

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

Szczecin, 15.12.2022 r.

Szanowny Pan  
Piotr Krzystek  
Prezydent Miasta Szczecin  
w miejscu

**Dotyczy:** Projektu uchwały w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Lubczyńska 2” w Szczecinie

**Szanowny Panie Prezydencie !**

Miejska Komisja Urbanistyczno–Architektoniczna po zapoznaniu się z prezentacją i projektem uchwały Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Lubczyńska 2” w Szczecinie po analizie ustaleń ogólnych, szczegółowych opiniuje projekt planu pozytywnie z następującymi uwagami :

1. Wątpliwości komisji w terenie elementarnym 2U-P budzi wielkość wydzielenia wewnętrznego 2.1ZN i ustalenia dla tego wydzielenia. Przeznaczenie terenu opisane jako zieleń naturalna oznaczać będzie w praktyce brak jakiegokolwiek ingerencji potencjalnych inwestorów w utrzymanie i jakość tej zieleni, która nie będzie się niczym różnić od przyległej zieleni poza obszarem planu na południe od Sadlińskich Łęgów. Będzie tu dalej następować degradacja flory i ekspansja gatunków niepożądanych ,a teren przewidywany teoretycznie jako bufor pomiędzy terenami usług ,a cennym obszarem Sadlińskich Łęgów w praktyce dalej będzie degradującym się terenem zielonym. Komisja proponuje ustalić w wydzieleniu 2.1ZN wprowadzenie intensywnego programu zieleni uzupełniającej, który może stworzyć zauważalną przebiegającą tu granicę Systemu Zieleni Miejskiej w zamian za zwężenie terenu wydzielenia z obecnej szerokości 115- 120 m do pasa o szerokości rzędu 80- 100 m (doprowadzając go do zgodności ze Studium) z dopuszczeniem w większym zakresie urządzenia w tym terenie oprócz wymienionej infrastruktury technicznej także dróg dojazdowych czy pożarowych oraz określonej liczby miejsc postojowych. Szczególnie intensywny program zieleni powinien być ustalony na trasie ciągu pieszo- rowerowego. Pozwoliłoby to na większą swobodę w kształtowaniu wielkopowierzchniowej zabudowy wpisanej w



teren o nieregularnych granicach przy ustaleniu obowiązku programu zieleni uzupełniającej pomiędzy zabudową.

Przedstawiona Prognoza Oddziaływania Na Środowisko Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego w pt. 4. *Zidentyfikowane problemy ochrony środowiska i sposoby ich rozwiązania* , wskazuje na faktyczną eliminację gatunków obcych, ekspansywnych i inwazyjnych; a jednocześnie na wprowadzanie nowych zasobów zieleni;

Zaś w punkcie 4.1 *Rozwiązania mające na celu kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko* wymienia się zalesianie, zadrzewianie lub tworzenie skupień roślinności, prowadzących do przywrócenia równowagi na danym terenie,

Założenie, że prywatny właściciel terenu, dla którego pas buforowy pozostanie zmarnowanym nieużytkiem , będzie się o ten nieużytek troszczył, jest mało realistyczne, bo co miałyby go skłonić aby zapobiegał degradacji terenu , ekspansji nawłoci i innych gatunków inwazyjnych ?

Dla krajobrazu przyrodniczego oraz intencji stworzenia na działce 17/2 ścieżki rowerowej właściwsze byłyby takie zapisy planu, które skłoniłyby inwestora, do rzeczywistego zbudowania tej ścieżki i utworzenia szpaleru zwartej zieleni poprzez nasadzenia drzew i krzewów. Jednocześnie w zamian za te realne działania kompensacyjne, inwestor powinien dostać większą swobodę inwestycyjną poprzez zwężenie wydzielenia 2.1ZN albo jego podziału na strefę zieleni intensywnej i pas buforowy z możliwością, zgodnie ze studium, do wykorzystanie go do obsługi terenu 2U-P. W pasie stykającym się obszarem zabudowanym współczynnik powierzchni biologicznie czynnej powinien być zmniejszony do max. 80% aby umożliwić obsługę komunikacyjną i pożarową .

2. Teren objęty planem znajduje się w całości w obszarze Natura 2000 co tworzy określone wymagania prawne o charakterze ochronnym, sprzeczne z intensywnym sposobem zagospodarowania komercyjnego uzasadnionego racjami gospodarczymi i ekonomicznymi. Teren objęty planem powinien mieć w przyszłości skorygowane granice strefy Natura 2000 ale ze względu na długotrwałość i niepewność takiej procedury Komisja wskazuje na potrzebę jej podjęcia w trybie pozaplanistycznym. Biuro Planowania Przestrzennego powinno być inicjatorem takiego wniosku. W chwili obecnej

wskazuje się na konieczność zmierzenia się z problemem terenów, na których mimo ustanowienia form ochronnych doszło do istotnej utraty walorów przyrodniczych, dla których są one ustanowione.

3. Proponowany plan szanując istniejący stan rzeczy oraz mając wiedzę o spodziewanym i istniejącym w sąsiedztwie sposobie kształtowania zabudowy (wielkopowierzchniowe hale magazynowe) powinien wskazywać znacznie bardziej szczegółowo sposób rozmieszczenia zabudowy i zieleni towarzyszącej. Sugeruje się wskazanie układu zabudowy na osiach wschód-zachód, określenie minimalnej odległości pomiędzy jednostkami zabudowy, a także ustalenie możliwie maksymalnej ilości nasadzeń drzew przy realizacji nakazanej powierzchni biologicznie czynnej.

4. Niezrozumiałym wydaje się różna długość dróg obejmujących tereny inwestycyjne. Teren 2KDD poprowadzony dalej do wydzielenia 2.1ZN mógłby połączyć się z proponowanym ciągiem pieszo-rowerowym analogicznie jak wrysowane połączenie z terenem drogi 1KDD. Poprawiłoby to dostępność ciągu pieszo- rowerowego.

5. W ustaleniach inżynierskich ogólnych w par. 6.5.5) zastanawiają zapisy dopuszczające wyłączenie terenów infrastruktury technicznej z obowiązku zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania.

MKUA w do składzie:

mgr inż. arch. Sławomir Wunsch .....

mgr inż. arch. Małgorzata Cymbik .....

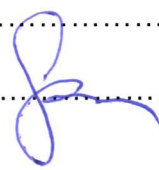
mgr inż. Janusz Gąsior .....

mgr inż. arch. Marek Szymański .....

mgr inż. arch. Ewa Pęska .....

mgr Krystyna Mieszkowska .....

w imieniu i z upoważnienia Komisji: Sławomir Wunsch .....



Do wiadomości:

1. Zastępca Prezydenta Miasta Szczecin

Daniel Wacinkiewicz

2. Dyrektor BPPM

Zofia Fiuk - Dymek