

Szczeciński Budżet Obywatelski 2026

76. Sezonowe lodowisko na Jasnych Błoniach

Karta oceny weryfikacji merytorycznej wstępnej

Wydział oceniający: Wydział Architektury I Budownictwa

1. Czy projekt jest zgodny z planem ogólnym Miasta / miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego?

Nie

Uwagi:

Dla działki nr 13/4 obręb 1021 (Jasne Błonia) obowiązuje MPZP „Park Kasprowicza – Jasne Błonia” w Szczecinie uchwalony UCHWAŁĄ NR XL/1153/18 RADY MIASTA SZCZECIN z dnia 24 kwietnia 2018 r. (D.U.W.Zach. poz. 2621 z 30.06.2018 r.). Działka nr 13/4 obręb 1021 znajduje się w terenie elementarnym S.P.8018.ZP o ustaleniach istotnych w sprawie: § 24. 1. Ustalenia funkcjonalne: 1) przeznaczenie terenu: zieleni urządzonej - Jasne Błonia, pl. im. Jana Pawła II; 3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu: 4) obszar objęty strefą konserwatorskiej ochrony historycznej struktury przestrzennej; 5) obszar wpisany do rejestru zabytków – Jasne Błonia; 6) obowiązuje niezakłócony widok wzdłuż osi widokowej; 5. Ustalenia komunikacyjne: 4) ustala się ciągi piesze i wyodrębnione ścieżki rowerowe, o przebiegach pokazanych na rysunku planu. Ustalenia ogólne: § 6. 3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu: 1) ustala się strefę konserwatorskiej ochrony historycznej struktury przestrzennej określoną na rysunku planu i wskazaną w ustaleniach szczegółowych. W obrębie strefy obowiązują określone planem ustalenia szczegółowe mające na celu pełne zachowanie/utrzymanie istniejącej kompozycji przestrzennej i pełnej ochrony dobrze zachowanych historycznych układów przestrzennych, zabudowy lub ich fragmentów, uznanych za szczególnie wartościowe w przestrzeni miejskiej, stanowiące materialne świadectwo historii miasta i innych elementów historycznego zagospodarowania. W strefie konserwatorskiej ochrony historycznej struktury przestrzennej każdy sposób przekształcania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym lokalizacja nowych obiektów budowlanych, podlega rygorom obejmującym: b) utrzymanie czytelności osi kompozycyjnych i powiązań widokowych, c) zachowanie charakteru wnętrza urbanistycznych. Przytroczone sezonowe lodowisko o pow. 406 m², we wskazanej lokalizacji, stanowi ograniczenia dla komunikacji pieszej i rowerowej, co jest niezgodne z MPZP.

2. Czy projekt wymaga wydania decyzji o warunkach zabudowy (np. w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla danej nieruchomości)?

Nie dotyczy

Uwagi:

-

3. Czy w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla danej nieruchomości projekt jest możliwy do wykonania na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu?

Nie dotyczy

Uwagi:

-

4. Czy z uwagi na powyższe informacje projekt może zostać zrealizowany we wskazanej lokalizacji?

Nie

Uwagi:

-

5. Inne informacje mogące mieć znaczenie dla realizacji projektu.

W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub prowadzonej zmiany wymagana konsultacja Biura Planowania Przestrzennego Miasta.

Projekt znajduje się w granicach strefy konserwatorskiej ochrony historycznej struktury przestrzennej wpisanej do rejestru zabytków: Plac Jasne Błonia im. Jana Pawła II (A-197 Dz-4200/35/O/2004 z dn. 20.12.2004 r.). WAiB informuje, że lokalizacja tymczasowego obiektu budowlanego - sezonowe lodowisko została wskazana na działce 62/3 obręb 2140, w tym samym MPZP „Park Kasprowicza – Jasne Błonia”, w terenie elementarnym S.Ł.1010.US (okolice Parku Kasprowicza/ul. Wyspiańskiego), w odległości ok. 500 m od lokalizacji wskazanej przez wnioskodawcę. Zgodnie z ustaleniem kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu elementarnego S.Ł.1010.US: „dopuszcza się realizację zagospodarowania tymczasowego w formie naziemnych urządzeń sportowych i rekreacyjnych typu: boisko, sezonowe lodowisko z dopuszczeniem przekrycia powłokami rozbieralnymi, plac zabaw, minigolf itp.,” (§ 16 ust. 3 pkt 6). Odpowiedź ZUK: Wiadomość dla pracownika oceniającego: Czy projekt we wskazanym miejscu wymaga obsługi całodobowej przez 7 dni w tygodniu? Jeśli tak, w jaki sposób ZUK zakłada sposób obsługi (tj. poprzez dodatkowe pomieszczenia, kontener, ochrona, kamery)? Komentarz pracownika oceniającego: ODRZUCONO Zakład Usług Komunalnych nie prowadzi lodowiska. Wskazane miejsce przy fontannie jest wyłożone kostką co może być ważne ze względu na odpowiednie wypoziomowanie tafli sztucznego lodowiska oraz może być ważne ze względu na dostawy towaru i ewentualne uszkodzenia nawierzchni przez wzmożony ruch pojazdów. Trzeba mieć na uwadze że Zakład Usług Komunalnych nie ma przeszkolonych osób do rozkładania i składania takiego lodowiska oraz miejsca magazynowego do jego składowania. Kolejnym aspektem jest zapewnienie samej obsługi obiektu - obiekt nie może być postawiony i zostawiony bez obsługi i w ocenie ZUK potrzeba minimum 2-3 osób dbających w systemie rotacyjnym o bezpieczeństwo, stan techniczny jak i czystość obiektu. Dodatkowo pojawia się jeszcze szereg zagadnień związanych z działaniem obiektu: 1. Pomieszczenie socjalne dla pracowników - 1 szt. 2. Mały magazynek na sprzęt sprząający, worki itd. - 1 szt. 3. Toaleta dla pracowników - 1 szt. 4. Toalety dla osób odwiedzających obiekt (zależnie od obłożenia) - 4-5 ToiToi + jeden dla niepełnosprawnych. 5. Serwis i umowa na opróżnianie i czystość toalet. 6. Zwiększona ilość śmietników przy lodowisku i umowa na ich opróżnianie. 7. Podłączenie do prądu w celu doświetlenia obiektu w nocy. 8. Opieka elektryka na wypadek awarii i umowa w tym celu. 9. Umowa na ochronę obiektu - całodobowa. 10. Dodatkowe ubezpieczenie na wypadek zdarzeń losowych. 11. Część gastronomiczna która na pewno będzie konieczna przy takim miejscu - czystość, moc pozwalająca na podłączenie np. food tracków i sposób zabezpieczenia instalacji elektrycznej przed ludźmi. 12. Teren ma charakter zabytkowy i jest bardzo podatny na uszkodzenia poprzez zwiększony ruch pojazdów po jego terenie zarówno obsługujących obiekt jak i ewentualnych dostawców itd. oraz samych odwiedzających. 13. Obiekt jest pod konserwatorem i tego typu atrakcja może nie licować z założeniami architektonicznymi Jasnych Błoni. 14. Wskazany teren wykorzystywany jest corocznie na różnego typu wystawy. Jak będzie lodowisko to może to kolidować z tego typu projektami. We wskazanej wycenie nie ujęto powyższych kosztów utrzymania i eksploatacji. Zakład Usług Komunalnych wnioskuję o skierowanie tego projektu SBO do Żeglugi Szczecińskiej. Odpowiedź BPPM: Wiadomość dla pracownika oceniającego: Proszę o opinię czy projekt jest zgodny z obowiązującym mpzp? Komentarz pracownika oceniającego Biura Planowania Przestrzennego Miasta: ODRZUCONO Na wskazanym terenie obowiązuje UCHWAŁA NR XL/1153/18 RADY MIASTA SZCZECIN z dnia 24 kwietnia 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Park Kasprowicza – Jasne Błonia” w Szczecinie. Teren objęty jest zespołem przyrodniczo - krajobrazowym „Zespół Parków Kasprowicza - Arkoński”, wpisany jest do rejestru zabytków (Plac Jasne Błonia im. Jana Pawła II (A-197 Dz-4200/35/O/2004 z dn. 20.12.2004 r.), a także objęty jest w planie miejscowym strefą konserwatorskiej ochrony historycznej struktury przestrzennej, w której obowiązuje m.in. ustalenie § 6 ust. 3 pkt 1b: "utrzymanie czytelności osi kompozycyjnych i powiązań widokowych" oraz pkt 1c: „zachowanie charakteru wnętrza urbanistycznych”, a takim wnętrzem jest właśnie plac przy fontannie. Pomysłodawca projektu przywołuje dla porównania lodowisko na Rynku Starego Miasta w Warszawie, które znajduje się na placu otoczonym usługami, co nie powoduje uciążliwości dla okolicznych mieszkańców, a jego funkcjonowanie łączone jest ze świątecznymi kiermaszami. Lodowisko to posiada pełną infrastrukturę techniczną, w tym zaplecze z obsługą, możliwością wypożyczenia łyżew, kasku, chodzika do nauk itd. Lodowisko w Zamościu działa na podobnej zasadzie, lodowisko w Sopocie zlokalizowane jest przy wejściu na molo, w sąsiedztwie Domu Zdrojowego i Hotelu Sheraton, więc pomiędzy usługami a molo, gdzie w ogóle w bezpośrednim sąsiedztwie nie występuje zabudowa mieszkaniowa. Przykładowe lokalizacje lodowisk w Polsce wśród terenów usługowych nie mogą być porównywalne z lokalizacją wskazaną na Jasnych Błoniach, w granicach kameralnego założenia parkowego otoczonego zabudową mieszkaniową w odległości ok. 60 m. Lodowisko czynne 7 dni w tygodniu, wymaga obsługi całodobowej, oświetlenia, nagłośnienia itd. i nie będzie cichym miejscem aktywnego wypoczynku. Projekt był opiniowany negatywnie w roku 2024 z tym, że wcześniej było proponowane lodowisko z doprowadzeniem wody, zamrażaniem, z pełną infrastrukturą techniczną, zapleczem, szatniami itd. Obecnie

pomysłodawca zrezygnował z zaplecza i zaproponował płyty syntetyczne, co ograniczyło wykorzystanie maszyn do pielęgnacji nawierzchni lodowiska. Jednak nadal pozostaje problem z nagłośnieniem, oświetleniem i obsługą i sąsiedztwem zabudowy mieszkaniowej. W związku z powyższym zaproponowaną lokalizację lodowiska w reprezentacyjnym miejscu na Jasnych Błoniach opiniuje się negatywnie, jako niezgodną z ustaleniami planu § 6 ust. 3 pkt 1 b i c, mające na celu pełne zachowanie/utrzymanie istniejącej kompozycji przestrzennej oraz powodującą uciążliwość dla okolicznych mieszkańców. Zaleca się przywołanie opinii ostatecznej z 2024 r. na temat lodowiska, po licznych odwołaniach pomysłodawcy. Zamiennie proponuje się natomiast budowę lodowiska na obszarze wskazanym w planie o symbolu S.Ł.1010.US przy ul. Wyspiańskiego, terenu przeznaczonego w planie miejscowym na usługi sportu i rekreacji.