Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna
organ doradczy Prezydenta Miasta Szczecin

Szczecin, dnia 25.03.2020 r.

Szanowny Pan
Piotr Krzystek
Prezydent Miasta Szczecin
w miejscu

Dotyczy: projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Stare Miasto i plac Tobrucki" w Szczecinie.

Szanowny Panie Prezydencie !

Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stare Miasto i plac Tobrucki" w Szczecinie, przestawia następująca opinię:

Opinia/uwagi ogólne:

Komisja uważa, że w przedstawionym projekcie planu należałoby rozbudować słowniczek pojęć używanych w tekście poprzez umieszczenie w §5 wyjaśnień co oznaczają następujące określenia: "obiekty dysharmonijne i substandardowe", "strefa rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, obejmująca renowację zespołów zabudowy historycznej", "rewitalizacja osiedla ...."; wydaje się, że używane w ustaleniach funkcjonalnych dla wielu terenów określenie "wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska" również prosi się o dodatkowy komentarz bądź wyjaśnienie.

W wielu miejscach ustaleń szczegółowych pojawia się "obowiązek stosowania dachów płaskich, w tym tarasów i dachów zielonych". Czy zapis ten należy rozumieć w ten sposób, że na tych dachach obowiązkowo mają znaleźć się tarasy i dachy zielone ?

Uważamy, że uporządkowania wymaga stosowanie w części szczegółowej planu, w ustępach dotyczących ustaleń ekologicznych, określenia "program zieleni uzupełniającej". Dla większości terenów dopuszcza się realizację tego programu; są takie tereny, dla których w ustaleniach ekologicznycn takiego dpuszczenia nie zawarto; czy to oznacza, że program zieleni uzupełniającej na tych terenach nie może być realizowany ?

Jednocześnie uważamy, za mylące ustalanie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w ustaleniach ekologicznych, a następnie dopuszczanie 100% zabudowy na powierzchni działki budowlanej w ustaleniach kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu (tak jest m. in. w S.S.1155.MC i S.S.1158.MC) z nadzieją, ze użytkownik planu domyśli się, że można powierzchnię biologicznie czynną zrealizować na tarasach/dachach wskazanych w jeszcze innym ustaleniu. Jeżeli tak ma wyglądać realizacja tej powierzchni to należy to zapisać jasno w jednym ustaleniu.

W oznaczeniu terenów elementarnych stanowiących place pojawiają się przy jednym terenie, przylegajacym do kościoła św. Jana, symbol KPP (publicznie dostępny plac

miejski, teren S.S.1176.KPP) a przy innych symbole ZP (tereny zieleni urządzonej). Te drugie dotyczą Placu Tobruckiego - S.S.1901.ZP i Placu Ratuszowego - S.S.1902.ZP. Wydaje się, że zgodnie ze stanem faktycznym powinny one być oznaczone symbolem KPP, bo chyba przede wszystkim są to place miejskie a dopiero w drugiej kolejności tereny zieleni urządzonej.

Na rysunku planu, przy południowych i zachodnich granicach planu (tereny Nowego Miasta) wyznaczono linearnym oznaczeniem granice "obszaru o wartościach zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków" i wyprowadzono te granice poza teren planu, pozostawiając niejednoznaczność w określeniu o jaki to obszar chodzi.

Opinia/uwagi szczegółowe:

1. §5:

- pkt 1) – przytoczona definicja (jedna z wielu możliwych) wyklucza np. możliwość powtórzenie kompozycji architektonicznej na sąsiednich kondygnacjach budynku. Obowiązek zastosowania alternacji kondygnacji wprowadzony został tylko w przypadku jednego terenu elementarnego – S.S.1162.MC, w odniesieniu do zabudowy pierzei ulic Podgórnej i Staromiejskiej. Przy dopuszczalnej planem skali nowej zabudowy tych pierzei (5 kondygnacji i ponad 100 m długości w przypadku ul. Podgórnej) brak możliwości kontrolowanego, incydentalnego powtórzenia kompozycji (układu otworów) np. dwóch sąsiadujących kondygnacji wydaje się nieuzasadnionym ograniczeniem. W dodatku rodzi się pytanie: dlaczego tylko w tym miejscu ? W analogicznej, wydawałoby się sytuacji, na terenie S.S.1155.MC, przy ul. Staromiejskiej, takiego obowiązku nie ustalono, podobnie jak dla terenu S.S.1158.MC przy ul. Podgórnej (na przeciwko pierzei napiętnowanej obowiązkiem alternacji)

- pkt 2) i 3) – czytając razem te ustalenia nasuwa się pytanie: jak nazwać dach o pochyleniu połaci pod kątem między 12° a 25°?

2. §6 ust. 3:

- pkt 11) – czy ustalenia zawarte w tym punkcie nie powinny stosować się także do obowiązujących linii zabudowy?

- pkt 16g) – dla określeń „obiekty dysharmonijne, substandardowe" należałoby przyjąć jeden z trzech poniżej wymienionych sposobów ich identyfikacji:
- podać w tym punkcie precyzyjne kryteria, które pozwolą zaliczyć istniejące obiekty do jednej z powyższych grup;
- albo: w § 1 umieścić wyjaśnienia co te określenia oznaczają w rozumieniu autorów planu;
- albo: w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów należałoby takie obiekty wymienić z podaniem co w nich jest dysharmonijne lub substandardowe;

- pkt 19) – dla użytych w tym ustaleniu określeń: "rehabilitacja istniejącej zabudowy, renowacja zespołów zabudowy" powinny znaleźć się w §1 precyzyjne wyjaśnienia co one oznaczają (w rozumieniu autorów planu)

3. §6 ust. 5 pkt 4) – w tabeli wskaźników miejsc postojowych brakuje naszym zdaniem takich obiektów jak kina, teatry, itp.; w obszarze tego planu lokalizacja obiektów kultury wydaje się jak najbardziej wskazana, wręcz "narzucająca się".

4. §8:

- ust. 3 pkt 3) – postuluje się dla wymienionych w tym punkcie działek jednoznaczne określenie maksymalnej powierzchni zabudowy, zgodnie ze znaczeniem słowa maksymalnie, które determinuje podanie konkretnej wartości.

- ust. 3 pkt 6), w powiązaniu z rysunkiem planu - proponujemy aby ciąg drogi dojazdowej S.S.1173.KDW połączyć z drogą dojazdową S.S.1171.KDD i ustalić na tym odcinku poprowadzenie co najmniej ciągu pieszego, a może kontynuację drogi wewnętrznej.

5. § 10 ust.1 – na tym terenie znajduje się "Trafostacja Sztuki". Jej pozycja na kulturalnej mapie Szczecina wydaje się nie do przecenienia, szczególnie, że nie obserwujemy jakiegoś nadmiaru podobnych i równie pożytecznych hubów kultury w naszym mieście. Wydaje się, że Plan powinien to usankcjonować oznaczając ten teren symbolem identyfikującym go z usługami kultury z dopuszczeniem na pozostałym (poza budynkiem Trafostacji) obszarze innej funkcji usługowej.

6. §11:

- ust. 2 – plan nie ustala dla tego terenu minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, jedynie dopuszcza wprowadzenie zieleni uzupełniającej. Czy nie jest to zbyt daleko idące "nieustalenie"?

- ust. 3 pkt 11a) i b) - zakazy ustalone w tych punktach wydają się iść zbyt daleko! Patrząc na rysunek planu, na którym cały blok zabudowy wyznaczony jest obowiązującymi liniami zabudowy wszystkie elewacje należy traktować jako frontowe. A może należałoby doprecyzować, których elewacji te restrykcyjne ustalenia mają dotyczyć? Czy taka jednoznaczność zakazów ma swoją genezę w dostępnych przekazach historycznych?

7. §12:

- zabudowa w sąsiedztwie kładki (teren 1155.MC) o wysokości budynku, do którego miałaby przylegać (do rzędnej kalenicy) jest dopuszczalna. Korekty natomiast wymaga ustalona nieprzekraczalna linia zabudowy, która w płn.-wsch. narożnika działki inwestycyjnej powinna być zsynchronizowana z obowiązującą linią sąsiadującej zabudowy na terenie 1164 MC (nie powinna przed nią wychodzić w kierunku kładki).

8. §14 ust. 3 pkt pkt 1), 2) I 5) - w odniesieniu do zespołu zabudowy akademika AM (Portowca?) uważamy, że warte rozważenia jest objęcie ochroną całego kompleksu; mimo tego, że jest on przykładem typowej architektury socjalistycznego modernizmu lat 60-tych ub. wieku, a lokalizacyjnie trudno doszukiwać się w nim nawiązania do kontekstu historycznego (może to jest dzisiaj w tej architekturze najbardziej frapujace!), to na trwałe wrósł on w krajobraz miasta i stanowi dla tego miejsca, o dość chaotycznej zabudowie, charakterystyczny, mocny punkt identyfikacyjno –

orientacyjny; stołówka, która jest bardziej zdeformowana przypadkowymi przeobrażeniami (stolarka okienna, zgrzebne pokrycie ciekawego, eksponowanego widokiem np. z okien rektoratu PUM, siodłowego dachu) wymagałaby, być może stosownych zapisów w Planie o likwidacji elementów "dysharmonijnych". Gdyby taka ochrona została w planie ustalona, zapis pkt. 2) staje sie bezprzedmiotowy w kontekście ustalenia w pkt. 1) maksymalnej pow. zabudowy – 20%. Po prostu nie będzie już na tym terenie miejsca na nową zabudowę, tym bardziej o gabarytach 8 kondygnacji.

9. §19:

ust. 3 pkt. 4) – analogicznie jak w pkt. 4 opinii; powinno się jednoznacznie określić wartość wskaźnika PZ

10. §20:

- ust. 2 – uwaga analogiczna jak w pkt. 6 opinii; dla terenu nie ustalono wskaźnika pow. biologicznie czynnej
- ust. 3 – nie ustalono obowiązującej formy dachu; czy to oznacza, że "dachy dowolne"?

11. §21 ust. 3:

- uwaga analogiczna jak w pkt 9 opinii dla ust.3 - nie ustalono obowiązującej formy dachu.

12. §23:

- pkt 3a) – jak należy rozumieć ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy słowem "istniejąca" ?

- pkt 5b) – czy zakaz stosowania balkonów odnosi się do zabudowy istniejącej, czy ewentualnej nowej? Jeżeli przyjąć, że na niezabudowanym terenie położonym przy wschodniej granicy terenu elementarnego mogłaby powstać nowa zabudowa przybudowana pewnie do istniejącego budynku i tworząca eksponowany od strony Odry narożnik, to konieczność jej wycofania w stosunku do lica istniejącego budynku związana z przebiegiem cofniętej granicy terenu od ul. Wyszyńskiego, narzuca rozważenie czy akurat nie jest to miejsce, dla którego możliwość lokalizowania balkonów i zastosowania innych środków formalnych „domknięcia" narożnika, dałaby szansę na atrakcyjne zakończenie istniejącej sekwencji trzech powtarzalnych wysokościowych bloków mieszkalnych (należy pamiętać, że dotyczy to architektury bez żadnych nawiązań do kontekstu historycznego, w dodatku o skali ponad 30 metrów wysokości); ustalenie zakazujące stosowanie balkonów bez dodatkowego komentarza zamyka możliwość, o której piszemy powyżej.

- powinna być również ustalona na terenie 1166 MW,U możliwość przejścia pieszego z ul. 1169 KDW w kierunku ul. Wyszyńskiego (pomiędzy wieżowcami).

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

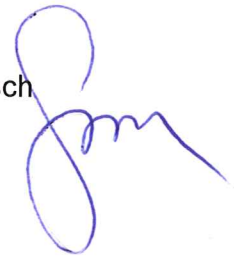
inż. Maria Landsberg – Sidorczuk

mgr inż. arch. Ewa Pęska

dr inż. arch. Maciej Płotkowiak

mgr Krystyna Mieszkowska

w imieniu i z upoważnienia Komisji: Sławomir Wunsch



Do wiadomości:

1. Zastępca Prezydenta Miasta Szczecin Daniel Wacinkiewicz.
2. Dyrektor BPPM Zofia Fiuk - Dymek
3. Architekt Miasta Jarosław Bondar