

o/w

Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna

organ doradczy Prezydenta Miasta Szczecin

SEKRETARIAT
Prezydenta Miasta Szczecin

Dnia 13 -12- 2024

Wpłynęło

L.dz.

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

WPLYNĘŁO

2024 -12- 13

L.dz.

URZĄD MIASTA SZCZECIN
Sekretariat Zastępcy Prezydenta Miasta

Dnia 13 -12- 2024

Wpłynęło

L.dz.

Szczecin, 12 grudnia 2024 r.

Szanowny Pan
Piotr Krzystek
Prezydent Miasta Szczecin
w miejscu

Dotyczy: Projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Skolwin-Saperska" w Szczecinie.

Szanowny Panie Prezydencie !

Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna, po zapoznaniu się z prezentacją oraz projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Skolwin-Saperska” 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 obszarowo osiedla (ponad 320ha), dla którego nie przewidziano rozwiązań kompozycyjnych, nadających mu charakter lub identyfikujących miejsca. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i zabudowy zbliżoną 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. istniejącą ekspozycją widokową 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;

Uwagi szczegółowe:

- 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.

§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".
- **§ 5. Teren elementarny 1MNW (powierzchnia ok. 1,88 ha)**
 Teren elementarny 2MNW (powierzchnia ok. 0,83 ha)
 Teren elementarny 3MNW (powierzchnia ok. 0,30 ha)
 Teren elementarny 4MNW (powierzchnia ok. 4,68 ha)
 Teren elementarny 5MNW (powierzchnia ok. 1,56 ha)
 Teren elementarny 6MNW (powierzchnia ok. 3,06 ha)
 Teren elementarny 14MNW (powierzchnia ok. 1,09 ha)
 3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:
 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 b) dla budynków krytych dachami płaskimi: ~~7 m~~ 7,5 m, 2 kondygnacje nadziemne;
 8) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,26;
- **§ 7. Teren elementarny 1MNW-U (powierzchnia ok. 2,70 ha)**
 Teren elementarny 2MNW-U (powierzchnia ok. 0,33 ha)
 3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:
 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 b) dla budynków krytych dachami płaskimi: ~~7 m~~ 7,5 m, 2 kondygnacje nadziemne;
- **§ 8. Teren elementarny 3MNW-U (powierzchnia ok. 0,91 ha)**
 3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:
 2) maksymalna wysokość zabudowy: ~~10 m~~ 9,0 m, 2 kondygnacje nadziemne;
 7) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,4.
- 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 szyldów emitujących pulsujące światło, zakazuje się również szyldów emitujących światło lub ich podświetlania powodujących uciążliwość w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi.

§4 ust. 5 Ustalenia komunikacyjne:

- 6) Należy dążyć do skierowania ruchu z Osiedla Stołczyn za pomocą ul. Młyńskiej do ulicy Szczecińskiej. Połączenie to powinno mieć charakter bezkolizyjny, tj. prowadzić nad lub pod planowanym połączeniem drogowym do Polic i stanowić alternatywne połączenie komunikacyjne Osiedla Skolwin z Osiedlem Przęsocin.



PODPIS ZAUFANY

KAROL JAN
NIERADKA

13.12.2024 12:40:41 [GMT+1]

Dokument podpisany elektronicznie
podpisem zaufanym

- mgr inż. arch. Karol Nieradka.....
- mgr inż. arch. Maciej Furmańczyk
- dr inż. arch. Aleksandra Hamberg – Federowicz.....
- mgr inż. arch. Agata Wierzchowska – 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

Do wiadomości:

Zastępca Prezydenta Miasta Szczecin Łukasz Kadłubowski

Dyrektor BPPM Zofia Fiuk - Dymek