

6/0

**Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna
organ doradczy Prezydenta Miasta Szczecin**

Sekretariat Prezydenta Miasta Szczecin
Dnia 16 -11- 2017
Wpłynęło
L. dz.

Biurowo Planowania Przestrzennego Miasta
Szczecin, ul. K. Szymanowskiego 2
WPLYNEŁO
2017 -11- 16
L.dz.

Szczecin, dnia 15.11.2017 r.

URZĄD MIASTA SZCZECIN
Sekretariat Zastępcy Prezydenta Miasta
Dnia 16 -11- 2017
WPLYNEŁO
L. dz.

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

Dotyczy: projektu uchwały w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Gumieńce - Derdowskiego 3” w Szczecinie.

Szanowny Panie Prezydencie !

Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna po prezentacji i zapoznaniu się z projektem Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Gumieńce - Derdowskiego 3” w Szczecinie wnosi następujące uwagi:

1. W kompozycji osiedla należy rozważyć przeznaczenie pasa terenu pomiędzy istn. ujęciem wody, a zachodnią granicą SZM na cele usługowo - parkowe (z wykluczeniem nowej zabudowy mieszkaniowej); dotyczy to następujących terenów położonych przy ul. Przygodnej:
 - a) parku osiedlowego 5596.ZP – *pozostawienie wg projektu planu funkcji parkowej, z przeanalizowaniem lokalizacji świetlicy osiedlowej w świetle zatwierdzonej dokumentacji parku bez świetlicy, należy relokować świetlicę na teren obecnie oznaczony symbolem 5515.MW,U (zmiana na „U”) lub 5520.MW,U przy parku Przygodna (zmiana na „U”),*
 - b) części terenu 5515.MW,U w granicach SZM przy istn. zabudowie 5522.MN – *zmiana funkcji z MW,U na U (nawet za cenę zamiany gruntu obecnego właściciela z gruntem miejskim, pozostawienie istniejącej zabudowy MN,*
 - c) terenu usługowego 5602.U – *pozostawienie funkcji usługowej - przeznaczenie terenu o pow. 1,35 ha głównie na cele oświatowe z programem sportowym (szkoła podstawowa niezbędna dla osiedla), należy relokować obiekt sakralny, domy opieki, obiekty ochrony zdrowia (o ile są konieczne), na teren obecnie oznaczony symbolem 5515.MW,U (zmiana na „U”) lub 5520.MW,U przy parku Przygodna (zmiana na „U”),*

- d) części terenu 5520.MW,U w granicach SZM – teren u zbiegu ciągu pieszego parku Przygodna i projektowanego parkingu KS predestynowany na cele usługowe (patrz pkt a i c),
- e) park Przygodna 5519. WZ,ZP – bez zmian.
2. GKU-A zwraca uwagę na konieczność docelowego „odciążenia ruchem” ulicy Ku Słońcu (poprawę obsługi komunikacyjnej przedmiotowego osiedla) poprzez podłączenie osiedla do ul. Taczaka (np. po zmianie przepisów dot. strefy ochronnej ujęcia wody) lub/i do ulicy Łukasińskiego, ulicą Gen. Maczka i przez teren gminy Dobra.
 3. Proponuje się zmniejszenie wskaźnika ilości miejsc postojowych dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych do poziomu 1,5 m.p. / 1 mieszkanie.
 4. Wątpliwości budzi totalne przyzwolecie planu na wprowadzenie funkcji handlowej na wszystkich planowanych i istniejących terenach zabudowy mieszkaniowej, w szczególności zabudowy wielorodzinnej, jeżeli tego typu usług nie zrealizowano już w pierwotnym projekcie. Przykładem takiego działania jest teren Z.G.5515.MW,U położony przecież w bezpośrednim sąsiedztwie dużego centrum handlowo-usługowo.
 5. Wątpliwości budzą również regulacje dotyczące kształtowania odpowiedniej ilości miejsc parkingowych dla istniejących i projektowanych terenów mieszkalnych. W projekcie planu dopuszcza się realizację tego typu miejsc (ok. 50-70%) w przyległych i niezbyt szerokich liniach rozgraniczających ulic pasów drogowych, o czym mowa np. na terenie projektowanej zabudowy Z.G.5503.MW,U. Realizacja takich zapisów docelowo może spowodować rzeczywisty niedosyt miejsc do parkowania i dodatkowo utrudnić poruszanie się po drogach.
 6. Dla nowych terenów inwestycyjnych MW,U, np. na terenie 5503.MW,U w ramach powierzchni biologicznie czynnej przewidzieć place rekreacyjne/place zabaw. Jest to szczególnie ważne przy zastosowanej dużej pow. zabudowy – do 40% działki budowlanej.
 7. Na terenie wokół jeziora Słonecznego, intensywnie wykorzystywanego rekreacyjnie, dopuścić inne małe obiekty gastronomiczne, np. w środkowej, czy płn. części terenu od strony ul. Szeligowskiego.
 8. Przeanalizować zapis dot. geometrii dachów dla zabudowy usługowej, np. na terenie 5602.U „dachy o kącie nachylenia połąci dachowych od 0 do 60 stopni” – może ograniczyć nachylenie do 45° (jak dla terenów mieszkalnych) lub zapisać dachy dowolne z preferencją dachu płaskiego (preferencja w zależności od specyfiki terenu).
 9. W sytuacji totalnej likwidacji ogrodów działkowych i przekształcenia ich na cele zieleni parkowej nieracjonalne wydaje się pozostawienie wąskiego paska tych ogródków na terenie Z.G.5530.ZD. Z czego wynika takie rozstrzygnięcie?

10. Proponuje się uporządkować w sposób bardziej syntetyczny regulacje ogólne obejmujące szeroko pojętą problematykę reklam zawarte w §6 ust. 3 pkt. 24-29. Należy wziąć pod uwagę potrzebę synchronizacji tych zapisów z przygotowanym przez Miasto projektem „uchwały krajobrazowej”.
11. Mapa prognozy nie odzwierciedla przekształceń dot. dopuszczalnej wycinki zieleni wysokiej, bowiem w ogóle jej nie ujawnia, a jest to jeden z ważniejszych elementów przekształceń.

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

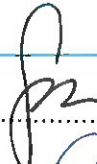


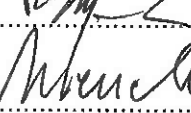
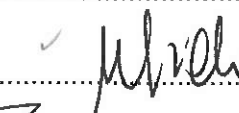

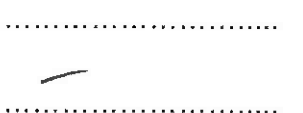
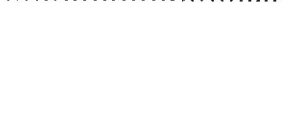


mgr inż. arch. Agata Wierzchowska – Kustosz

inż. Maria Landsberg - Sidorczuk

mgr inż. arch. Ewa Pęska

dr inż. arch. Maciej Płotkowiak

mgr Krystyna Mieszkowska


.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Do wiadomości:

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