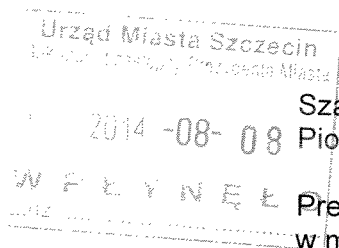


Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna

organ doradczy Prezydenta Miasta Szczecin

Szczecin, 8.08.2014 r.



Szanowny Pan
Piotr Krzystek

Prezydent Miasta Szczecin
w miejscu

Dotyczy: Projektu uchwały w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Gumieńce – Krakowska 2” w Szczecinie.

Szanowny Panie Prezydencie !

Miejska Komisja Urbanistyczno – Architektoniczna zapoznała się z prezentacją i projektem uchwały Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Gumieńce – Krakowska 2” w Szczecinie i opiniuje w/w projekt pozytywnie z następującymi uwagami:

Uwagi do ustaleń ogólnych:

1. W związku z uaktualnianiem zapisów w ramach zmiany dotychczasowego planu należy wprowadzić nową wersję pojęcia „wartościowy drzewostan”, ewentualnie ustosunkować się do gatunków określanych w innych planach jako „gatunki niepożądane” (może akurat w tym miejscu nie należy usuwać takiego drzewostanu z jakichś powodów).
2. Należy określić wskaźnik miejsc postojowych dla samochodów osobowych dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych.
3. Jeżeli brak jest wskazania, co wynika dla zagospodarowania terenu z położenia w strefie ochronnej GZWP nr 112, to lepiej byłoby pozostawić tylko informację o jej istnieniu.

Uwagi ogólne do wprowadzenia na poziomie ustaleń szczegółowych:

1. Zaleca się przeanalizowanie, czy ustalenie dotyczące maksymalnej wysokości zabudowy na poziomie 9,5m jest uzasadnione, ponieważ plan dotyczy wybranych i bardzo konkretnych fragmentów zabudowy. W niektórych wypadkach istniejąca wysokość zabudowy wydaje się być większa od proponowanej w planie, w innych powinna być zdeterminowana stanem istniejącym i wtedy może być niższa niż 9,5m. Ma to miejsce w szczególności przy zabudowie bliźniaczej, gdzie część segmentów z podwyższoną już wysokością (2 kondygnacje z wysokim dachem) sąsiaduje z segmentami niższymi (parter z z wysokim dachem). W tym ostatnim wypadku należałoby określić maksymalną wysokość na poziomie segmentu wyższego z

jednoczesnym ustaleniem dotyczącym jednakowej wysokości okapu i kalenicy dachu oraz kąta nachylenia dachu dla całego budynku bliźniaczego.

2. W celu ochrony walorów krajobrazowych, w zabudowie bliźniaczej podwyższonej (2 kondygnacje z wysokim dachem) w ewentualnej kondygnacji poddaszowej należałoby dopuścić - od strony ulicy - wyłącznie okna połaciowe.
3. Należy zweryfikować ustalenia pod kątem występowania poszczególnych zagadnień na obszarze całego planu. Na przykład w tekście jest mowa o ścieżkach rowerowych rzekomo pokazanych na rysunku planu, gdy w rzeczywistości takich ścieżek brak.
4. Przy prezentacji była mowa o garażach sytuowanych w tylnych częściach działek, w projektowanych ustaleniach planu nie ma mowy na ten temat.

Uwagi do ustaleń szczegółowych:

1. W § 7 (Teren elementarny Z.G.5166.MN,U) – należy uwzględnić uwagi ogólne dotyczące regulacji zabudowy bliźniaczej (pkt 1 i 2). Sugeruje się powiększenie zasięgu Systemu Zieleni Miejskiej (ust. 2 pkt.1) o działki w północnej części wydzielenia z dużym zasobem dorodnej zieleni wysokiej.

2. W § 8 (Teren elementarny Z.G.5167.MN,U) – należy uwzględnić uwagi ogólne dotyczące regulacji zabudowy bliźniaczej (pkt 1 i 2). W ust. 3 pkt. 3a powinna być ustalona wysokość zabudowy identyczna jak sąsiedniego segmentu w zabudowie bliźniaczej, bo zgodnie z obecnym zapisem mogłaby być mniejsza a to nie byłoby dobre rozwiązanie. I tak zabudowa segmentów bliźniaczych na posesjach 63 i 65 powinna wyznaczać poziom wysokości dla sąsiadujących z nimi bezpośrednio segmentów.

3. W § 9 (Teren elementarny Z.G.5168.MW) – należy ustosunkować się ustaleniami planu do masowo umieszczanych na elewacjach frontowej i tylnej metalowych rur - wywietrzników. W przeciwnym wypadku zapisy dotyczące kształtowania detalu (gzymsy, okna itp.) będą wycinkowe, więc i nieskuteczne w zakresie kształtowania wymogów estetycznych. Wątpliwa wydaje się też możliwość sytuowania na działce mnogiej ilości budynków mieszkalnych.

4. W § 10 (Teren elementarny Z.G.5169.MN,U) – należy uwzględnić uwagi ogólne dotyczące regulacji zabudowy bliźniaczej (pkt 1 i 2). Obecne budynki bliźniacze mają tu jednakowe wysokości sąsiadujących segmentów. Zmiana tego stanu rzeczy powinna być związana z koniecznością zachowania jednakowej linii okapu i kalenicy w obrębie całego budynku bliźniaczego.

5. W § 14 (Teren elementarny Z.G.5173.MW,U) – niepotrzebne ustalenie o możliwości lokalizacji nowej zabudowy mieszkalnej przy rażącym niedoborze miejsc parkingowych i gęstym zadrzewieniu w miejscu potencjalnej lokalizacji nowego budynku. Raczej wskazane byłoby ustalenie zakazu nowej zabudowy mieszkalnej, a przynajmniej ustalenie konieczności powiększenia ilości miejsc parkingowych niezbędnych dla nowego budynku o miejsca utracone z tego powodu na obecnym parkingu.

6. W § 15 (Teren elementarny Z.G.5174.ZP) – brak regulacji szczegółowych dotyczących istniejących drzew na terenie rozbudowywanego parkingu. Należałoby zapisać obowiązek ich zachowania (tutaj norma 1 drzewo/3 miejsca postojowe jest zbyt minimalistyczna!) i wkomponowania w zagospodarowanie parkingu.

MKUA w składzie:

mgr inż. arch. Sławomir Wunsch
mgr inż. arch. Małgorzata Cymbik
mgr inż. Jan Konwinski
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
dr inż. arch. Maciej Płotkowiak
mgr Krystyna Mieszkowska

Do wiadomości:

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

Handwritten signatures of the MKUA members and the architect, corresponding to the list on the left. The signatures are written in black ink on a white background with horizontal dotted lines for alignment.

