

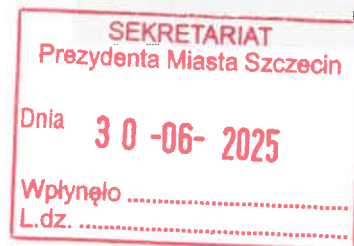
o/e



PODPIS ZAUFANY
KAROL JAN
NIERADKA
25.06.2025 15:42:47 [GMT+2]
Dokument podpisany elektronicznie
podpisem zaufanym

Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna

organ doradczy Prezydenta Miasta Szczecin

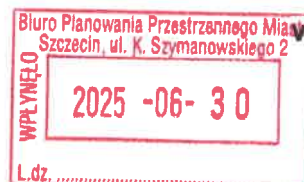


Szczecin, dn. 25 czerwca 2025 r.



Prezydent Miasta Szczecin

Piotr Krzystek



w miejscu

Dotyczy: projektu Planu ogólnego Miasta Szczecin.

Plan ogólny to nowy dokument planistyczny, który zastępuje dotychczasowe studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Jego celem jest określenie strategicznych kierunków rozwoju gminy i harmonijnego zagospodarowania jej przestrzeni. Plan ogólny jest aktem prawa miejscowego, wiążącym dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz decyzji o warunkach zabudowy.

Przedstawiony projekt Planu ogólnego jest dokumentem obszernym i jego analiza w nowej formie elektronicznej jest bardzo trudna. Jednakże po zapoznaniu się z Uzasadnieniem do Planu ogólnego, Komisja przedstawia następujące uwagi:

1. W planie ogólnym określone są gminne standardy urbanistyczne, które w myśl ustawy pizp (art. 13e ust. 1.) powinna spełniać każda działka ewidencyjna wchodząca w skład terenu objętego planem.

Zgodnie z przepisami ustawy o pizp, gminne standardy urbanistyczne tworzą gminny katalog stref planistycznych [określające funkcja poszczególnych terenów, jak i ramowe ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu] oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej. „Mogą” to kluczowe stwierdzenie, bo oznacza, że „nie muszą”, co w przypadku takiego miasta jak Szczecin, zdaniem Komisji, powinny być obowiązkowe. Celem gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej jest zapewnienie nowym inwestycjom mieszkaniowym dostępu do niezbędnych usług publicznych. Standardy te obejmują zasady zapewnienia dostępu do obiektów infrastruktury społecznej – szkół podstawowych oraz obszarów zieleni publicznej, tj. obiektów realizujących najważniejsze potrzeby społeczne: edukację oraz wypoczynek i rekreację.

W planie ogólnym można też ustalić zasady zapewnienia dostępu do:

- a. przedszkola, żłobka, biblioteki, domu kultury,
- b. ambulatorium podstawowej opieki zdrowotnej, apteki, domu pomocy społecznej,
- c. urządzonego terenu sportu, przystanku publicznego transportu zbiorowego, placówki pocztowej, posterunku policji lub posterunku jednostki ochrony przeciwpożarowej.

W przypadku ustalenia gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla budynku, w ramach którego ma być realizowana funkcja mieszkaniowa będzie możliwe, jeżeli każda działka ewidencyjna na terenie inwestycji spełni gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej poprzez dostęp do obiektów infrastruktury społecznej oraz drogi dojścia istniejące w dniu wydania tej decyzji. Niespełnienie przez działkę budowlaną standardów dostępności do infrastruktury społecznej będzie eliminowało tę działkę z możliwości realizacji inwestycji w jej obszarze. Ograniczy to dalsze „rozlewanie się” miasta na tereny nie posiadające tej infrastruktury.

Nawet jeżeli terenów w obrębie miasta, które nie są objęte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, jest niewiele, to wydaje się, że dla nich ustalenie standardów dostępności infrastruktury społecznej jest właśnie konieczne.

2. Komisja wnioskuję o szczegółową analizę zapisów dotyczących maksymalnej wysokości zabudowy w strefach planistycznych mieszkaniowych i usługowych znajdujących się w obrębie uzupełniającej zabudowy śródmiejskiej i zwiększenie tej wysokości. Zasadność tego wniosku potwierdzają opinie komisji dla planów miejscowych w rejonie ulicy Staszica, Placu Zawiszy Czarnego, Kępy Parnickiej.
3. Kolejne zagadnienie jakie zwróciło uwagę Komisji stanowią treści planowanych modeli struktury funkcjonalno-przestrzennej w wyznaczonych strefach planistycznych. Zawarte w nich zapisy mają bowiem charakter schematyczny – to jest w przewadze podporządkowane są ochronie krajobrazu kulturowego lub historycznych układów przestrzennych - bez próby kreacji nowych rozwiązań. Komisja zgadza się z zawartą w treści modeli zasadą ochrony środowiska historycznego, jednak wskazują skutek braku zapisów umożliwiających wprowadzenie nowych rozwiązań przestrzennych oraz pozwalających w wyjątkowych przypadkach na odstępstwa od przyjętych zasad – prowadzących do przeciwdziałania powstaniu zagospodarowania o charakterze natrętnie monotonnym.
4. W strefach planistycznych o funkcjach mieszkaniowych, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70 % oraz większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie – zgodnie z art.13d ust. 2 Ustawy o pizp. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową określa się liczbą mieszkańców. Wyliczone zap w ilości 68.145 osób [str. 50 Uzasadnienia] stanowi liczbę zamkniętą, natomiast art. 13d ust. 3 odnosi się do chłonności terenów, a nie do zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, co oznacza, że zapis 88.588 mieszkańców stanowi zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową dla Szczecina jest błędny.
5. W przedstawionym wykazie obowiązujących miejscowych planów nie zawarto powierzchni terenów umożliwiających realizację zabudowy mieszkaniowej [terenów jeszcze nieskonsumowanych], a jedynie powierzchnię planów, co w rezultacie nie daje informacji o możliwości wprowadzenia w obszar danego planu nowej zabudowy mieszkaniowej. Jeżeli chłonność w skali całego miasta nie jest mniejsza niż 70 % oraz większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, to w Uzasadnieniu brakuje wskazania, które tereny wyznaczono jako nowe tereny mieszkaniowe.
6. Komisja zwraca również uwagę na potrzebę analizy stref gospodarczych i usługowych w kontekście dopuszczenia „magazynów i składów”. Rozporządzenia dotyczące sporządzania miejscowego planu i planu ogólnego w tym zakresie nie są spójne, stąd warto na tym etapie projektu planu ogólnego wybrać właściwą strefę [być może strefy te są właściwie ustalone, jednakże Komisja zwraca uwagę by nie podchodzić do tej kwestii automatycznie].
7. Uwagi do planszy "pomocniczej" - dziedzictwo kulturowe:
 - a. dobra kultury współczesnej wymagają weryfikacji pod względem aktualnych wartości i uspołnienienia zasad ich uznawania - są tam zarówno obiekty z planu województwa jak i innych opracowań, nie zawsze wprowadzone wg tych samych formuł - część symbolicznych oznaczeń trudno przyporządkować do obiektu,
 - b. przed dalszym procedowaniem należy wprowadzić aktualizację obiektów objętych formami ochrony zabytków i ewidencją WEZ (oba zbiory są otwarte i stale uzupełnianie, stąd nastąpiły zmiany także w 2025 r. - np. przedszkole przy ul. Piotra Skargi wpisane do rej. zab.)
 - c. jeśli zasadą jest zaznaczanie wszystkich obiektów i stref w ewidencji , należy mapę uzupełnić o obiekty ewidencyjne na terenach obszarów objętych

ochroną (np. zespół Kuckenmule przy Broniewskiego wpisany do rejestru uzupełnić o obiekty ewidencyjne, np. budynki szpitalne, kościół itp.) Podobnie - gmach ZUW będący w rej. zab, posiada ogród w GEZ, co nie jest zaznaczone graficznie. Problemem mogą być pojedyncze przypadki nakładających się stref - np. skarpa zamkowa na terenie Starego Miasta.

- d. proponuje się wprowadzić strefę ochrony ekspozycji także na prawym brzegu Odry w rejonie Wałów Chrobrego (Łasztownia). Choć obszar nie jest objęty ochroną konserwatorską, sąsiaduje z dominującym przestrzennie obszarem wpisanym do rejestru- skarpy ze schodami i pawilonami oraz zabytkowymi gmachami publicznymi. Jest to kluczowy dla historycznej tożsamości i wizerunku obszar miasta, na którym planowany jest konkurs na bulwary. Stąd korespondencja przestrzenna obu brzegów jest priorytetowa.

8. Uwaga do załącznika "Plan ogólny miasta na tle istniejącej i planowanej infrastruktury transportowej i technicznej":

- a. sugeruje się uzupełnienie załącznika o obsługę SKM w zakresie istniejących i planowanych parkingów P+R. Na załączniku są istniejące linie kolejowe, ale zasadne wydaje się wyróżnienie przebiegu SKM.
- b. sugeruje się uzupełnienie mapy o istniejące i planowane parkingi P+R związane z siecią transportu tramwajowego i autobusowego oraz uczytelnienie załącznika o miejską strukturę parkingową związaną z miejskim transportem publicznym.
- c. sugeruje się uzupełnienie o układy głównych dróg i szlaków rowerowych (w minimalnym zakresie przebieg krajowego szlaku rowerowego 20A)

mgr inż. arch. Karol Nieradka

mgr inż. arch. Maciej Furmańczyk

dr inż. arch. Aleksandra Hamberg – Federowicz

mgr inż. arch. Agata Wierzchowska – Kustosz

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 Anna Szotkowska
2. Dyrektor BPPM Zofia Fiuk-Dymek
3. Architekt Miasta Szczecin Marek Koguciuk

