

Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kijewo - Park Leśny Dąbie” 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; z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087; z 2006 r. Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635) Rada Miasta Szczecin rozstrzyga co następuje:

§ 1. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kijewo - Park Leśny Dąbie” w Szczecinie, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 26.10.2006 r. do 16.11.2006 r. wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wniesiono w ustalonym terminie do dnia 1.12.2006 r. pięć uwag, zgodnie z wykazem uwag stanowiącym integralną część dokumentacji formalno-prawnej prac planistycznych.

§ 2. Prezydent Miasta Szczecin rozpatrzył powyższe uwagi dnia 19 grudnia 2006 r.

§ 3. Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia zgłoszonych uwag:

1. Uwaga dotycząca zmiany przeznaczenia działki nr 296 obr. 4085 z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na cele usługowo-handlowe, zmniejszenia powierzchni biologicznie czynnej, zwiększenia maksymalnej powierzchni zabudowy, umożliwienia niezbędnej wycinki drzew w celu powiększenia obszaru pod zabudowę.

Uwaga częściowo uwzględniona.

Analizując aktualne zamierzenia właściciela działki i mając na uwadze uwarunkowania dla realizacji zabudowy na tej działce, a więc: znaczne zadrzewienie jej południowej części, położenie przy projektowanym dwupoziomowym skrzyżowaniu ul. Zwierzynieckiej z ul. Kurzą, brak dojazdu od strony ulicy głównej, sąsiedztwo zabudowy usługowej, proponuje się dla terenu elementarnego D.O.3006.U,MN:

- a) przeznaczenie całego terenu (całej działki) na cele usługowe w zakresie: obsługa firm i klientów, handel, gastronomia, hotelarstwo i turystyka, z dopuszczeniem wprowadzenia jednego lokalu mieszkalnego na działce budowlanej,
- b) zmniejszenie minimalnego udziału powierzchni terenu biologicznie czynnej z 70 % do 55 %,
- c) zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy z 20 % do 35%,
- d) dopuszczenie niezbędnej wycinki pojedynczych drzew związanej z realizacją obiektów budowlanych i sieci inżynierskich,
- e) nieznaczną zmianę przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy na rysunku planu, w celu zachowania minimalnej odległości wykopów budowlanych od pni drzew.

Przeznaczenie całego obszaru działki pod zabudowę, zgodnie z uwagą jej właściciela, jest niemożliwe, z uwagi na istniejący na niej starodrzew i wymóg jego ochrony, jak i brak bezpośredniego dojazdu do działki od strony istniejącej zieleni wysokiej.

2. Uwaga dotycząca rozszerzenia zakresu usług dla działki nr 18 obr. 4085, o usługi hotelowe i motoryzacyjne.

Uwaga częściowo uwzględniona.

W projekcie planu w terenie elementarnym D.O.3005.U,MN, w którym położona jest ta działka, ustalono przeznaczenie terenu na cele usługowe w zakresie: handlu, gastronomii, kultury, zdrowia z dopuszczeniem wprowadzenia jednego lokalu mieszkalnego na działce budowlanej. Po przeanalizowaniu uwagi właściciela działki rozszerzono zakres usług jednak tylko o usługi hotelowe. Nie dopuszczono usług motoryzacyjnych, które wiążą się ze znaczną uciążliwością, a w bezpośrednim sąsiedztwie działki znajduje się istniejąca zabudowa mieszkaniowa. Ponadto w terenie D.O.3005.U,MN zakazuje się bezpośredniej obsługi komunikacyjnej terenu z ul. Zwierzynieckiej.

Dodatkowo w projekcie planu zaproponowano:

- a) zmniejszenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej z 45 % do 30 %,
- b) zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy z 35 % do 50 %.
- c) przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy by uzyskać większy obszar pod zabudowę.

3. Uwaga dotycząca zmiany zapisów dopuszczalnego wysunięcia elementów architektonicznych poza nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, dopuszczenie studni głębinowych do celów gospodarczych i zagospodarowania terenów leśnych wokół osiedla jako park rekreacyjny.

Uwaga częściowo uwzględniona.

Po przeanalizowaniu uwagi w projekcie planu zaproponowano:

- 1) zmianę ustalenia ogólnego i dopuszczenie wysunięcia balkonów z 1,30 m do 1,50 m, schodów zewnętrznych, ramp i niezadaszonych tarasów z 2,5 m do 1,50 m poza linie zabudowy,
- 2) zmianę nieprzekraczalnej linii zabudowy na linię obowiązującą w terenie D.O.3002.MN,U.

Nie uwzględniono uwagi dotyczącej wprowadzenia do planu zapisu odnośnie realizacji studni głębinowych, gdyż warunki korzystania z wód podziemnych w granicach posesji w ramach zwykłego korzystania z wód określa art. 36 ustawy Prawo wodne i nie ma potrzeby przytaczania tych samych przepisów prawa w planie miejscowym.

Częściowo uwzględniono uwagę dotyczącą wprowadzenia w terenach leśnych zapisów umożliwiających zagospodarowanie lasu jako park rekreacyjny, w tym wytyczenie i urządzenie ścieżek edukacyjnych i rekreacyjnych placów zabaw itp. poprzez dopuszczenie w ustaleniach funkcjonalnych dla tych terenów:

- a) prowadzenie ciągów pieszych, pieszo-rowerowych, szlaków turystycznych lub ścieżek edukacyjnych,
- b) lokalizację urządzeń turystycznych np.: wieże widokowe, miejsca widokowe, kładki, siedziska, stoły,
- c) w bezdrzewnych enklawach o bonitacji nieleśnej dopuszcza się lokalizację placów zabaw dla dzieci, boisk sportowych, miejsc do rekreacji (w terenach D.O.3035.ZL i D.O.3036.ZL).

4. Uwaga dotycząca zagospodarowania terenów D.O.3025.KPS i D.O.3004.ZP dodatkowo jako place zabaw dla dzieci.

Uwaga częściowo uwzględniona. Nie dopuszczono lokalizacji placu zabaw w terenie D.O.3024.KPS z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo pompowni ścieków sanitarnych, natomiast dopuszczono go w terenie D.O.3004.ZP.

5. Uwaga dotycząca wprowadzenia dodatkowego zapisu do ustaleń funkcjonalnych dla terenu D.O.3070.TSB,E odnośnie realizacji na maszcie antenowym wieży telefonii komórkowej instalacji infrastruktury do celów ochrony przeciwpożarowej lasów komunalnych.

Uwaga uwzględniona.