

Szczecin, dnia 24.04.2020 r.

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

Dotyczy: Projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Drzetowo - Grabowo - Teatr Polski” w Szczecinie.

Szanowny Panie Prezydencie !

Miejska Komisja Urbanistyczno - Architektoniczna po zapoznaniu się z projektem uchwały miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Drzetowo - Grabowo - Teatr Polski” w Szczecinie opiniuje ten plan pozytywnie z następującymi uwagami:

1. W dalszym ciągu komisja zwraca uwagę w § 5.1) na doprecyzowanie definicji "alternacji kondygnacji" tak, żeby nie oznaczała ona zróżnicowania kompozycji każdej wyższej, następnej kondygnacji.
2. Podobnie § 5.3 oraz § 5.4 opisujących definicję dachu płaskiego i dachu stromego brakuje w dalszym ciągu opisu dachu o kącie nachylenia połaci zawartych między 12° a 25°. Czy taki kąt pochylenia połaci jest planem wykluczony?
3. Należy wyjaśnić czy opisane w § 6.3.11) ustalenie zasady realizacji ogniw fotowoltaicznych i kolektorów słonecznych na elewacjach istniejącej i nowej zabudowy dotyczy również elewacji frontowych, kiedy wcześniej w punkcie 7) jest mowa o zakazie umieszczania urządzeń wykorzystujących odnawialne źródła energii właśnie na elewacjach frontowych.
4. Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego S.D.5001.MC są między sobą sprzeczne, kiedy w punkcie 3.2) istniejący schron stanowiący obiekt obrony cywilnej ma być do utrzymania, a potem w punkcie 5.3) mówi się o jego przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania.
Identyczna sprzeczność jest ustalona dla schronu w terenie elementarnym S.D.5002.MC.
5. Dla terenu elementarnego S.D.5008.MC w § 14.3.3) opisuje się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, kiedy na rysunku planu występuje tylko linia obowiązująca dla zabudowy obrzeżnej.
Opisana w punkcie 9.b) wysoka kondygnacja parteru sąsiaduje z terenem ulicy Jana z Kolna czyli S.D.5012.KD.G, a nie jak napisano w ustaleniu z terenem S.D.5019.KD.G.



6. Dla terenu elementarnego S.D.5009.MC komisja wnosi o ustalenie obowiązującej linii zabudowy od strony ul. Jana z Kolna w sposób ciągły - na całej długości linii rozgraniczającej działkę drogową od działki budowlanej - zgodnie z uwarunkowaniami historycznymi - w tym miejscu znajdowała się zwarta zabudowa obrzeżna tworząca sylwetę miasta od strony rzeki. Nakaz zabudowy obrzeżnej wynika z ustaleń ogólnych § 6.3.1), oraz szczegółowych § 15.3.2.

Miejsce, gdzie dziś wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy (w odległości ok. 13÷15m od granicy działki drogowej), zdaniem komisji nie spełni wymogów, jakie należałoby narzucić dla współczesnej formuły nowego waterfrontu.

Wyjątkiem może być zachowanie "szczeliny" w ciągu obrzeżnej zabudowy frontowej ze względu na rosnące tu drzewo oraz potrzebę utrzymania częściowego wglądu na zachowane fragmenty zabudowy historycznej przy ul. Świętosławy i zapewnienie widoku z wnętrza terenu w stronę Odry.

7. W ustaleniu § 15.3.7) dopuszczającym nadbudowę o dwie kondygnacje budynku przy ul. Storrady - Świętosławy 1 komisja wnosi o dopisanie uwagi o wycofaniu co najmniej jednej kondygnacji, tej nadbudowy o minimum 2 m od istniejącej elewacji frontowej. Będzie to analogiczne do ustaleń dla nowej zabudowy obrzeżnej w sąsiednich terenach.

8. Dla terenów elementarnych S.D.5004.MC. oraz S.D.5009.MC. przylegających swoimi pierzejami do ulicy Jana z Kolna będącej ulicą główną z torowiskiem tramwajowym powinno ustalić się wymagania w zakresie ochrony przed hałasem przekraczającym tu dopuszczalne normy. Takie zapisy są też wskazywane w tekście prognozy oddziaływania na środowisko.

9. W dalszym ciągu wątpliwości budzą ustalenia ogólne dopuszczające realizację tarasów dachów zielonych § 6.3.19), oraz szczegółowe w § 15.3.8) nakazujące realizację dachu zielonego z tarasem dla nowej zabudowy narożnika ul. Storrady - Świętosławy i ul. Jana z Kolna. Te zielone tarasy mają się znaleźć na dachu 7 kondygnacyjnego budynku z usługami w parterze, gdzie obok znajdują się urządzenia wentylacyjne i techniczne.

W jakiej części te nowe dachy płaskie miałyby być zielone z tarasami?

10. W ustaleniach dla terenu elementarnego S.D.5013.KDD teren placu publicznie dostępnego o pow. 0,08ha raz jest oznaczony symbolem 1.KPp, a potem 1.KM.

11. Komisja wnosi o doprecyzowanie zapisów ustaleń ogólnych w § 6 ust.3 ustaleń kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu dla punktów:

-18d) poprzez np. wskazanie adresów budynków posiadających na fasadzie frontowej detale architektoniczne, które wykluczają możliwość docieplenia od strony zewnętrznej budynku lub w zależności od ilości tych budynków wskazanie adresów gdzie brak detalu umożliwia izolację termiczną od zewnątrz.

-24i) potrzebny jest dokładny opis, czym nie można przestłonić kamiennych nawierzchni chodników i jezdni w przypadku lokalizacji na nich ogródka gastronomicznego.

-30) wskazana jest definicja dachu pulpitowego, której brak słowniczku, a termin ten pojawia się tu w ustaleniach ogólnych, oraz szczegółowych § 7.3.6.

12. W ustaleniach § 18 dla terenu elementarnego S.D.5011.NW.(Bulwar Piastowski) komisja wnosi o uściślenie zapisów dla:

- ust.2 pkt. 1) o określenie obecnej wielkości terenu biologicznie czynnego lub wskazanie go na planie.
- ust 3 pkt. 4) o dokładniejszy opis materiałów nawierzchni i sposobu zagospodarowania, w miejsce użytego nieprecyzyjnie określenia o nawiązaniu stylistycznym do zagospodarowania bulwaru na odcinku Most Długi – Trasa Zamkowa.

MKUA w składzie:

mgr inż. arch. Sławomir Wunsch

mgr inż. arch. Małgorzata Cymbik

mgr inż. Janusz Gąsior

mgr inż. arch. Michał Bay

mgr inż. arch. Marek Szymański

mgr inż. arch. Agata Wierzchowska – Kustosz

inż. Maria Landsberg – Sidorczuk

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

3. Architekt Miasta Jarosław Bondar