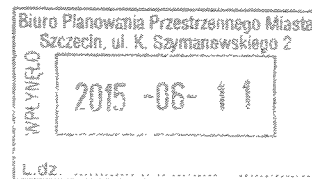
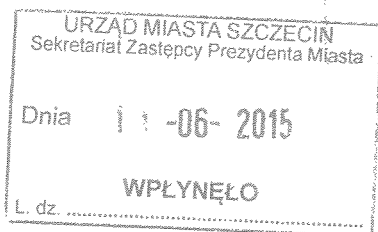


Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna
organ doradczy Prezydenta Miasta Szczecin



Szczecin, dnia 05.06.2015 r.



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

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

Szanowny Panie Prezydencie !

Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna po prezentacji i zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Śmierdnica – Stepowa” w Szczecinie opiniuje w/w projekt z następującymi uwagami:

1. MKU-A przy okazji przedmiotowego planu poddaje pod dyskusję (ponownie) sens przeznaczania odległych od centrum terenów pod inwestycje, zwłaszcza mieszkaniowe. Nie jest to na pewno uzasadnione potrzebami demograficznymi, a zwiększa koszty uzbrojenia terenów obciążające miasto – zwłaszcza w kanalizację oraz koszty wyposażenia w podstawowe usługi.

Przeznaczanie dużych, odległych od centrum terenów na mieszkalnictwo (w przedmiotowym planie ok. 150 nowych działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną), w związku z nadmierną podażą działek, doprowadza ponadto do rozpraszania zabudowy poprzez realizację w wyznaczonych większych kompleksach pojedynczej zabudowy na przykładowo tylko 4-5 działkach.

2. Komunikacja

Plan wprawdzie wskazuje kierunki skomunikowania (np. do ul. Stepowej, ul. Klonowej, ul. Nad Strumieniem itd.), ale przejezdność tych ulic jest obecnie bardzo ograniczona (z wyjątkiem krótkiego nowego odcinka ul. Stepowej). Drogi

i ulice rozpatrywanego planu właściwie nie istnieją – zakładane funkcje w planie będą generowały nowe inwestycje drogowe.

3. Jeżeli jednak wyznaczono już nowe obszary pod zabudowę jednorodzinną, to należy dążyć do możliwie dużego ujednolicenia zabudowy m. in. poprzez wprowadzenie obowiązujących linii zabudowy i ograniczenie do niedużych "widełek" kąta pochylenia stromych dachów, w znaczący sposób decydujących o ładzie przestrzenno-architektonicznym.
4. Ustalenie "*budynki kryte dachami stromymi lub o innej geometrii niż dachy strome*" nie reguluje rodzaju dachu, tylko dopuszcza ich dowolną geometrię.
5. W § 28 ust. 5 pkt 2 (DJ7022 KDL – droga lokalna) dopuszczono szerokość w liniach rozgraniczających od 13,3 do 29,5 m. Należałoby pozostawić jedynie górną granicę ze względu na to, że gdyby rozpoczęto eksploatację kopalin terenu *DJ 7006 PE* to droga ta stałaby się wówczas uciążliwa, a będzie jedyną drogą transportową urobku.
Ponadto zlokalizowane obok niej działki (tereny DJ 7004MN, 7005MN, 7009MN) mają określoną linię zabudowy nie uwzględniającą tej przyszłej uciążliwości. Należałoby odsunąć od drogi linię zabudowy o kilka metrów, tym bardziej, że wówczas przesunie się ona poza teren oddziaływania linii energetycznej.
6. Niezrozumiałym jest wprowadzenie zabudowy pensjonatowej w terenach elementarnych przeznaczonych na rekreację, bez wskazania jaki obszar mógłby być przeznaczony na tę zabudowę (§ 18 (DJ7012US) p.2/b, § 20 p.2/b DJ7014 US oraz § 31 DJ2025US). Np. z ustaleń na terenie DJ2025US wynika, że mogłoby powstać ok. 20 pensjonatów.
7. W § 31 ust.6/2 DJ7025U, § 8 p.6/2 DJ7002 U, § 9 p/6/1 oraz innych „*dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych do otwartych zbiorników wodnych...*” Cały rozpatrywany teren położony jest na gruntach ilastych, a więc nieprzepuszczalnych prawie zupełnie, więc zbiorcze odprowadzenie wód opadowych do jeziorok – ~~glinianek spowoduje zmiany ekologiczne, choćby hydrologiczne przez podniesienie poziomu wody.~~ Zapis należałoby zamienić na: „*odprowadzenie wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w drogach.*”
8. Należy skonsultować z geologiem odległość linii nieprzekraczalnej zabudowy od krawędzi skarp (może być różna w zależności od nachylenia skarpy, materiału ją budującego i warunków gruntowo-wodnych).

9. Teren powierzchniowej eksploatacji kopalin – D.J.7006.PE:

- 1) określić czego, w przypadku tak określonej funkcji, dotyczy wskaźnik powierzchni zabudowy;
- 2) w przypadku braku zasady podziału na działki bezzasadne jest ustalenie wskaźnika powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki;
- 3) obszar lokalizacji obiektów i zaplecza powinien być wyznaczony poza złożem kopaliny;
- 4) linia zabudowy, o ile w zamyśle oznacza teren eksploatacji, nie uwzględnia filara ochronnego mającego za zadanie zabezpieczenie terenu poza obszarem kopalni – podział terenu na teren produkcji wydobywczej i teren filara ochronnego;
- 5) ustalić kierunek rekultywacji.

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

Do wiadomości:

1. Zastępca Prezydenta Miasta Szczecin Piotr Mync
2. Dyrektor BPPM Anna Nawacka-Górzeńska
3. Architekt Miasta Jarosław Bondar

