jedynie na użytkowanie już istniejącego pawilonu przy przystanku autobusowym.

c) Uwaga dotycząca terenu elementarnego Z.O.2104.MN,U – możliwości znacznego ograniczenia obszaru, gdzie dopuszcza się zabudowę na tyłach budynków zlokalizowanych przy ul. Miodowej. Uwaga dotyczy także możliwości dokonywania w planie podziału na działki oraz rozwiązywania kwestii dojazdów do nich.

Uwaga częściowo uwzględniona: uwzględniono ograniczenie obszaru zainwestowanie poprzez wprowadzenie zakazu makroniwelacji w części północnej.

Nie uwzględniono podziału terenu na działki budowlane, ponieważ zgodnie z przepisami w planie ustala się zasady podziału terenu. Przepisy nie obligują do podziału terenu na działki.

d) Uwaga dotycząca ustaleń ogólnych planu – ekologiczne winny zawierać zapis o zakazie makroniwelacji oraz ochronie rzeźby terenu.

Uwaga częściowo uwzględniona: uzupełniono zapis o zakazie makroniwelacji w terenach Z.O.2005.ZD, Z.O.2023.ZP, Z.O.2045.ZP, Z.O.2104.MN,U. Nie uwzględniono wprowadzenia zapisu do ustaleń ogólnych.

e) Uwaga dotycząca terenów elementarnych: Z.O.2006.ZP, Z.O.2023.ZP, Z.O.2099.ZP – brak ustalenia o dostępie publicznym do terenu.

Uwaga nieuwzględniona: w planie konsekwentnie zapisano zieleń jako inwestycję celu publicznego tylko i wyłącznie na terenach komunalnych, co jest jednoznaczne z zabezpieczeniem dostępu publicznego do terenu.

Tereny, na których nie ustalono celu publicznego są terenami prywatnymi, na których miasto nie będzie realizować funkcji zieleni, parkowo – rekreacyjnej, może ją natomiast dla własnych potrzeb zrealizować właściciel terenu.

Uzupełniono zapis o inwestycji celu publicznego na terenie Z.O.2099.ZP

f) Uwaga dotycząca terenów elementarnych Z.O.2006.ZP i Z.O.2096.ZP - możliwości połączenia ich, aby stanowiły jeden kompleks zieleni.

Uwaga nieuwzględniona: nie ma możliwości technicznej połączenia dwóch terenów zieleni, ponieważ są oddzielone terenem istniejącej działki budowlanej. Wprowadzenie terenów zieleni na prywatnej działce budowlanej nie znajduje uzasadnienia.

g) Uwaga dotycząca terenu elementarnego Z.O.2080.KD.D – możliwości ograniczenia długości pasa terenu, zwłaszcza od strony zachodniej, gdzie są skarpy oraz przepływa ciek Kijanka, wprowadzenia zapisów nakazujących ochronę istniejących drzew i krzewów oraz niwelacji terenu. Uwaga, iż niezrozumiałe jest poszerzenie ul. Sierakowskiej w tym miejscu na tak znacznej długości,

Uwaga częściowo uwzględniona – ograniczono długość pasa terenu od strony zachodniej.
Nieuwzględniona w zakresie zapisów dotyczących pełnej ochrony roślinności.