

Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wielgowo-Sławociesz-Zdunowo” 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 „Wielgowo-Sławociesz-Zdunowo” w Szczecinie, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 14.02.2006 r. do 7.03.2006 r. wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wniesiono w ustalonym terminie do dnia 21.03.2006 r. pięć uwag oraz jedną uwagę dwa dni po terminie, zgodnie z wykazem uwag stanowiącym integralną część dokumentacji formalno-prawnej prac planistycznych.

§ 2. Prezydent Miasta Szczecina Protokołem Nr 0158/14/06 z dnia 31 marca 2006 r. rozpatrzył powyższe uwagi.

§ 3. Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia zgłoszonych uwag:

1) Uwaga dotycząca przeznaczenia działki nr 86 obr. 4010 pod usługi w zakresie ochrony zdrowia wraz z lokalem mieszkalnym.

Uwaga częściowo uwzględniona.

Analizując potrzeby właściciela działki zrealizowania na działce usług w zakresie ochrony zdrowia wraz z lokalem mieszkalnym i jednocześnie mając na uwadze położenie działki nie w centrum ale na obrzeżu osiedla w rejonie zabudowy mieszkaniowej, proponuje się dla działek przylegających frontem do ul. Borsuczej zwiększenie powierzchni zabudowy do 35% (poprzednio w projekcie: 25 %) i zmniejszenie powierzchni terenu biologicznie czynnej do 45 % (poprzednio w projekcie: 35 %). Nie zmieniając przeznaczenia terenu (tj. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług wbudowanych) tak przyjęte proporcje dla zabudowy pozwolą inwestorowi przeznaczyć na usługi (gabinety lekarskie) do 160 m², na lokal mieszkalny do 190 m² i zrealizować odpowiednią ilość miejsc postojowych na działce. Rozwiązanie to umożliwi swobodniejszą lokalizację usług wbudowanych w zabudowę mieszkaniową wzdłuż ul. Borsuczej.

2) Uwaga dotycząca zaprojektowania drogi dojazdowej do działki nr 10 obr. 4010.

Uwaga częściowo uwzględniona.

W projekcie planu zaprojektowano drogę publiczną - ulicę dojazdową D.W.1303 KD.D, która zapewni obsługę komunikacyjną i dostęp do mediów dla działek bezpośrednio do niej przylegających. Część działki znajduje się w liniach rozgraniczających w/w ulicy i w sąsiednim terenie mieszkaniowym i będzie podlegała procedurze wywłaszczenia na cele publiczne (ok. 247 m²). Pozostała część działki nr 10 o szerokości 25,0 m i długości 231,0 m będzie mogła być przeznaczona na cele budowlane i ulec parcelacji na 3 działki inwestycyjne i jedną działkę stanowiącą wewnętrzną drogą dojazdową.

Właściciel zakwestionował rozwiązanie by ze swej nieruchomości, wzdłuż jej południowej granicy, wydzielał działkę stanowiącą wewnętrzną drogę dojazdową do działek nieprzylegających frontem do drogi publicznej w sytuacji, gdy część jego gruntu będzie ulegała wywłaszczeniu na cele publiczne.

Mając na uwadze intencje właściciela zaprojektowano drogę wewnętrzną D.W.1423.KDW składającą się z części przyległego gruntu z działek komunalnych nr 11 i 13/13 obr. 4010 (pas terenu o szer. 1,6 m i długości 150,0 m) i z części prywatnej działki nr 10 (pas terenu o szer. 4,4 m i długości 150,0 m). Takie rozwiązanie umożliwi:

- a) przeprowadzenie zamiany części gruntu działki nr 10 przeznaczonego na drogę publiczną i zabudowę mieszkaniową z gruntem komunalnym o przybliżonej powierzchni (ok. 257 m²) i cenie,
- b) obsługę komunikacyjną i dostęp do mediów dla wydzielanych parceli budowlanych nieprzylegających frontem do drogi publicznej. Parcele będą miały szerokość 20,6 m i długość co najmniej 70,0 m (zgodnie z ustaleniami parcelacji) co jest wystarczające dla zlokalizowania budynku mieszkalnego.

Nie jest zasadne wydzielanie publicznej drogi dojazdowej w całości z przylegającego gruntu komunalnego, gdyż droga ta obsługiwałaby tylko dwie prywatne parcele budowlane na długim odcinku tj. 150,0 m, jej powierzchnia wynosiłaby ok. 1000 m² i nie była adekwatna do zamiany gruntu prywatnego przeznaczonego na drogę publiczną D.W.1303.KD.D. Zawężony byłby teren komunalny D.W.1046.UT przeznaczony na zabudowę usługową turystyki i rekreacji związaną z projektowanym w sąsiednim terenie ośrodkiem jeździeckim.

Ponadto ustalenia planu dopuszczają w terenie D.W.1049 konieczną wycinkę wartościowego drzewostanu na działce ze względu na usytuowanie budynku mieszkalnego, garażu i dojazdu.

- 3) Uwaga dotycząca rozbudowy cmentarza przy ul. Urodzajnej z uwagi bliskie sąsiedztwo z budynkiem mieszkalnym przy Urodzajnej nr 4 na działce nr 6/4 obr. 4087

Uwaga częściowo uwzględniona.

Zabudowania mieszkalne przy ul. Urodzajnej 4 korzystają z sieci wodociągowej i znajdują się w odległości co najmniej 50,0 m od projektowanych terenów grzebalnych cmentarza komunalnego (zgodnie z Rozp. Min. Gosp. Komun. z dn. 25.08.1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze. Ustalono nieprzekraczalną linię zabudowy wzdłuż ul. Urodzajnej w odległości 50,0 m od terenu powiększanego cmentarza oraz nakaz nasadzeń wzdłuż granic terenu cmentarza zwartej zieleni wysokiej i średnio wysokiej o charakterze izolacyjnym.

Uwzględniając obawy i dyskomfort psychiczny mieszkańców budynku przy ul. Urodzajnej 4 wynikający z przybliżenia granic cmentarza komunalnego o 20,0 m w kierunku ich domostwa, uzupełnia się dotychczasowy zapis ustaleń dla cmentarza o obowiązek wprowadzenia wzdłuż ul. Urodzajnej pasa zwartej zieleni osłonowej, który zgodnie z definicją w planie nie może być węższy niż 12,0 m oraz winien składać się z drzew i krzewów m.in. gatunków zimozielonych.

Uzupełnione ustalenia planu gwarantują wyeliminowanie ew. powiązań wizualnych i dźwiękowych pomiędzy nowymi terenami cmentarza a posesją mieszkaniową na dz. nr 6/4.

Powiększenia rezerwacji terenu dla cmentarza komunalnego dokonano na wniosek Zakładu Usług Komunalnych oraz zgodnie z sugestią Rady Osiedla Wielgowo-Sławociesz. Wprowadzona do planu rozbudowa cmentarza komunalnego (inwestycja celu publicznego) stanowi lokalne rozwiązanie problemu pochówku zmarłych wobec braku cmentarza obsługującego Dzielnicę Prawobrzeże.

- 4) Uwaga dotycząca zmiany nieprzekraczalnej linii zabudowy do 8 m od granicy lasu, nie projektowanie mediów w drodze wewnętrznej o symbolu D.W.1418.KDW oraz zmianę przebiegu drogi dojazdowej publicznej D.W.1303.KD.D.

Uwaga uwzględniona.

W trakcie prowadzonych prac projektowych na planem nastąpił podział działki prywatnej nr 77 obr. 4010 na 4 działki budowlane 77/1, 77/2, 77/3, 77/4, które nie posiadały bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, a tym samym do mediów. Właściciel nieruchomości obciążył działkę nr 79 obr.4010 przylegającą bezpośrednio do ul. Borsuczej służebnością dojścia i dojazdu oraz przeprowadzenia przyłączy: wodociągu i elektroenergetyki na rzecz w/w działek budowlanych. W projekcie planu zaprojektowano drogę publiczną D.W.1303.KD.D dla zapewnienia bezpośredniej obsługi komunikacyjnej dla działki 77/4 i drogę wewnętrzną D.W.1418.KD.W, która zapewni obsługę komunikacyjną dla działek nie przylegających frontem do drogi publicznej tj., działek nr 77/1, 77/2 i 77/3 oraz umożliwi poprowadzenie mediów najkrótszym odcinkiem.

Po przeanalizowaniu uwagi właściciela przesunięto w projekcie planu nieprzekraczalną linię zabudowy na odległość 8,0 m od granicy gruntu leśnego położonego na obszarze działki nr 79 obr. 4010 oraz dopuszczono poprowadzenie przyłączy poprzez teren D.W.1050.RM do przedmiotowych działek w terenie D.W.1049.MN,U do czasu realizacji drogi publicznej D.W.1303.KD.D.

Odrzuca się propozycję rozwiązania komunikacyjnego dotyczącą zmiany przebiegu drogi publicznej D.W.1303.KD, gdyż droga ta zapewnia obsługę komunikacyjną dla istniejących i nowo wydzielanych działek w oparciu o plan.

- 5) Uwaga dotycząca zmiany przeznaczenia poszczególnych części gruntu działki nr 37 obr. 4101 w oparciu o nową decyzję zmiany użytków i klas gruntu.

Uwaga uwzględniona.

Po przeanalizowaniu przedstawionej aktualnej decyzji zmiany użytków i klas gruntu w operacie ewidencyjnym dla przedmiotowej działki, dokonano zmiany granic terenów elementarnych D.W.1227.MN,U i D.W.1241.ZP w celu powiększenia gruntu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i zmniejszenia obszaru przeznaczonego na zieleń urządzoną.

- 6) Uwaga – prośba – dotycząca podstawy zakwalifikowania budynku przy ul. Łowczych 16 do o

Uwaga częściowo uwzględniona.

Pismo z prośbą o informację nt. podstawy zakwalifikowania budynku przy ul. Łowczych 16 do obiektów o walorach zabytkowych - zostało złożone po terminie zbierania uwag do projektu planu.

Budynek przy ul. Łowczych 16 znajduje się w ewidencji adresowej WKZ, która stanowi podstawę gminnej ewidencji zabytków, wprowadzonej do ustaleń projektu planu.

Projekt ustaleń planu jest zgodny z wytycznymi Wojewódzkiego i Miejskiego Konserwatora Zabytków w zakresie kształtowania kompozycji przestrzennej w granicach strefy B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej.

Po szczegółowej analizie zamiaru rozbudowy budynku przy ul. Łowczych 16 doprecyzowuje się ustalenia dotyczące zakazu rozbudowy budynku następująco:

* „zakazuje się rozbudowy budynku o walorach zabytkowych w gminnej ewidencji zabytków przy ul. Zawrotnej 3 określonego na rysunku planu; zakazuje się rozbudowy części frontowej i zmiany geometrii dachu głównej bryły budynku o walorach zabytkowych w gminnej ewidencji zabytków przy ul. Łowczych 16 określonego na rysunku planu, dopuszcza się możliwość przekształcenia garażu i ryzalitu wraz ze zmianą geometrii i pokrycia dachu;”.

Wraz z umożliwieniem rozbudowy ryzalitu budynku

(część dobudowana od strony południowej), na rysunku planu zmienia się obowiązującą linię zabudowy na nieprzekraczalną oraz modyfikuje się jej przebieg celem powstrzymania radykalnej zmiany charakteru wnętrza ulicznego.

Powyższe rozwiązanie pozwala na racjonalną rozbudowę części mieszkalnej nie stanowiącej bryły głównego budynku zabytkowego oraz równocześnie chroni przed przebudową budynek główny od strony przestrzeni publicznej.