

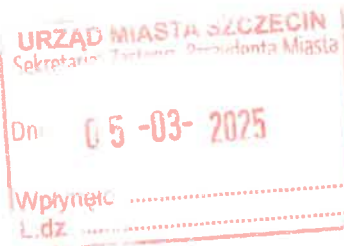
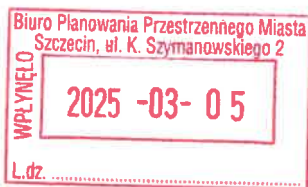
Dnia 05-03-2025

Wpłynęło

L.dz

1

Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna
organ doradczy Prezydenta Miasta Szczecin



Szczecin, 03 marca 2025 r.

Szanowny Pan
Piotr Krzystek
Prezydent Miasta Szczecin
w miejscu

Dotyczy: Projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Centrum-plac Adamowicza" w Szczecinie.

Szanowny Panie Prezydencie

Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna, po zapoznaniu się z prezentacją i projektem uchwały Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego "Centrum-plac Adamowicza" w Szczecinie, po analizie ustaleń ogólnych i szczegółowych oraz rysunku planu, opiniuje go pozytywnie z następującymi uwagami:

Uwagi ogólne:

1. Komisja docenia zidentyfikowanie i objęcie ochroną mozaiki zlokalizowanej w przejściu bramnym przy al. Papieża Jana Pawła II nr 50. Jednocześnie komisja uważa, że mozaika po przeniesieniu powinna być wyeksponowana w publicznej przestrzeni otwartej lub we wnętrzu publicznym, w celu ograniczenia możliwości dewastacji.
2. Przyjęta w terenach elementarnych 1U i 3 MW-U wysokość zabudowy nie wyższa niż otoczenie konserwuje i wzmacnia przestrzenny dysonans pomiędzy uśrednionym poziomem zwieńczeń obudowy placu Lotników, Kaszubskiej i Małopolskiej a wysokimi budynkami placu Żołnierza. Dla uzyskania bardziej zrównoważonej kompozycji wskazane jest wykształcenie w obu terenach elementarnych od strony placu Lotników subdominant o wysokości uśrednionej pomiędzy zadany maksymalnym poziomem gzymsu a poziomem budynków wysokich.

Kondygnacje powyżej gzymsu zabudowy pierzejowej winny być wycofane o minimum 6,00 m od lica ściany frontowej . Poziom gzymsu maksymalnie – 19,00 m, poziom budynków wysokich maksymalnie 38,20 m. uśredniony poziom – 28,00 m, co daje 7 -8 kondygnacji. Tak ukształtowane formy pozwolą, z jednej strony na zmiękczenie relacji przestrzennych w krajobrazie obszaru, z drugiej na wytworzenie silnego akcentowania podkreślającego wagę Złotego Szlaku i akcentującego symetrię kompozycji placu Lotników. Uzasadnienie. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina 2022 w jednostkach planistycznych S.C.05 i S.C.11 obejmujących oba narożniki placu Adamowicza stwierdza: „nowa zabudowa dostosowana do struktury i typu zabudowy historycznej z wkomponowaniem w krajobraz istniejącej zabudowy wysokiej”. Jako, że są to dwie z bardzo nielicznych jednostek planistycznych, w których nie zapisano literalnie „nie wyżej niż”, wnioskować należy, że rozwiązanie jak powyżej spełnia intencje Studium.

3. Komisja nie widzi uzasadnienia dla ustalenia granicy planu po stronie południowo-wschodniej z wyłączeniem logicznie i funkcjonalnie powiązanej z jego obszarem - rozległej części Pl. Żołnierza Polskiego.

Uwagi szczegółowe:

1. § 4 ust. 3 pkt 4 c tiret trzecie i §10 ust.3 pkt 5a: „w przypadku przebudowy poddaszy dodatkowe doświetlenie w dachach stromych od strony ulicy poprzez okna połaciowe oraz pojedyncze lukarny nawiązujące do osi kompozycyjnych elewacji frontowej....”; „dla nowej zabudowy od strony pl. Lotników obowiązuje nawiązanie do zasadniczych elementów kompozycji zabudowy stanowiącej obudowę placu”. Zastosowane zapisy są niejednoznaczne i umożliwiają różną interpretację przez inwestora, projektanta, organ administracji budowlanej.

Tego typu ustaleń nie powinno się zapisywać w planach miejscowych.

2. § 4 ust. 3 pkt 4c tiret czwarte: zaleca się stosowanie określeń zgodnych z nazewnictwem w przepisach techniczno-budowlanych: **nadbudowa** a nie rozbudowa.

3. § 4 ust. 4 pkt 3: „obowiązuje stosowanie ujednoliconych rozwiązań w zakresie wyposażenia obszarów zainwestowania miejskiego w terenach elementarnych dróg, zieleni

publicznej oraz placu miejskiego". W przypadku braku katalogu „mebli miejskich” jest to zapis problematyczny w przypadku różnych projektantów działających w różnych miejscach na terenie planu.

4. § 4 ust. 4 pkt 9: komisja proponuje przeredagowanie zapisu w sposób uniemożliwiający interpretację, że na terenie planu występuje zainwestowanie i użytkowanie „nielegalne”, niespełniające ustaleń planu, które może być poddawane remontowi i przebudowie.

5. § 4 ust. 6 pkt 5a: ustalenie *„obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania (nie dotyczy terenów komunikacji), w szczególności poprzez: wykorzystanie do celów własnych, retencjonowanie, odparowanie, rozsączanie, odprowadzenie na lub do gruntu...”* jest trudne do spełnienia w przypadku częściowej przebudowy lub zmiany użytkowania budynku posadowionego na działce wyznaczonej po jego obrysie (udział zabudowy 100%).

6. § 5 ust. 3 pkt 1: zapis „udział istniejącej powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej do zachowania” ogranicza możliwość zmniejszenia powierzchni zabudowy (np. wyburzenie części oficyny) w celu poprawy warunków zamieszkania (poprawa nasłonecznienia itp.)

7. § 7 ust. 3 pkt 10 b i § 10 ust. 3 pkt 7 b : dopuszczenie w dachu stromym „pojedynczych lukarn o szerokości do 6,5 metra” jest nieuzasadnione – lukarny o takiej szerokości są sprzeczne z zasadą kompozycji dachu stromego. Na terenie objętym planem nie występują lukarny. Poza zakresem planu lukarna o podobnych parametrach występuje tylko w budynku w pobliżu skrzyżowania pl. Lotników z ul. Jagiellońską (pl. Lotników 6) – i nie jest to przykład warty naśladowania.

8. § 7 ust. 5 pkt b: „dopuszcza się nadwieszenie (...) balkonów o długości do 3 m i głębokości do 1,5 m, przylegających bezpośrednio do wykuszy”. Zapis należy uściślić – balkony powinny znajdować się tylko między wykuszami, a nie powiększać nadwieszenie wykuszy.

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. arch. Grzegorz Łuczak



Do wiadomości:

Zastępca Prezydenta Miasta Szczecin Łukasz Kadłubowski

Dyrektor BPPM Zofia Fiuk - Dymek