

Jak zhakować miejscowy plan i zbudować więcej mieszkań nad Odrą. Prezes szczecińskich architektów wskazuje błąd

28.03.2025, 05:55, Piotr Szyliński



Budowa osiedla Sedina Apartamenty na południowym krańcu Kępy Parnickiej w Szczecinie. Inwestor - Budnex, projekt - Federacyjne Biuro Architektów w Szczecinie (Fot. Cezary Aszkiełowicz / Agencja Wyborcza.pl)

Jestem zwolennikiem wysokiej zabudowy, ale to nie może odbywać się w ten sposób. To jest klasyczny przykład zhakowania planu - mówi o zabudowie Kępy Parnickiej na Międzyodrzu w Szczecinie prezes szczecińskiego SARP Karol Nieradka.

Chodzi o wyjątkowy obszar w geograficznym środku Szczecina. Na czterech przemysłowych, poportowych wyspach powstaje nowa dzielnica, która ma być reprezentacyjnym waterfrontem miasta.

Samo położenie wysp jest prestiżowe. Wyspa Grodzka i Łasztownia leżą naprzeciwko Wałów Chrobrego i Starego Miasta, Kępa Parnicka - naprzeciwko dworca Szczecin Główny, jedynie Wyspa Zielona nieco bardziej na uboczu. Widać to na mapie poniżej.

O zabudowie wysp mówi się od wielu lat, ale dopiero teraz na dwóch z nich - na Łasztowni i na Kępie Parnickiej - kończy się budowa pierwszych domów nad samą Odrą. Pierwsi lokatorzy właśnie otrzymują klucze do mieszkań, kolejni będą wprowadzać się w połowie roku. Mówimy o ponad tysiącu nowych mieszkań, a to dopiero początek, mieszkań będzie co najmniej kilka tysięcy. Swoje inwestycje prowadzi tu teraz czterech dużych deweloperów.

Widoczne już doskonale z drugiego brzegu Odry nowe domy wzbudzają coraz więcej emocji i krytycznych komentarzy. Wśród wielu opinii słychać, że jest to zabudowa nijaka, osiedlowa, nieciekawa, do tego przeskalowana i niemająca nic wspólnego z prawidłowym projektowaniem miasta. Coraz głośniejsze słychać, że Szczecin traci właśnie niepowtarzalną szansę na jakościowy skok w tym miejscu.

Ale w wypadku Kępy Parnickiej problemem jest nie tylko estetyka.

Rozmowa z Karolem Nieradką, prezesem SARP w Szczecinie

Piotr Szyliński: Właściciele pierwszych nowych mieszkań na Łasztowni otrzymują już klucze. W połowie roku pierwsi lokatorzy wprowadzą się do mieszkań na Kępie Parnickiej naprzeciwko dworca Szczecin Główny oraz od strony Wyspy Zielonej, gdzie również trwa budowa domów. Po wielu latach dla wysp Międzyodrza w Szczecinie zaczął się nowy etap. Mamy powód do zadowolenia?

Karol Nieradka, prezes Stowarzyszenia Architektów Polskich w Szczecinie: Uporządkujmy najpierw fakty. Po pierwsze Kępa Parnicka zabudowuje się w sposób niekontrolowany. Paradoksalnie od 2009 r. jest tam miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który został napisany pod dużego irlandzkiego inwestora [Howard Holdings - ps].

Dla tegoż inwestora holenderskie biuro architektoniczne przygotowało odważny masterplan z dopuszczeniem dużej wysokości zabudowy, esowatym ciągiem pieszo-jezdnym, z ciekawym,

wrzecionowatym parkiem. Plan miał jednak istotną wadę. W praktyce likwidował pojęcie własności, tzn. wszystkie jego zapisy szły po różnych działkach: drogowych, miejskich, prywatnych, różnych właścicieli. Pomysł był bowiem taki, że całość zostanie zrealizowana jako jeden megadeweloperski projekt, czyli jedna firma albo konsorcjum firm skupi te wszystkie tereny, by prowadzić inwestycje niezależnie od podziałów na działki i struktury własności.



Karol Nieradka, prezes Stowarzyszenia Architektów Polskich w Szczecinie Fot. Cezary Aszkiełowicz / Agencja Wyborcza.pl

Stało się inaczej. W 2008 r. przyszedł światowy kryzys i w 2009 r. właściwie było już wiadomo, że inwestycja w tej formie nie powstanie. Howard wyprzedawał skupione działki na zasadzie "kto da więcej". Następnie przespaliśmy 16 lat i plan do dziś nie został zmieniony. W tym czasie na Kępie Parnickiej pojawiło się wielu różnych właścicieli: prywatni, deweloperzy, PKS, tacy, którzy chcą budować i tacy, którzy grają na zwiększenie wartości tych nieruchomości.

Efekt jest taki, że według cały czas obowiązującego planu na Kępie Parnickiej są działki (szczególnie od strony Wyspy Puckiej, czyli na wschód od ul. Heyki), przez które przebiega kawałek drogi, kawałek parku, ćwierć wieżowca itd. Od strony zachodniej, czyli od strony Odry, sytuacja jest nieco lepsza, bardziej klarowna i tam widzimy już realizowane inwestycje. Reszta czeka na zmianę planu, co trwa już ponad 16 lat.

Dlaczego tak długo?

- Planów jest bardzo dużo, wydolność biura planowania w urzędzie miasta jest ograniczona, do tego dochodzą decyzje polityczne, które plany są ważniejsze, a które mogą poczekać.

Z pewnością nacisk był na Łasztownię, bo tam, w przeciwieństwie do Kępy Parnickiej, są grunty miejskie. Co to wszystko oznacza dla Kępy Parnickiej? Zbudowanie czegokolwiek na lewo od ul. Heyki [głównej ulicy Kępy Parnickiej biegnącej przez środek wyspy - ps] utrwała wadliwy plan, który jest w trakcie zmiany. Na szczęście żadna inwestycja w tej części wyspy jeszcze nie powstaje.

Ale wtedy, kiedy powstawał plan dla Kępy Parnickiej, kierunek był słuszny?

- Tak, w tamtym okresie był okres prosperity, Lehman Brothers jeszcze nie upadł, był zainteresowany duży inwestor, powstał masterplan. Kiedy nastąpił kryzys, wszystko się zawaliło i rozproszyło.

To nie koniec. Na obecny planistyczny bałagan wprowadzono jeszcze ZRID [zezwolenie na realizację inwestycji drogowej - ps], czyli przepisy, które ułatwiają budowę obwodnic, dróg szybkiego ruchu, generalnie dróg. Używamy więc narzędzia do projektowania autostrad w celu realizacji głównej i bardzo różnorodnej przestrzeni wspólnej, która ma być osią nowej, prestiżowej dzielnicy Szczecina. Owszem, będą cztery pasy ruchu, chodnik, nawet droga rowerowa, jakieś drzewa, ale to będzie po prostu ulica, a nie przestrzeń klasy reprezentacyjnej alei

służącej wszystkim mieszkańcom, jaką stała się np. al. Wojska Polskiego w Szczecinie.

To nie jest całościowe projektowanie wyspy. Z wizji Grzegorza Ferbera [były prezes SARP w Szczecinie, który ponad 20 lat zainicjował wielką debatę na temat przyszłości wysp - ps] została po prostu seria przypadkowych inwestycji komercyjnych bez pomysłu na przestrzeń pomiędzy nimi, która mogłaby służyć wszystkim mieszkańcom.

Czy po wycofaniu się Howarda był jakikolwiek sposób, aby uratować tamtą wizję Kępy Parnickiej?

- Na pewno nie było w spektrum Szczecina inwestora, który byłby w stanie to powtórzyć. Czasy były niespokojne, przez następne kilka lat była zapaść w światowych nieruchomościach, samo miasto by temu nie podołało. Mówimy o inwestycji, która wymagałaby dużego, raczej zagranicznego inwestora. Dlatego tym bardziej szkoda, że nie wykorzystano tego czasu na opracowanie nowego planu, który uporządkowałby sytuację na wyspie i ponownie, ale już z uwzględnieniem nowych realiów, zaplanował jej rozwój.

Zamiast tego mamy obecnie skandaliczne nadinterpretowanie zapisów istniejącego planu.

W urbanistyce używa się określenia prywatyzacja zysków, uspołecznienie strat. To według mnie dzieje się na Kępie Parnickiej.

To znaczy?

- Na działkach od strony Odry, gdzie już trwa zabudowa (cały czas mówimy o Kępie Parnickiej), zapisy w miejscowym planie określają wysokość budynków do 16-18 metrów licząc do gzymsu koronacyjnego zwieńczonego dachem. Jak to zatem możliwe, że budynki, które już powstają naprzeciwko dworca i na prawo od niego mają dziewięć kondygnacji naziemnych?



Budowa osiedla Sedina Apartamenty na południowym krańcu Kępy Parnickiej. Inwestor - Budnex, projekt - Federacyjne Biuro Architektów w Szczecinie Fot. Cezary Aszkiełowicz / Agencja Wyborcza.pl



Budowa osiedla Nowa Przystań na Kępie Parnickiej naprzeciwko dworca Szczecin Główny. Inwestor - Siemaszko, projekt - Federacyjne Biuro Architektów w Szczecinie Fot. Cezary Aszkiełowicz / Agencja Wyborcza.pl

Otóż plan wymienia różne dopuszczalne rodzaje dachów: płaskie, strome, mansardowe, kopulaste, tarasowe. Problem w tym, że plan nie określa definicji "dachu tarasowego". Takiej definicji nie ma też w innych rozporządzeniach. W efekcie mamy budynki na pięć kondygnacji, a każda z kolejnych jest cofnięta, co tworzy tarasy. W ten sposób uzyskano dziewięć kondygnacji z "tarasowymi dachami", co całkowicie wypaczyło intencje planu. Mimo to nie została wydana decyzja odmowna pozwolenia na budowę, nigdzie też nie zostało to oprotestowane.

Jestem zwolennikiem dużej intensywności i wysokiej zabudowy, ale to nie może odbywać się w ten sposób. Proszę sobie wyobrazić: kupuje pan działkę, na której wie, że może zbudować "iks" metrów kwadratowych, ale ostatecznie pozwalamy panu na zbudowanie półtora "iksa" albo 1,75 "iksa".

To jest hakowanie planu, mówiąc wprost - oszukiwanie planu. Moim zdaniem z tym zapisem o dachach tarasowych miasto się kompletnie poddało, a Kępa Parnicka wymknęła się miastu spod jakiejkolwiek kontroli.

Jak to możliwe, że w planie znalazł się taki nieprecyzyjny zapis, który, jak pan mówi, pozwala na jego hakowanie, oszukiwanie?

- Podejrzewam, że doszło tu do jakiegoś niedopatrzenia, ktoś nie pomyślał, jaki może wyniknąć z tego skutek. Wyobrażam sobie, że twórca tego planu miał na myśli taras na dachu. Problem w tym, że w miejscowym planie nie zamieszczono definicji "dachu tarasowego". Jeżeli nie ma jej w planie, to sprawdzamy w prawie budowlanym - tam też nie ma. Szukamy więc w warunkach technicznych, w normach itd. Niestety, nigdzie nie znajdziemy definicji, co to jest dach tarasowy. W takiej sytuacji decyduje projektant, Państwowa Inspekcja Nadzoru Budowlanego przy odbiorze inwestycji, a w pierwszej kolejności Wydział Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta.

Co w tej sytuacji mógł zrobić albo co powinien był zrobić Wydział Urbanistyki i Architektury?

- Nie mam kompetencji i nie mogę pozwolić sobie na wpływanie czy nacisk na Wydział Urbanistyki UM. Urzędnik ma obowiązek wydać decyzję i musi opierać się na orzecznictwie i dokonać interpretacji. Każdy urząd w Polsce ma swoje interpretacje wielu zapisów, stąd tak często to, co udaje się w Szczecinie, nie uda się w Krakowie i odwrotnie. Prawo w naszej branży jest bardzo nieprecyzyjne.

W skrajnych sytuacjach, jeżeli nie można się oprzeć na definicji specjalistycznej, to trzeba sięgać nawet do słownika języka polskiego. Nie musimy szukać daleko: budowa przy ul. Szymanowskiego [chodzi o kontrowersyjną budowę wielorodzinnego budynku osiem metrów od okien innego budynku - ps]. Tam niejedno słowo, niejednen zapis planu jest interpretowany głęboko wstecz, bo nie jest zdefiniowany w planie. Inwestor sięga więc głębiej, dalej aż w końcu okazuje się, że nie ma czegoś takiego jak ściana. Bo może to nie jest ściana, tylko słup? A jeżeli nie ma ścian, to w takim razie to nie jest pomieszczenie, a skoro nie jest to pomieszczenie, to nie ma budynku. I w zasadzie stoi coś, ale to nie jest budynek. A potem pojawiają się dwie sprzeczne opinie i w zasadzie obie mogą być prawidłowe.

Ale przecież ktoś projektuje te budynki. Architekci chyba zdają sobie sprawę z tego, jakie są zapisy miejscowego planu i jaki jest ich sens oraz intencje?

Zły jest cały system planowania. Powie to panu każdy z tej branży. Biuro planowania przestrzennego pod nadzorem prezydenta przygotowuje plan, odbywają się konsultacje, zajmują się nim komisje, ostatecznie po latach taki plan jest wdrażany.

Pojawiają się inwestorzy, idą do architektów i pytają: co by można tutaj zrobić i postawić. Wygra ten, kto zmieści tam najwięcej PUM-u [powierzchni użytkowej mieszkalnej, czyli mieszkań - ps], może mniej

miejsc postojowych i jeszcze, żeby udało się to dosyć tanio wybudować. Wygrywa ten, kto zbuduje tych pięter najwięcej.

I tak według pana stało się na Kępie Parnickiej?

- To jest klasyczny przykład zhakowania planu. Czy winny jest tutaj prezydent, czy biuro planowania, czy architekt? Architekci słyszą, że powinni odmawiać takich zleceń. Oczywiście, ktoś odmówi, a ktoś inny nie odmówi, jak w każdym środowisku. Każdy z nas stwierdzi, że zrobi to najlepiej, bo jeśli on tego nie robi, to zrobi ktoś inny jeszcze gorzej.

W przypadku Kępy Parnickiej niechby nawet była wysoka zabudowa, jak mówiłem - nie jestem jej przeciwnikiem, ale nie w ten sposób, że według zapisów wysokościowych powinno się zmieścić pięć kondygnacji, a powstaje dziewięć.



Budowa osiedla Nowa Przystań na Kępie Parnickiej naprzeciwko dworca Szczecin Główny. Inwestor - Siemaszko, projekt - Federacyjne Biuro Architektów w Szczecinie. Z prawej - początek inwestycji firmy Atal Fot. Cezary Aszkiełowicz / Agencja Wyborcza.pl

Wiele komentarzy wywołuje wygląd i ustawienie tych budynków. Na forach internetowych czytam: "Przeciętność. Blokowisko."

Zmarnowane miejsce", "Przerażająco nijakie, a mogło być tam tak ładnie. Wszystko po linii najmniejszego oporu" itd. A przecież mówimy o miejscu, które miało stać się nową jakością Szczecina, o miejscu reprezentacyjnym.

- Czytałem też inne opinie - że skąd ta krytyka, że to nowoczesna architektura, te statki wpływające na Odrę... itd. [budynki mają się odwoływać do wielkich wycieczkowców lub żagli - ps]. To dość przerażające, że nam to wystarcza: bloki ze styropianu z plastikowymi oknami i "dachem tarasowym". Ich architektura jest co najwyżej przeciętna.

Ale tu nawet już nie o architekturę chodzi.

A o co?

- To czy będzie aluminiowe okno, czy plastikowe, elewacja z klinkieru czy nie, jest oczywiście też ważne, bo jedno jest trwalsze a drugie mniej, jedno lepiej się starzeje, drugie gorzej.

Jakość materiałów jest istotna, ale miasto tworzy przede wszystkim urbanistyka, przestrzenie między budynkami. A tu powstaje zespół niepowiązanych bloków na wynajem. Nie tworzymy tam miasta dla mieszkańców.

Tylko, jak mówił Grzegorz Ferber, który 20 lat temu rozpropagował ideę zabudowy wysp Międzyodrza...

...i który kiedyś powinien mieć tam swoją ulicę, bo pokazał wizję i pozwolił nam uwierzyć, że ona jest realna...

...a dziś mówi z rozczarowaniem, że na Kępie Parnickiej widzi obraz rządów deweloperów w mieście i że powstaje tam po prostu kolejne osiedle.

- I to osiedle sypialnia. W dodatku nie dla nas. Czy pan pojedzie tam spacerować? Na Kępie Parnickiej nic nie ma, nie ma żadnych funkcji publicznych. Nie ma żłobka, przedszkola, szkoły, parku, przychodni,

usług kultury, rozrywki. Jest kościół sprzed stu lat, ale już po stronie Łasztowni, bo przetrwał bombardowania w czasie wojny, zajezdnia autobusowa, składowisko surowców i hurtownie budowlane.

Trudno porównywać Szczecin z Hamburgiem czy nawet z Kopenhagą, ale przyzwoite rzeczy dzieją się w Bydgoszczy, Gdańsku, we Wrocławiu, Poznaniu, Gdyni. Polecam Nowy Port w Bydgoszczy [chodzi o nową zabudowę na terenach przemysłowych nad Brdą - ps] warszawskiej pracowni BBGK Architekci. Świetna architektura, częściowo wysoka, z dominantą, dobry projekt, dobra urbanistyka, lokalny deweloper. Dało się to zrobić taką miękką siłą: dobry inwestor chciał to zrobić dobrze z dobrą pracownią. Tylko tyle i aż tyle. I to wcale nie musi być droższe niż zabudowa w Szczecinie.

To dlaczego u nas nie można w ten sam sposób - lokalny deweloper, dobra pracownia, dobra architektura?

- Problemem Szczecina jest, że nam to wystarcza. To wynika z ogólnej słabości miasta. Mieszkańcy nie domagają się jakości. Nie mamy - mówię to z pełną odpowiedzialnością - dużo wybitnych architektów. Nie mamy wybitnie dobrego biznesu z ambicjami. Przez trzy i pół roku nie mieliśmy architekta miasta, a jak był, to przez ostatnie dwa lata swojej pracy był marginalizowany. Nie mamy bogatego zaplecza społecznego. Nawet ruchy miejskie mamy słabe.

Jesteśmy na peryferiach dużego kapitału. Nie mamy biznesu warszawskiego czy zachodniego. I wszędzie stąd daleko. Wykluczenie komunikacyjne Szczecina utrwalane przez kolejne rządy doprowadziło do tego, że trudno tu sprowadzić duży biznes. Na mapie z szybką koleją do CPK Szczecina nie ma.

Trudno więc się dziwić, że jeżeli przyjeżdża deweloper, który w Warszawie czy we Wrocławiu stawia ciekawe osiedla, w Szczecinie robi przeciętne, bez historii. Czy ktoś wymaga więcej?

Chce pan powiedzieć, że wizja przedstawiona 20 lat temu przez Grzegorza Ferbera nas przerosła? Że idea zbudowania na

Międzyodrzu nowoczesnej dzielnicy, nowej jakości jest ponad miarę Szczecina? Że, mówiąc kolokwialnie, porwaliśmy się z motyką na słońce i powinniśmy zadowolić się tym, że w ogóle coś tam się buduje?

- Wizja była dobra, ambitna i realna. Niestety przez brak konsekwencji i determinacji nas wszystkich (władz, mieszkańców, architektów i deweloperów) została zamieniona na spekulacje gruntami i zwykłe "produkty inwestycyjne". Zabrakło wiary, konsekwencji i determinacji. Podobnie jak z wizją Floating Garden.

Przecież miasto zorganizowało w 2017 r. międzynarodowy konkurs na zabudowę Łasztowni i pozostałych wysp, który wygrała pracownia projektowa Maćków z Wrocławia. Zatem chyba jednak chcemy czegoś więcej, tak jak stało się np. w przypadku wybitnego gmachu filharmonii.

To prawda, są dobre przykłady. Nie mówię nawet o takich konkursowych ikonach jak filharmonia czy "Przełomy" [Centrum Dialogu Przełomy pod placem Solidarności - ps]. Zbyszek Maćków był niedawno w Szczecinie z rodziną. Chodząc po mieście, był zachwycony aleją Papieża Jana Pawła II (tak, narzekamy, że kostka ciągle się rozpada, ale we Wrocławiu nie ma ani jednej ulicy tak zrewitalizowanej), fantastycznie zrewitalizowaną aleją Wojska Polskiego (tak, zawsze będą krytycy, ale to przecież nowa jakość w porównaniu z tym, co było), "senioralną" inwestycją TBS-u w śródmieściu. Te wszystkie działania wokół al. Wojska Polskiego - hasło Najpiękniejsza Aleja w Mieście, menadżer ulicy, jakiś festiwal kwiatów - to był bardzo dobry kierunek. Zresztą, to jest właśnie spuścizna Jarka Bodnara, architekta miasta. I nie potrafimy tego zrobić z Międzyodrzem? To jest zastanawiające.

Konkursy architektoniczne to jest podstawowa sprawa. Miasto powinno organizować je na każdą swoją inwestycję.

Prywatnych deweloperów do tego zmusić nie można, ale niektórzy widzą sens ich organizowania nawet w komercyjnych inwestycjach. Właśnie w Posejdonie otwarta została wystawa projektów konkursowych na koncepcję zabudowy działki przy ul. Starzyńskiego (na tyłach filharmonii). Konkurs zorganizowała spółka Calbud-DNHS, bo zależało im na wysokiej jakości architektury i przestrzeni. Zachęcam do obejrzenia 12 prac, które zostały zaprezentowane [prace można oglądać na pierwszym piętrze do końca marca - ps].

Konkurs na zagospodarowanie Międzyodrza był bardzo dobrym krokiem. I znów - to było jeszcze za Jarosława Bondara. Wygrała bardzo ciekawa praca Maćkowa. Tyle tylko, że zaraz potem została przez miasto porzucona, a można było wykorzystać z niej sposób kształtowania przestrzeni dla całej Kępy Parnickiej. Przedstawiona w projekcie zabudowa jest dosyć gęsta, intensywna, jeśli chodzi o powierzchnię, ale niewysoka, bo rzędu czterech-pięciu kondygnacji, kwartałowa, z prostą osią ul. Heyki, z kieszonkowymi skwerami, parkami i odzwierciedlająca rzeczywisty podział działek.

To nie zostało wykorzystane. Śladu po tym konkursie nie odnajduję ani w działaniach planistycznych dla Kępy Parnickiej, ani w zabudowie, która już powstaje, ani nawet w planie, który powstał dla Łasztowni.

Może problem z Międzyodrzem polega także na tym, że nie ma właściwie żadnego podmiotu, nie ma nikogo, kto czuwałby nad całym tym obszarem? Owszem, miasto opracowało plan dla Łasztowni, zmierza do budowy nowego układu drogowego, ale w sumie robi to, co w różnych innych rejonach miasta. Tymczasem mówimy jednak o wyjątkowym terenie, o jedynej szansie, przed którą stanął Szczecin. Według Grzegorza Ferbera troska o Międzyodrze powinna być głównym zadaniem architekta miasta.

- Taką osobą był Jarosław Bondar. A potem architekta nie było. Liczę na to, że nowy architekt miasta [którym na początku stycznia został

Marek Koguciuk - ps] znajdzie w sobie odwagę, determinację i konsekwencję do ratowania wizji "Nowego serca miasta".

Czyli, wracając do pierwszego pytania, świętować nie ma czego i jeszcze długo nie będzie?

- Przez pewien czas cieszyłem się, że tereny Międzyodrza ciągle się nie zabudowują, że Szczecin rozwija się wolniej, że nie ma inwestorów. Cieszyłem się, bo miałem nadzieję, że dzięki temu przeczekamy najgorsze czasy kolorowej stolarki okiennej z lat 90., patodeweloperki, że dożyjemy trochę wyższych cen na tych nieruchomościach, a w związku z tym wyższej jakości i trochę też innej świadomości. Inne miasta robią to już lepiej, a my to robimy tak sobie. Robimy to tak, jak inni robili 15 lat temu. Liczyłem na to, że zabudowa tych terenów, choć opóźniona, jak już się zacznie, to w sposób prawidłowy. Niestety to się nie dzieje.

Redagował Jerzy Połowniak