

o/o

Miejska Komisja Urbanistyczno - Architektoniczna
organ doradczy Prezydenta Miasta Szczecin

URZĄD MIASTA SZCZECIN
Wydział Urbanistyki i Administracji Budowlanej
SEKRETARIAT
Dnia 12 -03- 2013
Wpłynęło
L. dz.

Sekretariat Prezydenta Miasta Szczecin
Dnia 12 -03- 2019
Wpłynęło
L. dz.

Szczecin, 04 marca 2019 r.
Prezydent Miasta
Szczecin, ul. K. Szymanowskiego 2
WPLYNEŁO
2019 -03- 12
L. dz.

URZĄD MIASTA SZCZECIN
Sekretariat Zastępcy Prezydenta Miasta
Dnia 12 -03- 2019
WPLYNEŁO
L. dz.

Szanowny Pan
Piotr Krzystek
Prezydent Miasta Szczecin
w miejscu

Dotyczy: Projektu uchwały w sprawie Miejsowego planu zagospodarowania przestrzennego „Warszewo 5” w Szczecinie.

Szanowny Panie Prezydencie !

Miejska Komisja Urbanistyczno – Architektoniczna po zapoznaniu się z prezentacją i projektem uchwały Miejsowego planu zagospodarowania przestrzennego „Warszewo 5” w Szczecinie oraz po analizie ustaleń szczegółowych i przeprowadzonej wizji lokalnej stwierdza co następuje:

1. teren elementarny P.W.1015.MN [arkusz nr 1] - teren o powierzchni około 1850m², położony zdecydowanie poniżej ul. Włoskiej - Komisja opiniuje negatywnie sposób zagospodarowania tego terenu. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustalono minimalną powierzchnię działki 1800m², wskaźnik powierzchni zabudowy na bardzo wysokim poziomie max. 40% [co stanowi aż 740m² powierzchni zabudowy] i obsługę komunikacyjną z ul. Włoskiej [zjazd z tej ulicy jest bardzo utrudniony, a może nawet niemożliwy].
2. teren elementarny P.W.1025.MW,U [arkusz nr 1] - obszar o wschodnim i południowym skłonie terenu – Komisja wnosi o wyznaczenie w planie drogi wewnętrznej dla obsługi terenów działek nr: 67/6-8 oraz działek nr: 64/1-2 [obręb Nad Odrą 79] – mamy tu do czynienia z terenami planowanej zabudowy mieszkaniowej [w części na terenach miejskich], więc warto na etapie sporządzania planu zapewnić właściwą obsługę komunikacyjną dla tych terenów. Uzupełnić projekt planu o ustalenia szczegółowe dla wydzielonego terenu ZP/WS. Brak ustaleń dla terenu wydzielania 4 MN,U.
3. teren elementarny P.W.1160.MW,U [arkusz nr 2] - obszar usytuowany przy ul. Rostockiej w sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej – Komisja opiniuje negatywnie sposób zagospodarowania tego terenu – projekt zakłada zwiększenie powierzchni zabudowy z 30% na 65%. Taki wskaźnik powierzchni zabudowy stosowany jest w ścisłych centrach miast (gęsta zabudowa śródmiejska), a nie na peryferiach miasta, zatem nie ma uzasadnienia dla uwzględnienia wniosku Inwestora. Dodatkowo ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy jako kontynuacja linii zabudowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego, usytuowanego na terenie działki nr 18/28 [obręb

Nad Odrą 83] (około 5m od zewnętrznej krawędzi jezdni), zawęża lokalnie ul. Rostocką, która na terenach sąsiednich, w obowiązujących planach zagospodarowania przestrzennego, utrzymywana jest w większych parametrach.

4. teren elementarny P.W.1049.MN [arkusz nr 3] - teren usytuowany w sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Jest to teren na zapleczu hipermarketu, a zatem mało szczęśliwa lokalizacja jak dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – Komisja wnosi o ustalenie tu terenu usługowego np. gastronomii, drobnego rzemiosła z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej, co stanowiło by bufor między istniejącą zabudową mieszkaniową jednorodziną a dużym hipermarketem. Nowe zagospodarowanie winno uwzględniać też fakt, iż od strony północnej terenu P.W.1049.MN znajduje się teren sportu i rekreacji i realizując tu zabudowę odcina się przejście mieszkańcom ul. Pozdrawickiej do tego boiska i dojścia do hipermarketu. A zatem Komisja stoi na stanowisku by zrealizować ciąg pieszy [np. na pasie technicznym uzbrojenia] łączący ul. Pozdrawicką z terenem boiska.
5. teren elementarny P.W.1032.MN [arkusz nr 4] - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej [10 budynków w zabudowie bliźniaczej] – zdaniem Komisji linia zabudowy winna nawiązywać do linii zabudowy istniejących budynków zespołu mieszkaniowego oraz w realny sposób być wyznaczona od strony cieków wodnych, przebiegającego po zachodniej stronie obszaru elementarnego oraz drogi biegnącej wzdłuż cieków, uwzględniając ukształtowanie terenu – bardzo wysoka skarpa. Z tego względu należy przeanalizować również sposób określenia wysokości zabudowy.

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

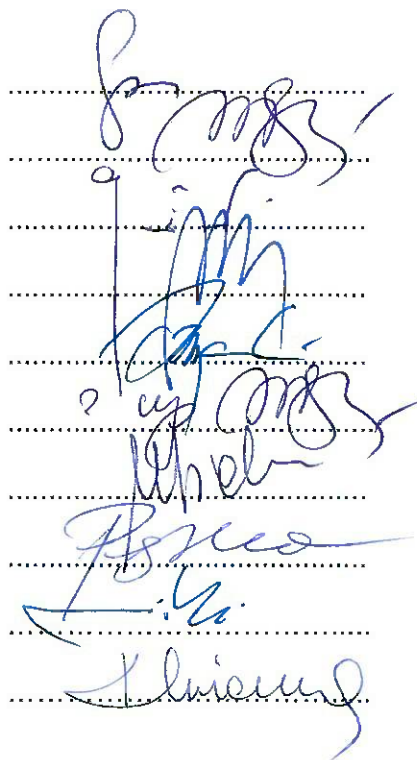
mgr inż. arch. Agata Wierzchowska – Kustosz

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.