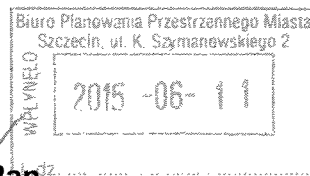
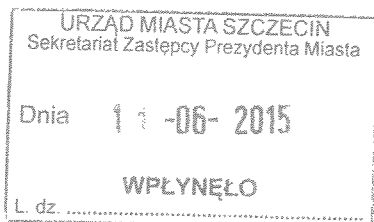


Miejska Komisja Urbanistyczno - Architektoniczna
organ doradczy Prezydenta Miasta Szczecin

Szczecin, dnia 08.06.2015 r.



Szanowny Pan
Piotr Krzystek
Prezydent Miasta Szczecin
w miejscu

Dotyczy: projektu uchwały w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Warszewo – Duńska 2” w Szczecinie.

Szanowny Panie Prezydencie!

Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna, po zapoznaniu się z projektem uchwały Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Warszewo – Duńska 2” w Szczecinie, przedstawia następujące uwagi i wnioski:

1. Wnioskujemy lepszą synchronizację ustaleń zawartych w paragrafie 6, ust. 3, pkt. 20 i 21 dotyczących zagadnień konserwatorskich. Skoro w pkt. 20 precyzuje się szczegółowo elementy układu przestrzennego podlegające ochronie i znajdujące się w zasadniczej części poza obszarem planu należy również konsekwentnie i literalnie (aby uniknąć niedomówień) dookreślić np. układ osi kompozycyjnych i powiązań widokowych, o których jest mowa w pkt 21b.
2. Ustalenia dotyczące terenów komunalnych (także tych, które mogą być w przyszłości przedmiotem sprzedaży) należy w dużej mierze kształtować bardziej dyrektywnie w odniesieniu do podziałów na działki budowlane i formy zabudowy, ponieważ w tych sytuacjach prawnych łatwiej jest wyegzekwować „władztwo planistyczne” służące budowaniu bardziej harmonijnego krajobrazu przestrzeni publicznej. Dotyczy to np. terenu przeznaczonego na cele usługowe P.W.2201.U. W proponowanej projektem planu sytuacji teren ten można by było podzielić np. na 10 działek, jednakże takie rozwiązanie, zważywszy na swobodne ustalenia dotyczące formy zabudowy, nie sprzyjałoby ładowi przestrzennemu przy projektowanej ulicy zbiorczej.

3. Uporządkowania i uszczegółowienia na poziomie regulacji szczegółowych wymaga problematyka scalania i podziału zasygnalizowana w paragrafie 6, ust. 4, pkt 3. Nigdzie w ustaleniach szczegółowych nie ma dookreślonych np. szerokości frontów działek, a także wielkości kąta położenia linii rozgraniczających działki budowlane w stosunku do układu dróg. Wydaje się, że takie regulacje powinny pojawić się np. na terenie P.W.2202.MN graniczącym z dość regularną strukturą zabudowy jednorodzinnej. Ze względu na typ planu obejmujący jedynie wyodrębnione z kontekstu całej przestrzeni fragmenty obszarów, w ustaleniach wskazanego zakresu należy także wziąć pod uwagę istniejące i projektowane układy dróg znajdujące się poza obszarem planu.
4. W środkowej części terenu elementarnego P.W.2202.MN wnioskujemy o ustanowienie terenu zieleni rekreacyjnej, chroniąc istniejący drzewostan i tworząc wspólny teren dla mieszkańców.
5. Projekt planu zakłada ustanowienie obowiązującej linii zabudowy od wschodniej strony terenu P.W.2202.MN ze względu na planowaną od tej strony drogę. Jeżeli rzeczywiście stosować w tej sytuacji obowiązującą linię zabudowy, to konsekwentnie należałoby ją przedłużyć na teren P.W.2201.U.
6. Komisja postuluje również konsekwencję i jednoznaczność w ustaleniu linii zabudowy na terenach P.W.2207.MW i sąsiedniego P.W.2208.MW. oraz P.W.2214.U.MZ., gdyż projektowane zapisy w rysunku planu nie prognozują czytelnego uporządkowania przestrzeni (np. dla terenu P.W.2214.U,MW wyprowadzenie obowiązującej linii zabudowy z frontu budynku przy ul. Szczecińskiej w odpowiedniej odległości od wodociągu i dalej w równej odległości od ul. Rostockiej – jak dla terenu P.W.2215.U).
7. Komisja wnioskuje dostosowanie (obniżenie) parametrów zabudowy w terenie elementarnym P.W.2212.MW, gdyż znajduje się ona w enklawie niskiej i mało intensywnej zabudowy jednorodzinnej, obsługiwanej obecnie jednym sięgaczem ulicznym o niewielkiej szerokości.
8. Ochrona historycznej struktury przestrzennej powinna skutkować w ustaleniach szczegółowych zdecydowanym ograniczeniem wielkości reklam wbudowanych na elewacjach i wykluczeniem lub radykalnym ograniczeniem powierzchni reklam wolno stojących (w projekcie planu dopuszczono na terenach P.W.2203.KD.D, P.W.2209.KD.L powierzchnie reklam 9 m²).
9. Na terenach z wyznaczonymi liniami zabudowy należy przeanalizować ustalenie kierunku przebiegu kalenic dachów stromych – w projekcie planu na wielu terenach jest dopuszczona dowolność ich usytuowania.
10. Na terenie P.W.2215.U. z przeznaczeniem pod zabudowę usługową istnieje dziś warsztat samochodowy car audio. Czy zakaz usług motoryzacyjnych tej funkcji nie wyklucza? Komisja zwraca również uwagę, że zapis o bogatym programie zieleni na froncie działki tego terenu kłóci się z postrzeganiem funkcji usługowej od strony ulicy Rostockiej przez potencjalnych klientów.
11. Należy przeanalizować odsunięcie granicy terenu P.W.2213.MN oraz linii zabudowy od skarpy i cieku wodnego od strony zachodniej, powstały w ten sposób pas terenu przyległy do skarpy stanowiłby bufor zieleni niskiej. Istniejąca zabudowa po drugiej stronie cieku jest od niego odsunięta.

12. W terenie elementarnym P.W.2206.U.MZ. należy rozważyć wyłączenie ciągu pieszo-rowerowego wzdłuż istniejącego szpaleru drzew jako terenu publicznego we władaniu Miasta.

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

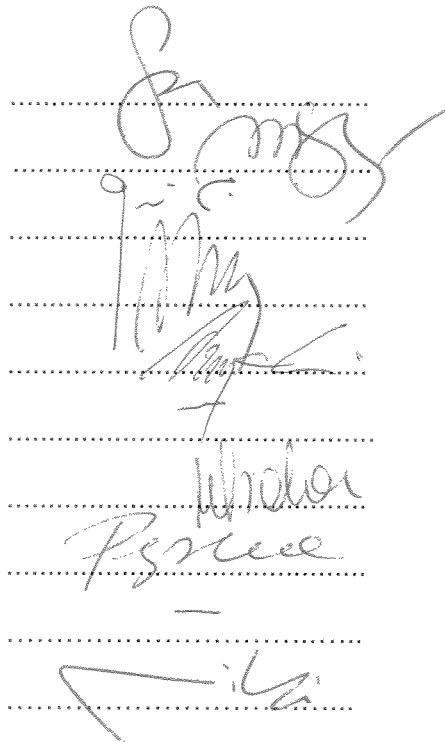
mgr inż. arch. Agata Wierzchowska – Kustosz

mgr inż. Maria Sidorczuk

mgr inż. arch. Ewa Pęska

mgr Krystyna Mieszkowska

dr inż. arch. Maciej Płotkowiak



Do wiadomości:

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



THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS