

Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna
organ doradczy Prezydenta Miasta Szczecin

Sekretariat Prezydenta Miasta Szczecin
Dnia 18 -01- 2018
Wpłynęło
L. dz.

Biurowo Planowania Przestrzennego Miasta
Szczecin, ul. K. Szymanowskiego 2
WPLYNEŁO
2018 -01- 18
L.dz.

Szczecin, dnia 10.01.2018r.

URZĄD MIASTA SZCZECIN
Sekretariat Zastępcy Prezydenta Miasta
Dnia 18 -01- 2018
WPLYNEŁO
L. dz.

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

Dotyczy: projektu uchwały w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Świerczewo – Osiedle Przyjaźni” w Szczecinie.

Szanowny Panie Prezydencie !

Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna po prezentacji i zapoznaniu się z projektem Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Świerczewo – Osiedle Przyjaźni” w Szczecinie zgłasza następujące uwagi do uwzględnienia w dalszym procesie projektowym:

1. Za właściwe uznaje się zablokowanie lokalizacji nowych budynków mieszkalnych na terenie historycznie ukształtowanego Osiedla Przyjaźni.
2. Proponuje się rozgraniczenie terenu elementarnego Z.S.3002.MW,U na dwie części tj. zabudowę mieszkalną typu osiedlowego stanowiącą integralną część dawnego osiedla Przyjaźni powstałego w latach siedemdziesiątych (teren przyległy do ul.Santockiej) i zabudowę mieszkalno-usługową realizowaną w późniejszym okresie według zupełnie innych założeń funkcjonalnych i reguł formalnych w kształtowaniu architektury (dostępną głównie od strony od ul.Witkiewicza). Zdaniem komisji tereny te – z racji odmiennego wyglądu i programu funkcjonalnego - powinny mieć zupełnie inne ustalenia dostosowane do istniejącego, urealnionego status quo.
3. Wątpliwości budzi interpretacja ustaleń dla terenu Z.S.3001.U. Projekt planu dopuszcza na tym terenie jeden obiekt handlowy o powierzchni do 2000 m kw. Zgodnie ze stanem istniejącym można przyjąć, że zapis ten został już „skonsumowany” poprzez realizację sklepu wielkopowierzchniowego sieci Lidl. W powyższej sytuacji należałoby ustosunkować się do zdekapitalizowanego już zespołu kiosków usługowo – handlowych pod nazwą „Kalinka” sąsiadujących ze wskazanym sklepem. Projekt planu powinien rozstrzygnąć o docelowej likwidacji tego zespołu lub wprowadzić zmianę zapisów umożliwiającą przekształcenie tego zespołu w odrębny

ew. drugi ujednolicony obiekt usługowy o formie architektonicznej dostosowanej do otoczenia.

4. W budynkach wielorodzinnych o wyłącznej funkcji mieszkalnej (dotyczy terenów dawnego osiedla Przyjaźni - Z.S.3006.MW,U; Z.S.3008.MW,U; częściowo Z.S.3002.MW,U) proponuje się wykluczyć możliwość przekształcania lokali mieszkalnych na cele niemieszkalne w celu ochrony obecnie istniejącego komfortu mieszkaniowego właściwego dla typowego osiedla mieszkalnego wyposażonego jedynie w obiekty usług wolnostojących. W kontekście dostatecznie dużych i łatwo dostępnych powierzchni różnorodnych usług na całym obszarze w budynkach wyłącznie mieszkalnych należałoby dopuścić tylko te lokale niemieszkalne, które funkcjonują obecnie.
5. Wątpliwości budzi zbyt mały wskaźnik terenu biologicznie czynnego (70%) dla parku osiedlowego na terenie Z.S.3007.ZP. Czy wskaźnik ten ma sankcjonować istniejący na tym obszarze ogromny teren nawierzchni utwardzonej w południowej części parku (jeszcze nie objętego pełnym zagospodarowaniem), który w chwili obecnej jest wykorzystywany do nieformalnej jazdy treningowej dla samochodów oraz jako parking. Likwidację blaszanych garaży usytuowanych na obrzeżach i wewnątrz parku, uwarunkowaną jedynie nie określoną w czasie realizacją obiektu wielokondygnacyjnego na terenie Z.S.3004.KG, uznaje za niewykonalną. Zapis nie jest konsekwentny w kontekście bardziej radykalnych wymogów tworzonych w stosunku do garaży blaszanych w innych częściach miasta.
6. Proponuje się zweryfikować ustalenia dla usług znajdujących się w obrębie wydzielenia wewnętrznego 2U na terenie elementarnym Z.S.3006.MW,U. W ocenie Komisji – ze względów wizerunkowych - wskazane byłoby dopuszczenie możliwości przekształcenia zespołu pawilonów w jednorodny obiekt o wysokości do 9 m tak jak to ma miejsce na terenie sąsiadującym tj. 3U.
7. Proponuje się określić i wyeksponować punkt widokowy znajdujący się w rejonie południowo-wschodniego narożnika terenu Z.S.3006.MW,U i terenu Z.S.3019.KG. Z ww. miejsc roztacza się rozległa panorama Śródmieścia Szczecina z głębokimi widokami między innymi na kościoły w rejonie Bramy Portowej. Powyższy punkt widokowy może być ważną lokalną atrakcją środowiskową. Ekspozycja punktu widokowego wymagałaby określenia dodatkowych wymagań dla istniejącego zespołu garażowego na terenie Z.S.3019.KG np. pokrycia dachów tych garaży nawierzchnią trawiastą lub papą koloru zielonego.

MKUA w składzie:

mgr inż. arch. Sławomir Wunsch

.....*sup.* *[Signature]*.....

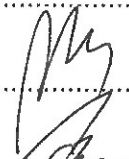
mgr inż. arch. Małgorzata Cymbik


.....
.....


mgr inż. Janusz Gąsior

.....
.....

mgr inż. arch. Michał Bay


.....
.....

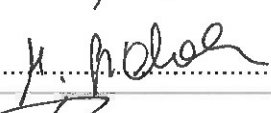
mgr inż. arch. Marek Szymański


.....
.....

mgr inż. arch. Agata Wierzchowska – Kustosz

zpa. 
.....
.....

inż. Maria Landsberg - Sidorczuk


.....
.....

mgr inż. arch. Ewa Pęska


.....
.....

dr inż. arch. Maciej Płotkowiak

.....
.....

mgr Krystyna Mieszkowska


.....
.....

Do wiadomości:

1. Zastępca Prezydenta Miasta Szczecin - Daniel Wacinkiewicz

2. Dyrektor BPPM - Anna Nawacka-Górzeńska

③ Architekt Miasta - Jarosław Bondar