Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna
organ doradczy Prezydenta Miasta Szczecin

Szczecin, dnia 19.06.2020 r.

Szanowny Pan
Piotr Krzystek
Prezydent Miasta Szczecin
w miejscu

Dotyczy: projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żelechowa – Park Brodowski 2" w Szczecinie.

Szanowny Panie Prezydencie !

Miejska Komisja Urbanistyczno - Architektoniczna po zapoznaniu się z projektem uchwały miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żelechowa – Park Brodowski 2" w Szczecinie przedstawia uwagi do projektu planu:

1. Paragraf 5 pkt. 6 - na obszarze planu występuje obiekt o wartościach zabytkowych chroniony ustaleniami planu, jednakże definicja w słowniczku wprowadza dodatkowo zapis o obiekcie wpisanym do rejestru zabytków, Gminnej Ewidencji Zabytków – należy dostosować zapis do rzeczywistego statusu tego budynku.

2. W paragrafie 6 ust. 3 pkt 21 dopuszczono likwidację obiektów obrony cywilnej, jednakże w planie nie ma mowy, na którym terenie takie obiekty występują - takie zapisy należy wprowadzić.

3. Zastosowanie dowolnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w zakresie parametrów takich jak: powierzchnia działki, szerokości frontu działki, a jednocześnie nie wskazanie na rysunku planu propozycji podziału tych terenów, nie zapewnienia utrzymania ładu przestrzennego w obrębie obszarów P.Z.2017.MN, P.Z.2018.MN,U i P.Z. 2020.MN,U. W zasadzie trudno się domyślić czy tereny oznaczone symbolami: P.Z.2017.MN i P.Z.2018.MN,U to tereny na powiększenie przyległych działek czy stanowić będą tereny inwestycyjne pod zabudowę. Stąd Komisja wnosi o ustalenie konkretnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

4. W paragrafie 6 ust. 2 pkt 1 ustalono który obszar objęty jest Systemem Zieleni Miejskiej [cały plan z wyłączeniem P.Z.2040 MN.U], natomiast nie określono już jakich obszarów dotyczy strefa ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej. Dodatkowo myląca jest legenda na wszystkich rysunkach, która jest taka sama i może sugerować, że wszystkie tereny położone są w tej strefie.

5. Teren P.Z.2078 MW.U - w paragrafie 12 ust. 3 pkt 5 lit b: zapis „zakaz nadbudowy, rozbudowy i dobudowy do budynku" stoi w sprzeczności z oznaczonymi liniami zabudowy. Dodatkowo niezrozumiały jest wymóg zastosowania dachu stromego w sąsiedztwie budynku o wartościach zabytkowych, krytego dachem płaskim.

6. Teren PZ 2040 MN,U – dopuszczony **parterowy** budynek usługowy winien mieć określoną wysokość zabudowy inną niż max.12,5m.

7. Tereny P.Z.2018 MN,U oraz P.Z.2020 MN,U – Komisja wnosi o ustalenie linii zabudowy od strony Parku Brodowskiego. Przebieg kolektora deszczowego znacznie ogranicza realizację zabudowy. Wątpliwe jest zatem „wciskanie" zabudowy o wysokości do 12,5m na terenie P.Z.2020 MN,U, który obecnie jest użytkowany przez mieszkańców w formie zabudowy uzupełniającej o zdecydowanie mniejszych parametrach.

8. Zastosowanie tych samych parametrów zabudowy [wysokości zabudowy, wysokości górnej krawędzi gzymsu, attyki lub okapu dachu budynku] na wszystkich terenach elementarnych metodą „kopiuj-wklej" bez uwzględniania lokalnych uwarunkowań może doprowadzić do „bałaganu przestrzennego". Na przykładzie terenów oznaczonych symbolami: P.Z.2017.MN i P.Z.2018.MN,U, gdzie planowana jest zabudowa o wysokości do 12,5m oraz wysokości górnej krawędzi gzymsu, attyki lub okapu dachu budynku na poziomie do 7,5m - parametry te nie uwzględniają położonej w bezpośrednim sąsiedztwie parterowej zabudowy mieszkaniowej, krytej płaskimi dachami.

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

dr inż. arch. Maciej Płotkowiak

mgr Krystyna Mieszkowska

w imieniu i z upoważnienia Komisji: Sławomir Wunsch Sławomir Wunsch

Do wiadomości:

1. Zastępca Prezydenta Miasta Szczecin Daniel Wacinkiewicz.
2. Dyrektor BPPM Zofia Fiuk - Dymek
3. Architekt Miasta Jarosław Bondar