

Szczecin, 28 luty 2022 r.

Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna
organ doradczy Prezydenta Miasta Szczecin

Szanowny Pan
Piotr Krzystek
Prezydent Miasta Szczecin
w miejscu

Dotyczy: opinii w sprawie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Centrum – Podhalańska” w Szczecinie

Szanowny Panie Prezydencie !

Miejska Komisja Urbanistyczno – Architektoniczna po zapoznaniu się z materiałami i prezentacją pozytywnie ocenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Centrum – Podhalańska” w Szczecinie z następującymi uwagami:

1. W ustaleniach komunikacyjnych dla obu terenów elementarnych należy zapisać o zapewnieniu dojazdu dla służb ratowniczych w wypadku straży pożarnej i dojazdu pożarowego opatrzyć komentarzem - jeżeli będzie on wynikać z przepisów szczegółowych.
2. W ustaleniu §8. ust. 3.3 dla terenu pod nową zabudowę mieszkaniowo - usługową frontową od strony ulicy Wielkopolskiej powinno się dopuścić dachy dowolne, lub nawet bardziej wskazać dachy płaskie. W tym kwartale bardziej dominują historycznie dachy płaskie. Nie wydaje się, żeby sąsiedni budynek od strony ulicy Podhalańskiej, czy kościół po drugiej stronie ulicy, miał tu być wyznacznikiem formy dachu.
3. W terenie S.C.8002.MW,U w przypadku nowej zabudowy wzdłuż obowiązującej linii zabudowy przy ul. Wielkopolskiej plan powinien dopuścić możliwość budowania bezpośrednio przy granicy działki – szczyt nowego budynku może stać na granicy działek 6/34 i 6/13.
4. Komisja ma wątpliwości do zapisu o obowiązku realizacji błękitno - zielonej infrastruktury dla wydzielenia wewnętrznego 1.ZP, które dziś jest dzikim podwórkowym parkingiem. Zgodnie z ustaleniami planu minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach tego terenu określona na 60 % oznacza, że będzie to powierzchnia około 500 m². Czy na tej powierzchni, oprócz zwartej terenu rekreacyjno - wypoczynkowej z ogólnodostępną zielenią urządzoną i urządzeniami rekreacyjnymi, wypoczynkowymi i sportowymi mają się zmieścić również małe zbiorniki czy oczka wodne zasilane deszczem ?



5. Komisja nie zgadza się z ustaleniem ogólnym, dopuszczającym wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 11. Jest to omijanie sensu określania tego wskaźnika.
6. Mimo oświadczenia projektantów planu, że zabudowa obrzeżna wzdłuż ulic podlega przepisom dot. zabudowy śródmiejskiej, a wewnątrz kwartału już nie (czyli inne przepisy dot. nasłonecznienia i przesłaniania) - nie ma co do tego jasności w tekście planu. Przytaczamy odpowiednie zapisy:

*§1.pkt.2: Plan obejmuje **śródmiejski** kwartał pomiędzy ulicami Śląską, Wielkopolską, Podhalańską i Mazurską, o powierzchni 1,72 ha.*

- Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych:

§7. Teren elementarny S.C.8001.MC

1. Ustalenia funkcjonalne:

*Przeznaczenie terenu: wielofunkcyjna **śródmiejska** zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowo – usługowa, usługowa.*

§8. Teren elementarny S.C.8002.MW,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, mieszkaniowo - usługowa i usługowa;

Zatem: w par.1 zapisów ogólnych jest to kwartał śródmiejski, w ustaleniach dla S.C.8001.MC - śródmiejska zabudowa, a w ustaleniach dla S.C.8002.MC brak "śródmiejskości". Co więcej - ten teren elementarny posiada w swym obszarze tak zabudowę obrzeżną jak i wewnętrzną. Projektant zabudowy oraz administracja budowlana mogą odmiennie interpretować tak sformułowany plan.

7. Zapisy w par. 8 pkt.3.2) dot. S.C.8002: "wysokość zabudowy od 18 do 21m do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu" czytamy tak, że **nie mniej niż** 18m i nie więcej niż 21 m - i najwyraźniej dotyczy to również wnętrza kwartału, a nie tylko zabudowy wzdłuż ul. Wielkopolskiej - czy ten zapis tak ma być rozumiany ? Jeśli tak, to dlaczego narzucać wysokość **co najmniej** 18 m dla zabudowy wewnętrznej ? Zwłaszcza, że wydawałoby się, że korzystniejsza byłaby tam niższa zabudowa, również ze względu na nasłonecznienie i przesłanianie.
8. Uważamy za niesłuszny zapis: par.7 pkt.4.3) Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:
- 3) w zabudowie wielorodzinnej minimum 10% obliczonej liczby miejsc postojowych należy realizować jako miejsca postojowe naziemne (terenowe) w formie placów postojowych lub zatok postojowych;**

Akurat ten kwartał jest ze wszystkich stron otoczony parkingami w pasach ulicznych, więc nie brakuje miejsc do zaparkowania samochodu na terenie. Jednocześnie wskazane byłoby chronienie wnętrza kwartałów przed dominacją samochodów - w nich pożądana byłaby zieleń i rekreacja - przestrzeń przyjazna wszystkim mieszkańcom, a nie samochodom (czy tylko ich właścicielom). Już nadto, że jest konieczne zapewnienie przejazdu do zabudowy w terenie

S.C.8001., gdzie znajdują się dzikie parkingi. Dodatkowo - miejsca postojowe bardzo ograniczają dyspozycję terenu, ze względu na przepisy dotyczące ich odległości od okien oraz placów zabaw.

9. Specyfika aktualnego zagospodarowania i podziałów geodezyjnych kwartału nie pozwala na potraktowanie udziału powierzchni biologicznie czynnej w sposób standardowy, tj. w odniesieniu do działki budowlanej. Nie należy się spodziewać, że np. na działkach wzdłuż zabudowy przy ul. Śląskiej powierzchnie utwardzone zostaną zamienione w części na biologicznie czynne, a w innych miejscach aktualna zieleń zajmuje znacznie więcej niż wskazane 15% powierzchni niezabudowanej i nie należy zachęcać do jej zmniejszania. Należy konkretnie (najlepiej na rysunku planu) wskazać, które z aktualnych założeń zieleni trzeba koniecznie pozostawić (ewentualnie z zastrzeżeniem dopuszczenia powiększenia powierzchni zabudowanej o 5%).

10. Wydzielenie wewnętrzne 1.ZP w terenie S.C.8002.MW,U należy w całości przeznaczyć na ogólnodostępny teren rekreacyjno-wypoczynkowy dla całego kwartału (z zakazem zabudowy).

MKUA w do składzie:

mgr inż. arch. Sławomir Wunsch

mgr inż. arch. Michał Bay

mgr inż. arch. Małgorzata Cymbik

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

Daniel Wacinkiewicz.

2. Dyrektor BPPM

Zofia Fiuk - Dymek

