

**Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śmierdnica-Pyrzycka” 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; zm. z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492; zm. z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087; zm. z 2006 r. Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635, zm. z 2007 r. Nr 127 poz. 880) Rada Miasta Szczecin rozstrzyga co następuje:

**§ 1.** Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śmierdnica-Pyrzycka” w Szczecinie, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 7.09.2007 r. do 1.10.2007 r. wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wniesiono w ustalonym terminie do dnia 15.10.2007 r. trzy uwagi, zgodnie z wykazem uwag stanowiącym integralną część dokumentacji formalno-prawnej prac planistycznych.

**§ 2.** Prezydent Miasta Szczecin rozpatrzył powyższe uwagi dnia 26 października 2007 r.

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

1. Uwaga dotycząca zmiany minimalnej powierzchni wydzielanej działki budowlanej z 1200 m<sup>2</sup> na 70 m<sup>2</sup> w terenie D.J.1009.U,MN, w celu umożliwienia podziału działki nr 226/3 o powierzchni 355 m<sup>2</sup> na dwie działki mniejsze i przyłączenie jednej z nich do sąsiedniej posesji nr 52/3.

Uwaga uwzględniona.

Analizując zamierzenia współwłaściciela działek nr 226/3 i 52/3 oraz powierzchnię innych działek istniejących w tym terenie i ich stan prawny wprowadzono zmiany:

a) w ustaleniach ogólnych w zasadach parcelacji dodano zapis (§ 6 ust. 4 pkt 6): „określone w ustaleniach szczegółowych zasady parcelacji nie obowiązują przy wydzielaniu działek gruntu na przyłączenie do sąsiedniej posesji w celu umożliwienia prawidłowego i racjonalnego korzystania z budynku i urządzeń położonych na tej posesji lub umożliwienia jej racjonalnej zabudowy (korekty podziałów własnościowych)”. Zapis ten umożliwi podział na działki mniejsze niż ustalony limit, w celu powiększenia sąsiednich działek.

b) w ustaleniach szczegółowych w terenie D.J.1009.U,MN zmniejszono minimalną powierzchnię wydzielanej działki budowlanej z 1200 m<sup>2</sup> na 700 m<sup>2</sup> i minimalną szerokość frontu wydzielanej działki na 8,0 m z uwagi na istniejące już budynki i zagospodarowanie terenu.

2. Uwaga dotycząca terenu elementarnego D.J.1004.U,MN, obszaru dawnej cegielni. Właściciel terenu wnosi o rozszerzenie zakresu usług dopuszczonych w planie m.in. o usługę hotelarską, a także możliwość rozbiórki budynku mieszkalnego przy ul. Pyrzyckiej 47 znajdującego się w gminnej ewidencji zabytków.

Uwaga częściowo uwzględniona.

Po przeanalizowaniu ustaleń planu w zakresie obiektów zabytkowych w odniesieniu do zamierzeń właściciela terenu wprowadzono następujące zmiany:

- a) w ustaleniach ogólnych w ust.3 pkt 10 doprecyzowano zapisy odnośnie ochrony zabytków ujętych w gminnej ewidencji zabytków i dopuszczono przebudowę i rozbudowę zabytków na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych. W sytuacji koniecznego wyburzenia obiektu zabytkowego nakazano odtworzenie go w pierwotnej lokalizacji na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych,
- b) w ustaleniach ogólnych w ust.3 pkt 11 wprowadzono zapis: „w przypadku konieczności rozbiórki obiektu zabytkowego ujętego w gminnej ewidencji zabytków, nakazuje się wykonanie inwentaryzacji pomiarowej oraz fotograficznej obiektu i przekazanie wykonanej dokumentacji organowi ds. ochrony zabytków”;
- c) w ustaleniach szczegółowych w terenie D.J.1004.U,MN dopuszczono dodatkowo usługi hotelarskie i gastronomiczne, doprecyzowano ustalenia dotyczące przebudowy i rozbudowy zabytków dawnej cegielni przy adaptacji ich do nowej funkcji, zakazano rozbiórki pieca Hoffmana. Dopuszczono konieczną rozbiórkę budynku mieszkalnego nr 47, a w przypadku budowy nowego obiektu w tym samym miejscu nakazuje się odtworzenie gabarytu dawnego budynku.

3. Uwaga dotycząca terenu D.J.1006.U,MN w tym: zmniejszenia minimalnej powierzchni biologicznie czynnej do 30 %, zwiększenia maksymalnej powierzchni zabudowy do 45 % powierzchni działki budowlanej, dopuszczenie dachów płaskich dla towarzyszących budynków biurowych dla funkcji magazynowej.

Uwaga częściowo uwzględniona.

Po przeanalizowaniu ustaleń planu wprowadzono następujące zmiany:

- a) zmniejszono minimalną powierzchnię biologicznie czynną z 40 % do 30 %,
- b) zwiększono maksymalną powierzchnię zabudowy z 35 % do 40 % powierzchni działki budowlanej,
- c) dopuszczono dachy płaskie dla obiektów gospodarczych, magazynów i towarzyszących obiektów biurowych dla funkcji magazynowej.