

o/a

## Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna

organ doradczy Prezydenta Miasta Szczecin

SEKRETARIAT  
Prezydenta Miasta Szczecin

Dnia 13-12-2024

Wpłynęło .....  
L.dz. ....

Szczecin, 12 grudnia 2024 r.

URZĄD MIASTA SZCZECIN  
Sekretariat Zastępca Prezydenta Miasta

Dn. 13-12-2024

Wpłynęło .....  
L.dz. ....

Biurowo Planowania Przestrzennego Miasta  
Szczecin, ul. K. Szymanowskiego 2

WPLYNĘŁO

2024-12-13

L.dz. ....

Szanowny Pan  
Piotr Krzystek  
Prezydent Miasta Szczecin  
w miejscu

**Dotyczy:** Projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Skolwin-Przęsocińska, Karpacka” w Szczecinie.

**Szanowny Panie Prezydencie !**

Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna, po zapoznaniu się z prezentacją oraz projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Skolwin-Przęsocińska, Karpacka” w Szczecinie opiniuje go z następującymi uwagami.

### Uwagi ogólne:

Plan łączy się z drugim podobnym, równoległym projektowanym i opiniowanym planem dla Skolwina, co w konsekwencji prowadzi do powstania dużego obszaru osiedla (ponad 320ha), dla którego nie przewidziano rozwiązań kompozycyjnych, nadających mu charakter lub identyfikujących miejsca. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin, najbliższą powierzchnię ma osiedle Pogodno, którego populacja to ponad 23 tysiące ludzi, a w jego obszarze znajdują się m.in. „szpital, przychodnie, szkoły, przedszkola, żłobki, uczelnie, obiekty sportowo widowiskowe, kościoły, obiekty obronności, ochrony zdrowia i administracji” tworzące wielofunkcyjną dzielnicę miasta.

W projektowanym założeniu Komisja zauważa przede wszystkim:

- brak czytelnej kompozycji drogowej i wskazania publicznych przestrzeni wspólnych (poza obszarami istniejącej zieleni i drogami) w ujęciu całego obszaru, w tym np. brak ciągłości komunikacji dróg publicznych (drogi bez przejazdu do innych dróg, „ślepe” o długich przebiegach). Inne powstające drogi wewnętrzne mogą mieć charakter prywatny, co może zaburzać swobodę poruszania się na obszarze;
- brak placów / skwerów w obrębie dróg, stanowiących punkty identyfikujące, charakterystyczne dla obszaru;

- brak wskazania miejsc widokowych – powiązanych z wyraźnie w studium określonymi walorami krajobrazowymi (np. istniejąc ekspozycja widokowa na wrak „betonowca”);
- brak ciągłości infrastruktury rowerowej (przebieg drogi rowerowej) wzdłuż ulicy Inwalidzkiej z kierunku ul. Szczecińskiej w ramach terenu 2KDL (plan Skolwin Przęsocińska Karpacka) lub w ramach poszerzenia tej drogi teren 1 KDL (plan Skolwin Saperska) co w rezultacie komplikuje możliwe proste połączenie rowerowe ul. Szczecińska – Skolwin.
- szerokości pasów drogowych wydają się za małe do prawidłowego przeprowadzenia infrastruktury wraz z pasami ochronnymi;
- duży obszar nowego osiedla w sąsiedztwie historycznej wsi o walorach krajobrazowych i zabytkowych, nie w pełni chroni rozpoznane wartości;
  - pominięcie analiz przestrzennych, krajobrazowych i widokowych,
  - przypadkowe sytuowanie działek względem nasłonecznienia;
  - zbyt wiele małych działek w stosunku do wielkości narzucanych w projekcie planu;
  - zbyt wąskie działki drogowe;
- Ustalona minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek wydaje się być zasadna. Przyjęte dla nich parametry maksymalnej powierzchni zabudowy 13% i wskaźnika intensywności 0,26 pozwalają na w miarę ekstensywną zabudowę o powierzchniach zabudowy od 117m<sup>2</sup> i rozsądne powierzchnie użytkowe budynków rzędu 90 m<sup>2</sup> na kondygnację. Takie budynki powinny być możliwe do realizacji na wszystkich działkach. Jednak dla działek istniejących o powierzchniach rzędu 600 - 700 m<sup>2</sup> parametry są zbyt restrykcyjne. Dla działki o powierzchni 600 m<sup>2</sup> powierzchnia użytkowa kondygnacji wynosi zaledwie 60 m<sup>2</sup>, w tym ewentualna powierzchnia garażu. Proponuje się wprowadzenie zróżnicowania parametrów dla konkretnych działek, tak jak jest to już wprowadzone w terenie 4MNW.

#### **Uwagi szczegółowe:**

- Oznaczenie na planie strefy ochrony konserwatorskiej może budzić wątpliwości co do faktycznego obszaru objętego ochroną – miejscami jest wyznaczona jedynie linia, bez wskazania zamkniętego pola. Czytelniejsze byłoby obwiedzenie obszaru linią ciągłą / pętlą.
- Analogicznie oznaczenie strefy ochrony ekspozycji krajobrazu może budzić wątpliwości co do faktycznego miejsca objętego ochroną. „Strefa ochrony ekspozycji krajobrazu” na rysunku planu oznaczona jest jedną linią, nie wyznacza obszaru lub kierunku – co bardziej wskazuje na oś widokową. Oznaczenie to wskazane na rysunku nie na faktycznego przełożenia w treści planu. Na linii strefy ochrony ekspozycji na poszczególnych terenach elementarnych występują różne wysokości budynków – nie ma np. jednolitego obniżenia, co budzi wątpliwość co do skuteczności ochrony ekspozycji.
- Niejasność zapisu § 6. 3.3. oraz §9.3.3, § 14.3.3., § 16.3.3., i in.: „budynki kryte dachami stromymi o maksymalnej wysokości okapu 4,5m” – czy nie powinno być „wysokość do okapu”? skąd taka „wysokość okapu”?
- 2 US-ZP daje możliwość wprowadzenie obiektów pneumatycznych – co może tłumaczyć wskazanie w definicji planu dachu niepłaskiego (kopułowego, łamanego) – choć to raczej powłoka sferyczna, której nie zapisano.

- Warte docenienia - jako cenne działanie, jest wprowadzenie nasadzeń szpalerowych wzdłuż dróg o większym znaczeniu, choć brak wskazań szczegółowych co do zagęszczenia, gatunków, rytmu – może dać nieoczekiwane efekty. W związku z tym proponujemy w §4 ust. 2 (ustalenia ekologiczne) wprowadzić dodatkowy pkt ze szczegółowymi ustaleniami dotyczącymi nasadzeń szpalerowych.
- Odnośnie terenów L (Is na mapie ewidencyjnej) proponujemy wprowadzić zapisy:
  - zakaz wycinki drzew, zmiany przeznaczenia terenu (wylesienia) po uzgodnieniu z Regionalnym Dyrektorem Ochrony środowiska
  - stosowanie zabiegów gospodarczych, z maksymalnie długim nawrotem cięć.
  - dopuszczona wycinka drzew jedynie ze względów bezpieczeństwa

#### **§4 ust. 2. Ustalenia ekologiczne:**

- A - drzewa do nasadzeń (drzewa z gatunków rodzimych, zgodnych z typem siedliska,)
- B – roślina kopana z bryłą korzeniową odpowiednio zabezpieczoną tkaniną jutową i/lub siatką drucianą (B+S);
- Pa – forma pienna – drzewa prowadzone jako materiał alejowy (przyuliczny), pień prosty, pozbawiony pozostałości po usuniętych konarach. Wysokość pnia mierzona od projektowanego poziomu materiału wykańczającego powierzchnię pod drzewami do najniższych konarów korony;
- Pa 250/10-12 – forma pienna drzewa o wysokości pnia 250 cm i obwodzie od 12 do 14 cm na wysokości 100 cm;
- x 2 – minimalna wymagana ilość przesadzeń rośliny w procesie szkółkowania; szkółkowanie dwukrotne;
- B - uwaga odnośnie terenów L (Is na mapie ewidencyjnej):
  - zakaz wycinki drzew, zmiany przeznaczenia terenu (wylesienia) po uzgodnieniu z Regionalnym Dyrektorem Ochrony środowiska
  - stosowanie zabiegów gospodarczych, z maksymalnie długim nawrotem cięć.
  - dopuszczona wycinka drzew jedynie ze względów bezpieczeństwa.
- W par. 4.6.11a zapisano zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych, w par.4.6.11b dopuszczono mikroinstalacje wiatrowe, bez bliższego określenia ich parametrów. Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej od czerwca tego roku prowadzi program dofinansowania „Moja Elektrownia Wiatrowa”. Zawarte w nim parametry dla małej turbiny wiatrowej sprowadzają się do maksymalnej mocy 20kW (inne źródła podają 40kW) i maksymalnej wysokości konstrukcji 30m. Czy intencją planu jest dopuszczenie tak wysokich wiatraków na każdej działce?

#### **§4 ust. 3. Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

3) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej:

b) obowiązuje:

- nawiązanie nowej zabudowy do kompozycji obiektów o wartościach zabytkowych, przy czym dopuszcza się rozwiązania współczesne nawiązujące do kompozycji i

gabarytów obiektów zabytkowych oraz historycznych podziałów i rytmów elewacyjnych,

7) w przypadku rozbiórki obiektu o wartościach zabytkowych obowiązuje wykonanie jego inwentaryzacji oraz budowa obiektu w historycznej linii zabudowy, o gabarytach i formie zabudowy nawiązujących do kompozycji obiektu rozebranego oraz historycznych podziałów i rytmów elewacyjnych.

#### **§4 ust. 4. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- Określenie dachów płaskich o spadkach do 20° i dachów stromych o spadkach od 35° eliminuje zakres stosowania spadków rzędu 25° - 30°, najbardziej ekonomicznych ze względu na statykę wiązarów kratowych, najczęściej stosowanych w zabudowie parterowej. Jedyne funkcjonujące w przepisach określenie dachów płaskich zawiera się w przedziale 0°-12°. Powyżej traktowane są jako dachy strome.
- Zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych od strony dróg i ciągów pieszych. Przez "ogrodzenie pełne – należy rozumieć przegrodę, z wyłączeniem ścian oporowych, w której powierzchnia prześwitów widocznych w kierunku prostopadłym do płaszczyzny przegrody wynosi mniej niż 50% na każdy metr bieżący".

3) dopuszcza się, niezależnie od ustaleń planu:

c) rozwiązania uwzględniające potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, w zakresie zapewniania dostępności z wyłączeniem elewacji frontowych od strony dróg publicznych, z dopuszczeniem niezbędnego przekształcenia w tym zakresie pozostałych elewacji budynku,

16) zakazuje się sztyldów emitujących pulsujące światło, zakazuje się również sztyldów emitujących światło lub ich podświetlania powodujących uciążliwość w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi.

#### **§ 10. Teren elementarny 2MNW (powierzchnia ok. 0,68 ha)**

3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:

2) maksymalna wysokość zabudowy: ~~40,5~~ 9 m, 2 kondygnacje nadziemne;

6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,5;

#### **§ 11. Teren elementarny 3MNW (powierzchnia ok. 0,41 ha)**

3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:

2) maksymalna wysokość zabudowy: ~~40,5~~ 9 m, 2 kondygnacje nadziemne;

6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,7.

#### **§ 12. Teren elementarny 4MNW (powierzchnia ok. 4,14 ha)**

3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:

2) maksymalna wysokość zabudowy:

a) ~~7m~~ 7,5 m, 2 kondygnacje nadziemne, z zastrzeżeniem lit. b, c,

**§ 13. Teren elementarny 5MNW (powierzchnia ok. 0,12 ha)**

3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:  
2) maksymalna wysokość zabudowy: 7 7,5 m, 2 kondygnacje nadziemne;

**§ 15. Teren elementarny 11MNW (powierzchnia ok. 18,21ha)**

3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:  
2) maksymalna wysokość zabudowy: 9,5 9 m, 2 kondygnacje nadziemne;  
6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,26;

**§ 17. Teren elementarny 21MNW (powierzchnia ok. 5,12 ha)**

**Teren elementarny 22MNW (powierzchnia ok. 1,3 ha)**

**Teren elementarny 23MNW (powierzchnia ok. 2,98 ha)**

**Teren elementarny 24MNW (powierzchnia ok. 5,74 ha)**

**Teren elementarny 25MNW (powierzchnia ok. 3,48 ha)**

**Teren elementarny 26MNW (powierzchnia ok. 0,79 ha)**

**Teren elementarny 27MNW (powierzchnia ok. 0,82 ha)**

**Teren elementarny 28MNW (powierzchnia ok. 1,8 ha)**

**Teren elementarny 29MNW (powierzchnia ok. 1,91 ha)**

3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:  
2) maksymalna wysokość zabudowy: 9,5 9 m, 2 kondygnacje nadziemne;

**§ 26. Teren elementarny 4ZP (powierzchnia ok. 1,86 ha)**

3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:  
3) w wydzieleniu wewnętrznym 4.1MNW:  
b) maksymalna wysokość zabudowy: 7 7,5 m, 2 kondygnacje nadziemne;

**§4 ust. 5 Ustalenia komunikacyjne:**

6) Należy dążyć do połączenia ulicy Nabrzeżnej (przedłużenie ulicy Stołczyńskiej) z ulicą Przęsocińską aż do włączenia do obwodnicy prowadzącej do Polic (zalecenie poza obszarem MPZP).

- Siatka ulic poprowadzona jest w sposób schematyczny. Nie wykorzystano możliwości przestrzennego zróżnicowania przebiegów dróg (np. poprzez skrzyżowania z przełamaniem osi dróg i wytworzeniem mini placów zielonych), co w naturalny sposób spowodowałoby spowolnienie ruchu na tych z natury lokalnych szlakach komunikacyjnych.
- Ulica Nefrytowa i jej przedłużenie (składająca się z terenów elementarnych 10KDD, 1KDL, 7KDD, 6KDD) będzie miała około 1,5 kilometra długości i uformowane jest w prostym odcinku. Pomijając względy kompozycji urbanistycznej, samo zapewnienie spowolnienia ruchu wymusi montaż dziesiątków progów zwalniających.
- Drogi w pasach rozgraniczających rzędu 5,5 do 10,0 m – nie jest możliwe prawidłowe rozwiązanie przestrzenne drogi wraz z pełną infrastrukturą, miejscami parkingowymi, wjazdami na działki, indywidualnymi miejscami odbioru odpadów stałych i dodatkowo z wprowadzonym obowiązkiem organizowania zieleni uzupełniającej.

#### §4 ust. 6 Ustalenia inżynierskie:

- W § 4.6.1 zapisano sieci jako podziemne i prowadzone w liniach rozgraniczających terenów komunikacji i w sposób niekolidujący z planowanym zagospodarowaniem terenów sąsiednich. W pasach rozgraniczających szerokości rzędu 5,5 – 8,0 m (1KDD, 3KDD, 4KDD, 2KR, 3KR, 4KR, 7KR, 8KR) bardzo trudne, o ile w ogóle możliwe, będzie prowadzenie kompletu sieci z zachowaniem wszystkich norm i obowiązujących parametrów.
- Zapisane zagospodarowanie wód opadowych w formie retencji na sieciach prowadzonych w pasach drogowych możliwe jest tylko jako podziemne. Nie jest możliwe więc wykonanie retencji na sieci deszczowej innej niż podziemna. Zapis w §4.6.5.b mówiący o „przyłączaniu terenów w okolicy” i „zbiornikach retencyjnych na sieci i układach bypassowych” ze szczególnym wykorzystaniem infrastruktury błękitno-zielonej jest niejednoznaczny i może prowadzić do sporów interpretacyjnych. Wskazaniem jest by zapisać jednoznacznie możliwość lokalnego odprowadzenia wód deszczowych na konkretne tereny i ich powrót do sieci po retencji. Na przykład: z terenu 1 KDL na tereny 1 ZP, 2ZP, 3ZP, 11.2ZN, 1ZN i 2ZN.
- W terenie elementarnym 1KDD (ulica Karpacka) zapisano komplet sieci i takie sieci już istnieją. W terenie 2KDD (ulica Celulozowa) zapisano realizację sieci wodociągowej, gazowej i kanalizacji sanitarnej, pomimo że komplet sieci w tej ulicy już istnieje łącznie z siecią elektroenergetyczną i deszczową. W terenie 3KDD (ulica Orna, obsługuje 29MNW) zapisano tylko sieć wodociągową sanitarną i deszczową, bez gazowej i elektroenergetycznej. W terenie 4KDD brak sieci elektroenergetycznej. W terenie 10KDD brak sieci wodociągowej, gazowej i elektroenergetycznej. Z czego wynikają te różnice?

- mgr inż. arch. Karol Nieradka.....
- mgr inż. arch. Maciej Furmańczyk .....
- dr inż. arch. Aleksandra Hamberg – Federowicz.....
- mgr inż. arch. Agata Wierchowska – Kustosz .....
- mgr inż. arch. Michał Bay .....
- dr inż. arch. Maciej Płotkowiak .....
- dr hab. inż. arch. Grzegorz Wojtkun .....
- mgr inż. arch. Paweł Zaremba .....
- mgr inż. Joanna Filipkowska .....
- mgr inż. Ryszard Kowalski .....
- mgr inż. arch. Grzegorz Łuczak .....



PODPIS ZAUFANY

KAROL JAN  
NIERADKA

13.12.2024 12:40:11 [GMT+1]

Dokument podpisany elektronicznie  
podpisem zaufanym

Do wiadomości:

Zastępca Prezydenta Miasta Szczecin Łukasz Kadłubowski

Dyrektor BPPM Zofia Fiuk - Dymek