

o/o

**Biuro Planowania Przestrzennego Miasta
Szczecin, ul. K. Szymanowskiego 2**
2026 -01- 22
WPLYNEŁO
L.dz.

Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna
organ doradczy Prezydenta Miasta Szczecin

Szczecin, dn. 21 stycznia 2026 r.

Prezydent Miasta Szczecin

Piotr Krzystek
w miejscu



Dotyczy: Projektu koncepcji zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Międzyodrze - Kępa Parnicka - Wyspa Zielona 2” w Szczecinie.

Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna, po zapoznaniu się z prezentacją oraz koncepcją zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Międzyodrze - Kępa Parnicka - Wyspa Zielona 2” 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 **obowiązujące**. Komisja postuluje wprowadzenie zasady formowania obrysów kwartałów poprzez zabudowę min. 70% długości każdej z linii zabudowy. Dopuszcza się zmniejszenie procentu zabudowy od strony terenu 2WS do 30% linii zabudowy.
3. Komisja postuluje wprowadzenie zakazu zabudowy kubaturowej drobnych pojedynczych obiektów usługowych lokalizowanych poza granicami zabudowy kwartałowej, w szczególności ogródków gastronomicznych.
4. Wysokość zabudowy dla terenów MW-U - nie niżej niż 18m, nie więcej niż 200m zabudowy pozostawiając decyzje wysokościowe w zakresie 18-200 projektantowi.
5. Maksymalna intensywność nadziemna dla wszystkich terenów MW-U - 6.0 z dopuszczeniem wyższego parametru dla terenów 3MW-U, 4MW-U i terenów już zainwestowanych o większej intensywności.
6. Dla terenów MW-U - maksymalna powierzchnia zabudowy 80%.
7. Zapisana w projekcie planu maksymalna powierzchnia 500m² dla pojedynczego budynku wysokościowego wydaje się komercyjnie trudna do zrealizowania z uwagi na rozbudowaną część komunikacyjno-techniczną tego typu obiektów. Komisja postuluje zlikwidowanie tego zapisu i ograniczeniu jedynie powierzchni i intensywności nadziemnej zabudowy.
8. Proponuje się nakaz realizacji nadwiesz w kwartałach 4MW-U i 3MW-U powyżej 8m nad bulwarami poza obowiązującą linią zabudowy od strony Dworca Głównego na głębokość min. 4 max. 10m.

mgr inż. arch. Paweł Zaremba

mgr inż. arch. Grzegorz Łuczak

mgr inż. Joanna Filipkowska

mgr inż. Ryszard Kowalski

Do wiadomości:

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