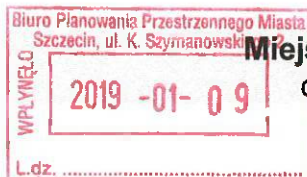
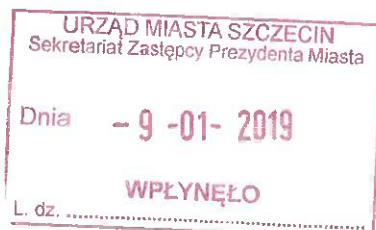
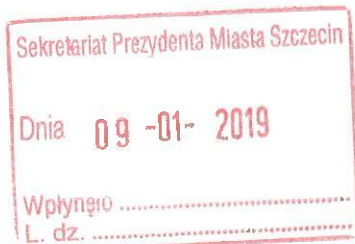


ole



**Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna**  
organ doradczy Prezydenta Miasta Szczecin



Szczecin, 07 stycznia 2019 r.

Szanowny Pan  
Piotr Krzystek  
Prezydent Miasta Szczecin  
w miejscu

Dotyczy: Projektu uchwały w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Golęcino - Rolna” w Szczecinie.

**Szanowny Panie Prezydencie !**

Miejska Komisja Urbanistyczno – Architektoniczna po zapoznaniu się z prezentacją i projektem uchwały miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Golęcino – Rolna ” w Szczecinie opiniuje w/wym projekt planu **negatywnie**, gdyż zdaniem Komisji narusza zasady dobrego planowania w większości swych ustaleń.

**UZASADNIENIE:**

Teren planu objęty jest w całości Systemem Zieleni Miejskiej, zapisanym w ustaleniach obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Szczecina jako funkcja dominująca w całym jego obszarze; usługi i drobna produkcja towarzysząca usługom zdrowia są zapisane jedynie jako funkcja uzupełniająca. Dotychczasowy plan miejscowy jeszcze honoruje te zapisy, natomiast parametry zapisane w projekcie zmiany planu – możliwa powierzchnia zabudowy (zwiększenie o 50%), przy funkcji wymagającej obsługi sporymi powierzchniami utwardzonymi oraz gabaryty zabudowy (istotnie zwiększone w stosunku do dotychczas dopuszczalnych) wskazują na **iluzoryczność** Systemu Zieleni Miejskiej w obszarze planu. Projekt tej zmiany ujmuje co prawda wymóg 50% powierzchni biologicznie czynnej, ale można go teoretycznie spełnić np. przez zieleń na dachach realizowanych obiektów – zabieg czysto formalny i wątpliwy w związku z projektowaną funkcją.

Dopuszczalna powierzchnia zabudowy 45 % wydaje się większa niż w innych, sąsiednich terenach (może z wyjątkiem szpitala), a powiązana z konieczną dla jej obsługi powierzchnią utwardzoną dla obsługi kołowej, spowoduje drastyczną zmianę obecnego systemu zieleni i charakteru zagospodarowania terenu - i to na pograniczu z diametralnie odmienną funkcją –zabudową jednorodziną.

Przy tak intensywnej zabudowie należałoby zadbać choćby o zachowanie korytarza zieleni przebiegającego przez północno – wschodnią część działki – przy sąsiedniej zabudowie jednorodzinnej - takich ustaleń w projekcie planu nie ma.

Dopuszczalna wysokość zabudowy 9,5m (dotychczas 7,5m), przy realizacji zapisanych w planie dachów płaskich, zdominuje sąsiednią zabudowę jednorodziną. Brak wytyczonej nieprzekraczalnej linii zabudowy od tej strony (odsuwającej ją na sensowną odległość), pogłębi dysonans przestrzenny i stoi w sprzeczności z zasadami dobrosąsiedztwa.

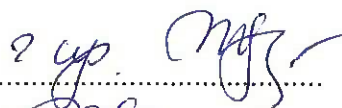
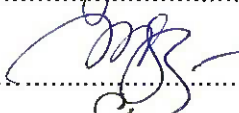

Obsługa komunikacyjna (z ul. Rolnej) tak powiększonej funkcji – zapisana w projekcie planu, chociaż nie obejmująca tej ulicy swym obszarem, jest więcej niż dyskusyjna wobec jej obecnego urządzenia i potrzeb komunikacyjnych planowanej funkcji – jest dla niej za wąska, z zawężającymi częścią jezdnią parkingami, a dojazd do niej, w zróżnicowanym wysokościowo terenie, będzie bardzo uciążliwy, a praktycznie niemożliwy w trudnych warunkach pogodowych (np. jesienią i zimą) dla dużych samochodów ciężarowych i – co za tym idzie – szalenie uciążliwy i niebezpieczny również dla pozostałych użytkowników ulic Zielnej, Bylinowej i Goławskiej, które to drogi przystosowane są jedynie do obsługi zabudowy jednorodzinnej.

MKUA w składzie:

mgr inż. arch. Sławomir Wunsch

mgr inż. arch. Małgorzata Cymbik

mgr inż. Janusz Gąsior

2 up.   
.....  
  
.....  
  
.....

mgr inż. arch. Michał Bay

mgr inż. arch. Marek Szymański

mgr inż. arch. Agata Wierzchowska – Kustosz

inż. Maria Landsberg - Sidorczuk

mgr inż. arch. Ewa Pęska

dr inż. arch. Maciej Płotkowiak

mgr Krystyna Mieszkowska

Handwritten signatures in blue ink on dotted lines. The signatures are: Michał Bay, Marek Szymański, Agata Wierzchowska, Maria Landsberg - Sidorczuk, Ewa Pęska, Maciej Płotkowiak, and Krystyna Mieszkowska.

Do wiadomości:

1. Zastępca Prezydenta Miasta Szczecin Daniel Wacinkiewicz
2. Dyrektor BPPM Anna Nawacka-Górzeńska
3. Architekt Miasta Jarosław Bondar