

**Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr XL/994/09
Rady Miasta Szczecin
z dnia 26 października 2009 r.**

Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Międzyodrze – Wyspa Grodzka - Łasztownia” 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, zm. zm. z 2008 r. Nr 123 poz. 803, Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz. 1413) Rada Miasta Szczecin rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Do projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Międzyodrze – Wyspa Grodzka - Łasztownia” w Szczecinie, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w dniach od 22 lipca 2009 r do dnia 13 sierpnia 2009 r., wniesiono w ustalonym terminie do dnia 27 sierpnia 2009 r. 4 uwagi stanowiące integralną część dokumentacji formalno-prawnej prac planistycznych.

§ 3. Prezydent Miasta Szczecin rozpatrzył powyższe uwagi w dniu 31 sierpnia 2009 r.

§ 4. Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia zgłoszonej uwagi:

1. Wniesiono o wprowadzenie zapisów dotyczących przeznaczenia terenów, kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, zasad parcelacji, ochrony środowiska i przyrody, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, komunikacji oraz infrastruktury technicznej dla terenów elementarnych: S.M.8067.KS; S.M.8028. KPP,Usw; S.M.8018.UW;S.M.8081.MC,Usw; S.M.8078.KPP; S.M.8026.MC; S.M.8080.MC; S.M.8083.KD.D; S.M.8079.MC.

Uwaga uwzględniona częściowo. Zgodnie z intencją zgłaszającego uwagę, w planie dopuszczono tymczasowo kontynuację obecnego zagospodarowania i sposobu użytkowania terenu, łącznie z możliwością rozbudowy istniejących kubatur i budowy nowych związanych z istniejącym użytkowaniem do czasu zapotrzebowania terenu zgodnie z planem.

2.1. Wniesiono o całkowite wykreślenie projektowanych zapisów w § 53. pkt.1.2. i pkt. 2.14 oraz § 53 pkt.1.3. i pkt.2.15.

Uwaga uwzględniona częściowo. Obszar terenu elementarnego złożony jest z kilku działek różnych właścicieli wydzielonych bez respektowania wielowiekowej tradycji miejskiej i zniszczonej zabudowy. Położenie terenu w obudowie nadwodnej przestrzeni publicznej i powiązane z obsługą nabrzeży wymaga ustalenia dostępności dla mieszkańców miasta, turystów i służb ratowniczych, niezależnie od struktury zagospodarowania zaplanowanej przez właściciela. Zabudowa winna respektować cechy różnorodności i atrakcyjnej formy architektonicznej uwzględniając tradycję i sąsiedztwo. Kompozycja zabudowy powinna kontynuować zabytkowe formy zniszczonej w czasie wojny zabudowy, pozwolić bezkonfliktowo wpisać się w krajobraz nowej formie mostu Długiego, z zachowaniem przebiegu nadbrzeżnego ciągów pieszych i rowerowych, w kierunku południowym. Zapewnić izolację akustyczną dla budynków, w których dopuszczona jest funkcja mieszkaniowa. W celu wytworzenia zróżnicowanej obudowy wewnątrz ulicznych wprowadza się otwarcie architektoniczne, do poziomu terenu, w miejscu

dawnego placu miejskiego, o cechach przestrzeni prywatnej, otwartej na przestrzeń publiczną, ze zmianą nazwy Plac Baterii Laskowskiego na historyczną nazwę Plac Cieśli. Zapisy powyższe wynikają z upoważnienia zawartego w art. 1 ust. 2 pkt. 1), 2), 4), 9) i obowiązków wynikających z art. 15. ust. 2. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

W interesie publicznym jest udostępnienie widoku na panoramę Nowego i Starego Miasta, i jak najkorzystniejsze usytuowanie ciągu pieszo-rowerowego, bez kolizji z ul. Energetyków, co uzupełnia się z udostępnieniem nabrzeży rekreacyjno – sportowych, na jak najdłuższych odcinkach nabrzeża Wyspy Łasztowni, a co jest jednym z zasadniczych celów planowanych przekształceń.

2.2. Wniesiono o wpisanie powierzchni zabudowy zgodnie z ustaleniami z dnia 5 listopada 2008 r.: „powierzchnia zabudowy do 90 % powierzchni terenu” § 53. pkt. 2.2.

Uwaga nieuwzględniona. Maksymalna powierzchnia zabudowy ustalona w planie (80 %) to w rzeczywistości 100 % powierzchni zabudowy pomniejszonej o powierzchnię placu i nabrzeża wielofunkcyjnego. Propozycja zabudowy 100 % terenu, jest trudna do pogodzenia z koniecznością zachowania pasa technicznego dla utrzymania istniejącego nabrzeża 12 ÷ 15 m, w którym znajdują się elementy konstrukcji istniejącego palowania i odciągów. Zmiana zmusza inwestora do poniesienia ogromnych kosztów w związku z budową nowego nabrzeża oraz uniemożliwia dostępność publiczną do wnętrza krajobrazowego Odry Zachodniej.

Rozwiązaniem kompromisowym, które zastosowano w planie jest dopuszczenie nadwieszenia zabudowy nad nabrzeżem, powyżej parteru.

2.3. Wniesiono o ustalenie wysokości, jak w poprzednich projektach i ustaleniach z dnia 5 listopada 2008 r., bez dzielenia na różną wysokość dla obszaru 1 i pozostałego, co ewidentnie preferuje tylko działkę będącą własnością Miasta. Proponujemy przywrócenie zapisu ustalonego na spotkaniu w dniu 5 listopada 2008 r.: „wysokość zabudowy zmienna; do okapu (gzymsu koronującego) frontowego od 21,0 do 31,0 m.n.p.t. dopuszcza się ciąg elewacyjny o tej samej wysokości na długości do 35 m” § 53. pkt. 2.3.

Uwaga nieuwzględniona. Ustalenie wyższej wysokości dla zabudowy usługowej, w obszarze wydzielenia wewnętrznego, na styku z ulicą Energetyków, realizuje cele kompozycyjne i użytkowe. Dopuszczona w tej części najwyższa zabudowa, tworząca waterfront ma stanowić flanki Mostu Długiego razem z bryłą Urzędu Celnego, a tym samym łagodzić uciążliwości odkomunikacyjne planowanej docelowo przeprawy mostowej o wyższych parametrach. Na pozostałych obszarach ustalono niższą zabudowę, ze względu na powiązania widokowe nadwodnego krajobrazu miejskiego i ochronę (przez brak konkurencji) jego dominant zabytkowych, postrzeganych z Trasy Zamkowej. Teren w strefach ochrony konserwatorskiej: „A” i „E” ekspozycji.

2.4. Wniesiono o wykreślenie zapisu o „zakazie łączenia komunikacji pionowej i poziomej funkcji usług mieszkalnictwa ...” § 53. pkt. 2.11.

Uwaga uwzględniona.

2.5. Wniesiono o zmianę zapisu na „dopuszcza się podział wtórny nieruchomości, gdzie minimalna powierzchnia wydzielonej działki to 1500 m² § 53. pkt. 3.4.

Uwaga uwzględniona.

2.6. Wniesiono o wykreślenie zapisu „lokalizacja urządzeń technicznych w kondygnacjach zamkniętych, nie dotyczy anten” § 53. pkt. 2.4.

Uwaga nieuwzględniona. Ustalony strefy ochrony konserwatorskiej: „A” i „E” ekspozycji oznaczają reżim w kształtowaniu zabudowy, w tym piątej elewacji, która będzie postrzegana z publicznych przestrzeni miejskich, np. z Wałów Chrobrego, których poziom przekracza rzędną 20 m n.p.m. – co wymaga ochrony widoku i dbałości o piątą elewację. Podobnie realizacje punktów widokowych z wież: kościoła św. Jakuba lub Muzeum Narodowego, obligują do estetycznego kształtowania „krajobrazu dachów”.

2.7. Wniesiono o:

- a) wykreślenie zapisu dotyczącego przeznaczenia terenu pod drogę publiczną. Nie ma uzasadnienia dla wydzielenia nowego terenu elementarnego, teren elementarny S.M.8065.KD.D (§70),
- b) ewentualnie o zmniejszenie szerokości drogi do 8 metrów, ale pod warunkiem przesunięcia równoczesnego linii zabudowy do nowej granicy drogi, teren elementarny S.M.8065.KD.D (§70).

Uwaga uwzględniona częściowo. Uwzględniono w kwestii zmniejszenia parametrów drogi, która jest równocześnie korytarzem infrastruktury technicznej i ciągiem pieszo jezdny udośćpniającym wewnątrz krajobrazowe Odry Zachodniej i widoku panoramy miasta. Pozostawiono status drogi publicznej realizując zapisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym art. 1 ust. 2 pkt. 1), 2), 4), 5), 9) oraz obowiązki wynikające z art. 15. ust. 2.

2.8. Wniesiono o wprowadzenie zapisu w ustaleniach ogólnych planu o bilansowaniu każdych 100 m² powierzchni podstawowej zamiast użytkowej.

Uwaga nieuwzględniona. Definicja powierzchni podstawowej została stworzona na inne potrzeby i ignoruje rodzaje powierzchni/funkcji, które mają zasadnicze znaczenie w obliczaniu liczby miejsc postojowych, np. w budynkach produkcyjnych – powierzchnie pomocnicze to biura i administracja, które właśnie generują użytkowników samochodów, podobnie w szkole pomieszczenia dla nauczycieli i administracji.

2.9. Wniesiono o wykreślenie w §86.pkt.1 liczbę „30” i wpisanie w to miejsce „10”.

Uwaga nieuwzględniona. Lokalizacja terenu w centrum miasta, w waterfrontie. Ustalenia planu generują wysoki walor ekonomiczny przestrzeni, co upoważnia gminę do naliczenia odpowiedniej opłaty, która jest należna przy zbyciu gruntów w ciągu 5 lat od uchwalenia planu.

3.1. Wniesiono o wykreślenie fragmentu w punkcie 1.1 dla terenu elementarnego S.M.8038.UC.MC fragmentu „maksymalna powierzchnia sprzedaży pojedynczego sklepu 400 m²” lub ewentualnie, alternatywnie dodać „w branży odzieży, elektroniki użytkowej/AGD, spożywczy maksymalnie 3000 m²”.

Uwaga uwzględniona częściowo. Ograniczenie dla branży spożywczej ma na celu podniesienie standardu centrum i jego funkcji ponad lokalnej. Znana obligatoryjna wielkość przestrzeni usługowo – handlowej w przyziemach zabudowy oraz targowisko powinny posiadać priorytet w obsłudze lokalizacji.

3.2. Wniesiono o dodanie w punkcie 1 punktu 1.5. dla terenów elementarnych S.M.8038.UC.MC, S.M.8045.UO dopisując funkcję „usługi nad dziećmi – przedszkole, z powierzchnią najmniej m² p.u.” na bazie połączeń (w tekście i na rysunku) terenów elementarnych S.M.8038.UC.MC i S.M.8045.UO.

Uwaga nieuwzględniona. Niezależnie od dopuszczania w strukturach wielofunkcyjnych usług opiekuńczych, Miasto musi zarezerwować teren dla własnego zadania ustanowionego niezależnie od intencji inwestorów komercyjnych.

4.1. Wniesiono o wykreślenie obowiązku budowy zespołu obsługi załogantów dla jednostek pływających, co umożliwi ewentualną budowę Centrum Zharmonizowanego Systemu Informacji Rzecznej (RIS), teren elementarny SW.M.8053.MC.

Uwaga nieuwzględniona. Z uwagi na ustanowioną funkcję turystyczno – rekreacyjną na Kanale Zielonym i Parnicy pozostawia się obowiązek budowy zespołu obsługi załogantów, co nie musi kolidować z funkcją zarządu i administracji terenami wód morskich i śródlądowych.

4.2. Wniesiono o dokonanie korekty ciągu pieszo rowerowego tak, aby nie ograniczał dostępu terenów elementarnych do rzeki Parnicy, co umożliwi ewentualną budowę Centrum Zharmonizowanego Systemu Informacji Rzecznej (RIS) w sąsiedztwie.

Uwaga uwzględniona.