

Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna
organ doradczy Prezydenta Miasta Szczecin

Szczecin, 10 sierpnia 2022 r.

Szanowny Pan
Piotr Krzystek
Prezydent Miasta Szczecin
w miejscu

Dotyczy: opinii w sprawie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Centrum – plac Adamowicza” w Szczecinie.

Szanowny Panie Prezydencie !

Miejska Komisja Urbanistyczno – Architektoniczna po zapoznaniu się z materiałami i prezentacją pozytywnie ocenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Centrum – plac Adamowicza” w Szczecinie z następującymi uwagami:

1. W ustaleniach ogólnych dla obszaru planu w par. 6.3.10 jest mowa o dopuszczeniu przebudowy lokali mieszkalnych na usługowe. Czy możliwe jest dziś działanie odwrotne – przebudowa nieczynnych lokali usługowych w parterach na lokale mieszkalne, co dzieje się ostatnio coraz częściej. W śródmieściu bardzo dużo usług zlokalizowanych w parterach stoi latami pustych i nie daje to dobrego świadectwa o kondycji miasta.
2. W ustaleniach szczegółowych dla trzech głównych inwestycyjnie terenów elementarnych określenie dopuszczalnej wysokości zabudowy jest opisane bardzo zawile. Najpierw podaje się maksymalną wysokość nowej zabudowy do najwyższego punktu przekrycia dachu 21,0 m, żeby następnie wyliczać liczne dopuszczenia jej podniesienia do wysokości 23,0 m. Oznacza to praktycznie, że podana na wstępie „maksymalna” wysokość 21,0 m może nigdzie zgodnie z planem nie wystąpić.
3. Należy również ustalić minimalną dopuszczalną wysokość nowych budynków na 3 terenach po obu stronach placu Adamowicza.
4. Niezrozumiałe są ustalenia prześwitu pod wykuszami na terenie S.C.5013.MC na wysokości min. 3,5 m , a symetrycznie po drugiej stronie w terenie S.C.5015.MC na wysokości 3,0 m. Trudno też nazywać kondygnacje o tych wysokościach do spodu stropu wysokim parterem, kiedy dziś powtarzalne kondygnacje mieszkalne mają praktycznie 2,7 m wysokości , a pomieszczenia usługowe wymagają minimum 3,0 m wysokości netto.

5. Podobnie niezrozumiałe jest dopuszczenie podniesienia wysokości zabudowy od strony ulic w licu ściany elewacji frontowej do 23,0 m w długich na 60,0 – 90,0 m elewacjach terenów S.C.5013.MC i S.C.5015.MC tylko w dwóch miejscach, o szerokości 5,0 m , a w terenie S.C.5017.MC od strony Pl. Żołnierza Polskiego, który ma długość elewacji tylko 24,0 m dopuszcza się to podniesienie wysokości frontu aż w trzech miejscach.
6. Duże wątpliwości budzą standardowe ostatnio ustalenia o obowiązku zastosowania błękitno- zielonej infrastruktury w terenie znajdującym się w granicach XIX-w. układu przestrzennego Śródmieścia Szczecina, opisanym w planie również jako strefa śródmiejska miasta powyżej 100 tysięcy mieszkańców. Praktyczne, sensowne i opłacalne rozwiązania zapewniające retencję wody, czy vegetację zieleni w tak gęsto zabudowanym kwartale będą tu fikcją. Rygorystyczne zapisy o tym obowiązku mogą w tym miejscu zniechęcić do podjęcia skomplikowanych i drogich inwestycji.

MKUA w składzie:

mgr inż. arch. Małgorzata Cymbik

mgr inż. arch. Michał Bay

mgr inż. Janusz Gąsior

mgr inż. arch. Marek Szymański

mgr inż. arch. Agata Wierzchowska – Kustosz

mgr inż. arch. Ewa Pęska

dr inż. arch. Maciej Płotkowiak

mgr Krystyna Mieszkowska

w imieniu i z upoważnienia Komisji: Małgorzata Cymbik 

Do wiadomości:

- | | |
|--|----------------------|
| 1. Zastępca Prezydenta Miasta Szczecin | Daniel Wacinkiewicz. |
| 2. Dyrektor BPPM | Zofia Fiuk - Dymek |