

**Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Żelechowa-Łączna” 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-Łączna” w Szczecinie, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 6 lutego 2008 r. do 27 lutego 2008 r. wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wniesiono w ustalonym terminie do dnia 12 marca 2008 r. sześć uwag, zgodnie z wykazem uwag stanowiącym integralną część dokumentacji formalno-prawnej prac planistycznych.

§ 2. Prezydent Miasta Szczecin w dniu 26 marca 2008 r. rozpatrzył powyższe uwagi.

§ 3. Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia zgłoszonych uwag:

1) Uwaga dotycząca przeznaczenia zabudowanej nieruchomości Ostrowska 23 na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Uwaga **nieuwzględniona**, jest m.innymi wynikiem uwzględnienia uwagi w ust.1 pkt 5 niniejszego załącznika. Grunt na którym znajduje się obiekt budowlany użytkowany przez zgłaszającego uwagę, stanowi własność miasta. W planie teren przeznaczony jest dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (P.Z.3048.MW,U). Tereny w rejonie ulicy Ostrowskiej w dotychczasowych planach nie były przeznaczane dla zabudowy mieszkaniowej ze względu na funkcjonowanie radiowej stacji nadawczej. Likwidacja stacji „uwolniła” teren, który jest atrakcyjnym terenem inwestycyjnym, z uwagi na warunki gruntowe, położenie, zasięg sieci inżynierskich. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin teren wskazywany jest dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem małych zespołów zabudowy jednorodzinnej szeregowej. Wydzielenie działki dla istniejącego obiektu z przeznaczeniem dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej nie byłoby właściwe z uwagi na ład przestrzenny, a przeznaczenie większego terenu dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej nie byłoby zgodne z zapisami Studium. Zapisy planu dopuszczają tymczasowe użytkowanie istniejącego obiektu na cele mieszkaniowe.

2) Uwaga dotycząca powiększenia nieruchomości Kormoranów 75-93, zabudowanych budynkami jednorodzinnymi, o odpowiednie fragmenty działek nr 78/17 i 87 z obrębu 3085.

Uwaga **uwzględniona**. W projekcie planu teren przeznaczony jest dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (P.Z.3002.MN,U). Akceptując uwagę, zrezygnowano z ustaleń o treści: „zachowuje się dojście piesze na działkach nr 78/17 i 87 z obrębu 3085” oraz “zakazuje się przegradzania działek nr 78/17 i 87 z obrębu 3085”. Działki nr 78/17 i 87 z obrębu 3085 są terenem „dawnej” drogi gospodarczej dla zabudowy szeregowej. Powierzchnia działek środkowych segmentów zabudowy wynosi około 240 m<sup>2</sup>, stąd powiększenie nieruchomości o powierzchnię około 30 m<sup>2</sup> polepszy warunki zamieszkania. Możliwość uwzględnienia wynika także ze względu na wniesienie uwagi przez wszystkich użytkowników terenu;

3) Uwaga dotycząca zmiany nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenie zabudowanej nieruchomości Wylotowa 7.

Uwaga **uwzględniona**. W projekcie planu teren przeznaczony jest dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (P.Z.3028.MN,U). W rysunku planu wprowadzono zmianę

nieprzekraczalnej linii zabudowy. Zgłaszający uwagę planują rozbudowę budynku mieszkalnego w kierunku terenu szkoły. Ustalenie linii zabudowy na granicy działki możliwe jest ze względu na położenie terenu przy zadrzewionej skarpie oraz przy ciągu wysokiej zieleni wzdłuż ogrodzenia terenu szkoły. Dodatkowo zapisy planu ustalają zagospodarowanie terenu pomiędzy szkołą a planowanym budynkiem, wyłącznie dla zieleni urządzonej, w tym zieleni na barierach przeciwhałasowych.

4) Uwaga dotycząca definicji wysokości zabudowy w odniesieniu do terenów P.Z.3056.MW,U, P.Z.3062.MW,U, P.Z.3064.MW,U, P.Z.3066.MW,U, P.Z.3067.MW/E,U, P.Z.3068.MW,U, P.Z.3127.MW,U, przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Uwaga **uwzględniona**. W projekcie planu wysokość budynku mierzy się od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku (z wyłączeniem wejść do pomieszczeń technicznych), nie wyłączając wejść do garaży wbudowanych w budynki mieszkalne. W terenach elementarnych będących przedmiotem uwagi wprowadzono ustalenie dotyczące wysokości, w którym po słowach: „pomieszczeń technicznych” dopisano: „i wejść do garaży wbudowanych w budynki mieszkalne”. Ze względu na to, że racjonalna lokalizacja garaży w piwnicznych kondygnacjach budynków skutkowałaby koniecznością rezygnacji z jednej kondygnacji mieszkalnej lub usługowej, wjazdu i wejścia do garaży ulokowanych w kondygnacjach piwnicznych potraktowano równorzędnie z wejściami do pomieszczeń technicznych.

5) Uwaga dotycząca utrzymania przeznaczenia zabudowanej nieruchomości Ostrowska 23 na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, a nie jak w uwadze złożonej przez użytkownika obiektu budowlanego Ostrowska 23, na cele zabudowy jednorodzinnej (§ 3 ust.1 pkt.1 niniejszego załącznika).

Uwaga **uwzględniona**. Pozostawiono zapisy planu. Grunt na którym znajduje się obiekt budowlany stanowi własność miasta. W projekcie planu teren przeznaczony jest dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (P.Z.3048.MW,U). Tereny w rejonie ulicy Ostrowskiej w dotychczasowych planach nie były przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej ze względu na funkcjonowanie radiowej stacji nadawczej. Likwidacja stacji „uwolniła” teren, który jest atrakcyjnym terenem inwestycyjnym, z uwagi na warunki gruntowe, położenie, zasięg sieci inżynierskich. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin teren wskazywany jest dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem małych zespołów zabudowy jednorodzinnej szeregowej. Wydzielenie działki dla istniejącego obiektu z przeznaczeniem dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej nie byłoby właściwe z uwagi na ład przestrzenny, a przeznaczenie większego terenu dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej nie byłoby zgodne z zapisami Studium.

6) Uwaga dotycząca odstąpienia od możliwości budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego na terenie położonym przy ulicy Kormoranów, na części działki nr 1/82 z obrębem 3085.

Uwaga **niewzględniona**. Plan nie rozstrzyga kwestii sprzedaży gruntu, który stanowi własność miasta i jest nieużytkiem. W ramach aktualnego zapisu planu dopuszcza się dwie możliwości zagospodarowania terenu. Pierwszą jest wydzielenie działki o powierzchni około 700 m<sup>2</sup> pod budynek jednorodzinny wolnostojący. Teren posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej oraz jest w zasięgu sieci inżynierskich. Z uwagi na to, że powierzchnia nieruchomości Kukułeczki 4-14 (środkowe segmenty szeregowca) kształtuje się od 244 m<sup>2</sup> do 287 m<sup>2</sup> dopuszcza się drugi wariant zagospodarowania terenu umożliwiający powiększenie zabudowanych działek Kukułeczki 2-16 o przedmiotowy teren.