

**Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr XVI/422/07
Rady Miasta Szczecin
z dnia 20 grudnia 2007 r.**

Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pogodno-Mickiewicza-Poniatowskiego” w Szczecinie.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717, ze zm. z 2004r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492, z 2005r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087, z 2006r. Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635, z 2007r. Nr 127 poz. 880) Rada Miasta Szczecin rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pogodno-Mickiewicza-Poniatowskiego” w Szczecinie, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 3 października 2007r. do 23 października 2007r. wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wniesiono w ustalonym terminie do dnia 7 listopada 2007r. 7 uwag, zgodnie z wykazem uwag stanowiącym integralną część dokumentacji formalno-prawnej prac planistycznych.

§ 2. Prezydent Miasta Szczecin rozpatrzył powyższe uwagi w dniu 19 listopada 2007r.

§ 3. Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia zgłoszonych uwag:

1. Uwaga dotycząca korekty linii zabudowy dla garaży na zapleczu działki nr 142 obr. 2078 położonej przy ul. Kozierowskiego 30 oraz wprowadzenie zapisu planu umożliwiającego wybudowanie garażu oraz zapewnienie dostępu do drogi wewnętrznej Z.P.3006.KDW dla działki nr 142 obr. 2078

Uwaga uwzględniona. Uzupełniono tekst planu o zapis umożliwiający wydzielenie garaży i zabezpieczający dostęp od drogi wewnętrznej Z.P.3006.KDW do działki nr 79. Na rysunku planu wprowadzono korektę nieprzekraczalnych linii zabudowy dla garaży.

2. Uwaga dotycząca działki nr 79 obręb 2078 położonej przy ul. Kozierowskiego 29 w terenie elementarnym Z.P.3007.MN,U i wprowadzenia zapisu umożliwiającego podział terenu pod istniejącymi garażami.

Uwaga uwzględniona. Uzupełniono tekst planu o zapis umożliwiający wydzielenie garaży i zabezpieczający dostęp od drogi wewnętrznej Z.P.3006.KDW do działki 79.

3. Uwaga dotycząca informacji na temat sąsiadującego z objętym planem terenem stadionu Pogoni i ogrodów działkowych przy ul. Witkiewicza/ Poniatowskiego. Zagospodarowanie terenu koło stadionu będzie miało wpływ na osiedle. Mieszkańcy osiedla zwracali się do Rady Osiedla z licznymi uwagami związanymi z funkcją tego terenu oraz obniżeniem jakości życia na terenie osiedla Pogodno ze względu na zmianę charakteru osiedla. Budowa na terenach Twardowskiego-Witkiewicza-Poniatowskiego developerskiego osiedla prowadzić będzie do zmiany charakteru dzielnicy Pogodno, która jest w swoich rozmiarach jedyną tego typu i tej wielkości dzielnicą willową w Polsce. Ponadto teren ten nie posiada właściwej infrastruktury komunikacyjno-drogowej i parkingowej. Mając powyższe na uwadze Rada Osiedla Pogodno pragnie pozyskać źródłowe informacje o zamierzeniach urbanistycznych na tym terenie. Opracowywanie wrywkowe terenu na tle informacji zawartych w studium, prowadzi do licznych niepotrzebnych

konfliktów i protestów. Pobudowanie nowego osiedla i zniszczenie sąsiadujących zasobów znacznie obniży wartość domów i terenów na obszarze Pogodna. W ostatnich tygodniach nasiliły się pytania i interwencje mieszkańców osiedla Pogodno, a szczególnie mieszkańców terenu objętego planem zagospodarowania przestrzennego. RO nie jest w stanie udzielić wyczerpujących i wiarygodnych informacji na ten temat, co w konsekwencji może prowadzić do konfliktu pomiędzy społecznością lokalną, która nie chce dopuścić do powstania kolejnego osiedla developerskiego, podobnego do wybudowanego przy ul. Mickiewicza/ Brodzińskiego czy apartamentowców przy ul. Wieniawskiego oraz nowopowstałych budynków przy ul. Konopnickiej lub Krasickiego.

Uwaga nieuwzględniona. Uwaga nie dotyczy obszaru objętego planem, dotyczy terenów przyległych ogrodów działkowych i terenów wokół stadionu Pogoni. W obszarze planu nie jest planowana budowa osiedla developerskiego.

4. Uwaga dotycząca przyszłej zabudowy na terenie posesji przy ul. Kozierowskiego 31. Uprzednio zajmujący to miejsce budynek (połówka poniemieckiego „bliźniaka”) został kilka lat temu zburzony w wyniku wybuchu gazu. Przedstawiciele władz miasta składali publiczne zapewnienia, iż odtworzony zostanie tu budynek nawiązujący charakterem do poprzedniego – tj. jednorodzinny, nie przylegający bezpośrednio do naszego (tj. Kozierowskiego 32), wpisujący się w charakter ulicy. Postulat takiej właśnie realizacji:

1) postawienia w tym miejscu kilkupiętrowego budynku wielorodzinnego stanowiłoby dla wspólnoty mieszkaniowej istotną niedogodność ze względu na:

- a) zmianę charakteru tej części ulicy, związane z tym problemy komunikacyjne i parkingowe,
- b) zamierzone wyjście poza istniejącą linię zabudowy wzdłuż ulicy pozbawi znaczną część naszych mieszkań światła od strony południowej,
- c) zmianę charakteru i wykorzystania podwórza (wspólnego ze Wspólnotą Mieszkaniową Mickiewicza 86-92), przez co obniży się standard naszych mieszkań – ich części położonych od strony zachodniej.

Z powyższych względów obniżyłby się poziom komfortu zamieszkania we wspólnocie mieszkaniowej oraz obniżyłaby się wartość mieszkań, co budzi sprzeciw.

2) W wyniku wybuchu gazu sprzed kilku lat w domu przy ul. Kozierowskiego 31 wystąpiły liczne uszkodzenia w budynku obok. Niezależnie od ich usunięcia, jego konstrukcja pozostała osłabiona, toteż brak zgody na wzniesienie w omawianym miejscu budynku bezpośrednio przylegającego oraz na prowadzenie w bezpośrednim sąsiedztwie ciężkich prac budowlanych, tj. stawianie tu wielokondygnacyjnego budynku.

Uwaga uwzględniona. Wprowadzono możliwość realizacji budynku wielorodzinnego wyłącznie do 4 mieszkań, odsunięto linię zabudowy w taki sposób, że wyeliminowano dobudowę do istniejącego budynku wielorodzinnego, ustalono formę zabudowy nawiązującą do istniejącej zabudowy jednorodzinnej. Zagadnienia dotyczące doświetlenia istniejących mieszkań rozstrzygane będą na etapie projektu budowlanego.

5. Uwagi dotyczące ustaleń § 13, teren elementarny Z.P.3007.MN,U:

a) § 13 ust.1 pkt 1) – propozycja dodania zapisu o możliwości wprowadzenia na terenie elementarnym zabudowy wielorodzinnej. W bezpośrednim sąsiedztwie działki nr 143/1 zlokalizowana jest zabudowa wielorodzinna bardzo wysokiej intensywności o wysokości do 4 kondygnacji nadziemnych, przedwojenna i nowo wybudowana oraz budynki jednorodzinne – 4 mieszkaniowe.

Uwaga uwzględniona. Zapisy planu pozwalają na realizację zabudowy wielorodzinnej na działce 143/1 z obr. 2078.

b) § 13 ust.3 pkt 1) – wniosek o zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej do 35%.

Uwaga nieuwzględniona. W obszarze planu na terenach zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej ustalono konsekwentnie powierzchnie zabudowy od 20% do 25% powierzchni działki;

c) § 13 ust.3 pkt 2) – propozycja, aby maksymalna wysokość zabudowy była dopasowana do sąsiednich budynków – od strony budynku nr 30 - wysokość do 3 kondygnacji nadziemnych (w tym trzecia w stromym dachu), a od strony budynku nr 32 - wysokość do 4 kondygnacji nadziemnych (w tym czwarta w stromym dachu).

Uwaga nieuwzględniona. W planie ustalono nawiązanie do wysokości istniejącej zabudowy jednorodzinnej, ponieważ budynek będzie dobudowywany do zabudowy jednorodzinnej a nie wielorodzinnej.

d) § 13 ust.3 pkt 7) – nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu od strony budynku nr 32 jest wrysowana niezgodnie w stosunku do warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Budynek przy ul. Kozierowskiego 32 jest usytuowany bezpośrednio na granicy działki i zgodnie z §12 ust 4 pkt 2 w/w przepisów, prawo pozwala na sytuowanie nowoprojektowanego budynku na tejże granicy, w charakterze zabudowy pierzejowej.

Uwaga nieuwzględniona. Linia zabudowy wrysowana w planie nie jest sprzeczna z warunkami technicznymi. Plan nie dopuszcza realizacji zabudowy na granicy działki.

6. Uwaga dotyczy wprowadzenia zapisu w planie, który umożliwiłby zastosowanie jednego z wariantów:

a) podział terenu działki nr 78/33 pod istniejącymi garażami i wykup tych działek przez dotychczasowych użytkowników (budowę stałych, murowanych garaży),

b) wykup działki nr 78/33 przez właścicieli sąsiadujących z tym terenem nieruchomości (Kozierowskiego 29, Kozierowskiego 28a) na poprawę warunków tych nieruchomości.

Uwaga uwzględniona. Uzupełniono tekst planu o zapis umożliwiający wydzielenie garaży. W ustaleniach ogólnych wprowadzono zapis umożliwiający przyłączenia działek do istniejących, sąsiednich nieruchomości.

7. Uwagi dotyczą terenów elementarnych oznaczonych symbolem Z.P.3007.MN,U i Z.P.3004.MW oraz ustaleń szczegółowych dla działki nr 143/1 z obr.2078 położonej przy ul. Kozierowskiego 31.

1) Teren Z.P.3007.MN,U został wpisany do grupy terenów zabudowanych o typie morfoplanistycznym MN (zabudowa mieszana) – poprzednio MJ (zabudowa jednorodzinna). Ma to swoje uzasadnienie w faktycznej zabudowie. Zabudowę ul. Mickiewicza stanowią budynki wielorodzinne, wieloklatkowe o 3 kondygnacjach nadziemnych, natomiast zabudowę ulic dochodzących do ul. Mickiewicza stanowią budynki o maksymalnie 2 kondygnacjach – jednorodzinne. Niezrozumiałe jest dopisanie do typu morfologicznego „U” – usług.

Uwaga nieuwzględniona. Budynki przy ul. Kozierowskiego są budynkami 3 kondygnacyjnymi, trzecia kondygnacja stanowi poddasze użytkowe. W planie nie występuje typ morfoplanistyczny.

Symbol U w zabudowie mieszkaniowej dopuszcza tylko i wyłącznie funkcjonowanie istniejących usług. Zapisy planu zakazują lokalizacji nowych lokali usługowych.

2) Uwaga dotyczy zapisu umożliwiającego odbudowę 1/2 budynku bliźniaczego – pierwotnie jednorodzinny – przy ul. Kozierowskiego nr 31.

a) Zapis dopuszcza budowę czterech mieszkań z usługami, gdy tymczasem ulica Kozierowskiego jest ulicą o zabudowie typowo jednorodzinnej. Zgodnie z definicją zawartą w ustawie Prawo budowlane przez budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne rozumie się „*budynek wolnostojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.*” Umożliwienie wybudowania w miejscu budynku jednorodzinny, budynku czterorodzinnego – wielorodzinnego jest sprzeczne z definicją zabudowy jednorodzinnej, a przede wszystkim z wcześniejszymi uzgodnieniami przyjętymi przez Komisję Budownictwa Rady Miejskiej.

Zmiana typu morfologicznego terenu miała służyć pozwoleniu na zabudowę wielorodzinną z usługami, w miejscu dawnego domu jednorodzinny. Zabudowa czteromieszkaniowa nie dotyczy wyłącznie liczby mieszkańców. Jest to dodatkowe obciążenie starych sieci infrastruktury technicznej, ale również taka zabudowa będzie miała swoje konsekwencje w postaci liczby samochodów (co najmniej ośmiu) i możliwości ich parkowania. Tę kwestię z góry należy uznać za konfliktogenną. Dodatkowym argumentem wywołującym sprzeciw na wybudowanie budynku czteromieszkaniowego jest projekt zmiany w planie strefy ochrony historycznej struktury przestrzennej ze strefy B na strefę A – rygor zachowania historycznej ukształtowanej struktury: zachowanie zasadniczych proporcji wysokościowych, charakteru wnętrza urbanistycznych, utrzymanie układu ulic i placów. Istnieje konflikt w samym zapisie pomiędzy utworzeniem konserwatorskiej strefy A a dopuszczeniem zabudowy wielorodzinnnej w miejsce jednorodzinnej.

Uwaga uwzględniona. Uzupełniono zapisy planu w ustaleniach funkcjonalnych o dopuszczenie zabudowy wielorodzinnnej na działce 143/1 doprowadzając do spójności z ustaleniami szczegółowymi planu. Na terenie nie dopuszczono lokalizacji nowych lokali usługowych. W zapisie planu ustalono niezbędną ilość miejsc postojowych dla zabudowy mieszkaniowej wg wskaźnika 1 mp na 1 mieszkanie.

b) Nieprzekraczalną linię zabudowy od strony ogrodu oparto na parterowych, niepodpiwniczonych dobudowach istniejących domów. Te dobudowy nie wpływają na zacieśnienie widoków i nasłonecznienia innych posesji. W przypadku odbudowanego budynku czterorodzinnego te 3 kondygnacje wchodząc głęboko w ogród stanowią istotną zmianę nasłonecznienia narożnika budynku wielorodzinnego.

Uwaga uwzględniona. W planie ustalono wyłącznie warunki zabudowy, natomiast zagadnienia dotyczące doświetlenia istniejących mieszkań rozstrzygane będą na etapie projektu budowlanego.

3) Na tyłach posesji Kozierowskiego nr 29,30,31 zaprojektowano możliwość budowy garaży. Zaakceptowano w ten sposób stan istniejący. Ale jednocześnie w planie istnieje zapis o braku zgody na wtórny podział działek. Czy wobec tego dopuszcza się zabudowę tymczasową na dzierżawionym terenie w strefie „A”? Propozycja rozważenia następujących możliwości: albo wykup terenu przez właścicieli nieruchomości sąsiadujących z tym terenem na polepszenie

warunków zagospodarowania albo umożliwienie podziału terenu pod istniejącymi garażami i wykupu tych działek przez dotychczasowych właścicieli.

Uwaga uwzględniona. Wprowadzono zapisy umożliwiające podział terenu pod istniejącymi garażami i przyłączenie fragmentów działek do istniejących posesji.

4) Główną funkcją planu zagospodarowania terenu jest porządkowanie struktury przestrzennej, propozycja zapisu w planie konieczności przeniesienia kontenerowej stacji transformatorowej znajdującej się na tyłach budynku wielorodzinnego przy ul. Mickiewicza (wybudowanej dla obsługi budynku S. M. GALERA) tak, aby umożliwić wjazd służbom komunalnym na podwórze przy budynku GALERY. Jest to ważny punkt, ponieważ przez istniejący przejazd w szczycie podkowy ul. Kozierowskiego (droga gospodarcza) nie mogą wjechać np. wozy bojowe straży pożarnej.

Uwaga uwzględniona. Tekst planu uzupełniono o zapis umożliwiający relokację stacji transformatorowej w terenie elementarnym Z.P.3004.MW