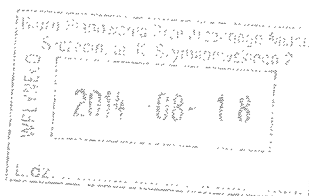
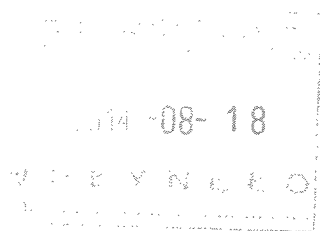


13-08-2014

Szczecin, dnia 18.08.2014 r.



Szanowny Pan
Piotr Krzystek
Prezydent Miasta Szczecin
w miejscu

Dotyczy: Projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Żelechowa – Małe Błonia” w Szczecinie.

Szanowny Panie Prezydencie !

Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna zapoznała się z prezentacją i projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Żelechowa – Małe Błonia” w Szczecinie i opiniuje w/w projekt pozytywnie z następującymi uwagami:

Przyjmując wyjaśnienie, dotyczące dopuszczalnej wielkości powierzchni sprzedażowej lokali usługowych na terenie oznaczonym symbolem P.Z.5002.U,M do 400m², a nie jak w przedstawionym projekcie planu do 2 000m². Poprawkę tę należy wprowadzić w §2, §8 ust.1 pkt 2 lit. a, §8 ust.4 pkt 3 lit. c.

Ustalenia ogólne - § 6 ust. 4 pkt 2, 4, 5 – przywołane ulice: Łączna i Małe Błonia również są poza granicami terenu opracowania, zatem brzmienie tego punktu należy zmienić lub poprawić.

Ustalenia szczegółowe:

P.Z.5001.ZP - brak ustalenia wskaźników miejsc postojowych dla funkcji podstawowej oraz dopuszczonej, sezonowej.

P.Z.5002.U,M:

ustalona minimalna wielkość [1 000m²] nowo wydzielanej działki budowlanej nie gwarantuje realizacji zwartej jednorodnej zabudowy. Komisja proponuje wprowadzenie zakazu podziału nieruchomości.

w § 8 ust. 3 pkt 12 lit b – zakaz.... banerów lub siatek reklamowych – skreślić: „rozpiętych na całej lub części elewacji”,

w § 8 ust. 3 pkt 18 – błędnie przywołano pkt „18”, a powinno być „17”,

brak ustaleń dla lokalizacji usług sezonowych,

dopuszczenie szerokiego zakresu usług od: handlu, kultury, szkolnictwa, obiektów zdrowia, hoteli itp. na obszarze o powierzchni 1,27 ha i max. powierzchni zabudowy niepełna 2 500m², jest wynikiem braku przemyślenia możliwości zagospodarowania tego terenu,

przy kształtowaniu ładu przestrzennego, kompozycji zabudowy najlepszym narzędziem jest obowiązująca linia zabudowy, stosowanie nieprzekraczalnej linii

zabudowy na daje gwarancji uzyskania jednorodnej formy, frontowej linii elewacyjnej planowanego budynku.

intencją planu była realizacja budynków usługowych lub usługowo-mieszkalnych w miejscu byłych budynków gospodarczych dla zachowania zabytkowego układu przestrzennego. Ustalona max. powierzchnia zabudowy na poziomie max. 1 000m² nie jest nawet powierzchnią byłego budynku gospodarczego. Zatem może się okazać, że zamiast jednego budynku powstaną nawet trzy budynki – to gdzie ten zabytkowy układ?

od strony terenu P.Z.5005.MW,U projektowana zabudowa winna być odsunięta w sposób zachowujący normy hałasu, a dodatkowo oddzielona pasem zieleni izolacyjnej, ponieważ istniejąca już zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna usytuowana jest w odległości 4,0m od granicy z terenem P.Z.5002.U,M i wprowadzane usługi nie mogą pogarszać życia jej mieszkańców, dopuszczając możliwość skreślenia budynku wpisanego do rejestru zabytków, winno się zdaniem Komisji, umożliwić realizację zabudowy bliżej głównego ciągu komunikacyjnego niż wskazują obecne nieprzekraczalne linie zabudowy, może nawet o większym wskaźniku powierzchni zabudowy.

P.Z.5005.MW,U – niezrozumiałym jest zapis o obsłudze komunikacyjnej terenu z ul. Łącznej, kiedy obsługa ta jest niemożliwa do zrealizowania.

MKUA w składzie:

mgr inż. arch. Sławomir Wunsch

mgr inż. arch. Małgorzata Cymbik

mgr inż. Jan Konwinski

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

dr inż. arch. Maciej Płotkowiak

mgr Krystyna Mieszkowska

Do wiadomości:

1. Zastępca Prezydenta Miasta Szczecin

2. Dyrektor BPPM

3. Architekt Miasta

Piotr Mync

Anna Nawacka-Górzeńska

Jarosław Bondar