

**Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bukowo-Kolonistów” 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 „Bukowo-Kolonistów” w Szczecinie, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 27 marca 2006 r. do 18 kwietnia 2006 r. wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wniesiono w ustalonym terminie do dnia 2 maja 2006 roku 64 uwagi, zgodnie z wykazem uwag stanowiącym integralną część dokumentacji formalno-prawnej prac planistycznych.

**§ 2.** Prezydent Miasta Szczecina Protokołem Nr 0158/20/06 z dnia 16 maja 2006 r. rozpatrzył powyższe uwagi.

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

1) Uwaga dotycząca rozgraniczenia drogi publicznej, ulicy dojazdowej oznaczonej w projekcie planu symbolem P.B.1114.KD.D.

**Uwaga nieuwzględniona.** Włączenie fragmentu działki drogowej nr 330 z obrębu 11 N/O do terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną polegające na korekcie rozgraniczenia pomiędzy terenami P.B.1114.KD.D i P.B.1052.MN,U nie uzyskało pozytywnej opinii zarządcy drogi.

2) Uwaga dotycząca zabudowy dwoma budynkami mieszkalnymi działki nr 238, położonej we wnętrzu kwartału zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, między ulicami Dywizjonu 303, Kolonistów i Kombatanatów w Szczecinie.

**Uwaga częściowo uwzględniona.** Wyłącza się teren (fragment terenu P.B.1065.MN,U) z możliwości zabudowy i ustala przeznaczenie na zieleni urządzoną. Obecne zagospodarowanie terenu w formie ogólnodostępnej przestrzeni zielonej (nasadzenia zieleni ozdobnej, trawnik) i dbałość o ten teren, są argumentem za pozostawieniem użytkowania jako terenu zieleni urządzonej. Nie uwzględnia się uwagi dotyczącej sprzedaży gruntu, ponieważ plan miejscowy nie rozstrzyga o możliwościach zbycia gruntów.

3) Uwaga dotycząca przeznaczenia działki nr 43 z obrębu 11 N/O położonej przy ul. Szosa Polska, Kolonistów w Szczecinie wyłącznie na cele zabudowy mieszkaniowej.

**Uwaga nieuwzględniona.** Pozostawia się przeznaczenie terenu P.B.1025.U,M na cele zabudowy usługowej. Przeciw realizacji zabudowy wielorodzinnej protestują mieszkańcy osiedla oraz Rada Osiedla Bukowe. Lokalizacja nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na skrzyżowaniu ulicy Kolonistów z ulicą Szosa Polska (ulica główna) nie jest rozwiązaniem właściwym z uwagi na bliskie sąsiedztwo drogi. Zapisy projektu planu dopuszczają zachowanie i przebudowę

istniejącego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, a więc pozostawienie funkcji wyłącznie mieszkaniowej.

- 4) Uwagi dotyczące zabudowy dwoma budynkami mieszkalnymi działki nr 238, położonej we wnętrzu kwartału zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, między ulicami Dywizjonu 303, Kolonistów i Kombatantów w Szczecinie.

**Uwagi uwzględnione.** Wyłącza się teren (fragment terenu P.B.1065.MN,U) z możliwości zabudowy i ustala przeznaczenie na zieleni urządzoną. Obecne zagospodarowanie terenu w formie ogólnodostępnej przestrzeni zielonej (nasadzenia zieleni ozdobnej, trawnik) i dbałość o ten teren, są argumentem za pozostawieniem użytkowania jako terenu zieleni urządzonej.

- 5) Uwaga 1) dotycząca zabudowy budynkami mieszkalnymi działki nr 238, położonej we wnętrzu kwartału zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, między ulicami Dywizjonu 303, Kolonistów i Kombatantów; 2) dotycząca budowy sklepu wielkopowierzchniowego u zbiegu ulic Kolonistów i Kombatantów w Szczecinie.

**Uwaga uwzględniona.** Ad.1) Wyłącza się teren (fragment terenu P.B.1065.MN,U) z możliwości zabudowy i ustala przeznaczenie na zieleni urządzoną. Obecne zagospodarowanie działki nr 238 w formie ogólnodostępnej przestrzeni zielonej (nasadzenia zieleni ozdobnej, trawnik) i dbałość o ten teren, są argumentem za pozostawieniem użytkowania jako terenu zieleni urządzonej;

Ad.2) Uwzględnia się uwagę dotyczącą formy obiektów usługowych na terenie P.B.1033.U wprowadzając odpowiednie zapisy do projektu planu. Ogranicza się gabaryty obiektów do form zabudowy w charakterze osiedla zabudowy jednorodzinnej. Przeznaczenie terenu dla zabudowy usługowej o szerokim zakresie usług takich jak finanse, handel detaliczny z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, gastronomia, kultura, obsługa firm i klientów, opieka zdrowia, turystyka jest kontynuacją wcześniejszych zapisów planów miejscowych. Obowiązująca obecnie zmiana planu ogólnego P.42 przeznacza teren dla ośrodka usług podstawowych nie limitując zakresu usług i powierzchni sprzedaży w przypadku obiektów handlowych.

- 6) Uwaga 1) dotycząca zabudowy budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym działki nr 29/31; 2) dotycząca zabudowy budynkami mieszkalnymi działki nr 238, położonej we wnętrzu kwartału zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, między ulicami Dywizjonu 303, Kolonistów i Kombatantów; 3) dotycząca zmiany przeznaczenia terenu u zbiegu ulic Kolonistów i Kombatantów dla zabudowy sportowo-rekreacyjnej.

**Uwaga częściowo uwzględniona.** Ad.1) Wyłącza się teren (P.B.1071.MW,U) z możliwości zabudowy i przeznacza na zieleni urządzoną. Obecne zagospodarowanie działki nr 29/31 w formie przestrzeni zielonej (plac zabaw dla dzieci, nasadzenia zieleni ozdobnej, trawnik) i dbałość o ten teren, są argumentem za pozostawieniem użytkowania jako terenu zieleni urządzonej. Teren uchwałą Rady Miasta przekazany został Radzie Osiedla Bukowo do zagospodarowania na cele rekreacyjne; Ad.2) Wyłącza się teren (fragment terenu P.B.1065.MN,U) z możliwości zabudowy i ustala przeznaczenie na zieleni urządzoną. Obecne zagospodarowanie działki nr 238 w formie ogólnodostępnej przestrzeni zielonej (nasadzenia zieleni ozdobnej, trawnik) i dbałość o ten teren, są argumentem za pozostawieniem użytkowania jako terenu zieleni urządzonej; Ad.3) Pozostawia się zapis dotyczący przeznaczenia terenu P.B.1033.U dla zabudowy usługowej o szerokim zakresie usług takich jak finanse, handel detaliczny, gastronomia, kultura, obsługa firm i klientów, opieka zdrowia, turystyka który jest kontynuacją wcześniejszych zapisów planów miejscowych. Obowiązująca obecnie zmiana planu ogólnego P.42 przeznacza teren dla ośrodka usług podstawowych nie limitując zakresu usług i powierzchni sprzedaży w przypadku obiektów handlowych. Dla realizacji inwestycji z zakresu sportu, wypoczynku i rekreacji w obszarze planu

przeznacza się tereny: P.B.1032.US, P.B.1034.ZP,US, P.B.1049.US,U o łącznej powierzchni około 3 ha. Teren P.B.1032.US o powierzchni 0,64 ha, położony w centrum osiedla, przy ul. Kolonistów, obok terenu P.B.1033.U przeznaczony jest wyłącznie na sport i rekreację. Teren P.B.1034.ZP,US ma powierzchnię 1,18 ha. Oba tereny o mogą stanowić, wraz z uzupełniającym programem usług np. gastronomii, kultury realizowanych w ramach programu usług na terenie P.B.1033.U kompleks sportowo-rekreacyjny osiedla.

- 7) Uwaga dotycząca zabudowy budynkami mieszkalnymi działki nr 238, położonej we wnętrzu kwartału zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, między ulicami Dywizjonu 303, Kolonistów i Kombatantów w Szczecinie.

**Uwaga częściowo uwzględniona.** Wyłącza się teren (fragment terenu P.B.1065.MN,U) z możliwości zabudowy i ustala przeznaczenie na zieleni urządzoną. Obecne zagospodarowanie terenu w formie ogólnodostępnej przestrzeni zielonej (nasadzenia zieleni ozdobnej, trawnik) i dbałość o ten teren, są argumentem za pozostawieniem użytkowania jako terenu zieleni urządzonej. Nie uwzględnia się uwagi dotyczącej sprzedaży gruntu, ponieważ plan miejscowy nie rozstrzyga o możliwościach zbycia gruntów.

- 8) Uwaga dotycząca wykreślenia z projektu planu drogi wewnętrznej P.B.1140.KDW z działki nr 479 położonej przy ul. Dyngusowej w Szczecinie.

**Uwaga uwzględniona.** Przeznacza się całą działkę nr 479 na cele zabudowy jednorodzinnej, rezygnując jednocześnie z przeznaczenia terenu P.B.1140.KDW na cele drogi wewnętrznej. Odstąpienie od przeznaczenia części działki nr 479 na cele drogi wewnętrznej P.B.1140.KDW nie uniemożliwi prawidłowej obsługi komunikacyjnej terenu P.B.1082.MN,U przeznaczonego na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zwłaszcza w sytuacji budowy jednego obiektu zgodnie zamierzeniami prywatnego właściciela gruntu.

- 9) Uwaga dotycząca warunków zagospodarowania działki nr 29/7 położonej przy ul. Dojazdowej (skrzyżowanie z ul. Graniczną) w Szczecinie.

**Uwaga uwzględniona.** Położenie działki inwestycyjnej (teren P.B.1005.U), a zwłaszcza sąsiedztwo budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wielkość działki, uzasadniają potrzebę wprowadzenia korekty ustaleń planu. Wprowadza się: a) zakaz lokalizacji parkingów dla samochodów ciężarowych; b) nakaz nasadzenia szpaleru drzew i krzewów wzdłuż granicy z działką nr 83; c) zapisy dotyczące parcelacji gruntu. W zapisach dotyczących dopuszczalnego zakresu usług rezygnuje się z gastronomii. Projekt planu wystarczająco reguluje sprawę formy zabudowy, kompozycji i sposobów zagospodarowania terenu. Projekt planu wystarczająco reguluje sprawę: a) ewentualnej uciążliwości usług zapisem: „wszelkie uciążliwości wynikające z lokalizacji inwestycji muszą zamykać się w granicach działki budowlanej”; b) uciążliwych reklam zapisem: „zakaz lokalizacji reklam emitujących pulsujące światło, mogących zakłócać warunki mieszkaniowe”. Nie wprowadza się nakazu nasadzenia szpaleru drzew i krzewów wzdłuż granicy z działką nr 31, ponieważ właściciel gruntu położonego przy ul. Zagórskiego nr 22 składając osobną uwagę do planu nie wnioskował o taką regulację projektu planu. Plan miejscowy nie rozstrzyga o możliwościach zbycia gruntów.

- 10) Uwaga dotycząca warunków zagospodarowania działki nr 29/7 położonej przy ul. Dojazdowej (skrzyżowanie z ul. Graniczną) w Szczecinie.

**Uwaga uwzględniona.** Położenie działki inwestycyjnej (teren P.B.1005.U), a zwłaszcza sąsiedztwo budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wielkość działki, uzasadniają potrzebę wprowadzenia korekty ustaleń planu. Wprowadza się: a) zakaz lokalizacji parkingów dla samochodów ciężarowych; b) zapisy dotyczące parcelacji gruntu. W zapisach dotyczących

dopuszczalnego zakresu usług rezygnuje się z gastronomii. Projekt planu wystarczająco reguluje sprawę formy zabudowy, kompozycji i sposobów zagospodarowania terenu. Projekt planu wystarczająco reguluje sprawę: a) ewentualnej uciążliwości usług zapisem: „wszelkie uciążliwości wynikające z lokalizacji inwestycji muszą zamykać się w granicach działki budowlanej”; b) uciążliwych reklam zapisem: „zakaz lokalizacji reklam emitujących pulsujące światło, mogących zakłócać warunki mieszkaniowe”. Plan miejscowy nie rozstrzyga o możliwościach zbycia gruntów.

- 11) Uwagi dotyczące warunków zagospodarowania działki nr 29/7 położonej przy ul. Dojazdowej (skrzyżowanie z ul. Graniczną) w Szczecinie.

**Uwagi uwzględnione.** Położenie działki inwestycyjnej (teren P.B.1005.U), a zwłaszcza sąsiedztwo budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wielkość działki, uzasadniają potrzebę wprowadzenia korekty ustaleń planu. Wprowadza się zakaz lokalizacji parkingów dla samochodów ciężarowych. W zapisach dotyczących dopuszczalnego zakresu usług rezygnuje się z gastronomii. Projekt planu wystarczająco reguluje sprawę formy zabudowy, kompozycji i sposobów zagospodarowania terenu. Projekt planu wystarczająco reguluje sprawę a) ewentualnej uciążliwości usług zapisem: „wszelkie uciążliwości wynikające z lokalizacji inwestycji muszą zamykać się w granicach działki budowlanej”; b) uciążliwych reklam zapisem: „zakaz lokalizacji reklam emitujących pulsujące światło, mogących zakłócać warunki mieszkaniowe”.

- 12) Uwagi dotyczące przeznaczenia działki nr 66/1 i działki nr 74/6 położonych przy ul. Granicznej w Szczecinie.

**Uwagi uwzględnione.** Wyłącza się fragment terenu P.B.1007.MN,U z możliwości zabudowy i ustala przeznaczenie na zielenie urządzonej. Obecne zagospodarowanie terenu w formie ogólnodostępnej przestrzeni zielonej we wnętrzu kwartału zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usytuowanej generalnie na powierzchniowo małych działkach (w zabudowie szeregowej działki o wielkości około 270 m<sup>2</sup>) są argumentem za pozostawieniem użytkowania jako terenu zieleni urządzonej. Koryguje się rozgraniczenia terenu przeznaczonego na drogę wewnętrzną P.B.1099.KDW.

- 13) Uwaga dotycząca budowy wielkopowierzchniowego obiektu handlowego na osiedlu.

**Uwaga uwzględniona.** Uwzględnia się uwagę dotyczącą formy obiektów usługowych na terenach P.B.1033.U i P.B.1068.U wprowadzając odpowiednie zapisy do projektu planu. Ogranicza się gabaryty obiektów do form zabudowy w charakterze osiedla zabudowy jednorodzinnej. Przeznaczenie terenu dla zabudowy usługowej o szerokim zakresie usług takich jak finanse, handel detaliczny z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, gastronomia, kultura, obsługa firm i klientów, opieka zdrowia, turystyka jest kontynuacją wcześniejszych zapisów planów miejscowych. Obowiązująca obecnie zmiana planu ogólnego P.42 przeznacza teren oznaczony w projekcie planu symbolem P.B.1033.U dla ośrodka usług podstawowych nie limitując zakresu usług i powierzchni sprzedaży w przypadku obiektów handlowych.

- 14) Uwaga dotycząca warunków zagospodarowania działki nr 29/7 położonej przy ul. Dojazdowej (skrzyżowanie z ul. Graniczną) w Szczecinie.

**Uwaga uwzględniona.** Położenie działki inwestycyjnej (teren P.B.1005.U), a zwłaszcza sąsiedztwo budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wielkość działki, uzasadniają potrzebę wprowadzenia korekty ustaleń planu. Wprowadza się zakaz lokalizacji parkingów dla samochodów ciężarowych. W zapisach dotyczących dopuszczalnego zakresu usług rezygnuje się z gastronomii. Projekt planu wystarczająco reguluje sprawę formy zabudowy, kompozycji i

sposobów zagospodarowania terenu. Projekt planu wystarczająco reguluje sprawę a) ewentualnej uciążliwości usług zapisem: „wszelkie uciążliwości wynikające z lokalizacji inwestycji muszą zamykać się w granicach działki budowlanej”; b) uciążliwych reklam zapisem: „zakaz lokalizacji reklam emitujących pulsujące światło, mogących zakłócać warunki mieszkaniowe”.

- 15) Uwaga 1) dotycząca budowy wielkopowierzchniowego obiektu handlowego na osiedlu; 2) dotycząca realizacji budynków wysoko kondygnacyjnych na osiedlu.

**Uwaga uwzględniona.** Ad.1) Uwzględnia się uwagę dotyczącą formy obiektów usługowych na terenach P.B.1033.U i P.B.1068.U wprowadzając odpowiednie zapisy do projektu planu. Ogranicza się gabaryty obiektów do form zabudowy w charakterze osiedla zabudowy jednorodzinnej. Przeznaczenie terenu dla zabudowy usługowej o szerokim zakresie usług takich jak finanse, handel detaliczny z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, gastronomia, kultura, obsługa firm i klientów, opieka zdrowia, turystyka jest kontynuacją wcześniejszych zapisów planów miejscowych. Obowiązująca obecnie zmiana planu ogólnego P.42 przeznacza teren oznaczony w projekcie planu symbolem P.B.1033.U dla ośrodka usług podstawowych nie limitując zakresu usług i powierzchni sprzedaży w przypadku obiektów handlowych; Ad.2) Pozostawia się ustalenia dotyczące maksymalnej wysokości obiektów w obszarze planu. Gabaryty zabudowy utrzymane są w charakterze istniejącej zabudowy czyli maksymalnie do trzech kondygnacji, w tym trzecia użytkowa w dachu.

- 16) Uwaga dotycząca przeznaczenia działki nr 78/2 położonej przy ul. Średniej i działki nr 65/3 położonej przy ul. Dojazdowej w Szczecinie.

**Uwaga uwzględniona.** Wprowadza się korekty ustaleń projektu planu w terenie P.B.1008.U i terenie P.B.1012.U. Wprowadza się zakaz lokalizacji stacji telefonii i stacji radiowych oraz zakładów mechaniki samochodowej. Projekt planu wystarczająco reguluje sprawę ewentualnej uciążliwości usług zapisem: „wszelkie uciążliwości wynikające z lokalizacji inwestycji muszą zamykać się w granicach działki budowlanej”. Pozostawia się ustalenia dotyczące maksymalnej wysokości obiektów. Gabaryty zabudowy utrzymane są w charakterze istniejącej zabudowy czyli maksymalnie do trzech kondygnacji, w tym trzecia użytkowa w dachu.