

Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna
organ doradczy Prezydenta Miasta Szczecin

Szczecin, 14 grudnia 2020 r.

Szanowny Pan
Piotr Krzystek
Prezydent Miasta Szczecin
w miejscu

Dotyczy: Opinii do projektu uchwały w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Gumieńce - Południowa – rz.Bukowa 3” w Szczecinie.

Szanowny Panie Prezydencie !

Miejska Komisja Urbanistyczno – Architektoniczna po zapoznaniu się z internetową prezentacją i projektem uchwały miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Gumieńce - Południowa – rz.Bukowa 3” w Szczecinie wyraża swoje stanowisko w postaci następujących uwag:

1. Istniejące zagospodarowanie terenu ma wybitnie komercyjny charakter, co ma przełożenie na niskie wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej i – w rzeczywistości – znikome lub prawie żadne zagospodarowanie zielenią oraz bardzo wysokie wskaźniki powierzchni zabudowy i zakres nieprzepuszczalnych powierzchni parkingowych oraz placów manewrowych (Makro, Castorama, 3-Shape, nowa zabudowa działki 5/3 i inne). W powyższej sytuacji zapis o wprowadzaniu *zieleni uzupełniającej* - w obecnym brzmieniu definicji tego pojęcia - wydaje się daleko niewystarczający, ponieważ w istocie można z niego odczytać tylko wymóg lokalizacji skrawków trawników z roślinnością krzewiastą i kwiatami, do czego zazwyczaj ograniczają się inwestorzy. Proponuje się, aby w definicji dotyczącej tego zagadnienia literalnie umieścić wymóg nasadzenia drzew. Jeśli z jakiś względów (techniczno-edytorskich) taka możliwość zostanie wykluczona to problem nasadzeń należałoby umiejscowić np. na poziomie ustaleń ogólnych i szczegółowych niniejszego planu. W szczególności warto byłoby ustalić jakąś normalizację w zakresie ilości nowych drzew w odniesieniu do ilości miejsc parkingowych a także wyeksponować zapisy o ogólnym zakazie wycinki drzew istniejących - niekoniecznie tych należących do wartościowego drzewostanu, co do ilości którego wiedzy w planie brak. W przypadkach wycinki uzasadnionej – można byłoby zbudować nakaz odtworzenia zadrzewienia w proporcji drzewo za drzewo. Będzie to być może miało znaczenie dla terenów jeszcze nie zabudowanych. W przeciwnym wypadku będą nam dalej rosły pustynie zabetonowanych powierzchni, czego najbardziej skrajnym przykładem jest Makro ale także stosunkowo „świeża”, sztandarowa inwestycja tego rejonu 3-Shape. Wymóg zieleni wysokiej (drzewa) powinien wynikać nie tylko z uwarunkowań



- środowiskowych ale również wizerunkowych dla przedmiotowych obszarów. Problem widoczny np. w § 12 ust 2 pkt 2 i innych podobnych.
2. Wobec daleko posuniętych procesów inwestycyjnych na obszarze planu wątpliwości budzi brak ustosunkowania się do zdegradowanej struktury przemysłowej na działkach 2/16 i 2/13, gdzie dopuszcza się w dalszym ciągu zabudowę tymczasową w głębi działek (§ 12 ust 3 pkt 4), pomimo, że w ustaleniu § 6 ust 3 pkt 2 i 4 zabudowa tymczasowa jest ograniczana i dopuszczana na okoliczność doraźnego handlu i imprez. Teren ten wymaga pilnej rewaloryzacji, co powinno znaleźć jakiś wyraz w zapisach planu. Wydaje się, że plan powinien wskazywać tu zabudowę i zagospodarowanie niezgodne z planem, o których jest mowa w § 6 ust 3 pkt 7 i 8.
 3. Kontrowersyjne jest wydzielenie Z.G.4018.ZP (§ 9) i potraktowanie tego „ułomka” terenu jako odrębnego terenu elementarnego. W istocie jest to szczątkowy fragment działki zabudowy jednorodzinnej, która w całości znajduje się poza ekranem akustycznym pasa drogowego Z.G.4024.KD.G i – de facto – jest elementem zintegrowanego obszaru zabudowy jednorodzinnej MNj, znajdującego się poza planem. Zastosowanie symbolu ZP jest tu całkowicie błędne. W przedmiotowej sytuacji należałoby jednak skorygować i urealnić granice planu po granicy pasa drogowego - w rzeczywistości przebiegającej po linii istniejącego ekranu akustycznego. Włączenie do tego planu ścinka terenu o zupełnie innej funkcji należy potraktować jako błąd graficzny, tym bardziej, że rysunek planu stanowi jedynie załącznik do dokumentu pisanego jakim jest uchwała.
 4. W § 11 (Z.G.4020.ZI) wyznaczono obszar zieleni izolacyjnej na terenie ogródków działkowych. Wątpliwy jest sens takiego przeznaczenia terenu wobec okoliczności, że zagospodarowanie obecne jak i potencjalne nie generuje i najprawdopodobniej nie będzie generować jakiegokolwiek uciążliwości. Powstaje tu retoryczne pytanie, kto miałby ten teren przekształcić na cele określone przez plan i utrzymywać w stanie nie podlegającym degeneracji i dewastacji, skoro nie jest on terenem znajdującym się we władaniu podmiotów rzekomo wymagających izolacji?
 5. W § 13 ust 5 pkt 6 należy poprawić redakcję punktu poprzez bardziej jednoznaczne odniesienie się do stanu istniejącego. Powinno być jasne, że istniejąca przepompownia może być zlikwidowana i zbudowana na nowo.
 6. W § 13 ust 4 pkt 2 jest mowa o dojeździe do terenów kolejowych. Nie wiadomo, w którym miejscu ten dojazd miałby się pojawić i w jakim celu, skoro linia kolejowa biegnie na wysokim nasypie a tereny planu są od niej oddalone i oddzielone głębokim i obszernym rowem. Podłączenie do tej linii wydaje się nierealne; jeżeli chodzi o wydzielenie neutralnego terenu na rzecz kolei w celu ewentualnego dozoru nad tą linią to powinno to wynikać z planu.
 7. W § 14 ust 5 pkt 5 zwraca się uwagę, że konserwacja rowu melioracyjnego znajdującego się na terenie jakiegokolwiek właściciela powinna być jego obowiązkiem a nie tylko dopuszczeniem takiej możliwości.
 8. W § 15 (teren Z.G.4024.KD.G) należy zauważyć, że wskazany teren komunikacyjny składa się nie tylko z dwujezdniowej ulicy ale także z ronda, na obwodzie którego znajduje się trójpasmowa jezdnia, o czym nie wspomniano w § 15, także w brzmieniu ust 3 pkt 1. W opisie pasa drogowego warto też wspomnieć o istniejącym ekranie akustycznym, zielonych pasach rozdzielających jezdnie oraz nasadzeniach drzew i

krzewów tu istniejących. Postulowane nasadzenia od strony zabudowy mieszkalnej są nierealne z powodu uformowanego już na tym odcinku ekranu akustycznego.

9. W § 17 (teren Z.G.4026.KD.D) dobrze byłoby wzbogacić nakaz wprowadzenia zieleni uzupełniającej o nasadzenia drzew – choćby w formie dopuszczenia. Obecna intensywność zagospodarowania terenów przyulicznych sprawia, że ulica ma mało humanitarny wizerunek.

MKUA w składzie:

mgr inż. arch. Sławomir Wunsch

mgr inż. arch. Małgorzata Cymbik

mgr inż. arch. Michał Bay

mgr inż. Janusz Gąsior

mgr inż. arch. Marek Szymański

mgr inż. arch. Agata Wierzchowska – Kustosz

mgr inż. arch. Ewa Pęska

dr inż. arch. Maciej Płotkowiak

mgr Krystyna Mieszkowska

w imieniu i z upoważnienia Komisji: Sławomir Wunsch 

Do wiadomości:

1. Zastępca Prezydenta Miasta Szczecin – dr hab. Daniel Wacinkiewicz
2. Dyrektor BPPM - mgr inż. arch. Zofia Fiuk-Dymek
3. Architekt Miasta - mgr inż. arch. Jarosław Bondar