

**Zamawiający informuje, że w trakcie wstępnego testu rynku dla zadania pn. „Realizacja budowy nowego przedszkola przy ul. Łokietka 15 wraz z realizacją nowej zabudowy frontowej o funkcji mieszkalno usługowej przy ulicy Łokietka w Szczecinie” do podmiotu publicznego zostały skierowane zapytania. Mając na względzie powyższe, podmiot publiczny zamieszcza poniżej treść zapytań wraz z odpowiedziami:**

**1. Gdzie znajduje się czytelna i jednoznaczna informacja mówiąca o charakterze zabudowy na danym terenie (zabudowa śródmiejska)?**

Ad. 1 Zapisy planu miejscowego (zmiana S.17) nie zawierają określenia „zabudowa śródmiejska”. Wobec braku takiego zapisu w planie zabudowa będzie musiała spełniać wymagania prawne wynikające z warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

**2. Czy projekt będzie podlegał opinii / zatwierdzenia projektu przez konserwatora (§ 3, pkt 5, ppkt 9.6) oraz kto w związku z zapisem zawartym w § 4, pkt 1, ppkt 3)8.1 rozsądzi o wpisującym się bądź nie typie zabudowy?**

Ad.2. Nieruchomość przy ul. Łokietka 15 w Szczecinie znajduje się w układzie przestrzennym części Śródmieścia Szczecina, ujętym w gminnej ewidencji zabytków. W stosunku do obiektów budowlanych oraz obszarów niewpisanych do rejestru zabytków, a ujętych w gminnej ewidencji zabytków, projekt budowlany uzgadniany jest z Miejskim Konserwatorem Zabytków w toku postępowania prowadzonego przez WUiAB (art. 39 ust. 3 Prawa budowlanego). W związku z powyższym, na etapie projektowania Inwestor winien wystąpić o zalecenia konserwatorskie.

Na poziomie ustaleń morfoplanistycznych (§ 4 ust. 1, pkt 3 ppkt 8.1) ustalono formę zabudowy nowych obiektów kubaturowych tj. *Nowe obiekty kubaturowe - za wyjątkiem obiektów użyteczności publicznej o charakterze monumentalnym - w typie zabudowy (w rozumieniu planu) kamienic XIX wiecznych.*

Przy czym „typ zabudowy” – w rozumieniu planu - (§ 2 pkt 40) *typ zabudowy - zespół następujących cech zabudowy: usytuowanie na działce, gabaryty, kształt dachu. Jeżeli w ustaleniu jest mowa o projektowanej zabudowie w typie zabudowy istniejącej - typ ten określa zabudowa istniejąca w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej.*

Zgodnie z art. 35 ust. 1 pkt 1 lit. a Prawa budowlanego przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza zgodność projektu zagospodarowania terenu lub działki oraz projektu architektoniczno-budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Teren planowanej inwestycji położony jest na obszarze Śródmieścia Szczecina, który jest ujęty w gminnej ewidencji zabytków. Zgodnie z art. 39 ust. 3 Prawa budowlanego w stosunku do obiektów budowlanych oraz obszarów niewpisanych do rejestru zabytków, a ujętych w gminnej ewidencji zabytków, pozwolenie na budowę (...) obiektu budowlanego wydaje organ administracji architektoniczno-budowlanej w uzgodnieniu z (właściwym) konserwatorem zabytków, w tym przypadku z Miejskim Konserwatorem Zabytków. Spełnienie warunku „wpisywania się w typ zabudowy historycznej” ocenia organ administracji budowlanej (WUiAB) w toku wydawania pozwolenia na budowę oraz organ ochrony zabytków uzgadniający projekt – każdy w zakresie swojej kompetencji.

**3. Czy będzie wymagane przeprowadzenie badań archeologicznych, a jeżeli tak to jak głęboko (do calca)? (w opisie MPZP jest mowa o terenie W III).**

Ad.3. Właściwym do określenia sposobu oraz zakresu realizacji badań archeologicznych jest Zachodniopomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Szczecinie. Zgodnie z art. 31 ust. 2 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2020 r. poz. 282 – t.j. ze zm.) zakres i rodzaj niezbędnych badań archeologicznych (...) ustala wojewódzki konserwator zabytków w drodze decyzji, wyłącznie w takim zakresie, w jakim roboty budowlane albo roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na terenie, na którym znajdują się zabytki archeologiczne, zniszczą lub uszkodzą zabytek archeologiczny.

Jednocześnie należy wskazać, że po analizie załącznika graficznego do obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszar objęty strefą ochrony stanowisk archeologicznych nie dotyczy bezpośrednio terenu planowanej inwestycji – przebiega na południe od osi ul. Langiewicza.

**4. Jaki jest status prawny aktualnego zagospodarowania wnętrza kwartału w ramach rozpatrywanego**

**przedsięwzięcia, w szczególności miejsc postojowych i ewentualnych garaży?**

Ad 4. Jest to zagospodarowanie tymczasowe przeznaczone do likwidacji przy przystąpieniu do zagospodarowania docelowego – zgodnego z planem. Funkcjonuje na zasadzie zawartych z Gminą umów najmu, dzierżawy lub użyczenia. Umowy te przewidują możliwość ich wypowiedzenia przez Gminę.

**5. Czy miasto przewiduje renowację całego wnętrza kwartału w zakresie zagospodarowania (w szczególności § 3, pkt 8, ppkt. 12.2.c, e) oraz poprawę estetyki wewnętrznych elewacji kwartału?**

Ad 5. Na dzień dzisiejszy nie są przewidziane działania związane z renowacją całego kwartału. Poprawa estetyki wewnętrznych elewacji nie jest zależna od miasta, gdyż funkcjonują tam wspólnoty mieszkaniowe, do których należy podjęcie decyzji o poprawie estetyki lub termomodernizacji elewacji.

**6. Jaka będzie przewidziana ekwiwalentna rekompensata (§ 4, pkt 1, ppkt 2)6.3) za uszczuplenie zasobu zieleni wartościowego drzewostanu (w rozumieniu planu - §2 pkt 41) spowodowane zabudową kubaturową?**

Ad.6. Zapisy planu zmiany S.17 zobowiązują w przypadku uszczuplenia zasobu zieleni (w rozumieniu planu) spowodowanego zabudową kubaturową - adekwatnej do zaprojektowanego obiektu ekwiwalentnej rekompensaty zasobu zieleni (w rozumieniu planu) – tj.: zastąpienie zlikwidowanego na danym terenie zasobu zieleni, w rozumieniu planu, innym zasobem, (niekoniecznie zawierającym te same elementy i zajmującym tę samą powierzchnię), którego sposób oddziaływania na środowisko i człowieka będzie podobny. Przy wartościowaniu zasobów zieleni pomocne mogą być tabele opłat za usuwanie drzew i krzewów (§ 2 pkt 7), co zostanie zweryfikowane przez WUiAB – w porozumieniu z WOŚ na etapie postępowania o pozwolenie na budowę.

**7. Czy a jeżeli tak to jaki będzie wymagany współczynnik miejsc postojowych? Czy pozostanie to w gestii Partnera Prywatnego?**

Ad. 7. Zmiana S.17 nie określa wskaźników do obliczania liczby miejsc postojowych przy realizacji każdego nowego obiektu budowlanego. Decyduje w tej kwestii projektant (autor projektu

budowlanego) - osoba uprawniona w rozumieniu Prawa budowlanego, projektując zgodnie z m.p.z.p, obowiązującymi przepisami, w tym zwłaszcza uwzględniając § 18 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

**8. Czy a jeżeli tak to jaki będzie wymagany współczynnik intensywności zabudowy?**

Ad. 8. Zapisy planu miejscowego (zmiana S.17) nie określają współczynnik intensywności zabudowy. Intensywność zabudowy będzie musiała spełniać wymogi warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

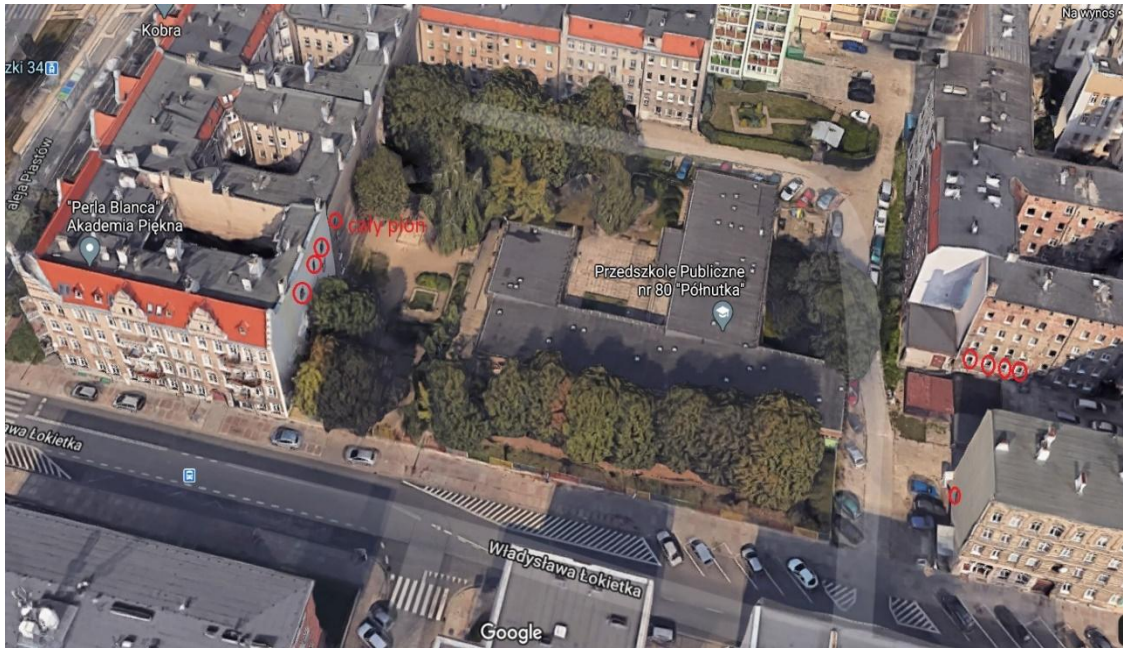
**9. Czy a jeżeli tak to jaki będzie wymagany współczynnik powierzchni biologicznie czynnej?**

Ad. 9. Zmiana S.17 nie określa współczynnika powierzchni biologicznie czynnej. Projektant projektując winien uwzględnić § 39 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

**10. Czy nowoprojektowana zabudowa uwzględniająca zagadnienie nasłonecznienia istniejących lokali będzie spełniała wymogi zabudowy obrzeżnej w rozumieniu planu?**

Ad. 10. Wg ustaleń szczegółowych zmiany S.17 – obowiązuje nowa zabudowa obrzeżna przy ul. Łokietka 15 – w rozumieniu planu - zabudowa ciągła wzdłuż przestrzeni publicznej ulicy, przylegająca bezpośrednio do budynku przy al. Piastów 51 ( § 11 ust. 8 ppkt 8.1 lit. c).

**11. Jaka jest struktura lokali w istniejącej zabudowie (ilu pokojowe mieszkania) dla zaznaczonych na poniższym rysunku okien (po lewej całej pion)? Wstępna analiza pokazuje, że nowoprojektowany budynek, który musi uwzględnić dla wskazanych lokali wymagane w zabudowie śródmiejskiej nasłonecznienie, mocno ograniczy możliwości zabudowy pierzei.**



Ad 11. Analiza nasłoneczniania zostanie na tym etapie postępowania przeprowadzona przez partnera publicznego. Część lokali z zaznaczonymi w pytaniu oknami jest mieszkaniami prywatnymi i na dzień dzisiejszy miasto nie posiada zgody ich właścicieli na przekazanie rzutów poszczególnych mieszkań, czy też innych danych do informacji osób trzecich.

Mając na uwadze okres czasu niezbędny do przygotowania przedsięwzięcia oraz przeprowadzenia postępowania, którego przedmiotem będzie wybór partnera prywatnego, Promotor zastrzega, że stanowisko przedstawione w udzielonych odpowiedziach może ulec modyfikacji wynikającej choćby ze zmieniających się regulacji prawnych.