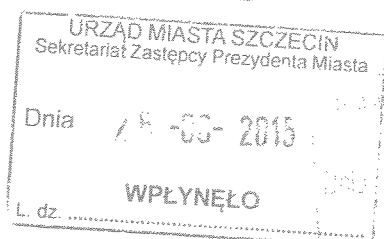


**Miejska Komisja Urbanistyczno - Architektoniczna
organ doradczy Prezydenta Miasta Szczecin**



Szczecin, dnia 24.06.2015 r.

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

Dotyczy: projektu uchwały w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Żelechowa – skrzyżowanie Wkrzańska” w Szczecinie.

Szanowny Panie Prezydencie!

Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna, po zapoznaniu się z projektem uchwały Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Żelechowa – skrzyżowanie Wkrzańska” w Szczecinie, przedstawia następujące uwagi i wnioski:

Komisja, zgodnie z projektem planu, widzi potrzebę wzbogacenia dotychczasowych funkcji wg aktualnego planu miejscowego o usługi i handel, jednakże biorąc pod uwagę praktykę inwestycyjną prowadzącą do chaosu funkcjonalno-przestrzennego (np. rejon rynku na Wilczej) wnioskujemy o rozdzielenie projektowanych funkcji i pozostawienie na terenie 3067.U.M. jedynie funkcji usługowych, w tym handlu o powierzchni do 2000 m² (w efekcie - stworzenie centrum usługowo - handlowego), natomiast usługi o charakterze „kameralnym”, takie jak: ochrona zdrowia, drobny handel itp. proponujemy umieścić razem z funkcją mieszkaniową na terenie 3068.U.M.- w parterach budynków mieszkaniowych lub samodzielnych obiektach o wysokości do 2 kondygnacji. „Kameralność” tych usług można by oprzeć o zdecydowane ograniczenie wielkości sal sprzedaży (handel) oraz ograniczenie liczby miejsc postojowych na tym terenie elementarnym z zachowaniem wymogów ich liczby wg tabeli wskaźników zamieszczonej w ustaleniach komunikacyjnych. W ten sposób zostaną ograniczone funkcje generujące duży ruch samochodowy.

Komisja wnioskuje zakaz dzielenia południowej części strefy dominanty przestrzennej na mniejsze działki inwestycyjne, by dominanta przestrzenna miała szanse zaistnienia (w postaci pojedynczego budynku, lub zwartej grupy budynków). Aby zespół centrum handlowego miał integralną i dominującą formę proponujemy też ograniczenie zakresu kątów nachylenia dachów od 0 do 15 stopni oraz dodanie zapisu „nie mniej niż 9 m od rzędnej terenu w pasie oznaczonym na rysunku planu jako obszar usytuowania dominanty.

~~Zwracamy uwagę na dysonans zapisów §7 ust.3 pkt 6) a) i b): dopuszczalna wysokość zabudowy ok. 28m od poziomu terenu (dopuszczalna rzędna góry budynków 120mnpm minus obecna rzędna terenu: 92 – 93 mnpm) i jednocześnie maksymalna wysokość budynków: 4 kondygnacje nadziemne. Wypada średnia wysokość kondygnacji 7 m.~~

MKUA wnioskuje zmianę zapisów dotyczących odprowadzania wód opadowych, tak, by oprzeć je o sieci kanalizacji deszczowej (bez alternatywy), z ewentualną retencją ich części na cele gospodarcze (ale z podłączeniem do sieci i odprowadzeniem do niej nadmiaru wód).

Komisja wnioskuje zapis dotyczący południowej części terenu 3067.U.M (w części ekspozycyjnej) o koniecznym procentowym udziale kompozycji zieleni wysokiej.

Uważamy za zbędny zapis pkt 12) §5 ustaleń ogólnych – w tym rejonie.

Ponadto wnioskujemy korekty w ustaleniach szczegółowych:

1. W Rozdziale 2 §6 ust. 2 proponuje się wpisanie na końcu zdania zwrotu „...w oparciu o przepisy odrębne.”, co faktycznie będzie stanowić właściwe odniesienie do szerokiego pakietu przepisów odrębnych regulujących problem różnych uciążliwości dla zabudowy mieszkalnej. W obecnych zapisie nie ma pełnej jasności, o jakiego typu przepisy chodzi.
2. W Rozdziale 3 §7 ust. 3 pkt 14 proponujemy dodanie przepisu dotyczącego ogrodzeń. Zdaniem MKUA wskazane byłoby wyeliminowanie ogrodzeń monolitycznych a ogrodzenia obiektów usługowych należałoby ewentualnie ograniczyć tylko do części związanych z zapleczem techniczno-gospodarczym.
3. W Rozdziale 3 §7 ust 3 w pkt 6 lit.b należy poprawić zapis „w ust.5” na zapis „w pkt 5”.
4. Należy uczynić regulacje zawarte w Rozdziale 3 §6 ust 3 w pkt 14. Szczególnie kontrowersje budzi pkt 14 lit. b i lit.c. Czy tak duża komplikacja odnosząca się do typów elementów reklamowo-szyldowych ma sens jeżeli wszystkie mogą być wolnostojące? Czym różni się reklama wolnostojąca od słupa reklamowego? Z całości zapisu nie wyłania się czytelny obraz sposobu rozmieszczania słupów reklamowych i konstrukcji na szyldy.

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 Sidorczyk

mgr inż. arch. Ewa Pęska

mgr Krystyna Mieszkowska

dr inż. arch. Maciej Płotkowiak

Do wiadomości:

1. Zastępca Prezydenta Miasta Szczecin Piotr Mync,
2. Dyrektor BPPM Anna Nawacka-Górzeńska,
3. Architekt Miasta Jarosław Bondar.