

o/s

URZĄD MIASTA SZCZECIN
 Sekretariat Zastępcy Prezydenta Miasta
 Dnia 27 -03- 2018
 WPLYNEŁO
 L. dz.

Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna
 organ doradczy Prezydenta Miasta Szczecin

Szczecin, dnia 26.03.2018 r.

Sekretariat Prezydenta Miasta Szczecin
 Dnia 27 -03- 2018
 Wpłynęło
 L. dz.

Szanowny Pan
 Piotr Krzystek
 Prezydent Miasta Szczecin
 w miejscu

Dotyczy: projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego terenu „Niebuszewo 4” w Szczecinie.

Biurowo Planowania Przestrzennego Miasta
 Szczecin, ul. K. Szymanowskiego 2
 WPLYNEŁO
 2018 -03- 27
 L. dz.

Szanowny Panie Prezydencie !

Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Niebuszewo 2” w Szczecinie, opiniuje w/w projekt pozytywnie z następującymi uwagami i wnioskami:

Zapisy szczegółowe dla części terenów oznakowanych symbolami MW,U (P.N.1066.MW,U; P.N.1078.MW,U; P.N.1084.MW,U) są niekompatybilne z ustaleniem funkcjonalnym zawartym w § 4 ust.2 pkt 4a, w którym zostały wyjaśnione oznaczenia symboli literowych. W ustaleniach szczegółowych, które są przecież rozstrzygnięciami „pierwszego wyboru dla konsumentów planu” użycie w zapisie ww. terenów elementarnych wyłącznie symboli literowych i pominięcie w redakcji słownej jednej z możliwych funkcji terenów (U) jest błędem; w zapisach szczegółowych powinny znaleźć się nie tylko wyraźne zapisy o dopuszczeniu funkcji usługowej współtowarzyszącej funkcji mieszkalnej ale także regulacje dotyczące zasad, na jakich to dopuszczenie może nastąpić. W szczególności należałoby określić dopuszczalny % przekształceń obecnej powierzchni mieszkaniowej na cele niemieszkalne, lokalizację potencjalnych przekształceń funkcjonalnych w budynkach mieszkalnych oraz zakres rzeczowy dopuszczonych usług współlegzystujących z mieszkaniami w budynkach wielorodzinnych. Proponowane zapisy są konieczne, ponieważ istniejąca obecnie wyłączna funkcja mieszkalna stanowi dla mieszkańców swoiste status quo i w tym rozumieniu powinna podlegać szczególnej ochronie; zapisy planu powinny stać się narzędziem jawności ewentualnych procesów zmiany funkcji mieszkalnej na usługową w celu uniknięcia potencjalnych konfliktów sąsiedzkich.

W terenie elementarnym 1084.MW.U zapis pkt. 1.2) mówi o jednym w tym terenie budynku jednorodzinny, znajdującym się przy zakręcie ul. Stawowej, w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy wielorodzinnej podlegającej ochronie

konserwatorskiej, oraz niskiej zabudowy jednorodzinnej (poza tym terenem). Zapis mówi o możliwości odbudowy, przebudowy i **realizacji** budynku jednorodzinnego (dlaczego nie o rozbudowie ?) – parametry tej możliwej nowej zabudowy w projekcie są bardzo niedookreślone – działka nie jest w strefie ochrony konserwatorskiej, której dotyczą zapisy o formie zabudowy - pkt. 3.7) i 3.8) . Jedyne zapisy mówią o możliwej wysokości do 13 m i powierzchni zabudowy do 40% (zapis o dopuszczalnej powierzchni zabudowy dotyczy właściwie tylko tego budynku). Na mocy projektowanych zapisów mógłby być zrealizowany (na niemal połowie powierzchni działki) 4-kondygnacyjny budynek z płaskim dachem, posiadający elewacje dwukrotnie wyższe od sąsiedztwa. Komisja wnioskuje o wprowadzenie w zapisy planu parametrów zabudowy uniemożliwiających zdominowanie sąsiedniej, historycznej zabudowy.

W terenach elementarnych: **1066 MW.U, 1078 MW.U i 1084 MW.U** postuluje się ujednolicenia formy doświetlenia poddaszy za pomocą okien połaciowych poprzez:

- a. wprowadzenie wymogu ujednolicenia wielkości okien połaciowych, co najmniej w obrębie pojedynczej połaci dachowej w budynku,
- b. wprowadzenie wymogu ujednolicenia sposobu lokalizacji okien połaciowych w obrębie połaci dachowych pojedynczego budynku,
- c. wprowadzenie wymogu ujednolicenia rozstawu okien połaciowych, co najmniej w obrębie pojedynczej połaci dachowej.

Niekorzystnym elementem dla planowania przestrzennego jest przyjęcie zasady sankcjonowania zawłaszczonych i użytkowanych przez właścicieli sąsiadujących działek, fragmentów terenów leżących w liniach rozgraniczenia ulic (np. ulica o symbolu **P.N.1219. KD.D** gdzie linie rozgraniczenia zawężone zostały do 7,5 -8,4 m: jezdnia o dwóch pasach ruchu chodniki obustronne z dopuszczeniem bogatego programu zieleni). Znaczne zawężenie linii rozgraniczenia w ciągu ulicy ~~ulic~~ ogranicza czytelność funkcjonalną komunikacji osiedla, ogranicza widoczność na skrzyżowaniu i utrudni realizację zapisów ustaleń infrastruktury inżynierskiej w ulicy. Powyższy precedens może podważać sens projektów mpzp.

Komisja zwraca też uwagę, że definicja wskaźników intensywności zabudowy zawarta w § 6 ust. 3 jest niezgodna z ustawą (choć prawidłowa urbanistycznie).

MKUA w składzie:

mgr inż. arch. Sławomir Wunsch

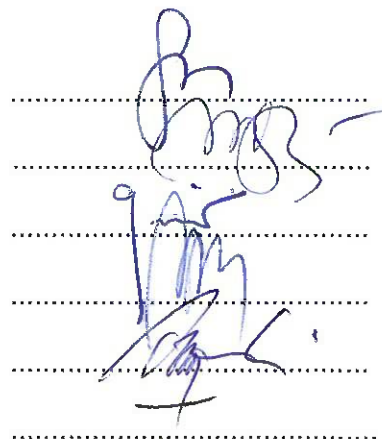
mgr inż. arch. Małgorzata Cymbik

mgr inż. Janusz Gąsior

mgr inż. arch. Michał Bay

mgr inż. arch. Marek Szymański

mgr inż. arch. Agata Wierzchowska – Kustosz



inż. Maria Landsberg – Sidorczuk

mgr inż. arch. Ewa Pęska

dr inż. arch. Maciej Płotkowiak

mgr Krystyna Mieszkowska

.....
.....
.....
.....
.....

Do wiadomości:

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