

Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna
organ doradczy Prezydenta Miasta Szczecin

Szczecin, 29.06.2022 r.

Szanowny Pan
Piotr Krzystek
Prezydent Miasta Szczecin
w miejscu

Szanowny Panie Prezydencie !

Miejska Komisja Urbanistyczno – Architektoniczna po zapoznaniu się z materiałami i prezentacją mpzp „Arkońska-Niemierzyn-Harcerzy zgłasza następujące uwagi do uwzględnienia w dalszym toku prac planistycznych:

1. **W tekście planu** powinny znaleźć się wyraziste ustalenia dotyczące zagospodarowania wód deszczowych i roztopowych z wykorzystaniem wszelkich walorów przyrodniczych „Zespołu Parków Kasprowicza – Arkońskie” – konsekwentnie i zgodnie z zasadami polityki „bzi” określonej w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Szczecina. Ustalenia te – uzasadnione względami ekologicznymi (poprawa stosunków wodnych Parku, podniesienie poziomu wód istniejących strumieni i naturalnych zbiorników wodnych) i funkcjonalnymi (odciążenie ogólnomiejskiego systemu kanalizacji deszczowej) powinny mieć **walor uregulowań obligatoryjnych**, bo tylko takie dają pewność mocy sprawczej planu w zakresie powyższej problematyki. Zarządca miejskiej infrastruktury wod-kan. powinien mieć pełną jednoznaczność co do obowiązku zastosowania nowych jakościowo rozwiązań dotyczących zagospodarowywania wód opadowych i roztopowych przy podejmowaniu jakiegokolwiek modernizacji lub przebudowie istniejącej kanalizacji deszczowej a także budowie nowej sieci na obszarze przedmiotowego planu. W oparciu o regulacje miękkie – **życzeniowe lub fakultatywne**, a taki charakter ma większość ustaleń określonych jako **dopuszczenia** żadnych poważnych problemów funkcjonalnych nie da się rozwiązać. Z ustaleń planu należałoby wykluczyć przyzwolenie na budowę nowej **kanalizacji ogólnospławnej**, co obecnie można wysnuć na podstawie redakcji ustaleń dla terenów dróg publicznych (ulice: Arkońska, Serbska, Harcerzy, Słowiańska), ponieważ takie rozwiązania wykluczają jakąkolwiek retencję, wymagają „wyższego poziomu” oczyszczania ścieków i mogą prowadzić do jeszcze większej niewydolności sieci skutkującej lokalnymi podtopieniami, co wielokrotnie już miało miejsce w Szczecinie przy nawałnicowych opadach deszczu.
2. **Obowiązek zastosowania błękitno-zielonej infrastruktury** formułowany dla obszarów zabudowy wymaga dalszych przemyśleń i doprecyzowania. Wskazane byłoby chyba określenie warunków brzegowych ww. **obowiązku z pakietu zawartego w definicji** (np. ustalenie pomocnicze określające zakres



obligatoryjny i fakultatywny w tym pakiecie) czy też sprecyzowanie okoliczności powstania takiego **obowiązku** (np. rozbudowa lub nowa budowa); bez określenia sytuacji i elementów wymagalnych praktyka realizacyjna planu może sprowadzić się do oczekiwania na swobodne deklaracje i dobrą wolę właścicieli gruntów budowlanych czy też wymówki, że „się nie da nic zrobić”.

Należy przy tym zauważyć, że to nie właściciele działek zabudowanych „generują” duże ilości wód deszczowych i roztopowych ale miasto na swoich nawierzchniach nieprzepuszczalnych jakimi są w szczególności wszystkie przestrzenie drogowe, dla których w istocie żadnych jednoznacznych wymagań nie określono.

3. Dla nowych budynków, które powstaną w pierzei ul. Słowiańskiej należałoby ustalić jednolity rodzaj dachu w całym ciągu zabudowy a może nawet głębiej - na całym terenie. Wymóg powinien dotyczyć w szczególności obszaru planowanej zabudowy wielorodzinnej (Z.A.6009.MW). Teren ten (organizacyjnie) mógłby być przedmiotem zainteresowania jednego inwestora w celu zapewnienia jedności formalnej i kompozycyjnej nowej zabudowy ważnej dla wizerunku Parku.
4. Wyjaśnienia wymaga ustalenie minimalnej wielkości działki budowlanej dla zabudowy jednorodzinnej (900m²) na terenie Z.A.6011.MN – powstaje pytanie czy intencją planu jest budowa kilku domów jednorodzinnych na tak dużych działkach?
5. Niejednoznaczne są ustalenia funkcjonalne dla terenu Z.A.6016.MN. Czemu ma służyć zapis zawarty w pkt.2? Zapis ten nie wyklucza przecież innych typów zabudowy jednorodzinnej. Gdyby intencją planu była zabudowa bliźniacza to – w kontekście pkt 4 - w zapisie powinno znaleźć się sformułowanie „dopuszcza się wyłącznie....” . regulacja powinna ograniczyć się do jednego punktu zapisowego.

MKUA w składzie:

mgr inż. arch. Sławomir Wunsch

mgr inż. arch. Małgorzata Cymbik

mgr inż. arch. Michał Bay

mgr inż. Janusz Gąsior

mgr inż. arch. Marek Szymański

mgr inż. arch. Agata Wierzchowska – Kustosz

mgr inż. arch. Ewa Pęska

dr inż. arch. Maciej Płotkowiak

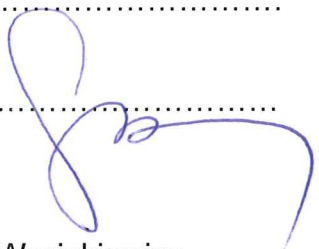
mgr Krystyna Mieszkowska

w imieniu i z upoważnienia Komisji: Sławomir Wunsch

Do wiadomości:

1. Zastępca Prezydenta Miasta Szczecin

2. Dyrektor BPPM

.....

Daniel Wacinkiewicz.

Zofia Fiuk - Dymek