

Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna
organ doradczy Prezydenta Miasta Szczecin



Szanowny Pan
Piotr Krzystek
Prezydent Miasta Szczecin
w miejscu



Dotyczy: Projektu uchwały w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Stare Miasto - Starówka - Rynek Warzywny” w Szczecinie.

Szanowny Panie Prezydencie !

Miejska Komisja Urbanistyczno – Architektoniczna zapoznała się z prezentacją i projektem uchwały Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stare Miasto - Starówka - Rynek Warzywny” w Szczecinie i opiniuje w/w projekt pozytywnie z następującymi uwagami:

- ← 1. Ze względu na duże spadki terenu w kierunku Odry proponuje się rozważyć, w formie dopuszczenia, możliwość maksymalnego wykorzystania tego faktu do wyznaczenia przynajmniej częściowo zintegrowanych stref parkingów podziemnych pod niektórymi kwartałami i Rynkiem Warzywnym - w miarę możliwości dwukondygnacyjnych. W opinii członków Komisji wskazane byłoby objąć strefą jednego parkingu co najmniej cały kwartał S.S.1113MC, pomimo, iż realizacja zabudowy tego kwartału będzie przebiegała etapowo z uwagi na konieczność likwidacji łącznika Trasy Zamkowej. Drugi zintegrowany przestrzennie parking mógłby się znaleźć pod kwartałem S.S.1112MC i Rynkiem Warzywnym. Tego typu rozwiązanie dawałoby szansę na uzyskanie większej liczby stanowisk parkingowych przy ograniczonej ilości wjazdów, co przy występującym w tej części miasta deficycie jest bardzo pożądane.
- ← 2. W zapisach planu należy określić orientacyjne rzędne przestrzeni publicznych objętych projektem planu (z tolerancją do 0,3 m w jej istotnych osiach i punktach węzłowych), z zastrzeżeniem możliwej korekty związanej z projektem i realizacją zewnętrznego układu drogowego. W szczególności problem dotyczy „ustalenia”

poziomu ulicy Małej Odrzańskiej w oparciu o obecnie istniejące prace projektowe tej ulicy i całego węzła „Kłodnego”.

← 3. Proponuje się uściślić regulację dotyczącą kształtowania wysokości w strefach poszczególnych pierzei zabudowy (§ ust 3 pkt 4c) z uwzględnieniem dawnego podziału parcelacyjnego. Sugerowana korekta mogłaby mieć brzmienie „różnicowanie wysokości zabudowy pomiędzy sąsiadującymi segmentami pierzei odwzorowanymi w oparciu o historyczny podział parcelacyjny”.

← 4. Proponuje się rozważyć zasadność odmiennego potraktowania wnętrza kwartału S.S.1112.MC, w którym wyznaczono niezabudowaną część terenu a kwartałów S.S.1111.MC oraz S.S.1114.MC, dla których, mimo podobnych rozmiarów, takiego rozwiązania nie zastosowano.

← 5. W §7 ust. 1 pkt. 5a - przy zakazie lokalizacji postuluje się brzmienie: „funkcji mieszkaniowej i zamieszkania zbiorowego w części frontowej parteru **od strony ulic i placów**”.

← 6. W §7 ust. 3 pkt 18 postuluje się brzmienie: „dopuszcza się lukarny z **dachami płaskimi (...)**”

← 7. W §12 ust. 3 pkt 5) – ul. Środowa; §13 ust. 3 pkt 5) – ul. Rybaki; §15 ust. 3 pkt 5) – ul. Kłodna - należałoby określić na rysunku planu nieprzekraczalne linie lokalizacji przedproży, bądź ustalić, że ich lokalizacja możliwa jest tylko w miejscach historycznie udokumentowanych, o ile są dostępne takie materiały.

← 8. Wobec reżimów konserwatorskich ustalających linie zabudowy w bliskich od siebie odległościach narzucających nienormalne warunki związane z przesłanianiem i nasłonecznieniem pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi postuluje się, aby w planie sformułować zapisy „zwalniające” projektantów z obowiązku stosowania ww. przepisów budowlanych w imię prawa wyższego rzędu jakim może być w tym przypadku ustawa o ochronie zabytków. W opinii komisji potencjalne problemy w zakresie nie stosowania norm budowlanych nie powinny „przechodzić na etap działania” inwestorów i projektantów zabudowy.

← 9. Odnośnie ustaleń ekologicznych – wrażliwości budzi zapis (dla wszystkich działek) o usunięciu i zakazie lokalizacji jakiegokolwiek zieleni w strefach przestrzeni publicznych.

← 10. Pomimo wymogów konserwatorskich trudne w egzekwowaniu mogą być wymogi jednoznacznych szczegółowych rozwiązań materiałowych; należałoby mieć na uwadze szerokie spectrum możliwości jakie dają obecnie nowe technologie, możliwe także do zastosowania przy obiektach objętych ochroną zabytków. Ustalenia

o „kamieniu bez połysku” w sytuacji, gdy nie tworzy się takich zapisów np. dla cegły wydają się nieuzasadnione; uwaga dotyczy także zapisu o wymogu nawierzchni granitowych – zdaniem komisji wymóg ten można by było rozszerzyć na wymóg bardziej ogólny tj dotyczący nawierzchni kamiennych.

←

←

←

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

mgr inż. Maria Sidorczuk

mgr inż. arch. Ewa Pęska

dr inż. arch. Maciej Płotkowiak

mgr Krystyna Mieszkowska

Handwritten signatures in blue ink on a dotted line background, corresponding to the list of names on the left. The signatures are: Wunsch, Cymbik, Gąsior, Bay, Szymański, Wierzchowska, Sidorczuk, Pęska, Płotkowiak, and Mieszkowska.

Do wiadomości:

1. Zastępca Prezydenta Miasta Szczecin Daniel Wacinkiewicz
2. Dyrektor BPPM Anna Nawacka
- ③ Architekt Miasta Jarosław Bondar