

**Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna**  
organ doradczy Prezydenta Miasta Szczecin

Szczecin, 08.01.2021 r.

**Szanowny Pan**  
**Piotr Krzystek**  
**Prezydent Miasta Szczecin**  
**w miejscu**

**Dotyczy:** stanowiska w sprawie wstępnej koncepcji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Łasztownia”.

**Szanowny Panie Prezydencie !**

Miejska Komisja Urbanistyczno – Architektoniczna po zapoznaniu się z prezentacją wstępnej koncepcji planu miejscowego na teren Łasztowni i Wyspy Grodzkiej przedstawia swoją opinię:

Szczecińska Łasztownia, łącznie z Wyspą Grodzką i Kępą Parnicką jest rejonem, z którym mieszkańcy miasta wiążą największe nadzieje na jego przekształcenie prowadzące do uzyskania przezeń rzeczywistych cech miasta - ogrodu.

Ze względu na unikalne walory położenia oraz postindustrialny charakter - teren wykazuje potencjał, którego pełne wykorzystanie wymaga wyjątkowego programu przekształceń oraz prognozowania tendencji i dynamiki zmian - ekonomicznych, socjologicznych, przyrodniczych i ekologicznych, klimatycznych, komunikacyjnych i innych. Uwzględnienia wymagają także czytelne już przemiany jakim ulega dotychczasowa rzeczywistość pod wpływem obecnej pandemii.

Niezależnie od wskazanych wyżej uwarunkowań warto również rozważyć ogólną formułę, w jakiej teren ten winien funkcjonować. W pierwszym rzędzie należałoby rozstrzygnąć czy miałby stanowić „miasto w mieście” - to jest obszar w dużej mierze samowystarczalny, czy też przeciwnie miałby być silnie powiązany z innymi terenami miasta. W dalszej kolejności konieczne jest podjęcie decyzji o rozwiązaniach funkcjonalno – przestrzennych sprzyjających wprowadzeniu w życie jednej z tych dwóch koncepcji.

**Dyspozycja terenu:**

Członkowie MKUA pozytywnie oceniają przeznaczenie Wyspy Grodzkiej na park miejski. Będzie on w pierwszym rzędzie zielonym terenem rekreacyjnym dla mieszkańców i użytkowników przyszłej skoncentrowanej zabudowy Łasztowni. Z drugiej strony - ze względu na walory jakim jest lokalizacja na terenie zalewowym w centrum miasta oraz na eksponowanym przedpolu Wałów Chrobrego - daje rzadką możliwość stworzenia przestrzeni o cechach unikatowych i znaczeniu ogólnomiejskim lub nawet regionalnym. MKUA rekomenduje rozstrzygnięcie sposobu ukształtowania parku drogą konkursu. Warto byłoby zaprosić do sądu konkursowego osobę biorącą udział w udanej realizacji bardzo podobnie uwarunkowanego przedsięwzięcia – parku Reagana w Gdańsku.

Członkowie MKUA pozytywnie oceniają również przeznaczenie pasa terenu wzdłuż

Trasy Zamkowej na teren parkowy.

Przeznaczenie pozostałych terenów wskazane w zaprezentowanej koncepcji nie odbiega zbytnio od dotychczasowych planów.

Uwagę członków MKUA w przedstawionej koncepcji zwraca brak wyraźnie zdefiniowanej ogólnej formuły użytkowania obszaru Łasztowni – to jest brak rozstrzygnięcia pomiędzy jego samowystarczalnym charakterem lub jego wtopieniem w strukturę ogólnomiejską z ich konsekwencjami takimi jak np. udział funkcji społecznych, edukacyjnych i ochrony zdrowia.

#### **Zabudowa:**

Biorąc pod uwagę względy ekonomiczne, w tym kosztowne sposoby posadowienia budynków na terenie Łasztowni - członkowie MKUA uważają za racjonalne zwiększenie dopuszczalnej wysokości zabudowy – ponad gabaryty wskazane w pracy konkursowej zespołu Zbyszka Maćkowa.

Pozytywnie ocenia się również wprowadzenie pomiędzy zabudową, w tym również w głębi Łasztowni - prześwitów widokowych na wodę, umożliwiających identyfikację wyjątkowych walorów lokalizacji oraz unikatowych cech obszaru.

MKUA wnioskuję o ponowne przemyślenie sposobu kształtowania zabudowy. W opinii komisji zabudowa kwartałowa – przedstawiona w koncepcji zespołu Zbyszka Maćkowa - bardziej odpowiada charakterowi miejsca niż zabudowa przedstawiona w zaprezentowanej koncepcji, aczkolwiek ponownej analizie wymaga wielkość kwartałów w kontekście wysokości zabudowy, choćby ze względu na wymogi dotyczące nasłonecznienia. Zapis w planie, że Łasztownia leży w obszarze zabudowy śródmiejskiej – i, w efekcie - przyjęcia odpowiednich dla niej parametrów nasłonecznienia oraz przesłaniania, spowodować mogłoby interesujące, „żywe” kształtowanie kubatur o zmiennej wysokości. Narzędziem planistycznym sprzyjającym takim rozwiązaniom byłby z pewnością również przemyślany wskaźnik intensywności zabudowy.

Zabudowa kwartałowa daje też łatwość lokowania w jej wnętrzach kubatur parkingów (co najmniej w poziomie przyziemia), spływając tym samym ich dziedzińce, w efekcie prowadząc do uzyskania lepszego doświetlenia ich przestrzeni. W opinii komisji należy też uważnie przemyśleć wymagania dotyczące powierzchni biologicznie czynnych – dając impuls do organizacji zieleni na kubaturach zabudowy (wewnętrzne dziedzińce, tarasy, dachy).

Wnioskujemy również o dopuszczenie wyższej zabudowy na części terenu położonej na południe od ul. Energetyków, wzdłuż Odry – jako przestrzennej zapowiedzi spodziewanej, dynamicznej zabudowy Kępy Parnickiej.

MKUA wnioskuję o powrót do koncepcji stworzenia osi widokowej równoległej do ul. Energetyków – z widokiem na kościół przy ul. św. Floriana. Takie rozwiązanie sprzyja czytelności układu urbanistycznego i podkreśla indywidualny charakter obszaru, warty ceny bolesnych regulacji własnościowych i zmian infrastrukturalnych – uwaga ta dotyczy całego obszaru planu.

Wątpliwości części komisji budzi sposób zabudowy nabrzeża Duńczycy . Przedstawione w zaprezentowanej koncepcji powtarzalne kwartały nie przywodzą na myśl różnorodnej i żywej w formie zabudowy śródmiejskiej, a raczej homogeniczną i monotonną tkankę przeznaczoną na funkcję mieszkaniową lub biurową.

Wprawdzie podobne w charakterze rozwiązanie urbanistyczne przedstawione było w zwycięskiej pracy konkursowej zespołu Zbyszka Maćkowa, należy jednak rozważyć, czy taka powtarzalność byłaby szczęśliwym rozwiązaniem dla obszaru tak dużego i nacechowanego tak niezwykłymi walorami jak szczecińska Łasztownia. Należy więc przesądzić przy pomocy zapisów w planie właściwą proporcję między pożądaną czytelnością zasady budowania przestrzeni miejskiej Łasztowni oraz indywidualnością poszczególnych jej sekwencji. Wydaje się, że kluczowe znaczenie mieć też może sposób zbywania przez Miasto poszczególnych działek terenu. Jeśli bowiem każda z nich miałaby innego inwestora, to prawdopodobieństwo zróżnicowania wznoszonej na nich zabudowy byłoby wyższe niż w przypadku skupienia własności kilku działek przez jeden podmiot.

W odniesieniu do rejonu zabytkowej zabudowy przy ul. Wendy – komisja stoi na stanowisku, że proponowana w przedstawionej koncepcji nowa zabudowa, przyległa do dawnego schronu przeciwiolotniczego, jest zbyt dominująca w stosunku do chronionych, zabytkowych budynków. Pewne wątpliwości komisji budzi również przyjęta zasada ich połączenia za pomocą przeszkłonych łączników. W opinii komisji niezbędne jest podjęcie szczegółowej analizy takiego rozwiązania pod kątem ochrony ich zabytkowego charakteru, „mechaniki” inwestowania, godzenia interesów i zamierzeń poszczególnych właścicieli. Jako alternatywę warto przemyśleć zastosowanie transparentnego łącznika wzdłuż południowych szczytów zabytkowej zabudowy.

#### **Funkcja handlowa:**

Przyjęta w przedstawionej koncepcji planu możliwość lokalizacji na Łasztowni handlu wielkopowierzchniowego budzi zasadnicze wątpliwości komisji. Poza oczywistą obawą o sposób kształtowania zabudowy o takim przeznaczeniu, który można by regulować odpowiednimi zapisami o formie i sposobach zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów, pozostaje kwestia generowania przez taką funkcję dodatkowego ruchu kołowego. Zjawisko to dotyczyć będzie bezpośrednio okolicy lokalizacji handlu wielkopowierzchniowego oraz tras łączących jego obiekty z innymi rejonami miasta, mocno już obciążonych ruchem tranzytowym.

Dokładnego sprecyzowania wymagałoby też pojęcie „wielkopowierzchniowości”. Obawy budzi w pierwszym rzędzie handel prowadzony przez jeden podmiot na obszernej powierzchni. W opinii komisji dopuszczalny winien być jedynie handel prowadzony przez liczne podmioty gospodarcze – choćby we wspólnej przestrzeni – „galerii” (dawniej określanej Domem Towarowym) pod zarządem jednego operatora. Wydaje się jednak, że mniej konfliktowym rozwiązaniem byłoby generalne rozproszenie handlu i usług, które bardziej sprzyjałoby osiągnięciu oczekiwanego charakteru Łasztowni, a jednocześnie - biorąc pod uwagę wymóg lokowania w parterach zabudowy funkcji innej niż mieszkaniowa - ułatwiłoby proces inwestycyjny i użytkowanie zabudowy na całym jej obszarze.

#### **Komunikacja:**

Trasy i powiązania komunikacji kołowej wydają się już przesądzone. Przyjęcie tych rozwiązań komunikacyjnych uwarunkowane jest bez wątpienia potrzebami ogólnomiejskimi, jednak nie sposób oprzeć się wrażeniu dominującego charakteru komunikacji na obszarze Łasztowni. Warto więc jest zredukować rozwiązania w zakresie komunikacji kołowej tam, gdzie jest to możliwe, dając pierwszeństwo komunikacji pieszej, rowerowej i im podobnym. Przyjęcie takiej strategii sprzyjać

będzie również zmniejszeniu zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów.

Członkowie MKUA wyrażają obawę dotyczącą możliwości nadmiernego wykorzystanie pasa zieleni parkowej w rejonie Trasy Zamkowej na parkingi zbiorowe. W opinii komisji może to prowadzić do zmiany wartościowego pomysłu stworzenia parkowej enklawy zieleni w granicach Łasztowni – na funkcję z nią sprzeczną. Jednocześnie część członków komisji wyraża zdziwienie wobec ujęcia w prezentowanej koncepcji planu – zapisu zaledwie dopuszczającego w przyszłości likwidację Trasy Zamkowej, zamiast jasnego zapisu o jej docelowej likwidacji.

Komisja pragnie też zwrócić uwagę na połączenie Łasztowni z Kępą Parnicką. Ze względu na niedostateczne rozmiary istniejącego obecnie przejazdu pod wiaduktem kolejowym narzuca się bowiem alternatywa rozwiązań: zastosowanie tunelu lub przebudowa wiaduktu. Zastosowanie tunelu wydaje się niezwykle kłopotliwe w warunkach istniejącej budowy podłoża gruntowego. Możliwy jest też most nad wiaduktem kolejowym - wymagał by jednak bardzo długich podjazdów. Nie ulega jednak wątpliwości, że każde z tych rozwiązań wymaga odpowiedniej przestrzeni oraz podjęcia zabiegów inżynierskich również po stronie Łasztowni – co rzutować będzie na sąsiadującą zabudowę, więc uwarunkowanie to należy uwzględnić planując zasady jej kształtowania.

MKUA w składzie:

mgr inż. arch. Sławomir Wunsch .....

mgr inż. arch. Małgorzata Cymbik .....

mgr inż. arch. Michał Bay .....

mgr inż. Janusz Gąsior .....

mgr inż. arch. Marek Szymański .....

mgr inż. arch. Agata Wierchowska – Kustosz .....

mgr inż. arch. Ewa Pęska .....

dr inż. arch. Maciej Płotkowiak .....

mgr Krystyna Mieszkowska .....

w imieniu i z upoważnienia Komisji: Sławomir Wunsch .....

Do wiadomości:

- |  |                      |
|--|----------------------|
| 1. Zastępca Prezydenta Miasta Szczecin | Daniel Wacinkiewicz. |
| 2. Dyrektor BPPM                       | Zofia Fjuk - Dymek   |
| 3. Architekt Miasta                    | Jarosław Bondar      |