

Szczecin, dnia 11.08.2022 r.

**Szanowny Pan
Piotr Krzystek
Prezydent Miasta Szczecin
w miejscu**

Dotyczy: projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego terenu „Niebuszewo - Osiedle” w Szczecinie.

Szanowny Panie Prezydencie !

Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Niebuszewo - Osiedle” w Szczecinie, opiniuje w/w projekt pozytywnie z następującymi uwagami:

- W paragrafie 6 ust. 3 pkt 19 dopuszczono likwidację obiektów obrony cywilnej, jednakże w planie nie wskazano, na którym terenie takie obiekty występują.
- Zapisy szczegółowe dotyczące dopuszczalnej wysokości zabudowy winny być ujednoczone dla całego obszaru planu, a nie - podawane różnie: w metrach do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu i w ilościach kondygnacji lub w metrach nad poziomem morza do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu. Przykład terenu np.: P.N.2097.US, w którym dopuszczono wysokość zabudowy do 87m n.p.m., co daje możliwość realizacji zabudowy o wysokości nawet 29m w części najniższej tego bardzo zróżnicowanego wysokościowo terenu, podczas gdy na terenie sąsiednim planowana zabudowa może mieć już tylko 17m. Stąd wniosek, by określanie wysokości w metrach nad poziom morza uzupełnić wysokością do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu w metrach od poziomemu terenu.
- Zapisy szczegółowe dla wydzielenia wewnętrznego 1ZD w obszarze P.N.2089.U winny być uzupełnione o zasady zagospodarowania tego terenu np. jak dla terenu P.N.2099.ZD. Brak tych zasad może spowodować wykorzystanie na 1 ZD cech zabudowy dopuszczalnych parametrów zabudowy dla całego terenu elementarnego jak np. wysokość zabudowy do 17m.
- Wątpliwości budzi obsługa komunikacyjna terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej P.N.2103.MN – poprzez teren P.N.2102.MW,U [sięgacz o długości około 275m]. Do przeanalizowania możliwość obsługi komunikacyjnej od strony północnej terenu z ul. Włoskiej.

- Komisja wnosi również o umożliwienie realizacji pawilonów rowerowych czy wiat gospodarczych na terenach, na których określono zakaz budowy obiektów garażowych i gospodarczych [np. na terenie P.N.2102.MW,U].
- W kontekście lansowanego w studium programu budowy systemu błękitno-zielonej infrastruktury (BZI) Zwraca się uwagę na uzasadnioną potrzebę wykluczenia z peryferyjnych obszarów miasta możliwości budowy **nowej sieci ogólnospławnej**. Na obszarze niniejszego planu problem ma wielkoskalarny wymiar, ponieważ - zgodnie z proponowanymi zapisami – możliwość budowy takiej sieci jest dalej podtrzymywana. Można to wydedukować z zapisów większości terenów począwszy od paragrafu 9 ust 4 pkt 4 i analogicznie w przepisach paragrafu 15, 23, 24, 27, 77, 85, 88, 111, 116, 120, 128, 134, 147, 149, 150, 151, 158, 163, 168. Należy rozważyć czy zapis o dopuszczeniu BZI ma jakąkolwiek wartość praktyczną i prawną czy jest to tylko tzw. „pobożne życzenie”, które nie powinno mieć miejsca w aktach prawnych? Niedostateczne wydaje się lakoniczność i ograniczenie zapisów dotyczących istniejących zbiorników retencyjnych i cieków Bystry Rów do poziomu Ustaleń Ogólnych. Wątpliwości budzi również **utrzymanie istniejącego skanalizowania** cieków Bystry Rów.

MKUA w składzie:

mgr inż. arch. Sławomir Wunsch

mgr inż. arch. Małgorzata Cymbik

mgr inż. arch. Michał Bay

mgr inż. arch. Marek Szymański

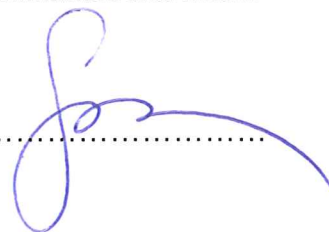
mgr inż. arch. Agata Wierchowska – Kustosz

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