

Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna
organ doradczy Prezydenta Miasta Szczecin

e/a

Dni 16-11-2024

Wpłynęło
L.dz

Szczecin, 15 listopada 2024 r.

SEKRETARIAT
Prezydenta Miasta Szczecin

Dnia 18-11-2024

Wpłynęło
L.dz

Biuro Planowania Przestrzennego Miasta
Szczecin, ul. K. Szymanowskiego 2

WPLYNĘŁO
2024 -11- 18

L.dz

Szanowny Pan
Piotr Krzystek
Prezydent Miasta Szczecin
w miejscu

Dotyczy: Projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Śródmieście – Północ, Staszica" w Szczecinie.

Szanowny Panie Prezydencie !

Miejska Komisja Urbanistyczno–Architektoniczna, po zapoznaniu się z prezentacją i projektem uchwały Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego "Śródmieście – Północ, Staszica" w Szczecinie, po analizie ustaleń ogólnych i szczegółowych oraz rysunku planu, opiniuje go pozytywnie z następującymi uwagami:

Uwagi ogólne:

1. Wnioskuje się o wykonanie odrębnego opracowania, które opisywałoby preferowane przez Urząd Miasta rozwiązania dotyczące miejskiej infrastruktury środowiskowej („błękitno-zielona infrastruktura”). Uczytelni to zapisy wszystkich planów miejscowych i w znaczący sposób pomoże projektantom i inwestorom. Uwaga dotyczy wszystkich planów z ustaleniami dotyczącymi „błękitno-zielonej” infrastruktury.
2. Analiza sylwety i ustalenia wysokościowe są ograniczone do stanu obecnego. Realizacja zabudowy wysokościowej w sąsiedztwie budynku Hansa Tower, dopuszczonej w Studium, diametralnie zmieni relacje przestrzenne. Postuluje się wykonanie sylwety z uwzględnieniem nowej zabudowy wysokościowej w sąsiedztwie budynku Hansa Tower. Wyniki analizy mogą znacząco wpłynąć na treść planu „Śródmieście – Północ, Staszica” poprzez podwyższenie wskaźnika intensywności zabudowy.

Uwagi szczegółowe:

1. § 4 ust. 2 pkt 3 a,b: zakaz wprowadzania i eliminacja z zagospodarowania terenu roślin z gatunków niepożądanych. Wykaz roślin z gatunków niepożądanych (§ 3 pkt 6) jest otwarty i bardzo ograniczony; postuluje się rozszerzenie wykazu a najlepiej zapisanie wykazu zamkniętego.
2. § 4 ust. 2 pkt 4 a i b: „ochronie podlega zasadnicza bryła i gabaryty budynku” – należy dodać: w **pierwotnym (oryginalnym) stanie**, co umożliwi odtworzenie utraconych balkonów; „zakazuje się ocieplania elewacji frontowej w sposób powodujący likwidację detalu architektonicznego” – należy wprowadzić zapis: **historycznego** detalu architektonicznego.
3. § 4 ust. 3 pkt 4c: „niezbędną rozbudowę poddaszy, umożliwiającą uzyskanie wymaganej przepisami odrębnymi wysokości.....”. Zaleca się stosowanie określenia zgodnego z przepisami techniczno-budowlanymi: **nadbudowa**.
4. § 4 ust. 4 pkt 2: ustalenie „nową zabudowę realizuje się zgodnie z wymogami harmonijnej sylwety zabudowy jako czytelną i spójną strukturę zabudowy wynikającą z ukształtowania terenu i zabudowy istniejącej w sąsiedztwie, w widoku z rejonu Ronda im. Jerzego Giedroycia i ciągu ul. Juliusza Słowackiego i ul. ks. Stanisława Staszica” jest niejednoznaczne i umożliwiające różną interpretację. Tego typu ustaleń nie powinno się zapisywać w planach miejscowych.
5. § 4 ust. 4 pkt 9d: proponuje się zmianę ustalenia na: „likwidację obiektów **przeznaczonych** na potrzeby obrony cywilnej, po wyłączeniu ich z ewidencji budowli ochronnych”.
6. § 4 ust. 4 pkt 11: Z ustalenia wynika możliwość sankcjonowania, do czasu zagospodarowania terenu na cele zgodne z przeznaczeniem, nielegalnego zainwestowania i użytkowania. Proponuje się pozostawienie wyłącznie zapisu „zainwestowanie i użytkowanie o innych parametrach niż określone w ustaleniach planu, istniejące legalnie w dniu wejścia w życie planu, uznaje się za zgodne z planem”.

7. § 5 ust. 3 pkt 4: proponuje się usunięcie fragmentu „o maksymalnej wysokości 30 metrów” – maksymalna wysokość zabudowy (w tym w granicach wydzielen wewnątrznych) została już ustalona w pkt 3.

8. § 5 ust. 3 pkt 4b: ograniczenie powierzchni zabudowy poszczególnych budynków wysokich do 350 m² stawia pod znakiem zapytania sens ekonomiczny budowy: w tego typu budynkach szacowana powierzchnia komunikacji, ewakuacji i wyposażenia technicznego wyniesie około 30% powierzchni użytkowej kondygnacji.

9. § 5 ust. 3 pkt 5: ustalony sposób pomiaru powierzchni zabudowy jest sprzeczny z normą; dodatkowo pojęcie powierzchni zabudowy zdefiniowano w art. 2 pkt 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zapis ten można zmienić np. na: „za powierzchnię zabudowy, o której mowa w pkt 4, uważa się największą powierzchnię całkowitą kondygnacji znajdującej się wysokości powyżej 22 metrów”.

10. § 6 ust. 3 pkt 5: postuluje się zapis „ogólnodostępny ciąg pieszy”.

11. § 13 ust. 2: zamiast zapisu o dopuszczeniu programu zieleni uzupełniającej proponuje się **nakaz wprowadzenia** zieleni uzupełniającej – jako odtworzenie usuniętego szpaleru drzew.

mgr inż. arch. Maciej Furmańczyk

dr inż. arch. Aleksandra Hamberg – Federowicz

mgr inż. arch. Michał Bay

dr inż. arch. Maciej Płotkowiak

dr hab. inż. arch. Grzegorz Wojtkun

mgr inż. arch. Paweł Zaremba

mgr inż. Ryszard Kowalski

mgr inż. arch. Grzegorz Łuczak

Z UPOLNOMOZNIENIA

AGATA WIERZCHOWSKA-
- WSTOŁA

Menele

Do wiadomości:

Zastępca Prezydenta Miasta Szczecin Łukasz Kadłubowski

Dyrektor BPPM Zofia Fiuk - Dymek

