Miejska Komisja Urbanistyczno - Architektoniczna
organ doradczy Prezydenta Miasta Szczecin

Szczecin, dnia 11.05.2015 r.

Szanowny Pan
Piotr Krzystek
Prezydent Miasta Szczecin
w miejscu

Dotyczy: Projektu uchwały w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. *„Majowe - Maciejowicka"* w Szczecinie.

Szanowny Panie Prezydencie !

Miejska Komisja Urbanistyczno – Architektoniczna zapoznała się z prezentacją i projektem uchwały w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego *„Majowe - Maciejowicka"* w Szczecinie i opiniuje w/w projekt pozytywnie z uwagami:

Uwagi ogólne:

1. Komisja docenia próbę wprowadzenia przez projektantów zapisu regulującego problem kreowania przestrzeni publicznych na terenach MW, który określono w § 5 ust. 17, jako „przydomowa zieleń rekreacyjna". Komisja proponuje zmianę określenia na „przydomowy teren rekreacyjny", jako że jego funkcja nie będzie ograniczała się tylko do dodatkowego „ponadnormatywnego" terenu zieleni (zgodnie z zamiarem autorów planu) ale przede wszystkim służyć będzie celom wypoczynku i rekreacji mieszkańców. Jednocześnie komisja wnosi o rozważenie następujących elementów definiujących tę prestrzeń:
   - pominięcie określenia „tereny netto",
   - rozważenie sposobu określenia wielkości tego terenu (w § 19 ust. 2 pkt 2 przyjęto wyznaczenie procentowe w odniesieniu do powierzchni terenu elementarnego). Może warto zastanowić się nad uzależnieniem wielkości tego terenu od ilości mieszkań np. 10 m^2/mieszkanie ale nie mniej niż (100m),
   - przy określeniu parametrów zwartości formy terenu sugerujemy dodanie jednocześnie informacji, że teren ten nie musi być projektowany w całości, w jednym miejscu (może być podzielony na funkcjonalne części, zlokalizowane w różnych miejscach osiedla).

Powyższe propozycje należy traktować jako „wyprzedzające" ewentualną praktykę stosowania takich regulacji w planach, w których tereny MW będą występować w przewadze. Niemniej w przypadku niniejszego planu, gdzie mamy do czynienia z jednym takim niewielkim terenem MW, dobrze byłoby wypracować już w miarę uniwersalne zapisy.

2. Brak zrozumiałych przesłanek do ustalenia różnych minimalnych powierzchni działek dla poniższych terenów elementarnych o podobnej wielkości i tym samym przeznaczeniu:
   - D.M. 3009 US - min. działka 8.000 m^2,
   - D.M. 3010 US - min. działka 2.500 m^2,
   - D.M. 3015 US - min. działka 5.000 m^2,
   - D.M. 3016 US - min. działka 3.500 m^2.

3. W kilku terenach elementarnych pojawia się zdaniem komisji nieuzasadny wymóg stosowania dachów stromych:
   - D.M.3013.MW,U - skala Osiedla Majowego jak i różnorodne typy zabudowy występujace na tym terenie, nie powinny skłaniać do preferowania jednej formy dachu, tym bardziej, że dla budynku wielorodzinnego dach stromy za każdym razem nie jest rozwiązanem standardowym co ma wpływ na ekonomikę i optymalizację rozwiazań,
   - D.M.3017.C – na terenie zakładu produkcyjnego wymóg wydaje się być bezzasadny,
   - D.M.3020.U i D.M.3021.U - zarówno charakter funkcji (usługowa) jak i kontekst urbanistyczny nie powinny skutkować takim wymogiem.
4. Komisja wskazuje następujące wady przeznaczonego na potrzeby zabudowy mieszkaniowej terenu elementarnego D.M.3013.MW:
   - położenie pomiędzy garażami, parkingiem, torami, na potencjalnej drodze między przystankiem szybkiego tramwaju a parkingiem i dalej zmasowanym sportem,
   - spolaryzowanie intensywności zabudowy w rejonie przedmiotowego terenu elementarnego i jego bezpośredniego otoczenia.

Uwagi do ustaleń szczegółowych:

1. § 5 ust. 19 i ust. 20 – użyte określenia nie wyczerpują takiej formy reklamy jaką jest tzw. „pylon reklamowy". Dla przykładu na terenie D.M.3001.UC,U w rejonie skrzyżowania wpomagającego ul. Struga z ul. Botaniczną znajduje się pylon o wysokości ok. 25 m, podobnie zresztą jak szereg tego typu form reklamowych wzdłuż ul. Struga. Wydaje się, że konsekwentnie należałoby dopuścić i określić tę formę dla terenów o podobnej lokalizacji i funkcji,
2. § 6 ust. 1 pkt 8 - w ustaleniach szczegółowych dopuszczono również taki parking na terenie D.M.3006.U,P,
3. § 6 ust 3 pkt 17 - powinien znaleźć się chyba dopisek: „o ile ustalenie szczegółowe nie stanowi inaczej", bo w ustaleniach tych, w wielu przypadkach reklamy na budynkach są dopuszczone,
4. § 6 ust. 3 pkt. 25 - zdaniem komisji zakaz sytuowania wejścia poniżej poziomu terenu do nowego, odrębnego lokalu powinien w tym ustaleniu być dodatkowo skomentowany (umotywowny). Inaczej, zapis w obecnym kształcie rodzi pytanie - dlaczego taki warunek?
5. § 6 ust. 5 pkt 4 l.p.15 i l.p. 24 - czy nie wystarczy w zupełności 1mp/1 gab. i 1mp/10 osób? Tym sposobem zachęcamy korzystających do używania na potęgę samochodu i rozdmuchujemy tereny parkingowe. Podane przykłady są wyrywkowe i dają asumpt do „przewietrzenia" pozostałych wskaźników,
6. § 7 ust. 1 pkt 10 - wydaje się, że wg tego ustalenia i zapisu w § 6 ust. 3 pkt 17 nie można będzie rozwiązać nowej elewacji używając jako wyrazu formalnego, na prawie całej elewacji, siatek „reklamowych" (blach ażurowych), na których mocowane będą panele reklamowe o łącznej powierzchi nie przekraczjącej 20% (co ma miejsce w Centrum Handlowym Outlet Park),
7. § 11 ust. 1 pkt 2 - dla tego terenu usługowego, przylegajacego bezpośrednio do ul. Botanicznej zakazanie usług w zakresie ochrony zdrowia nie pozwoli na lokalizację małej przychodni czy niewielkiego zespołu gabinetów lekarskich, a wydaje się, że dopuszczenie takiej funkcji w tym rejonie niczemu nie zagraża,
8. § 12 ust. 6 pkt 1 - niepotrzebnie w tym ustaleniu wymienia się teren, którego ono dotyczy,
9. § 15 ust. 3 pkt 4 - teren D.M.3009 US i pozostałe tereny usług sportu i rekreacji - rodzą się wątpliwości czy ustalona maksymalna wysokość bedzie wystarczająca np. dla hali sportowej (hala do tenisa gdzie rozgrywa się jakiekolwiek zawody musi mieć co najmniej wysokośc 17 m + konstrukcja, itd.),

10. § 16 ust. 3 pkt 8) - ustalenie wpisane chyba omyłkowo w ustępie, którego nie dotyczy,
11. § 19 ust. 2 pkt 2 - wskaźnik 25% dla terenu rekreacji przydomowej, niebilansowanej z terenem biologicznie czynnym wydaje się mimo wszystko za duży, w tym terenie elementarnym daje to powierzchnię ponad 1000 m^2,
12. § 20 ust. 3 pkt 9 - zapis jest niezrozumiały w kontekście parkingu dla samochodów osobowych,
13. § 23 ust. 2 pkt 1 - czy wskaźnik TZ nie jest za duży dla terenu o tej funkcji? Jak taki będzie to oczywiście ok. ale co w przypadku gdy zakład będzie chciał się rozbudować? A może wynika to z jakichś uwarunkowań środowiskowych? Jeżeli nie to postulujemy o zmniejszenie wskaźnika do 20 %,
14. § 23 ust. 3 pkt 5) i 6) - zwracamy uwagę, że ustalona max. wysokość 17m może być za mała, np. w przypadku rozbudowy ciepłowni i projektowaniu nowych budynków, gdzie ze względów technologicznych potrzebna będzie wysokość nieco większa. Wydaje się, że w takich przypadkach i na tym terenie możnaby dopuścić wys. do 25m, bądź pozostawić takie ograniczenie jak dla obiektów technicznych czyli do 46 m n.p.m.
15. § 24 ust. 1 i ust. 3 pkt 2 - czy nie należałoby dopuścić na tym terenie możliwości budowy garażu wielostanowiskowego? Wtedy wskaźnik PZ powinien być pewnie większy.

MKUA w składzie:

mgr inż. arch. Sławomir Wunsch .....

mgr inż. arch. Małgorzata Cymbik .....

mgr inż. Janusz Gąsior .....

mgr inż. arch. Michał Bay .....

mgr inż. arch. Marek Szymański .....

mgr inż. arch. Agata Wierzchowska – Kustosz .....

mgr inż. Maria Landsberg - Sidorczuk .....

mgr inż. arch. Ewa Pęska .....

dr inż. arch. Maciej Płotkowiak .....

mgr Krystyna Mieszkowska .....

Do wiadomości:
1. Zastępca Prezydenta Miasta Szczecin Piotr Mync,
2. Dyrektor BPPM Anna Nawacka,
3. Architekt Miasta Jarosław Bondar.