

Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Warszewo - Duńska” 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 „Warszewo-Duńska” w Szczecinie, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 27 sierpnia 2007 r. do 17 września 2007 r. oraz ponownie w dniach od 6 lutego 2008 r. do 27 lutego 2008 r. wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wniesiono w ustalonych terminach: do 2 października 2007 r. oraz odpowiednio do 12 marca 2008 r., łącznie trzydzieści uwag (w tym dwadzieścia sześć uwag w pierwszym terminie wyłożenia), zgodnie z wykazem uwag stanowiącym integralną część dokumentacji formalno-prawnej prac planistycznych.

§ 2. Prezydent Miasta Szczecin w dniu 22 października 2007 r. oraz w dniu 26 marca 2008 r. rozpatrzył powyższe uwagi.

§ 3. Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia zgłoszonych uwag:

1) Uwaga dotycząca zmiany przeznaczenia nieruchomości położonej przy ulicy Pegaza (działka nr 1/65 z obrębu 3065) z zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Uwaga uwzględniona. Wydzielono odrębny teren elementarny (P.W.2089.MN,U) z przeznaczeniem dla budynku jednorodzinnego. Argumentem pozwalającym na akceptację uwagi było jednoczesne utrzymanie ustaleń kompozycyjnych i form zabudowy oraz zasad obsługi inżynierskiej i komunikacyjnej, jednakowych dla wcześniej ustalonej zabudowy wielorodzinnej. Po uwzględnieniu uwagi teren był przedmiotem drugiego wyłożenia planu do publicznego wglądu.

2) Uwaga dotycząca powiększenia nieruchomości Kostrzewskiego 33, zabudowanej budynkiem jednorodzinny, o fragment działki nr 39/48 z obrębu 3078.

Uwaga uwzględniona częściowo. Wydzielono odrębny teren elementarny (P.W.2200.MN,U) z przeznaczeniem pod zagospodarowanie działki służące funkcjonowaniu budynku jednorodzinnego (zieleń przydomowa lub lokalizacja miejsc postojowych). Ustalono zakaz lokalizacji obiektów budowlanych. W projekcie planu rozpatrywany teren był częścią drogi wewnętrznej (P.Z.2172.KDW). Ograniczenie powierzchni do przyłączenia (w stosunku do wnioskowanej) wynika z konieczności zapewnienia dostępu do sieci podziemnych pod drogą i uformowania wjazdu od strony ul. Kostrzewskiego.

3) Uwaga dotycząca realizacji ekranów akustycznych w ulicy Duńskiej, wzdłuż granicy z terenem zabudowy wielorodzinnej (PW.2092.MW,U) i usługowej (PW.2093.U).

Uwaga uwzględniona częściowo. Zapis realizacji ekranów akustycznych wprowadzono w terenie drogi publicznej (P.W.2116.KD.G) wzdłuż terenu P.W.2092.MW,U. Nie ustalono realizacji ekranów akustycznych w części dotyczącej odcinka ulicy wzdłuż terenu P.W.2093.U z

uwagi na utrzymanie ekspozycji obiektu zabytkowego przy ul. Duńskiej nr 43 wraz z kompozycją zespołu zieleni wzdłuż drogi.

4) Uwaga dotycząca odstąpienia od przeznaczenia części nieruchomości Szczecińska 16 (zaplecze zabudowanej działki) dla drogi publicznej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zachowania tej części nieruchomości jako niezabudowanej enklawy zieleni.

Uwaga uwzględniona. W części działki nr 15 rezygnuje się z przeznaczenia terenu dla drogi publicznej (P.W.2131.KD.D) i pozostawia teren w granicach strefy B ochrony konserwatorskiej wolnym od zabudowy. Po uwzględnieniu uwagi teren był przedmiotem drugiego wyłożenia planu do publicznego wglądu.

5) Uwaga dotycząca odstąpienia od przeznaczenia części nieruchomości Szczecińska 15 (zaplecze zabudowanej działki) dla drogi publicznej

Uwaga uwzględniona. W części działki nr 14 rezygnuje się z przeznaczenia terenu dla drogi publicznej (P.W.2131.KD.D). Teren w granicach strefy B ochrony konserwatorskiej pozostawia się wolnym od zabudowy z uwagi na brak możliwości obsługi komunikacyjnej. Po uwzględnieniu uwagi teren był przedmiotem drugiego wyłożenia planu do publicznego wglądu.

6) Uwaga dotycząca wyłączenia zabudowy (stodoły) położonej przy ul. Szczecińskiej 10 z granicy strefy A ochrony konserwatorskiej.

Uwaga nieuwzględniona. Granica strefy A określona jest zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (uchwała Nr IX/278/07 Rady Miasta Szczecin z dn. 14.05.2007 r.) Budynek stodoły, jako obiekt w gminnej ewidencji zabytków, objęty został ochroną (ustalenia planu dla terenu P.W.2080.MN,U) na podstawie wniosków i wytycznych Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

7) Uwaga dotycząca zwiększenia powierzchni całkowitej z przeznaczeniem na lokale mieszkalne na działce nr 32/2 z obrębem 3074 położonej u zbiegu ulic Poznańska i Podbórzańska.

Uwaga uwzględniona. W terenie P.W.2102.U,M zwiększono wskaźnik maksymalnej powierzchni całkowitej przeznaczonej na lokale mieszkalne z 10% na 25 %, oraz zwiększono liczbę lokali mieszkalnych z 2 do 4. Ustalona linia zabudowy pozwala na zwiększenie powierzchni całkowitej przeznaczonej na lokale mieszkalne do 25% powierzchni całkowitej zabudowy usługowej na działce, nie więcej niż 4 lokale mieszkalne na działce (czterech właścicieli terenu), przy jednoczesnym zachowaniu usługowego charakteru terenu.

8) Uwaga dotycząca nie wprowadzenia zmian planu, polegających na umożliwieniu przejazdu pomiędzy działkami nr 263, 264, 184 i 198 z obrębem 3076, w rejonie ulicy Skandynawskiej i ulicy Fińskiej.

Uwaga uwzględniona. W terenie P.W.2023.MN,U utrzymuje się ustalenia projektu planu.

9) Uwaga dotycząca wprowadzenia zakazu makroniwelacji terenu P.W.2055.ZP przeznaczonego dla zieleni urządzonej, położonego w rejonie ulic: J.Kostrzewskiego, St.Rosponda, Z.Glogera, T.Wieczorowskiego.

Uwaga uwzględniona. W § 5. dopisano pkt.28 wyjaśniający pojęcie makroniwelacji. W terenie P.W.2055.ZP i terenie P.W.2091.ZP (obejmującym przy pierwszym wyłożeniu planu do publicznego wglądu teren P.W.2055.ZP) wprowadzono zakaz makroniwelacji terenu. Po uwzględnieniu uwagi teren był przedmiotem drugiego wyłożenia planu do publicznego wglądu.

10) Uwaga dotycząca decyzji rozbiórki ruin na działce nr 32/2 z obrębem 3074 położonej u zbiegu ulic Poznańska i Podbórzańska oraz możliwości zachowania istniejącego użytkowania, w tym warsztatu samochodowego i ogrodu.

Uwaga uwzględniona częściowo. W oparciu o ustalenia planu możliwe jest zachowanie dotychczasowego użytkowania terenu. Plan ustala warunki nowego zagospodarowania. Decyzja w sprawie rozbiórki obiektów nie dotyczy rozstrzygnięć planu miejscowego.

11) Uwaga dotycząca utrzymania zapisów planu dotyczących nieruchomości Szczecińska 18-21, polegających m.innymi na zachowaniu obsługi terenu planowanego do zabudowy budynkami wielorodzinnymi z drogi publicznej włączonej do ulicy Sarniej.

Uwaga nieuwzględniona. Zrezygnowano z ustalenia drogi publicznej (P.W.2131.KD.D) w pierwotnej długości (od nieruchomości Szczecińska 15), co jest konsekwencją uwzględnienia uwag właścicieli nieruchomości Szczecińska 15-17, Szczecińska 22, Sarnia 5 (§ 3 pkt. 4, 5, 15, 18, 19, 22, 25 niniejszego załącznika). Utrzymano przeznaczenie terenu dla zabudowy wielorodzinnej (P.W.2090.MW,U) z obsługą komunikacyjną z ulicy Szczecińskiej i dopuszczeniem dojazdu z drogi wewnętrznej, położonej poza granicami planu, od strony południowo-wschodniej. Po uwzględnieniu uwagi teren był przedmiotem drugiego wyłożenia planu do publicznego wglądu.

12) Uwaga dotycząca ustalenia możliwości dojazdu do nieruchomości Szczecińska 20 pomiędzy granicą z nieruchomością Szczecińska 21.

Uwaga uwzględniona. W terenie P.W.2151.ZP określono warunki dojazdu do działek nr 18/1 i 18/2 z obrębu 3074, poprzez ustalenie wspólnego wlotu do ulicy Szczecińskiej (P.W.2117.KD.L) i szerokości tego dojazdu. Po uwzględnieniu uwagi teren był przedmiotem drugiego wyłożenia planu do publicznego wglądu.

13) Uwaga dotycząca rezygnacji z zapisu w terenie P.W.2015.ZP (dawny cmentarz przy ulicy Wapiennej) nakazującego likwidację obiektu budowlanego oznaczonego na rysunku planu.

Uwaga uwzględniona. Usunięto ustalenie nakazujące likwidację obiektu.

14) Uwaga dotycząca umożliwienia przejazdu pomiędzy działkami Obręb Nad Odrą nr 263, 264, 184 i 198 w rejonie ulicy Skandynawskiej i ulicy Fińskiej, do czasu budowy ulicy Fińskiej.

Uwaga nieuwzględniona. Lokalizacja wnioskowanego przejazdu nie jest uzasadniona z uwagi na możliwość wjazdu na częściowo już utwardzoną ulicę Fińską z ulicy Na Stoku (około 200 m dalej). Przedmiotowy teren (grunt miejski) jest terenem w pełni inwestycyjnym i został już zagospodarowany przez dzierżawców (właścicieli przyległych działek zabudowy jednorodzinnej). Dopuszczenie tymczasowej lokalizacji wnioskowanego przejazdu wiązałoby się w chwili obecnej z koniecznością likwidacji zieleni urządzonej i ogrodzeń na które poniesione zostały nakłady finansowe legalnych dzierżawców.

15) Uwaga dotycząca nieruchomości Szczecińska 22, w tym:

- a) przeznaczenia terenu na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) odstąpienia od przeznaczenia zaplecza zabudowanej działki na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- c) odstąpienia od przeznaczenia części nieruchomości dla drogi publicznej,
- d) odstąpienia od obowiązku odbudowy obiektów zabytkowych na granicy działki,
- e) włączenia ganka wraz ze schodami do terenu mieszkaniowego,
- f) umożliwienia zabudowy ganka, zgodnie z jego pierwotnym wyglądem,
- g) zachować istniejący od kilkudziesięciu lat kształt i wygląd nieruchomości,
- h) braku zapisu dopuszczającego rozbiórkę i odbudowę budynków, które zostały ujęte w ewidencji konserwatorskiej.

Uwaga uwzględniona w ppkt.a, b, c, d, g, h. Ustalono przeznaczenie całej nieruchomości na cele zabudowy jednorodzinnej (P.W.2094.MN,U), tym samym rezygnując z przeznaczenia części terenu dla zabudowy wielorodzinnej (usunięto teren P.W.2089.MW,U) i drogi publicznej (P.W.2131.KD.D). Usunięto obowiązującą linię zabudowy oraz dopuszczenie realizacji zabudowy na granicy działki. Wprowadzone zmiany, które chronią historyczną kompozycję przestrzeni oraz ustalają warunki zagospodarowania zgodne z tą kompozycją. Uwaga dotyczy nieruchomości znajdującej się w strefie ochrony konserwatorskiej A (wytyczne konserwatora

zabytków). Pozostawiono ustalenie planu (§ 6 uchwały) nakazujące, w przypadku wyburzenia, odtworzenie zabytków w pierwotnej lokalizacji. Wprowadzono nowe ustalenie w § 6 uchwały o treści: „w przypadku konieczności rozbiórki obiektu zabytkowego, objętego ochroną, nakazuje się wykonanie inwentaryzacji pomiarowej oraz fotograficznej obiektu i przekazanie wykonanej dokumentacji organowi ds. ochrony zabytków”. Po uwzględnieniu uwagi teren był przedmiotem drugiego wyłożenia planu do publicznego wglądu.

Uwaga nieuwzględniona w ppkt. e, f. Włączenie ganka wraz ze schodami, do nieruchomości Szczecińska 22 wymagałoby wydzielenia działki o powierzchni około 6 m², z działki drogowej nr 27/5 z obrębu 3074 (ulica Szczecińska). Podział działki byłby sprzeczny z warunkami ochrony obszaru w strefie ochrony konserwatorskiej, ustalonymi w § 6 uchwały. Zachowuje się ustalenia planu dopuszczające zachowanie i przebudowę istniejących schodów do budynków, z jednoczesnym zakazem wydłużania ich biegów. Nie dopuszczono zabudowy ganka, stanowiącego wejście do zabytku, z uwagi na brak przekazów historycznych (studium konserwatorskie sporządzone do planu), które potwierdzałyby wcześniejszą jego zabudowę.

16) Uwaga dotycząca nieruchomości Poznańska 1a (teren P.W.2097.MW,U), w tym:

- a) zmiany zapisów określających sytuowanie usług w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych w taki sposób, aby umożliwiły realizację usług również w poziomie kondygnacji podziemnych budynku (piwnic),
- b) wprowadzenia zapisu umożliwiającego realizację stacji transformatorowych ponad przewidziane planem.

Uwaga uwzględniona. Zmieniono treść ustalenia szczegółowego dotyczącego lokalizacji usług w budynkach mieszkalnych na: „zakazuje się lokalizowania usług powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków mieszkalnych”. Dopuszczenie usług w części piwnic nie zmieni mieszkaniowego charakteru terenu. Aktualne zapisy planu (§ 6 uchwały) dopuszczają realizację inżynierskich urządzeń sieciowych, w tym stacji transformatorowych, obsługujących ustalone w planie funkcje (przeznaczenie). Po uwzględnieniu uwagi teren był przedmiotem drugiego wyłożenia planu do publicznego wglądu.

17) Uwaga dotycząca zwiększenia powierzchni całkowitej z przeznaczeniem na lokale mieszkalne na działce nr 32/2 z obrębu 3074 położonej u zbiegu ulic Poznańska i Podbórzeńska.

Uwaga uwzględniona. W terenie P.W.2102.U,M zwiększono wskaźnik maksymalnej powierzchni całkowitej przeznaczonej na lokale mieszkalne z 10 % na 25 %, oraz zwiększono liczbę lokali mieszkalnych z 2 do 4. Ustalona linia zabudowy pozwala na zwiększenie powierzchni całkowitej przeznaczonej na lokale mieszkalne do 25% powierzchni całkowitej zabudowy usługowej na działce, nie więcej niż 4 lokale mieszkalne na działce (czterech właścicieli terenu), przy jednoczesnym zachowaniu usługowego charakteru terenu.

18) Uwaga dotycząca odstępiania od przeznaczenia zaplecza nieruchomości Szczecińska 15-22 dla drogi publicznej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Uwaga uwzględniona częściowo. Zrezygnowano z przeznaczenia terenu dla drogi publicznej (P.W.2131.KD.D) w pierwotnej długości, pozostawiając fragment ulicy w granicach działki drogowej nr 20/10 na cele dojazdu, zgodnie z wcześniejszym podziałem gruntu, w ramach którego wydzielona była działka budowlana nr 20/11 stanowiąca własność wnoszącego uwagę. Zrezygnowano z przeznaczenia części terenu w granicach strefy B ochrony konserwatorskiej dla zabudowy wielorodzinnej, zachowując teren wolnym od zabudowy. Pozostawienie przeznaczenia środkowej części (Szczecińska 18-21) dla zabudowy wielorodzinnej jest akceptacją zgłaszających uwagę w § 3 pkt. 11 niniejszego załącznika. Po uwzględnieniu uwagi teren był przedmiotem drugiego wyłożenia planu do publicznego wglądu.

19) Uwaga dotycząca nieruchomości Szczecińska 17, w tym:

- a) odstąpienia od przeznaczenia części nieruchomości dla drogi publicznej,
- b) przeznaczenia terenu na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- c) odstąpienia od przeznaczenia zaplecza zabudowanej działki na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- d) zmiany minimalnej długości elewacji frontowej budynku sytuowanego na zamknięciu kompozycyjnym z 14 m do 12 m,
- e) zmiany kąta nachylenia dachu budynku sytuowanego na zamknięciu kompozycyjnym z 15 stopni na 45 stopni,
- f) dopuszczenia w elewacji tylnej i frontowej budynku zastosowania programu architektonicznego w postaci: balkonu, wykusza, galerii i wystawek w osi środkowej nie naruszających symetrycznej kompozycji elewacji.

Uwaga uwzględniona w ppkt. a, b, c, d. Ustalono przeznaczenie całej nieruchomości na cele zabudowy jednorodzinnej (P.W.2088.MN,U), tym samym rezygnując z przeznaczenia części terenu dla zabudowy wielorodzinnej (usunięto teren P.W.2089.MW,U) i drogi publicznej (P.W.2131.KD.D). Dokonano zmiany minimalnej długości elewacji frontowej budynku sytuowanego na zamknięciu kompozycyjnym z 14 m do 12 m.

Uwaga uwzględniona częściowo w ppkt. e, f. Dokonano zmiany kąta nachylenia głównych połaci dachowych z 15 stopni na zakres od 15 do 25 stopni, w zgodności z zasadą ochrony wartości kulturowych w strefie ochrony konserwatorskiej A, zachowania zasadniczych proporcji wysokościowych zabudowy oraz utrzymania historycznej kompozycji obiektów (w drugiej linii zabudowy sytuowane były i częściowo są, zabudowania gospodarcze, w tym stodoły o kącie nachylenia połaci dachowych do 23^0). Zachowano zapis zakazujący w budynkach sytuowanych na zamknięciach kompozycyjnych, budowy balkonów, logii, wykuszy i innych elementów programu architektonicznego powodujących załamania płaszczyzny elewacji i dachu, z wyjątkiem galerii. W elewacji tylnej, od strony południowej nie obowiązuje powyższy zakaz. Po rozpatrzeniu uwag teren był przedmiotem drugiego, ponownego wyłożenia planu do publicznego wglądu.

20) Uwaga dotycząca odstąpienia od ustalania współczynnika intensywności zabudowy dla terenu położonego przy ulicy Pegaza, przeznaczonego dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (P.W.2019.MW,U).

Uwaga uwzględniona. Zrezygnowano z ustalenia wskaźnika intensywności zabudowy. W zamian, dla zachowania obecnego charakteru zabudowy w sąsiedztwie, wprowadzono dodatkowe ustalenie ograniczające szerokość elewacji budynku od strony ulicy P.W.2123.KD.D, co wynika z bieżącej decyzji administracyjnej o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Po uwzględnieniu uwagi teren był przedmiotem drugiego wyłożenia planu do publicznego wglądu.

21) Uwaga dotycząca: a) braku zgody na przeznaczenie niezabudowanych działek położonych przy ulicy Kostrzewskiego (nr 39/57 i 39/58 z obrębem 3078) na zieleni urządzoną i wniosku o przeznaczenie ich cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; b) zmiany na przeznaczenie niezabudowanej działki położonej przy ulicy Wieczorowskiego (nr 39/11 z obrębem 3078) pod budowę budynku o czterech lokalach mieszkalnych (zabudowa wielorodzinna).

Uwaga nieuwzględniona. Ad.a) teren, objęty Systemem Zieleni Miejskiej, jest fragmentem doliny Strumienia Warszewiec i jego dopływu, ze skarżą oraz różnicą rzędnej przekraczającą 10 m pomiędzy ulicą Kostrzewskiego i doliną strumienia. Wg ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin z obszarów zainwestowania wyłącza się tereny służące ochronie wartościowych elementów przyrodniczych. Opracowanie ekofizjograficzne wykazało że: „korytarz doliny Warszewca i jego dopływu wymaga wzmocnienia struktur biotycznych o funkcjach hydrosanitarnej, ekologicznej i

krajobrazowej”, (...) „występuje zagrożenie uruchomienia procesów morfodynamicznych na zboczach doliny Warszawca i jego dopływu”. Przeznaczenie terenu dla zieleni jest wskazane w wytycznych opracowania ekofizjograficznego. Po rozpatrzeniu uwagi teren był przedmiotem drugiego wyłożenia planu do publicznego wglądu. Ad.b) działka o powierzchni około 674 m² znajduje się w zespole zabudowy mieszkaniowej dwukondygnacyjnej, w tym druga w poddaszu. Wielkość działki oraz jej położenie pomiędzy działkami zabudowy jednorodzinnej nie pozwala w ustalonych gabarytach na realizację budynku wielorodzinnego. Przywołana w uwadze sytuacja sąsiedniej działki zabudowanej budynkiem wielorodzinnym nie jest podobna, ponieważ przedmiotowy budynek jest częścią obiektu zrealizowanego na terenie o powierzchni 1220 m² (wraz z drugą działką). Sąsiednia, wyższa zabudowa wielorodzinną usytuowana na wyższym poziomie terenu stanowi pierzeję ul.Duńskiej i nie jest powiązana kompozycyjnie i funkcjonalnie z zespołem zabudowy jednorodzinnej w obszarze którego znajduje się działka nr 39/11.

22) Uwaga dotycząca odstąpienia od przeznaczenia zaplecza nieruchomości Szczecińska 15-22 dla drogi publicznej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej.

Uwaga uwzględniona częściowo. Zrezygnowano z przeznaczenia terenu dla drogi publicznej (P.W.2131.KD.D) w pierwotnej długości, pozostawiając fragment ulicy w granicach działki drogowej nr 20/10 na cele dojazdu, zgodnie z wcześniejszym podziałem gruntu. Zrezygnowano z przeznaczenia części terenu w granicach strefy B ochrony konserwatorskiej dla zabudowy wielorodzinnnej, zachowując teren wolnym od zabudowy. Pozostawienie przeznaczenia środkowej części (Szczecińska 18-21) dla zabudowy wielorodzinnnej (P.W.2090.MW,U) jest akceptacją zgłaszających uwagę w § 3 pkt. 11 niniejszego załącznika. Po uwzględnieniu uwagi teren był przedmiotem drugiego wyłożenia planu do publicznego wglądu.

23) Uwaga dotycząca zwiększenia powierzchni całkowitej z przeznaczeniem na lokale mieszkalne na działce nr 32/2 z obrębem 3074 położonej u zbiegu ulic Poznańska i Podbórzeńska.

Uwaga uwzględniona. W terenie P.W.2102.U,M zwiększono wskaźnik maksymalnej powierzchni całkowitej przeznaczonej na lokale mieszkalne z 10% na 25 %, oraz zwiększono liczbę lokali mieszkalnych z 2 do 4. Ustalona linia zabudowy pozwala na zwiększenie powierzchni całkowitej przeznaczonej na lokale mieszkalne do 25% powierzchni całkowitej zabudowy usługowej na działce, nie więcej niż 4 lokale mieszkalne na działce (czterech właścicieli terenu), przy jednoczesnym zachowaniu usługowego charakteru terenu.

24) Uwaga dotycząca odstąpienia od przeznaczenia części działki nr 1/2 z obrębem 3077, położonej przy ulicy Na Stoku, na cele zieleni oraz wyrażenia braku zgody na ustalenie na w/w działce zakazu zabudowy oraz wykonywania prac ziemnych. Uwaga dotyczy również wniosku o rozwiązanie problemu kanalizacji deszczowej w rejonie ulicy Na Stoku.

Uwaga uwzględniona częściowo. Dokonano zmiany granic pomiędzy terenami P.W.2025.MN,U i P.W.2105.ZP w konsekwencji której powiększony został teren do zabudowy. Pozostawiono ustalenia dotyczące stabilności wysokich skarp. Teren jest fragmentem doliny strumienia Warszawiec, objętej strefą ochrony krajobrazu kulturowego K i Systemem Zieleni Miejskiej. Wg ustaleń obowiązującego Studium, z obszarów zainwestowania wyłącza się tereny zieleni służące ochronie wartościowych elementów przyrodniczych, w tym cieków. Opracowanie ekofizjograficzne wykazało że: „korytarz doliny Warszawca i jego dopływu wymaga wzmocnienia struktur biotycznych (zadrzewienia, zakrzaczenia, murawy, zadrzewienia, zarośla) o funkcjach hydrosanitarniej, ekologicznej i krajobrazowej”, (...) „Pod względem procesów ekologicznych szczególne znaczenie posiada dolina Warszawca stanowiąca submiejski korytarz ekologiczny”. Plan ustala warunki realizacji kanalizacji deszczowej. Po rozpatrzeniu uwagi teren był przedmiotem drugiego wyłożenia planu do publicznego wglądu.

25) Uwaga dotycząca odstąpienia od przeznaczenia zaplecza nieruchomości Szczecińska 15-22 dla drogi publicznej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Uwaga uwzględniona częściowo. Zrezygnowano z przeznaczenia terenu dla drogi publicznej (P.W.2131.KD.D) w pierwotnej długości, pozostawiając fragment ulicy w granicach działki drogowej nr 20/10 na cele dojazdu, zgodnie z wcześniejszym podziałem gruntu. Zrezygnowano z przeznaczenia części terenu w granicach strefy B ochrony konserwatorskiej dla zabudowy wielorodzinnej, zachowując teren wolnym od zabudowy. Pozostawienie przeznaczenia środkowej części (Szczecińska 18-21) dla zabudowy wielorodzinnej (P.W.2090.MW,U) jest akceptacją zgłaszających uwagę w § 3 pkt. 11 niniejszego załącznika. Po rozpatrzeniu uwagi teren był przedmiotem drugiego wyłożenia planu do publicznego wglądu.

26) Uwaga dotycząca nieruchomości Podbórzeńska 2 (dz. nr 43 z obrębem 3074), w tym: a) zmiany maksymalnej powierzchni zabudowy terenu z 40 % na 60 %; b) zmiany minimalnego udziału powierzchni terenu biologicznie czynnej z 50 % na 35 %; c) przyjęcia 60 % powierzchni budynku pod działalność usługową.

Uwaga uwzględniona. Wprowadzono zmiany w terenie P.W.2103.MW,U, zgodne z uwagą. Odstąpienie od ustaleń projektu planu możliwe było z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo działki z terenem przeznaczonym dla usług oraz położenie terenu poza strefami ochrony konserwatorskiej.

27) Uwaga dotycząca braku zgody na przeznaczenie niezabudowanych działek położonych przy ulicy Kostrzewskiego (nr 39/57 i 39/58 z obrębem 3078) na zieleni urządzonej i wniosku o przeznaczenie ich cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Uwaga nieuwzględniona. Pozostawiono przeznaczenie terenu dla zieleni urządzonej (P.W.2091.ZP), która jest wskazana w wytycznych opracowania ekofizjograficznego. Teren, objęty Systemem Zieleni Miejskiej, jest fragmentem doliny Strumienia Warszawiec i jego dopływu, ze skarpą oraz różnicą rzędnej przekraczającą 10 m pomiędzy ulicą Kostrzewskiego i doliną strumienia. Wg ustaleń obowiązującego Studium z obszarów zainwestowania wyłącza się tereny służące ochronie wartościowych elementów przyrodniczych. Opracowanie ekofizjograficzne wykazało że: „korytarz doliny Warszawca i jego dopływu wymaga wzmocnienia struktur biotycznych o funkcjach hydrosanitarnej, ekologicznej i krajobrazowej”, (...) „występuje zagrożenie uruchomienia procesów morfodynamicznych na zboczach doliny Warszawca i jego dopływu”. Zgłaszający podtrzymuje uwagę wniesioną przy pierwszym wyłożeniu planu do publicznego wglądu, którą Prezydent Miasta rozpatrzył pozytywnie, pod warunkiem uzyskania niezbędnych uzgodnień. Projekt planu, z proponowanym zapisem dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej uzyskał uzgodnienie Geologa Powiatowego lecz wpłynęły dwie opinie dotyczące sprawy: a) wniosek Wydziału Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska UM o przeznaczenie terenu dla zieleni; b) pismo Wydziału Gospodarki Nieruchomościami wyjaśniające kwestię nabycia gruntu (w dniu 5 września 2007 r.) przez zgłaszającego uwagę. Kupujący grunt miał możliwość zapoznania się z ustaleniami projektu planu, w którym teren przeznaczony był dla zieleni, ponieważ projekt wyłożony był do publicznego wglądu w dniach od 27 sierpnia do 17 września 2007 r.

28) Uwaga dotycząca nie wprowadzania w rejonie nieruchomości Szczecińska 15-22, w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej lub realizowanej zabudowy jednorodzinnej, zabudowy wielorodzinnej w formie budynków czterokondygnacyjnych, o wysokości przekraczającej 10 m.

Uwaga uwzględniona częściowo. Pozostawiono przeznaczenie części terenu w granicach strefy A i B ochrony konserwatorskiej dla zabudowy wielorodzinnej (P.W.2090.MW,U). Zabudowa w strefie A jest kontynuacją lub otworzeniem zabudowy zabytkowej. Zabudowa w strefie B nie będzie graniczyła bezpośrednio z zabudową jednorodziną, gdyż od strony

północnej i południowej zachowuje się tereny wolne od zabudowy. Pozostawienie przeznaczenia środkowej części (Szczecińska 18-21) dla zabudowy wielorodzinnej jest akceptacją zgłaszających uwagę w § 3 pkt. 11 niniejszego załącznika. W strefie B plan ustala maksymalną liczbę kondygnacji 3, w tym trzecia w poddaszu użytkowym. Dodatkowo w odpowiedzi na uwagę, ograniczono wysokość budynków w strefie ochrony konserwatorskiej A do 110 m n.p.m., a w strefie B do 113 m n.p.m.

29) Uwaga dotycząca nie dopuszczenia możliwości budowy budynku wielorodzinnego (w miejscu stodoły), na granicy nieruchomości Szczecińska 22.

Uwaga uwzględniona. Zmieniono nieprzekraczalną linię zabudowy w terenie przeznaczonym dla zabudowy wielorodzinnej P.W.2090.MW,U, graniczącym z nieruchomością.

30) Uwaga dotycząca nie wprowadzania na zapleczu nieruchomości Szczecińska 18-21, zabudowy wielorodzinnej w formie budynków czterokondygnacyjnych, o wysokości przekraczającej 8,5 m lub przeznaczenie terenu dla zabudowy jednorodzinnej.

Uwaga nieuwzględniona. Pozostawiono przeznaczenie terenu dla zabudowy wielorodzinnej (P.W.2090.MW,U). Umożliwienie budowy budynków wielorodzinnych jest akceptacją zgłaszających uwagę w § 3 pkt. 11 niniejszego załącznika. W strefie B plan ustala maksymalną liczbę kondygnacji 3, w tym trzecia w poddaszu użytkowym, a nie jak napisano w uwadze 4 kondygnacje. Jednakże w odpowiedzi na uwagę, ograniczono wysokość budynków w strefie ochrony konserwatorskiej A do 110 m n.p.m., a w strefie B do 113 m n.p.m. Podane wysokości utrzymują historyczną kompozycję przestrzeni.