

**Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr XXIII/597/08
Rady Miasta Szczecin
z dnia 16 czerwca 2008 r.**

Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Niebuszewo” 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 „Niebuszewo” w Szczecinie, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 24 października 2007 r. do 14 listopada 2007 r. oraz ponownie w dniach od 3 kwietnia 2008 r. do 24 kwietnia 2008 r. wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wniesiono w ustalonych terminach: do dnia 28 listopada 2007 r. oraz odpowiednio do 8 maja 2008 r., łącznie dwadzieścia jeden uwag, zgodnie z wykazem uwag stanowiącym integralną część dokumentacji formalno-prawnej prac planistycznych.

§ 2. Prezydent Miasta Szczecin dnia 18 grudnia 2007 r. oraz w dniu 19 maja 2008 r. rozpatrzył powyższe uwagi.

§ 3. Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia zgłoszonych uwag:

- 1) Uwaga dotycząca korekty granic zabudowanych nieruchomości Lompy 4 i 5 obejmujących działki nr 29 i 51 z obrębu 3098, znajdujących się w terenie P.N.1147.MN,U, w celu powiększenia nieruchomości Lompy 5.
Uwaga uwzględniona. Dopuszczony podział akceptuje aktualne użytkowanie terenu.
- 2) Uwaga dotycząca czterech terenów P.N.1139.MW,U, P.N.1167.MW,U, P.N.1005.ZP/WS i P.N.1006.MW,U/E, w sprawie:
 - a) zwiększenia maksymalnej powierzchni zabudowy w terenie P.N.1139.MW,U z 40 % na 45 %.
Uwaga uwzględniona. Maksymalna powierzchnia zabudowy jak w terenie P.N.1167.MW,U z którym teren będzie stanowił jeden teren inwestycyjny;
 - b) zmiany przeznaczenia terenu P.N.1167.MW,U z zabudowy usługowej na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami w zakresie handlu detalicznego, gastronomii, działalności finansowej, obsługi firm i klientów.
Uwaga uwzględniona. Zmiana przeznaczenia terenu pozwoli na określenie jednego terenu inwestycyjnego wraz z terenem P.N.1139.MW,U, co jest korzystne z uwagi na jednorodną kompozycję zespołu zabudowy oraz wspólną obsługę komunikacyjną;
 - c) zwiększenia maksymalnej wysokości zabudowy mieszkaniowej w terenie P.N.1167.MW,U z 2 kondygnacji (usługi) do 6 kondygnacji nadziemnych.
Uwaga uwzględniona. Wysokość zabudowy jak w terenie P.N.1139.MW,U, z którym teren będzie stanowił jeden teren inwestycyjny;
 - d) zwiększenia maksymalnej powierzchni zabudowy w terenie P.N.1167.MW,U z 30% na 45%.

- Uwaga uwzględniona. Maksymalna powierzchnia zabudowy jak w terenie P.N.1139.MW,U z którym teren będzie stanowił jeden teren inwestycyjny;
- e) wprowadzenia zapisu w terenie P.N.1167.MW,U zakazującego lokalizowania usług powyżej drugiej kondygnacji nadziemnej budynków mieszkalnych.
Uwaga uwzględniona. Zapis jak w terenie P.N.1139.MW,U z którym teren będzie stanowił jeden teren inwestycyjny;
- f) zwiększenia maksymalnej powierzchni zabudowy w części terenu P.N.1006.MW,U/E (stanowiącej działkę nr 6/9 z obrębem 3096), z 30% na 45%.
Uwaga uwzględniona. Zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy nie będzie skutkowało diametralną zmianą wskaźnika zabudowy, ponieważ terenem inwestycji objęty będzie dodatkowo teren zieleni P.N.1005.ZP/WS;
- g) dopuszczalnej wysokości zabudowy w terenie P.N.1006.MW,U/E 4 kondygnacje nadziemne, w terenie położonym bezpośrednio wzdłuż ulicy P.N.1012.KD.Z, w pasie o szerokości 75 m liczonym od linii regulacyjnej ulicy, a nie jak w projekcie planu 50 m.
Uwaga nie uwzględniona. Ze względu na wartości krajobrazowe i widokowe utrzymuje się dotychczasowy zapis głębokości terenu, w obrębie którego dopuszcza się zabudowę 4 kondygnacyjną;
- h) rozszerzenia zapisu w terenie P.N.1006.MW,U/E dopuszczającego przebudowę napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV polegającą m.innymi na skablowaniu.
Uwaga uwzględniona. Wprowadzono zapis o możliwości skablowania;
- i) dopuszczenia lokalizacji pomostów w terenie P.N.1005.ZP/WS.
Uwaga uwzględniona.
- 3) Uwaga dotycząca zachowania istniejących obiektów sportowo rekreacyjnych (boiska piłkarskie przy ul. Bandurskiego) oraz zabezpieczenia nowych terenów z przeznaczeniem na funkcjonowanie małych rodzinno – osiedlowych miejsc rekreacyjnych.
Uwaga uwzględniona. Plan wskazuje nowe tereny dla sportu i rekreacji (P.N.1003.US,U/E i P.N.1137.US) oraz ustala przeznaczenie części terenu P.N.1015.US,U o powierzchni minimum 12000 m² na cele boisk piłkarskich (utrzymanie istniejących obiektów sportowych) Stadion Klubu Sportowego Stal Szczecin przy ul. Bandurskiego znajduje się poza obszarem planu.
- 4) Uwaga dotycząca usunięcia zapisu określającego ogólną dostępność terenu P.N.1005.ZP/WS.
Uwaga uwzględniona. Większa część terenu stanowi własność wnoszącego uwagę.
- 5) Uwaga dotycząca przeznaczenia działki nr 4/1 z obrębem 3096 (część terenu P.N.1015.US,U) oraz 6/1 z obrębem 3093 położonych przy ulicy Bandurskiego na cele boisk sportowych, w tym zachowania istniejących boisk piłkarskich, oraz ograniczenia zabudowy tych terenów do obiektów obsługujących boiska sportowe.
Uwaga uwzględniona w części dotyczącej działki nr 4/1 z obr. 3096. Plan ustala przeznaczenie części terenu P.N.1015.US,U o powierzchni minimum 12000 m² na cele boisk piłkarskich (utrzymanie istniejących obiektów sportowych). Przeznaczenie dla rekreacji, wypoczynku oraz usług towarzyszących dotyczy przede wszystkim terenów znajdujących się poza istniejącymi obiektami sportu, użytkowanymi obecnie przez ogrody działkowe oraz zagospodarowanymi tymczasowo przez garaże blaszane.
Uwaga nieuwzględniona w części dotyczącej działki nr 6/1 z obr 3093. Działka ta znajduje się poza obszarem opracowania planu.
- 6) Uwaga dotycząca:

- a) nieuwzględnienia, zdaniem zgłaszających uwagę, w terenie P.N.1167.MW,U istniejącej zabudowy garaży i „...braku przyjęcia ich w przedmiotowym planie przestrzennym”.
Uwaga nieuwzględniona. Obecne zapisy planu dopuszczają tymczasowe, dotychczasowe użytkowanie terenu w formie garaży;
- b) zmiany przeznaczenia terenu P.N.1167.MW,U z zabudowy usługowej na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami.
Uwaga uwzględniona. Zmiana przeznaczenia terenu pozwoli na określenie jednego terenu inwestycyjnego wraz z terenem P.N.1139.MW,U, co jest korzystne z uwagi na jednorodną kompozycję zespołu zabudowy oraz wspólną obsługę komunikacyjną;
- 7) Trzyście uwag o jednakowej treści, dotyczących nieuwzględnienia, zdaniem zgłaszających uwagę, w terenie P.N.1167.MW,U i „... braku przyjęcia ich w przedmiotowym planie oraz możliwości pozostawienia zabudowy terenu garażami”.
Uwaga nieuwzględniona, co wynika z przyjęcia (uwzględnienia) uwagi nr 6 (lit. b). Obecne zapisy planu dopuszczają tymczasowe zachowanie obecnego zagospodarowania terenu, w tym garaży.
- 8) Uwaga dotycząca części terenu P.N.1015.US,U (działka 4/1 z obręb 3096) w sprawie:
- a) wykreślenia zapisu przeznaczającego teren - poza sportem - dla rekreacji, wypoczynku oraz usług towarzyszących i ograniczenia przeznaczenia terenu do boisk.
Uwaga uwzględniona. Teren P.N.1015.US,U obejmuje nie tylko działkę 4/1. Akceptacja uwagi polega na zachowaniu boisk sportowych oraz uściśleniu lokalizacji obiektów innych niż sport, przede wszystkim na terenie poza działką 4/1;
- b) dopuszczenia usług takich jak sauny, solaria, baseny lecznicze i centrum fitness, które – zdaniem zgłaszającego uwagę - ograniczą dostęp do usług sportu szerszej społeczności lokalnej.
Uwaga uwzględniona. Plan przede wszystkim ustala przeznaczenie terenu dla sportu, w tym, na powierzchni minimum 12000 m² utrzymanie istniejących obiektów sportowych (boisk piłkarskich) z możliwością ich przebudowy. Realizacja usług towarzyszących, takich jak sauny, solaria, baseny lecznicze i centrum fitness dopuszczona jest wyłącznie na terenie poza istniejącymi boiskami;
- c) protestu przeciw dopuszczeniu na istniejącym obiekcie usług turystyki.
Uwaga uwzględniona. Akceptacja uwagi polega na dopuszczeniu lokalizacji usług turystyki. przede wszystkim poza działką 4/1 oraz przeznaczeniu terenu o powierzchni minimum 12000 m² dla boisk piłkarskich;
- d) dopuszczeniu realizacji budownictwa mieszkaniowego, handlu i budynków administracji publicznej.
Uwaga uwzględniona. Plan nie ustala przeznaczenia terenu dla zabudowy mieszkaniowej, a handel ogranicza do 100 m² powierzchni sprzedaży. Budynki administracji publicznej możliwe są do realizacji poza działką 4/1;
- e) sprzeciwu odnośnie dopuszczenia stacji telefonii i zespołów anten zlokalizowanych na dachach budynków o przeznaczeniu służącym poprawie kondycji fizycznej.
Uwaga uwzględniona. Akceptacja uwagi polega na dopuszczeniu stacji telefonii na obiektach innych niż obiekty służące poprawie kondycji fizycznej;
- f) wskazania optymalnego miejsca na parkingi.
Uwaga uwzględniona. Akceptacja uwagi polega na ustaleniu lokalizacji miejsc postojowych dla obsługi obiektów sportowych;
- g) utrzymania zapisów dotychczasowych planów miejscowych dla samego stadionu i przeznaczenia go jako obiektu sportowego na cele piłki nożnej.

Uwaga uwzględniona. Akceptacja uwagi polega na przeznaczeniu terenu o powierzchni minimum 12000 m² dla sportu oraz utrzymanie istniejących obiektów sportowych (boisk piłkarskich) z możliwością ich przebudowy. Na terenie nie funkcjonuje stadion. W obowiązującej zmianie planu ogólnego teren przeznaczony jest dla usług sportu i rekreacji. Plan podtrzymuje przeznaczenie dla sportu oraz rekreacji. W Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Miasta, które jest wytyczną do sporządzenia miejscowego planu, teren wskazany jest pod koncentrację usług, jest więc możliwy szeroki zakres usług. W części terenu, głównie poza działką 4/1 dopuszczono usługi towarzyszące, budynki zamieszkania zbiorowego związane z obsługą terenu sportu takie jak hotel, motel oraz budynki przeznaczone na potrzeby administracji publicznej;

- h) wniosku o podział terenu na teren o przeznaczeniu sportowym i wyraźnie rozgraniczoną część obsługi, który to obszar nie powinien przekraczać 10% w stosunku do terenu stadionu wraz z trybunami.

Uwaga uwzględniona. Akceptacja uwagi polega na podziale terenu na dwie części. Pierwsza, na której ustala się przeznaczenie terenu o powierzchni minimum 12000 m² dla boisk piłkarskich oraz druga na której dopuszcza się usługi towarzyszące, budynki zamieszkania zbiorowego związane z obsługą terenu sportu oraz budynki przeznaczone na potrzeby administracji publicznej. Na terenie nie funkcjonuje stadion z trybunami.

- 9) Uwaga dotycząca działki 6/1 z obrębu 3093 położonej przy ulicy Bandurskiego.

Uwaga nieuwzględniona ponieważ działka znajduje się poza obszarem opracowania planu.

- 10) Uwaga dotycząca pozostawienia funkcji usług (w zakresie automatyzacji procesów produkcji, w tym projektowanie, montaż, prefabrykacja, serwis, handlu hurtowego i detalicznego) na części działki nr 17/10 z obrębu 3028 położonej przy ulicy Rapackiego (teren elementarny P.N.1170.KS), z możliwością przebudowy i rozbudowy istniejących budynków.

Uwaga częściowo uwzględniona. Utrzymuje się przeznaczenie terenu dla parkingu samochodowego z jednoczesnym dopuszczeniem kontynuacji obecnego użytkowania terenu i budynków usytuowanych w części terenu elementarnego. Usługi ograniczono do zakresu: automatyzacja procesów produkcji, w tym: projektowanie, testowanie, montaż, prefabrykacja, serwis, produkcja urządzeń i elementów automatyki.