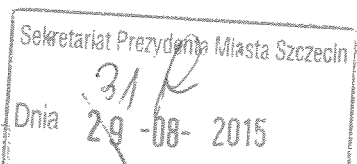
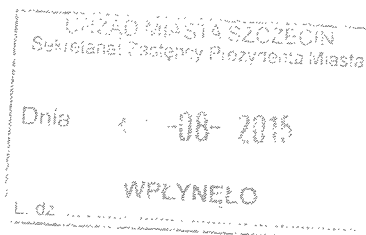


Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna
organ doradczy Prezydenta Miasta Szczecin

Szczecin, dnia 26.08.2015 r.



**Szanowny Pan
Piotr Krzystek
Prezydent Miasta Szczecin
w miejscu**

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

Szanowny Panie Prezydencie !

Miejska Komisja Urbanistyczno – Architektoniczna zapoznała się z prezentacją i projektem uchwały w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Turzyn-Szwoleżerów” w Szczecinie i opiniuje w/w projekt pozytywnie wnioskując korekty dotyczące głównie proponowanych rozwiązań w zakresie sposobu kształtowania zabudowy i niektórych zapisów funkcjonalnych:

1. Zgłaszamy zastrzeżenia do sposobu oznakowania linii zabudowy. Zdaniem MKUA linia ta – na przeważającej większości terenów – powinna mieć charakter linii obowiązującej. Dotyczy to w szczególności kwartałów zabudowy historycznej w rejonie ulic: Bohaterów Warszawy, Wilków Morskich, Kusocińskiego a także fragmentów pierzei wzdłuż al. Piastów – co najmniej na odcinkach pomiędzy ulicami Kusocińskiego i Ku Słońcu oraz Mieszka I i Szwoleżerów.
2. Wątpliwości budzi ustalanie na każdym terenie elementarnym wzdłuż al. Piastów odmiennych ustaleń dotyczących wysokości zabudowy w sytuacji, gdy wszystkie te tereny wykazują podobne właściwości pod względem ekspozycji ze wskazanego ciągu komunikacji a średnia zabudowa (poza incydentalnym przypadkiem jednego z akademików) jest tutaj dość znormalizowana i kształtuje się na poziomie ok. 16 - 17m. W takiej sytuacji trudno znaleźć uzasadnienie dla propozycji dopuszczenia wysokości zabudowy do 27m na terenie inwestycyjnym S.T.1003.U. Zabudowa w tym relatywnie niewielkim powierzchniowo kwartale nie powinna przekraczać na całym swoim obszarze wysokości zabudowy w kwartałach bezpośrednio sąsiadujących. Uważamy, że „formuła” zamknięcia kompozycyjnego wlotu ul. Narutowicza do al. Piastów może być w sposób wystarczający zrealizowana poprzez zwartą zabudowę pierzejową wzdłuż al. Piastów o wysokim standardzie architektonicznym.
3. Nieprzekonywujące są zapisy przyzwalające na wszelkie typy formy dachów np. w kwartale S.T.1003.U - dopuszcza się dachy płaskie, strome i przestrzenne nie definiując przy okazji, jak należy rozumieć formę dachu przestrzennego. Takie regulacje występują na terenach, gdzie dominują dachy płaskie. Ilustracją problemu jest np. dopuszczenie wysokiego dachu, będące przecież formą podpowiedzi dla potencjalnego inwestora nowego obiektu w kwartale S.T.1004.U,MZ. Proponowany przepis ocenia się jako nieprawidłowy, ponieważ miejsce możliwej nowej zabudowy w tym rejonie graniczy wyłącznie z budynkami krytymi dachami płaskimi i taką konwencję zabudowy należałoby kontynuować w tym i większości innych miejsc przedmiotowego planu.
4. Zwracamy uwagę na konieczność indywidualizowania zapisów dot. formy zabudowy adekwatnie do logiki zastanej sytuacji zagospodarowania przestrzennego i typologii zabudowy nie kwestionowanej jako niezgodna z planem. Sposób automatycznego wpisywania jednakowych ustaleń w kwartałach odmiennych charakterologicznie uznaje się za wadliwy. Przykładem są tu powszechnie stosowane zapisy dopuszczające wykusze, balkony itp.

Uznaje się, że w kwartałach historycznej zabudowy mieszkalnej, posiadającej tego typu rozwiązania, przytoczone regulacje mają sens, natomiast na elewacjach zakończonych inwestycyjnie akademików, obiektów biurowych, gmachów uczelni wskazane regulacje wydają się zupełnie niepotrzebną sugestią rozwiązań mało realnych i mało przekonujących, które przecież i tak mogą mieć miejsce w myśl zasady prawnej „co nie jest zakazane, jest dopuszczone”. Obecność nieuzasadnionych podpowiedzi tworzy niepotrzebny „balast” dla tekstu planu i chaos legislacyjny. Dotyczy to m.in. kwartałów S.T.1006.U, S.T.1004.U,MZ.

5. Wątpliwości budzi dopuszczenie na terenie S.T.1004.U,MZ zabudowy tymczasowej. MKUA uważa, że na terenie ścisłego Śródmieścia, a takim jest omawiany obszar planu, nie należy lokalizować żadnych obiektów tymczasowych, tym bardziej, że proponowane funkcje obiektów tymczasowych (usługi handlu) znajdują już swoje miejsce w sąsiadujących obiektach o statusie trwałego zagospodarowania.

6. Proponujemy uszczegółowić niektóre zapisy funkcjonalne adekwatnie do istniejącego sposobu użytkowania. Na terenie S.T.1005.U,MW należałoby wpisać biura z uwagi na dominujące na tym obszarze Centrum Biurowe, na terenie S.T.1006.U proponuje się wpisać usługi publiczne i szkolnictwo wyższe - zgodnie z istniejącym stanem rzeczy (teren obiektów dydaktycznych ZUT), na terenie S.T.1004.U,MZ zwraca się uwagę, że obiekty zamieszkania zbiorowego stanowią tam istniejący i podstawowy sposób użytkowania terenu, dziwi więc zapis o dopuszczenie takich funkcji na przedmiotowym obszarze.

7. Należy określić w planie sposób obsługi komunikacyjnej działki inwestycyjnej znajdującej na terenie położonym przy al. Piastów - powyżej istniejącego Centrum Biurowego, który według zapisów projektu planu nie może być skomunikowany poprzez al. Piastów. W tej sytuacji należy ustalić służebność dojazdu na którejś z istniejących działek od strony ul. Bohaterów Warszawy.

8. Z ustaleń obejmujących drogi publiczne (w szczególności dotyczy al. Piastów – teren S.T.1007.KD.G) należy usunąć - jako bezprzedmiotowy i bezsensowny - zapis odnoszący się do ustaleń ogólnych (§ 6 ust. 4) i traktujący o zasadach scalania i podziału.

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 – Górzeńska,

③ Architekt Miasta Jarosław Bondar.