

Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna
organ doradczy Prezydenta Miasta Szczecin

Szczecin, 08 kwietnia 2026 r.

Szanowny Pan
Piotr Krzystek
Prezydent Miasta Szczecin
w miejscu

Dotyczy: Projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śmierdnica - Topolowa” w Szczecinie.

Szanowny Panie Prezydencie !

Miejska Komisja Urbanistyczno–Architektoniczna, po zapoznaniu się z prezentacją i projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śmierdnica - Topolowa” w Szczecinie, opiniuje go pozytywnie z następującymi uwagami:

- Przeznaczeniem terenu elementarnego 1US są usługi sportu i rekreacji. Plan nie przewiduje możliwości podziału terenu (nie określono minimalnej powierzchni działki, szerokości frontu działki itp.). Jednocześnie w §4 ust.1 pkt 2 dopuszcza się usługi bez określonego przeznaczenia – czyli niekoniecznie związane ze sportem i rekreacją. Dopuszczalna powierzchnia zabudowy w granicach działki (czyli terenu elementarnego) wynosi 15%. Uwzględniając niezbędne dojścia, dojazdy, miejsca postojowe – ustalenia planu umożliwiają istotne ograniczenie powierzchni przeznaczanej na sport i rekreację, co zdaniem komisji nie jest właściwe.
- Plan dopuszcza maksymalną nadziemną intensywność zabudowy 0,9 i maksymalną wysokość zabudowy 15 metrów, co ze względu na gabaryty istniejącej zabudowy i położenie terenu jest wartością zbyt dużą. Ponadto wnioskuje się o urealnienie dopuszczalnej intensywności zabudowy w zestawieniu z dopuszczalną wysokością zabudowy. Intensywność 0,9 w zestawieniu z dopuszczalną powierzchnią zabudowy 15% umożliwi teoretycznie budowę obiektów do sześciu kondygnacji nadziemnych, co przy dopuszczalnej wysokości 15 metrów nie jest realne.
- Komisja zauważa niespójność ustalenia w planie maksymalnej dopuszczalnej wysokości 15m - §4 ust. 3 pkt 2), z informacją w pkt 2.1.4) „Uzasadnienia do Planu”, że zapewnienie ładu przestrzennego realizowane jest m.in. poprzez ograniczenie wysokości zabudowy do 7,5m z zastrzeżeniem, że jedynie wysokość zabudowy sportowo-rekreacyjnej może wynosić 15 m.
- Plan dopuszcza realizację zabudowy w odległości nie mniejszej niż 1,5 metra od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy. Jest to zapis konfliktogenny i wpływający na ograniczenie zagospodarowania działek sąsiednich. Jednocześnie warto podkreślić, że ograniczenia odległości obiektów budowlanych od granicy działki dotyczą budynków a nie budowli. W związku z tym budowa ewentualnych trybun boiska (będących budowlą) nie podlega takim regulacjom i nie wymaga szczególnej zgody na zbliżenie do granicy działki, zwłaszcza, że istniejące zagospodarowanie terenów sportu i rekreacji wykracza poza granice przedmiotowego terenu elementarnego [na obszar gminy sąsiedniej] – Komisja zwraca również uwagę na fakt, iż tereny usług sportu i rekreacji położone na terenie gminy Stare Czarnowo nie posiadają kontynuacji tej funkcji w strefach planistycznych projektu planu ogólnego gminy [strefa otwarta 51SO], co docelowo będzie miało wpływ na ograniczenie możliwości właściwego użytkowania przedmiotowego terenu.

- Teren 1US położony jest w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk - Natura 2000 Wzgórza Bukowe PLH320020 – rodzi się pytanie: Czy wymiana nawierzchni boiska na „nieprzepuszczalną” i ustalenie 5% minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla terenu usług sportu i rekreacji nie jest w sprzeczności z planem ochrony tego obszaru Natura 2000?

W imieniu członków MKUA opinie podpisał Zastępca Przewodniczącego Komisji:

Obecni na posiedzeniu MKUA:

mgr inż. arch. Michał Bay
mgr inż. arch. Maciej Furmańczyk
mgr inż. arch. Grzegorz Łuczak
dr inż. arch. Maciej Płotkowiak
mgr inż. arch. Agata Wierzchowska – Kustosz
dr hab. inż. arch. Grzegorz Wojtkun
mgr inż. arch. Paweł Zaremba

Do wiadomości:

Zastępca Prezydenta Miasta Szczecin Anna Szotkowska
Dyrektor BPPM Zofia Fiuk – Dymek
Architekt Miasta Marek Koguciuk