

**Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu Miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego „Park Leśny Arkoński-Dolina Siedmiu Młynów”  
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, zm. z 2004r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492, zm. z 2005r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087, zm. z 2006r. Nr 45 poz. 319; Nr 225, poz. 1635) Rada Miasta Szczecin rozstrzyga co następuje:

**§ 1.** Do projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Park Leśny Arkoński-Dolina Siedmiu Młynów” w Szczecinie, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 18 sierpnia do 7 września 2006r. wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, złożono w ustalonym do dnia 21 września 2006r. terminie 202 pism z uwagami, zgodnie z wykazem uwag stanowiącym integralną część dokumentacji formalno-prawnej prac planistycznych.

**§ 2.** Prezydent Miasta Szczecin Protokołem Nr 0158/38/06 z dnia 3 października 2006r. października 2006r. rozpatrzył powyższe uwagi.

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

1) uzupełnienie zapisów dla terenów Z.O.4036.MN i Z.O.4053.MN,U: obowiązku zachowania istniejącego drzewostanu, zakazu zmiany sposobu ukształtowania terenu, zakazu lokowania na terenie Z.O.4053.MN,U funkcji usługowej, wprowadzania obowiązku zachowania maksymalnie wysokiego (np. 80%) współczynnika tzw. powierzchni biologicznie czynnej, wprowadzenia ograniczenia wysokości wznoszonych budynków do 12m.

**Uwaga uwzględniona:** uzupełnienie zapisów „zakazuje się zmiany rzeźby terenu”, powierzchni biologicznie czynnej dla Z.O.4036.MN - 70% i wysokości zabudowy - 11 m, likwidacji usług w terenie Z.O.4053.MN,U, powierzchni biologicznie czynnej dla terenu Z.O.4053.MN,U – 80% i ograniczenia wysokości zabudowy do 8 metrów. Zakaz wycinki drzew i krzewów jest wpisany w projekt planu.

2) odtworzenie wcześniej istniejących budynków w okolicy Jeziora Głębokiego, możliwość odrestaurowania Wieży Bismarcka i Pałacyku Quistorpa.

**Uwaga nie uwzględniona.** Obiekty znajdują się poza obszarem planu.

3) możliwość wybudowania 3-kondygnacyjnych obiektów (2 świadczące usługi hotelowe i 1 – gastronomiczne) przy warunkach zabudowy określających „wysokość budowli nie może przekraczać wysokości otaczającego drzewostanu”.

**Uwaga nie uwzględniona.** W planie ustalono wysokość zabudowy do 3 kondygnacji. Ustalenie o treści: „wysokość budowli nie może przekraczać wysokości otaczającego drzewostanu” nie występuje w planie. Jest to nieaktualny zapis z nieobowiązującego już planu ogólnego, który

stracił swoją ważność z dniem 31.12.2003r. i nie jest powtórzony w przedmiotowym projekcie planu.

4) możliwość utworzenia azylu dla dzikich ptaków a także azylu dla dzikich ptaków i zwierząt dziko żyjących w Zespole Przyrodniczo-Krajobrazowym „Dolina Siedmiu Młynów i źródła strumienia Osówka”.

**Uwaga nie uwzględniona.** Nie uwzględniono lokalizacji azylu w granicach zespołu z uwagi na zbyt daleko idącą ingerencję w środowisko naturalne. Adaptacja i przebudowa istniejącej zabudowy oraz utwardzenia powierzchni lasu pod woliery i związane z tym liczne wycinki drzew spowodowałyby brak możliwości odtworzenia ogrodów historycznych w ich pierwotnych założeniach. W granicach miasta wskazany jest teren dla tego typu działalności w rejonie ul. Arkońskiej, który uzyskał stosowne zgody i pozwolenia, tym samym Gmina Miasto Szczecin wyraziła zgodę na jego funkcjonowanie w tym miejscu. Lokalizacja ta zyskała także pozytywną opinię Ministra Ochrony Środowiska. Tworzenie drugiego azylu jest bezprzedmiotowe.

5) Uwaga dotyczy terenów Z.O.4036.MN i Z.O.4044.KD.D, przeznaczenia działek nr 9/2,9/3 i 9/5 obręb 10-P przy ul. Sierakowskiej na cele zabudowy jednorodzinnej, wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej przy założeniu wprowadzenia następujących warunków dla terenu Z.O.4036.MN:

Zasady parcelacji: minimalna powierzchnia działki w zabudowie bliźniaczej – 800m<sup>2</sup>, minimalna powierzchnia działki w zabudowie wolnostojącej – 1000m<sup>2</sup>, minimalna szerokość frontu działki w zabudowie bliźniaczej – 16,0m, minimalna szerokość frontu działki w zabudowie wolnostojącej – 20,0m. Zasady zagospodarowania terenu: nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5,0m od granicy działki, maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,30, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 0,50. Zasady kształtowania zabudowy: maksymalna wysokość budynku – 12,0, licząc od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do kalenicy, dachy strome o kształcie: Kąt nachylenia połaci dachowych 30° - 42°, obowiązek zachowania jednolitej formy dachu w całym zespole. Dodatkową kwestią jest brak możliwości etapowania realizacji drogi Z.O.4044.KD.D skutecznie uniemożliwiając zagospodarowanie sąsiedniego terenu. Propozycja wprowadzenia zapisu o etapowaniu realizacji w formie sięgacza od strony zachodniej.

**Uwaga uwzględniona** w następujących zagadnieniach: uzupełniono uchwałę o zabudowę bliźniaczą, proponowana wielkość działki w zabudowie wolnostojącej – 1000m<sup>2</sup> jest ustalona w planie, szerokość frontu działki zmniejszono z 30 metrów na 25m, nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5,0m od granicy terenu jest ustalona w planie, maksymalna wysokość budynku podwyższono z 8 do 11 metrów, dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 30°-42° są zgodne z ustaleniami planu, dopisano obowiązek zachowania jednolitej formy dachu w terenie elementarnym, drogę Z.O.4044.KD.D zakończono sięgaczem.

**Nie uwzględniono** minimalnej powierzchni działki w zabudowie bliźniaczej – 800m<sup>2</sup>, minimalnej szerokości frontu działki w zabudowie bliźniaczej – 16,0m, minimalnej szerokości frontu działki w zabudowie wolnostojącej – 20,0m, maksymalnego wskaźnika zabudowy – 0,30, minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej – 0,50. Z odrzuconych uwag wynika, że inwestycja przy zaniżonych w uwadze parametrach zmierzałaby do zwiększenia intensywności zabudowy u podnóża skarpy (skłonu), co ze względu na istniejące sąsiedztwo terenów leśnych nie jest możliwe. Istniejąca zabudowa mieszkaniowa w bezpośrednim sąsiedztwie to zabudowa jednorodzinna na dużych działkach o małej intensywności zabudowy i taki charakter dla tego obszaru należy utrzymać.

6) zachowanie mieszkań w zespole przyrodniczo – krajobrazowym, sprzeciw przeciwko odbudowie i realizacji nowych budowli w lesie.

**Nie uwzględniono.** Zagospodarowanie terenu nie dopuszcza utrwalenia istniejącej funkcji mieszkaniowej na terenie Z.L.4004.ZL-2.U i Z.L.4005.ZL-1.U w granicach zespołu przyrodniczo - krajobrazowego „Dolina Siedmiu Młynów i źródła strumienia Osówka”. Realizacja ustaleń planu wymagać będzie relokacji istniejącej funkcji. Plan nie zakłada realizacji nowych obiektów w w/w wydzieleniach, ponieważ obiekty tam już istnieją. Do odtworzenia pozostał obiekt starej stajni na terenie Z.L.4005-1.U oraz przywrócenie zabudowie istniejącej cech historycznych wraz z historycznym zagospodarowaniem terenu.

7) brak zgody na zapisy w planie o wybudowaniu hoteli i obiektów gastronomii, zarzut niewystarczających konsultacji z zainteresowanymi środowiskami, naukowcami, organizacjami pozarządowymi, przyrodnikami, naukowcami z Akademii Rolniczej i Uniwersytetu, apel o poszanowanie praw obywatelskich, dopuszczenie do głosu różnych środowisk, przedstawienie różnych koncepcji zagospodarowania wyjątkowo cennych obszarów. Powinna odbyć się publiczna dyskusja ze wszystkimi zainteresowanymi, a dopiero później można decydować o inwestycjach, potrzeba w tym rejonie prac badawczych nad zakłóconym systemem wodnym i jego rewitalizacji, brak dyskusji publicznej ze wszystkimi zainteresowanymi, domaganie się podjęcia działań skierowanych na „przywrócenie równowagi przyrodniczej w Lesie Arkońskim”, oczekiwanie na ekspertyzy ekologiczne, botaniczne i dotyczące stosunków wodnych i ścieków.

**Uwaga nie uwzględniona.** W zapisach planu słowo hotel nie występuje. W planie użyto określeń: baza noclegowa np. schronisko młodzieżowe, pensjonat. Funkcje gastronomiczne pozostawiono, ponieważ są niezbędne dla obsługi szlaku turystycznego. Całość wymienionych funkcji mieści się w trzech niewielkich obiektach (2 istniejące i 1 do odtworzenia na podstawie dokumentacji archiwalnej)

Projekt planu był sporządzany m. in. w oparciu o opracowania specjalistyczne: opracowanie ekofizjograficzne, dokumentacja przyrodnicza Zespołu Przyrodniczo – Krajobrazowego „Dolina Siedmiu Młynów i źródła strumienia Osówka”, studium historyczno – konserwatorskie, waloryzacja przyrodnicza miasta szczecina, Uproszczony Plan Urządzenia Lasu.

Procedura planistyczna była prowadzona zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która określa kolejność prac, czynności oraz wymaganą kolejność uzyskiwania opinii i uzgodnień, wyłożenie planu do publicznego wglądu i dyskusję publiczną. Projekt zapisów planu był uzgadniany ze wszystkim instytucjami i organami oraz służbami ochrony środowiska w tym z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody i Wydziałem Ochrony Środowiska UM. Odbyła się dyskusja publiczna, na którą przybyli wszyscy zainteresowani. Na wniosek obecnych przeprowadzono na zakończenie wyłożenia do publicznego wglądu dodatkową dyskusję publiczną dla zainteresowanych połączoną z wizją lokalną. Zmuszenie wszystkich do przybycia nie jest możliwe. Pomimo dyskusji publicznej i nagłośnieniu tematu planu w telewizji i prasie poprzez ukazujące się artykuły, znikomy procent uczestników dyskusji był zainteresowany poznaniem wyłożonego projektu planu. Aktywni byli mieszkańcy i rady osiedla. Natomiast przysyłane pisma z podpisami dotyczyły generalnie lokalizacji azylu dla dzikich ptaków. Niektóre uwagi wniesione do ustaleń planu, których nie ma, świadczą o fakcie, że osoby piszące nie zapoznały się w ogóle z projektem planu.

W projekcie planu zapisano, że realizacja inwestycji wymaga sporządzenia szczegółowej waloryzacji przyrodniczej, która obejmuje wszystkie zagadnienia związane z ochroną przyrody, warunków gruntowych, wodnych, fauny, flory itp. Plan ustala przeznaczenie, sposób zabudowy i zagospodarowania terenu, nie zabrania sporządzania licznych opracowań i ekspertyz dotyczących rewitalizacji zieleni, które muszą być sporządzane, ponieważ wymaga tego każdorazowe działanie w zespole przyrodniczo – krajobrazowym oraz w obiekcie objętym ochroną A historycznej struktury przestrzennej i musi być prowadzone pod nadzorem odpowiednich służb.

8) uwaga w sprawie wytycznych prac pielęgnacyjnych w drzewostanach parkowych o charakterze zabytkowym i leśnym, brak zgody na zapisy planu dotyczące: „drzew do usunięcia”, „drzew zdeformowanych lub o wadliwej konstrukcji... z rozwidleniem pnia, wychyleniem od pionu, lub krzywym pniem, asymetryczną koroną”. Takie drzewa stanowią o atrakcyjności i oryginalności terenu leśnego i parkowego. Postulat o zachowanie pewnej pierwotności lasu i nie prowadzenie prac zmierzających do przekształceń terenu w park śródmiejski.

**Uwaga nie uwzględniona.** W planie brak przytoczonych zapisów projektu planu. Postulat o zachowaniu pierwotności lasu spełniają ustalenia planu, poprzez powrót do historycznego zagospodarowania. Nie uwzględniono pozostawienia lasu w stanie naturalnym bez prac pielęgnacyjnych. Zrównoważona gospodarka leśna musi być prowadzona zgodnie z obowiązującymi aktami prawnymi, które wręcz nakładają na właściciela lasu obowiązek prowadzenia zabiegów pielęgnacyjnych i ochronnych. Ponadto objęcie ochroną terenu przez konserwatora zabytków poprzez propozycję wpisu do rejestru zabytków ma na celu rewitalizację obszaru, a także odtworzenie historycznych założeń ogrodowych. Wszelkie zabiegi rewitalizacyjne muszą być prowadzone w uzgodnieniu z konserwatorem przyrody i zabytków, co gwarantuje prawidłowość przyjętych rozwiązań.

9) istniejący parking na terenie Gubałówki do rozbudowy.

**Uwaga uwzględniona.** Istniejący parking w obszarze Gubałówki jest możliwy do rozbudowy – ustalenia planu określają minimalną 70 sztuk ilość miejsc postojowych, niezbędnych dla funkcjonowania Gubałówki. Parking jest przeznaczony wyłącznie dla potrzeb Gubałówki i nie można na tym parkingu bilansować miejsc potrzebnych do obsługi większego obszaru.

10) projektowany parking Z.O.4039.KS przy skrzyżowaniu ul. Lisiej Góry i Miodowej do likwidacji i zachowanie obecnego starodrzewu owocowego, który stanowi wartość krajobrazową i unikalny zasób wartościowych starych odmian drzew owocowych.

**Uwaga nie uwzględniona.** Parking na terenie Z.O.4039.KS będzie parkingiem miejskim, nie związanym z potrzebami Gubałówki. W obszarze planowanego parkingu znajduje się sad, nie występują tu gatunki drzew, które kwalifikują się do ochrony prawnej.

11) postulat o rozebraniu i przeniesieniu wieży telefonii komórkowej z terenu Gubałówki głębiej w las.

**Uwaga nie uwzględniona.** Ustalenia planu określają istniejącą stację telefonii do zachowania z dopuszczeniem przebudowy i modernizacji, a nie rozbudowy czy budowy nowych. Każdorazowa przebudowa i modernizacja z zastosowaniem nowych technologii prowadzi do minimalizowania skutków jej obecności. Nie ma możliwości usunięcia istniejącej wieży stacji telefonii. Uzyskała wszelkie niezbędne pozwolenia i uzgodnienia, w tym pozwolenie na budowę. W planie dopuszcza się lokalizację naziemnych stacji telefonii na terenach wskazanych w ustaleniach szczegółowych czyli tylko w 2 miejscach tam, gdzie one już istnieją, tym samym nowe stacje są wykluczone.

12) likwidacja siatek wysokich (płotu) do paint balla na zboczu wzniesienia na Gubałówce.

**Uwaga nie uwzględniona.**

Urządzony teren dla Paint Balla jest formą naziemnych urządzeń wymagających zabezpieczenia siatką. Wygląd estetyczny i stan techniczny siatki nie obejmuje zakresu problematyki planu.

13) brak zgody na zabudowę mieszkaniową na wschód od Gubałówki.

**Uwaga nie uwzględniona.**

Tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną ustalono na terenach prywatnych, z zapisami o powierzchni zabudowy maksymalnie do 25% i obowiązku zachowania minimalnej powierzchni

biologicznie czynnej 70 i 80 %. Po negocjacjach z mieszkańcami i radą osiedla wysokość zabudowy obniżono do 8 metrów do kalenicy (uzgodnienia ustne, uwaga do planu proponuje 7m). Jedyne na terenie Z.O.4036.MN ustalono wysokość 11 metrów. W celu ochrony obszaru wprowadzono bardzo duży wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 70%, gdzie dla zabudowy mieszkaniowej w planach średnio ustala się 50%. Przyjęte rozwiązania w planie są bardzo rygorystyczne ze względu na ochronę krajobrazu. Ustalenie w planie strefy K ochrony krajobrazu kulturowego, jaką objęte są tereny zabudowy mieszkaniowej obliguje do każdorazowego uzgadniania dokumentacji budowlanej z konserwatorem zabytków. Obszary przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową znajdują się poza zespołem przyrodniczo – krajobrazowym.

14) do likwidacji teren Z.L.4004.ZL-1.U, pozostawienie obszarów już zabudowanych Z.L.4004.ZL-2U i terenu Z.L.4005.ZL-1U (Ustronie) na obszarze Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Dolina Siedmiu Młynów i źródła strumienia Osówka”.

**Uwaga nie uwzględniona.** Pozostawia się 3 obszary, w tym 2 tereny dzisiaj, które nie są dostępne w ogóle dla mieszkańców miasta, ponieważ są zamknięte ogrodzeniami. Ideą planu jest przywrócenie tych obszarów miastu i wprowadzenie funkcji, które uatrakcyjnią międzynarodowy pieszo – rowerowy szlak turystyczny, zapewniając mu odpowiedni standard funkcjonowania.

15) Na terenie Z.L.4004.ZL-2U wyłączenie bazy noclegowej.

**Uwaga uwzględniona.** Na terenie Z.L.4004.ZL-2.U plan nie wprowadza bazy noclegowej.

16) Przeniesienie funkcji ośrodka edukacji ekologicznej na teren Z.L.4005-1U i likwidacja funkcji określonych w planie. Teren zarezerwowany pod ośrodek ekologiczny pozostawić w gestii miasta.

**Uwaga nie uwzględniona.** Pozostawiono teren Z.L.4005-1U wraz z ustalonymi w planie funkcjami. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie ustala się wyłącznie przeznaczenie, warunki zabudowy i zagospodarowania terenu. W planie nie określa się sposobu władania terenem.

17) jednoznacznie określenie form kompozycji i zabudowy dla terenów Z.L.4004.ZL-1U i 2U oraz Z.L.4005.ZL-1U.

**Uwaga uwzględniona.** Dla w/w obszarów doprecyzowano ustalenia wprowadzając linie zabudowy, procentowe określenie powierzchni zabudowy, powierzchnię zabudowy określoną procentowo zastąpiono powierzchnią zabudowy określoną w m<sup>2</sup>.

18) zapis dotyczący ustaleń ogólnych ekologicznych dla terenów U,KS,KDW,E pozwalających na zbyt daleko idące odstępstwa od wszystkich zakazów określonych dla Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego Dolina 7 Młynów należy skorygować wprowadzając rygory obowiązujące w ZPK. **Uwaga nie uwzględniona.** Wprowadzenie rygorów ochrony ZPK na terenie U, KS, KDW i E spowodowałyby blokadę np. w odtworzeniu jej historycznej nawierzchni brukowej, odtworzeniu zabudowy historycznej, przywróceniu i odtworzeniu ogrodów gastronomicznych wraz z układem ogrodów komponowanych, nie pozwoliłoby na realizację stacji transformatorowej. Każde działanie realizacyjne musi być uzgadniane z konserwatorem przyrody i konserwatorem zabytków, co pozwoli na przyjęcie najkorzystniejszych rozwiązań dla środowiska.

19) Na obszarach Z.O.4053.MN.U i Z.O.4036.MN likwidacja parcelacji terenu na działki budowlane, co umożliwi likwidację drogi Z.O.4051.KD.D. Jest to najbliższe sąsiedztwo Doliny i miasto nie powinno finansować uzbrojenia terenu i budowy drogi dla kilku działek. Projektowana

zabudowa jest rozproszona i przecina naturalne ciągi przyrodniczo-krajobrazowe. Nie należy przekształcać w tereny mieszkaniowe rozproszonych skrawków terenów prywatnych.

**Uwaga nie uwzględniona.** Z.O.4053.MN.U i Z.O.4036.MN są to tereny częściowo zabudowane, przeznaczone dla potrzeb zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, a teren Z.O.4036.MN dodatkowo na zabudowę bliźniaczą. Teren Z.O.4053.MN,U obsługiwany będzie z istniejącej drogi ul. Osowskiej, którą w planie wyłącznie poszerza się. Teren ten jest istniejącym ciągiem spacerowym i nadal będzie pełnić taką funkcję. Dla obu obszarów zabudowy mieszkaniowej ustalono minimalne powierzchnie działek 2000 m<sup>2</sup> i 1000m<sup>2</sup> oraz duży procent powierzchni biologicznie czynnej 70% i 80%. Tereny są niedostępne dla mieszkańców, sposób zagospodarowania nie przecina ciągów przyrodniczo – krajobrazowych. Skorygowano długość terenu Z.O.4051.KD.D - droga publiczna – ulica dojazdowa i zakończono sięgaczem. Jest to inwestycja celu publicznego, ponieważ obszar ten stanowić będzie nadal przejście piesze dla spacerujących i nie powinien być grodzony i zamykany.

20) dla rozległych terenów lasów miejskich nie określono żadnych form ochrony, a jedynie powołuje na Uproszczony Plan Urządzenia Lasu. Opracowanie dowodzi, że duże obszary leśne są pozbawione kontroli planu. Zgodnie z Ustawą o lasach, lasy miejskie znajdują się w kategorii lasów prywatnych i nie obowiązuje dla nich obligatoryjnie Program Ochrony Przyrody (choć został opracowany) do Uprozczonego Planu Urządzenia Lasu, dlatego możliwe były w ostatnich latach tak drastyczne wycinki starodrzewia w obrębie postulowanego w Programie Ochrony Przyrody Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego Potoku Wieleckiego i Strugi Jasmundzkiej.

**Uwaga nie uwzględniona.** Lasy znajdujące się w obszarze planu należą do kategorii lasów ochronnych. W tym przypadku lasy gminne chronione są przez zapisy wynikające z rozdz. 3 ustawy o lasach oraz Rozporządzenia MOSZNiL w sprawie szczegółowych zasad i trybu uznawania lasów za ochronne oraz szczegółowych zasad prowadzenia w nich gospodarki leśnej. Przepisy te w dostateczny sposób chronią lasy. Całościowa koncepcja gospodarowania zasobem leśnym jest określona w uproszczonym planie urządzenia lasu dla obszaru Szczecina. Zrównoważona gospodarka leśna musi być prowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami, które wręcz nakładają na właściciela lasu obowiązek prowadzenia zabiegów pielęgnacyjnych i ochronnych. Plan ustala sposób ochrony lasu poprzez odesłanie do uproszczonego planu urządzenia lasu. Nie jest możliwe pozostawienie lasu w stanie naturalnym bez prowadzenia prac pielęgnacyjnych, które czasami wiążą się z konieczną wycinką drzew, która budzi żywe emocje. Projekt planu i Uproszczony plan Urządzenia Lasu dla Szczecina są spójne.

21) Dla terenu Z.L.4001.ZL wprowadzić zapis o utworzeniu Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego Potoku Wieleckiego i Strugi Jasmundzkiej.

**Uwaga uwzględniona.** - uzupełniono zapis na rysunku planu o objęcie ochroną „Doliny Wieleckiej i Strugi Jasmundzkiej”.

22) postulat o wprowadzenie zapisu o obligatoryjnej ochronie drzew o wymiarach pomnikowych na terenie lasów miejskich w obrębie opracowania.

**Uwaga nie uwzględniona.** Zapisy o ochronie drzew o wymiarach pomnikowych na każdym terenie, w tym również na terenie lasów miejskich w obrębie opracowania regulują odpowiednie akty prawne, których treści w projekcie planu nie przytacza się, ponieważ są one obowiązujące.

23) brak spójnej koncepcji zagospodarowania i rozwoju terenów zieleni w mieście prowadzi do decyzji inwestycyjnych wymuszonych doraźną korzyścią, szkodliwych dla środowiska przyrodniczego oraz dla racjonalnego i twórczego gospodarowania przestrzenią miejską.

**Uwaga nie uwzględniona.** Zrównoważona gospodarka leśna musi być prowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami, które wręcz nakładają na właściciela lasu obowiązek prowadzenia zabiegów pielęgnacyjnych i ochronnych. Plan ustala sposób ochrony lasu poprzez odesłanie do uproszczonego planu urządzenia lasu. Nie jest możliwe pozostawienie lasu w stanie naturalnym bez prowadzenia prac pielęgnacyjnych, które czasami wiążą się z konieczną wycinką drzew, która budzi żywe emocje. Projekt planu i Uproszczony plan Urządzenia Lasu dla Szczecina są spójne, polityka ochrony lasu i terenów zieleni miejskiej jest kontynuowana w kolejnych planach, zachowując zasadę spójności.

24) dla terenu parkingu Z.O.4039.KS przy ul. Lisiej Góry i Miodowej uszczegółowić ilość miejsc parkingowych i określić minimalną powierzchnię terenu zielonego i zakaz wycinki wartościowych drzew.

**Uwaga uwzględniona.** Uzupełniono zapisy planu o lokalizację maksymalnie 30 miejsc postojowych oraz wprowadzono minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną minimum 250m<sup>2</sup>.

25) teren elementarny Z.O.4043.KD.L, droga publiczna, ulica lokalna, to ulica Miodowa, która poprowadzona została w projekcie planu przez działkę nr 33/4 przy ul. Miodowej 114 w Szczecinie. Sprzeciw poprowadzenia projektowanej drogi publicznej w sposób określony w projekcie planu i wniosku o zmianę jej wytyczenia tak, aby ograniczyć do minimum inwazję drogi na teren prywatny.

**Uwaga nie uwzględniona.** Podział działki nr 33 z obrębu 2012 obejmował także pas terenu przeznaczony na poszerzenie ulicy Miodowej. W granicach działki nr 33/4, przylegającej do ulicy Miodowej, mieści się pas terenu przewidziany na poszerzenie ulicy i przewidziany do wykupu pod drogę. Działka ta ma prawie 2000m<sup>2</sup> powierzchni, a sąsiednie działki: 33/5 i 33/6 mają powierzchnię ok. 1500m<sup>2</sup> każda. Projektowana linia rozgraniczająca ulicy Miodowej na wysokości działki nr 33/4 jest kontynuacją linii rozgraniczającej wyznaczonej w wyniku podziału sąsiednich działek, w tym działki nr 32. Zmiana przebiegu tej linii na wysokości działki 33/4 byłaby nieracjonalna. Od lat konsekwentnie realizowano podziały terenów sąsiednich (po stronie zachodniej) z uwzględnieniem poszerzenia ulicy Miodowej i wprowadzony w projekcie planu podział jest jej kontynuacją.

26) uzupełnić zapisy planu o ustalenie „zakazuje się na terenie Zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Dolina 7 Młynów i Źródła Strumienia Osówka” budowania nowych stacji bazowych telefonii komórkowej i modernizowania już istniejących”. Wokół istniejącego masztu jest położona blisko zabudowa mieszkalna z oknami na wysokości masztu (ok.100m). Montowanie kolejnych urządzeń na maszcie wielokrotnie szkodliwe oddziaływanie obiektu na mieszkańców. Dlatego opowiadamy się przeciw rozbudowie istniejącego masztu. Ponadto budowanie nowych masztów stoi w sprzeczności z ochroną krajobrazu tego terenu. Ustalenie dopisać także do terenu Z.O.4038.US.

**Uwaga uwzględniona.** Ustalenia planu określają istniejącą stację telefonii do zachowania z dopuszczeniem przebudowy i modernizacji, a nie rozbudowy i budowy nowych. Każdorazowa przebudowa i modernizacja z zastosowaniem nowych technologii prowadzi do minimalizowania skutków jej obecności. Nie ma możliwości usunięcia istniejącej wieży stacji telefonii. Uzyskała wszelkie niezbędne pozwolenia i uzgodnienia, w tym pozwolenie na budowę. W planie dopuszcza się lokalizację naziemnych stacji telefonii na terenach wskazanych w ustaleniach szczegółowych czyli tylko w 2 miejscach tam, gdzie one już istnieją, tym samym nowe stacje są wykluczone. Stacja telefonii nie znajduje się w ZPK.

27) w terenach elementarnych Z.O.4038.US, Z.O.4040.MN, Z.O.4041.UZ, Z.O.4042.MN, Z.O.4037.MN należy dodać w tekście i rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy od strony lasu-pas szerokości od 30 do 50m od linii lasu. Teren sąsiadujący z lasem nie powinien być zabudowany – należy nie tylko na tym terenie, ale i innych przylegających do lasu wyznaczyć pas niezabudowany, w którym można wprowadzić również dodatkowe zapisy chroniące las.

**Uwaga nie uwzględniona.** Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, minimalna odległość od granicy lasu do zabudowy mieszkaniowej powinna wynosić min. **12m**. Zasada zachowania odległości obowiązuje przy sporządzaniu projektu budowlanego, tak więc brak jej w planie nie zwalnia od stosowania. Jednakże z uwagi na wprowadzoną uwagę w planie wprowadzono dodatkowo linie zabudowy od strony granic lasu na obszarach:

- **Z.O.4038.US** uzupełniono nieprzekraczalne linie zabudowy od strony południowo - zachodniej w odległości 12m, uwzględniając istniejącą zabudowę

- **Z.O.4042.MN** wprowadzono nieprzekraczalną linię zabudowy od strony lasu w odległości 12m.

W terenach:

- **Z.O.4040.MN** nie wprowadzono nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony granicy lasu, ponieważ odległość od granicy lasu wynosi 40 metrów.

- **Z.O.4041.MN** nie wprowadzono nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony lasu, ponieważ odległość od granicy lasu wynosi 50 metrów.

- **Z.O.4037.MN** nie wprowadzono nieprzekraczalnych linii zabudowy, ponieważ odległość od granic lasu wynosi ponad 12m.

Wprowadzenie odległości 30-50 metrów linii zabudowy od granic lasu i ograniczanie przez to terenów prywatnych nie znajduje uzasadnienia. Ustalenia planu ograniczają zainwestowanie na terenach zabudowy mieszkaniowej wprowadzając rygorystyczne zapisy, chroniące przedmiotowe obszary.

28) na terenie elementarnym Z.O.4038.US (Gubałówka) dopisać ustalenie, obligujące do wprowadzenia minimum 70 m.p.na parkingu.

**Uwaga uwzględniona.** Skorygowano zapis planu i otrzymał brzmienie: wskaźniki zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe dla samochodów osobowych: (...) e) istniejące wyciągi narciarskie i lodowisko: nie mniej niż 70 m.p. ogółem.

29) na terenie elementarnym Z.O.4038.US (Gubałówka) dopisać do ustalenia ekologicznego: „zimozielonej szybko rosnącej odpornej na spaliny”.

**Uwaga uwzględniona.** Nowy zapis uzyskał brzmienie: „obowiązuje nasadzenie szpaleru zieleni wysokiej zimozielonej odpornej na spaliny, pomiędzy parkingiem a ulicą Lisiej Góry i Miodową”. Pominięto wyraz szybko rosnącej.

30) na terenie elementarnym Z.O.4038.US (Gubałówka) wykreślenie dopuszczenia lokalizacji obiektów tymczasowych.

**Uwaga uwzględniona.** Zapis usunięto.

31) na terenie elementarnym Z.O.4041.UZ wykreślenie ustaleń dotyczących lokalizacji obiektów tymczasowych.

**Uwaga uwzględniona.** Zapis usunięto.

32) połączyć teren elementarny Z.O.4039.KS (parking) z Z.O.4050.ZP (zielen) i przeznaczyć na usługi rekreacyjne, z dopuszczeniem lokalizacji obiektów towarzyszących, związanych z obsługą terenu i zielenią urządzoną, z obowiązkiem wprowadzenia bogatego programu zieleni i zakazem



wycinki kompleksu starodrzewu owocowego oraz wprowadzenie zapisu o dopuszczeniu lokalizacji naziemnych urządzeń sportowo-rekreacyjnych .....itp. oraz obiektów małej architektury. Wskazany parking jest zbędny, ponieważ dzierżawca Gubałówki został zobowiązany do zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych na terenie dzierżawy. Realizacja parkingu na Gubałówce czyni zbędnym lokalizację tak dużego parkingu na terenie miejskim. Na przedmiotowym terenie proponujemy skansen przyrodniczy. Teren jest obecnie porośnięty pięknym starodrzewem owocowym i krzewami ozdobnymi.

**Uwaga nie uwzględniona.** Teren wskazany na parking i zieleń izolacyjną pomiędzy zabudową mieszkaniową a parkingiem pozostają bez zmian. Teren parkingu nie jest przeznaczony dla potrzeb Gubałówki, jest to teren miejski i urządzony zostanie parking miejski na maksymalnie 30 miejsc postojowych. Gubałówka musi zrealizować parking dla swoich potrzeb na terenie przynależnym Gubałówce. Po ponownym przebadaniu i analizie istniejącego drzewostanu stwierdzono brak wartościowego drzewostanu, który kwalifikowałby się do ochrony. Nie ma możliwości połączenia terenu parkingu i zieleni i wskazanie na tak powstałym obszarze kolejnych usług rekreacyjnych, ze względu na małą powierzchnię działki i brak terenu na potrzeby parkingowe. Istniejący drzewostan, w tym dominujący sad na tym obszarze nie kwalifikuje się do utworzenia skansenu przyrodniczego.

33) na terenie elementarnym Z.O.4038.US, Z.O.4040.MN i Z.O.4041.UZ zmienić maksymalną wysokość zabudowy z 8m na 7m. Teren bezpośrednio sąsiaduje z obszarem Doliny 7 Młynów, położony jest na wyeksponowanym widokowo wzgórzu, położony jest w strefie K ochrony krajobrazu kulturowego powinien zatem w szczególny sposób chronić krajobraz oraz przyrodę, zamiast przewidywać stawianie stosunkowo wysokich budynków na wzgórzu bezpośrednio nad tą Doliną.

**Uwaga nie uwzględniona.** Wysokość zabudowy do 8m do kalenicy jest bardzo restrykcyjna i pozwala na realizację budynków niższych niż istniejąca zabudowa mieszkaniowa w bezpośrednim sąsiedztwie. Teren nie sąsiaduje z ZPK.

34) na terenie elementarnym Z.O.4041.UZ zmienić minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną w granicach działki budowlanej na 70% (było 50%), a także ustalić maksymalną powierzchnię zabudowy w granicach terenu elementarnego w miejscu ograniczonym liniami zabudowy: 25% (było 35%).

**Uwaga uwzględniona.** Wprowadzono podane wielkości do zapisów planu.

35) w terenie elementarnym oznaczonym obecnie Z.O.4041.UZ a stanowiącym własność Gminy Szczecin wydzielić drogę pieszą o szerokości 4-5m wzdłuż granicy z terenem sąsiednim Z.O.4042.MN aż do linii lasu w celu ustanowienia tam pieszego dojścia do z tego rejonu. Od ul. Lisiej Góry aż do ul. Podbórzańskiej nie będzie żadnego wejścia do lasu Doliny 7 Młynów, gdyż wzdłuż jego linii powstaną osiedla domów jednorodzinnych. Na wysokości proponowanego wejścia do lasu Miasto proponuje lokalizację dużego parkingu dla samochodów osobowych oraz przystanku autobusowego.

**Uwaga nie uwzględniona.** W bezpośrednim sąsiedztwie terenu Z.O.4041.UZ wprowadzona jest droga Z.O.4049.KDW w formie ciągu pieszo-jezdnego, bez wydzielenia jezdni i chodników krawężnikami jako strefa ruchu uspokojonego, którą można wejść na tereny ogólnodostępne. Wydzielanie kolejnego odrębnego przejścia pieszego jest bezzasadne, ponieważ wprowadzona droga w formie ciągu pieszo – jezdnego spełnia warunek dostępności. Dodatkowo w zapisie planu wprowadzono jednoznaczny zapis: teren ogólnodostępny. Ponadto w odległości od granicy planu ok. 380m na wschód jest wydzielona droga dojazdowa o długości ok. 300m, którą można bezpośrednio wejść do lasu, a także obok znajduje się ul. Lisiej Góry, która także pozwala na

wejście do lasu. Proponowany parking jest na maksymalnie 30 miejsc postojowych i od tej strony nie ma możliwości w ogóle wejścia do lasu, ponieważ oddziela go teren zabudowy mieszkaniowej, natomiast planowana w sąsiednim planie lokalizacja przystanku nie znajduje się od strony lasu.

36) dotyczy terenu elementarnego Z.O.4045.KD.D – ul. Lisiej Góry. Propozycja zamiast zapisów „szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zmienna 12 do 16m, plac do zawracania o wymiarach 20x22m” wprowadzić zapisy: „szerokość drogi w liniach rozgraniczających 8m, plac do zawracania 12x13m”. Ul. Lisiej Góry ma przewidziany w projekcie ogromny plac do zawracania na terenie obecnie porośniętym bujną zielenią o pow. 440m<sup>2</sup>. Zamiast zieleni u samego wejścia do Doliny 7 Młynów będzie wielki asfaltowy plac, prawdopodobnie w praktyce miejsce dla nieformalnego parkowania licznych samochodów. Proponowana powierzchnia do zawracania jest analogiczna jak w innych ulicach wewnętrznych tego samego projektu określonych (teren elementarny Z.O.4047.KDW oraz Z.O.4049.KDW), zatem powinna w zupełności wystarczyć dla celów komunikacyjnych. Szerokość drogi wystarczy taka jak w terenie Z.O.4049.KDW – o tej samej funkcji.

**Uwaga nie uwzględniona.** Teren Z.O.4045.KD.D wyznaczony liniami rozgraniczającymi obejmuje powierzchnię przeznaczoną na pas drogowy. Rzeźba terenu Z.O.4045.KD.D jest wyjątkowo zróżnicowana, więc szerokość pasa drogowego obejmuje nie tylko samą jezdnię, ale także m. in. skarpy. Szerokość jezdni dla ulicy dojazdowej to 5m, forma jezdni placu do zawracania na końcu sięgacza może być bardzo różna, a plac może mieć minimalną, dopuszczalną przepisami powierzchnię. Szerszy pas przeznaczony w planie pod drogę zabezpiecza możliwość jej zbudowania bez wchodzenia na teren sąsiedni oraz pozwala na zagospodarowanie części pasa drogowego zielenią wraz z umocnieniem istniejącej skarpy. Przedmiotowy teren nie znajduje się przed wejściem do „Doliny Siedmiu Młynów i źródła strumienia Osówka”.

37) na terenie elementarnym Z.O.4040.MN rozważyć rezygnację z zabudowy mieszkaniowej w ogóle. Teren leży bezpośrednio przy Dolinie 7 Młynów, w strefie ochrony K, stanowi piękną wyeksponowaną widokowo skarpe. Budowanie w tym miejscu nowych domów jest sprzeczne z tą ochroną, stanowić będzie brutalną ingerencję w krajobraz tego terenu.

**Uwaga nie uwzględniona.** Tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną ustalono na terenach prywatnych, z zapisami o powierzchni zabudowy maksymalnie do 25% i obowiązku zachowania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej 70 i 80 %. Po negocjacjach z mieszkańcami i radą osiedla wysokość zabudowy obniżono do 8 metrów do kalenicy (uzgodnienia ustne, uwaga do planu proponuje 7m). Jedynie na terenie Z.O.4036.MN ustalono wysokość 11 metrów. W celu ochrony obszaru wprowadzono bardzo duży wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 70%, gdzie dla zabudowy mieszkaniowej w planach średnio ustala się 50%. Przyjęte rozwiązania w planie są bardzo rygorystyczne ze względu na ochronę krajobrazu. Ustalenie w planie strefy K ochrony krajobrazu kulturowego, jaką objęte są tereny zabudowy mieszkaniowej obliguje do każdorazowego uzgadniania dokumentacji budowlanej z konserwatorem zabytków. Obszary przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową znajdują się poza zespołem przyrodniczo – krajobrazowym.

38) uwagi nie wymagające rozstrzygnięcia o treści: „w pełni popieram przedstawiony projekt planu”, „po zapoznaniu się z planem zagospodarowania „Doliny Siedmiu Młynów”, popieram ten projekt”.