



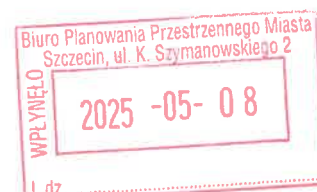
PODPIS ZAUFANY

KAROL JAN
NIERADKA08.05.2025 11:00:44 [GMT+2]
Dokument podpisany elektronicznie
podpisem zaufanym

Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna
organ doradczy Prezydenta Miasta Szczecin

Szczecin, dn. 08 maja 2025 r.

Prezydent Miasta Szczecin
Piotr Krzystek
w miejscu



Dotyczy: Projektu koncepcji zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Międzyodrze - Kępa Parnicka” w Szczecinie.

Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna, po zapoznaniu się z prezentacją oraz koncepcją zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Międzyodrze - Kępa Parnicka” w Szczecinie opiniuje go pozytywnie i rekomenduje poniżej wskazane zmiany.

UWAGI OGÓLNE:

Zasadniczo rysunek planu w zakresie podziału na tereny elementarne nie budzi obaw Komisji. Komisja widzi natomiast możliwość znaczącego uelastycznienia zapisów Planu w celu zwiększenia walorów inwestycyjnych na terenie całego Planu. Elastyczność przeciwdziałać powinna efektowi "starzenia" się planów, przy jednoczesnym uszczelnieniu maksymalnej intensywności planowanej zabudowy.

Proponowane zapisy dla całego planu:

1. Forma dachów - dowolna
2. Linie zabudowy - oznaczone wyłącznie jako nieprzekraczalne. Proponuje się rezygnację z obowiązujących linii zabudowy na całym terenie Kępy Parnickiej z nieznacznym np. wzdłuż terenu 14 KDD od strony terenu 1L.
3. Wysokość zabudowy dla terenów MW-U - nie niżej niż 14m, nie więcej niż 200m (dla poszczególnych terenów U dopuszcza się mniej)
4. Maksymalna intensywność nadziemna dla wszystkich terenów MW-U - 6.0
5. Definicja Maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy - stosunek powierzchni całkowitej zabudowy wszystkich kondygnacji nadziemnych do powierzchni działki budowlanej.
6. Proponuje się możliwość łączenia budynków pomiędzy terenami elementarnymi od wysokości 5m nad ulicą.
7. Dla terenów MW-U - maksymalna powierzchnia zabudowy 80%
8. Proponuje się dopuszczenie nadwieszń powyżej 5m nad bulwarami od strony Dworca Głównego.
9. Proponuje się likwidację zapisów usztywniających ramy projektowania i zainwestowania terenu takich jak:
 - a. zakazuje się lokalizacji: a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 900 m², z wyłączeniem terenów wskazanych w ustaleniach szczegółowych, - Komisja nie znalazła żadnego terenu, który by dopuszczał taki handel, a wydaje się, że zakaz lokalizacji np. domu handlowego nie był intencją planu. Ponadto Studium dopuszcza obiekty handlowe do 2000m².

- b. zapisów dotyczących wydzieliń wewnętrznych o zmiennej wysokości zabudowy - jedynym ograniczeniem zabudowy pozostają nieprzekraczalne linie zabudowy oraz Intensywność nadziemna
- c. zapisów "zabudowa obrzeżna"
- d. zapisów "podział na segmenty frontowe"
- e. zapisów "zakaz podpiwniczenia"

UWAGI INFRASTRUKTURALNE:

Rejon skrzyżowań po planowanym wcześniej węźle Zapadła wymaga szczególnego opracowania. Tereny infrastruktury technicznej 1I, 2I, 3I, 4I i 5I wraz z otaczającymi je drogami tworzą "wyspę" o powierzchni ponad 5ha, a zapisy dla całej tej przestrzeni pozwalają realizować 20% powierzchni biologicznie czynnej (tylko jeden najmniejszy teren 2I ma 40% PBC). Ponadto dopuszczalna zabudowa dla terenów 1I i 2I to 20-40% o wysokości 10-12m. Z powyższych zapisów wyłania się ogromny węzeł infrastrukturalno-komunikacyjny o przeważającej powierzchni utwardzonej oraz ewentualne parkingi. Wydaje się to zbyt ważne miejsce (skrzyżowanie ul. Kolumba, Zapadłej i Dąbrowskiego), aby w całości zostały przekazane na cele infrastruktury bez szczegółowego zagospodarowania zielenią lub zabudową.

UWAGI KOMUNIKACYJNE:

Kluczową sprawą dla powodzenia planu miejscowego dla Kępy Parnickiej jest relacja komunikacyjna Łasztownia - Kępa Parnicka - Wyspa Zielona oraz połączenie piesze od strony dworca. Wydaje się że tylko przy tych relacjach cały układ ma szansę funkcjonować w przypadku gdy efekt stopniowego zagospodarowania Kępy Parnickiej będzie odbiegał od oczekiwanego, szczególnie przy braku odpowiedniej ilości usług publicznych.

W szczególności oznacza to:

1. Swobodny przejazd rowerowy przez główną oś komunikacyjną wyspy 1KLD, możliwie nie jedną połączoną ścieżką (po środku ulicy) tylko osobnymi ścieżkami w obu kierunkach - tak aby uniknąć sytuacji w której rowerzysta traci niepotrzebnie pierwszeństwo
2. Ścieżki powinny być prowadzone przez most Zielony dalej do ścieżki na energetyków (jest tam niepotrzebna niekonsekwencja bo dalej w planie Łasztowni ta ścieżka po drugiej stronie kanału jest)
3. Ruch przede wszystkim pieszych, ale też rowerów powinien być umożliwiony wzdłuż nabrzeża (2KP, 1KDD) i dalej powinno być umożliwione przejście przez Kanał Zielony (mostem) aż do mostu Długiego
4. Połączenia piesze w kierunku dworca powinny mieć możliwie separowany ruch pieszych i rowerów żeby uniknąć krytykowanej sytuacji kolizyjnych na tego typu przeprawach.

Zasadniczym problemem jest również skomunikowanie ul Zapadłej 3KDL stanowiącej przedłużenie ul. Heyki 2KDL2 z ul. Tama Pomorzańska (o nowym przebiegu) 1 KDG z ul. Kolumba 2KDL / 2KDL 4KDL 15 KDD oraz 2KDL i 3KDL. Ulice te zlokalizowane na obszarach 1I, 2I, 3I, 4I i 5I oznaczonych jako tereny infrastruktury technicznej wymagają zdecydowanie uszczegółowienia w zakresie ukształtowania geometrii układu skrzyżowań i organizacji ruchu. Powstały węzeł komunikacyjny o bardzo złożonej strukturze, który jest bardzo trudny do sensownego rozwiązania. Problemem jest nie tylko obsługa komunikacyjna terenów objętych planem. Problemem jest ograniczenie funkcji tranzytowej głównego ciągu Zapadła-Heyki jako bypassu dla ul. Kolumba, w sytuacji ograniczeń jakie od strony południowej stwarza wiadukt kolejowy o ograniczonej skrajni pionowej oraz skomplikowane połączenie z dojazdem do ronda na ul. Gdańskiej.

Na tym opinię zakończono i podpisano jak poniżej.

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:

1. Zastępca Prezydenta Miasta Szczecin Łukasz Kadłubowski.
2. Dyrektor BPPM Zofia Fiuk-Dymek.

