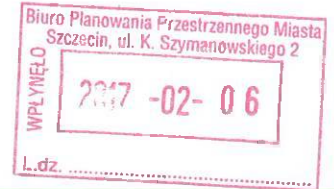


Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna
organ doradczy Prezydenta Miasta Szczecin



Szczecin, dnia 02.02.2017 r.



Szanowny Pan
Piotr Krzystek
Prezydent Miasta Szczecin
w miejscu

Dotyczy: projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Warszewo – Wodozbiór” w Szczecinie.

Szanowny Panie Prezydencie !

Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna po prezentacji i zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Warszewo – Wodozbiór” w Szczecinie przedstawia następujące uwagi :

Uwagi ogólne

Większość terenu objętego opiniowanym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Warszewo – Wodozbiór” stanowi rzadki w naszym mieście obszar o wysokich walorach krajobrazowych i przyrodniczych uchroniony przed zainwestowaniem. Walory te poza terenem poddanym prawnej ochronie przyrody w postaci Zespołu Krajobrazowo-Przyrodniczego „Wodozbiór” zachowały się dzięki (wariantowemu) przeznaczeniu tego obszaru na ogród botaniczny w Studium uwarunkowań i kierunków rozwoju przestrzennego miasta. MKUA popierając pozostawienie ich w dotychczasowym naturalnym stanie widzi sprzeczność takiego przeznaczenia z ustawową definicją ogrodu botanicznego, która brzmi:

„ogród botaniczny – urządzony i zagospodarowany teren wraz z infrastrukturą techniczną i budynkami funkcjonalnie z nim związanymi, będący miejscem ochrony

ex situ, uprawy roślin różnych stref klimatycznych i siedlisk, uprawy roślin określonego gatunku oraz prowadzenia badań naukowych i edukacji”.

Ponadto MKUA nie sądzi, żeby możliwe było urządzenie tak zdefiniowanego ogrodu botanicznego na tak dużym terenie. Równocześnie nie chcąc przekreślać na tym etapie możliwości takiego zagospodarowania i wprowadzania zapisów sprzecznych z obowiązującym Studium proponujemy:

- ograniczyć przeznaczenie obszaru na ogród botaniczny do terenów na południe od terenów P.W.9002.Z i P.B.5006.Z (z ewentualnym włączeniem terenów: P.W.9009.ZP, P.W.9013.ZN, P.B.5007.ZN/WS i P.B.5008.ZP); wymaga to odpowiedniej korekty ustaleń funkcjonalnych, form zabudowy i komunikacyjnych planu;

- ponieważ o ustanowienie zespołu krajobrazowo-przyrodniczego może wnieść każdy - przygotować i uzgodnić uchwałę Rady Miasta o powiększeniu ZPK „Wodozbiór” o tereny P.W.9002.Z i P.B.5006.Z (za uzasadnienie wniosku może służyć Problemowe opracowanie ekofizjograficzne „Warszewo - Wodozbiór”, K.Ziarnek, W. Mrugowski, M. Ziarnek, E. Mrugowska, Szczecin, 2010 r.), która uchwalona razem z planem stanowiłaby najlepszą gwarancję dotychczasowego użytkowania terenu i jego dalszej renaturyzacji;

- należy przeanalizować zasadność wprowadzenia funkcji usługowej i zamieszkania zbiorowego – teren PW 90.11 U w sąsiedztwo terenów przyrodniczo cennych poza projektowaną drogę zbiorczą (Nowopodbórzańska – w innym planie); funkcje związane z Parkiem Technologicznym i do jego obsługi powinny zamknąć się w obszarze wyznaczonym w sąsiednim planie, na płd. od w/w projektowanej drogi; teren PW.90.11 MU powinien pozostać w stanie istniejącym lub o funkcji związanej z obsługą terenów przyrodniczo cennych lub Ogrodu Botanicznego, a w aktualizacji Studium powinna nastąpić weryfikacja funkcji terenu.

Uwagi szczegółowe

- w przypadku dopuszczenia ogrodu botanicznego nie można w ustaleniach ogólnych zakazać wprowadzania gatunków roślin nie związanych z siedliskiem (par.6 ust.2 pkt.4), taki zakaz trzeba wprowadzić w ustaleniach dla właściwych terenów elementarnych;

- na wszystkich terenach zieleni naturalnej / chronionych, należy - ze względu na faunę, a w szczególności ptaki - ograniczyć oświetlenie sztuczne do niezbędnego minimum oraz dopuścić jedynie oświetlenie skierowane w dół;
- na terenie o dużym zróżnicowaniu wysokościowym problematyczne jest ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy w wartościach wysokości bezwzględnej - bezpieczniejsze jest standardowe określenie maksymalnej i ew. minimalnej wysokości zabudowy;
- niewłaściwe wydaje się ustalenie znacznie mniejszej ilości miejsc postojowych dla rowerów niż dla samochodów osobowych dla schronisk młodzieżowych i obiektów dydaktycznych dla studentów;
- w terenie elementarnym P.W.9004.MN,U w ustaleniu 3.7) należy wykreślić słowo "mieszkalne", bo dopuszczone są także budynki wolno stojące usługowe, które nie powinny mieć dachów dowolnych;
- mało prawdopodobny wydaje się bogaty program zieleni przyulicznej na terenach o niewielkich wymiarach P.W.9005.KDW i P.W.9014.KDW.R;
- należy ponownie rozważyć ustalenie **minimalnej** powierzchni dla usług w budynkach mieszkalnych w terenie P.W.9015.MN/U, ponieważ sugeruje ono, że usługi mają się znaleźć w każdym budynku na tym terenie;
- ustalenia ekologiczne 3) i 4) z terenu elementarnego P.B.5008.ZP należy przenieść do terenu elementarnego P.B.5007.ZN/WS.

1. mgr inż. arch. Sławomir Wunsch

.....

2. mgr inż. arch. Małgorzata Cymbik

.....

3. mgr inż. Janusz Gąsior

.....

4. mgr inż. arch. Michał Bay

.....

5. mgr inż. arch. Marek Szymański

.....

6. mgr inż. arch. Agata Wierzchowska – Kustosz

.....

7. mgr inż. Maria Landsberg - Sidorczuk

.....

8. mgr inż. arch. Ewa Pęska

.....

9. mgr Krystyna Mieszkowska

.....

10. dr inż. arch. Maciej Płotkowiak

.....

Do wiadomości:

1. Zastępca Prezydenta Miasta Szczecin
2. Dyrektor BPPM
3. Architekt Miasta

Piotr Mync

Anna Nawacka – Górzeńska

Jarosław Bondar