

**Załącznik Nr 4  
do Uchwały Nr XXXVI/889/09  
Rady Miasta Szczecin  
z dnia 29 czerwca 2009 r.**

**Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Międzyodrze – Kępa Parnicka – Wyspa Zielona” w Szczecinie.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, zm. z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492, zm. z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087, zm. z 2006 r. Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635, zm. z 2007 r. Nr 127 poz. 880, zm. zm. z 2008 r. Nr 123 poz. 803, Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz. 1413) Rada Miasta Szczecin rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** Do projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Międzyodrze – Kępa Parnicka – Wyspa Zielona” w Szczecinie, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w dniach od 14 kwietnia 2009 r do dnia 4 maja 2009 r., wniesiono w ustalonym terminie do dnia 18 maja 2009 r. 7 uwag stanowiących integralną część dokumentacji formalno-prawnej prac planistycznych.

**§ 3.** Prezydent Miasta Szczecin rozpatrzył powyższe uwagi w dniu 25 maja 2009 r.

**§ 4.** Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia zgłoszonej uwagi:

1.1. Wniesiono o rozszerzenie przyjętej koncepcji przeznaczenia jej terenu o wielofunkcyjną zabudowę śródmiejską, bądź zmianę przeznaczenia na wielofunkcyjną zabudowę śródmiejską podobnie jak sąsiadujący z nią teren elementarny S.N.9008.MC.

**Uwaga nieuwzględniona.** Ustalenia planu pozwalają, w znacznej mierze, na wytworzenie struktury wielofunkcyjnej – uwaga jest częściowo uwzględniona, ale propozycja zmiany przeznaczenia na śródmiejską zabudowę wielofunkcyjną, może utrudnić ewentualne połączenia funkcjonalne z działkami sąsiednimi i nie uwzględnia uciążliwości odkomunikacyjnych.

1.2. Wniesiono o niewielką korektę szerokości drogi dojazdowej SN.9013.KD.D wzdłuż działki nr 33/2. Planowana szerokość tej drogi spowoduje konieczność wyburzenia części budynku nr 122.

**Uwaga nieuwzględniona.** Proponowana korekta uniemożliwi poprawne rozwiązanie ulicy S.N.9013.KD.D i jej włączenie do planowanego mostu S.M.9033.KD.L; Zapisy planu – przeznaczenie terenu, pkt 2 umożliwiają kontynuację obecnego zagospodarowania i sposobu użytkowania, do czasu realizacji ustaleń planu.

2. Wniesiono o zmianę projektu budowy drogi szybkiego ruchu z pominięciem ul. Nadodrzańskiej nr 4 i usytuowanie jej w innym miejscu.

**Uwaga nieuwzględniona.** Projektowana ulica klasy GP (S.N.9011.KD.GP) stanowić będzie przedłużenie planowanej obwodnicy śródmieścia. Przebieg ulicy ustalony został w planie miejscowym uchwalonym w 1977 roku i był utrzymywany w kolejnych planach z 1986 i 1994 roku. Obecny przebieg stanowi kontynuację założeń planistycznych przyjętych w wymienionych planach.

Zapisy planu – przeznaczenie terenu, pkt 2 umożliwiają kontynuację obecnego zagospodarowania i sposobu użytkowania, do czasu realizacji ustaleń planu.

3.1. Wniesiono o dodanie sformułowania „i z terenów elementarnych S.N.9016.KPJ oraz S.N.9017.KPJ” w odniesieniu do terenu S.N.9006.MC § 73 pkt 5 ppkt 1.

**Uwaga uwzględniona.**

3.2. Wniesiono o pozostawienie ciągu pieszego w istniejących gabarytach odnośnie terenu S.N.9016.KPJ (działka 13/5).

**Uwaga nieuwzględniona.** Zawężenie ciągów pieszo jezdnych z 14 do 7 m wyklucza:

a) czytelne w przestrzeni powiązania widokowe/otwarcia z ulicy Kolumba na krajobraz rzeki Odry i wyspy,

b) możliwość wytworzenia przestrzeni publicznych o wysokim standardzie, z usługami sezonowymi i atrakcyjnym widokiem, oraz jednoczesną obsługą komunikacyjną, o którą występuje Autor uwadze nr 1.

3.3. Wniesiono o zwiększenie pasa na lokalizację pomostów pływających do ok. 30 metrów odnośnie terenu S.N.9006.MC §73 pkt 2 ppkt 16.

**Uwaga nieuwzględniona.** Z uwagi na występowanie śródlądowej drogi wodnej, uzgodniona (z Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej oraz Dyрекcją Żeglugi Śródlądowej) szerokość pomostów wynosi 10 m.

3.4. Wniesiono o stworzenie możliwości przebiegu pasażu również w podcieniu budynków ustawionych na linii brzegowej zapewniając dostęp ogólny odnośnie terenu S.N.9019.KP § 85 pkt 2 ppkt 2,3,5,6,14.

**Uwaga nieuwzględniona.** Teren objęty strefą „A” pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej, strefą „B” ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej oraz strefą „E” ochrony ekspozycji; Obowiązuje utrzymanie, kontynuacja i odtworzenie historycznej struktury przestrzennej, której naczelną i wyróżniającą miejsce, zasadą kompozycyjną jest budowa ciągów elewacyjnych na linii nabrzeża.

4. Wniesiono o wprowadzenie stosownych zmian w przedmiotowym projekcie planu np. poprzez połączenie nazw ulic służących do obsługi terenu Z.N.9005.UC słowem „i” (funktoem koniunkcji) albo wprowadzenie innego brzmienia pkt 6 § 90 przedmiotowego projektu planu, który pozwalałby bez wątpliwości na obsługę przedmiotowego terenu z obydwóch przylegających do niego ulic.

**Uwaga nieuwzględniona.** Ustalenia planu w obecnej formie nie wprowadzają żadnych ograniczeń dla obsługi komunikacyjnej.

5. Wniesiono o uwzględnienie w projekcie planu możliwość podziału działki 18/6 celem wydzielenia projektowanych działek o nast. pow. 18/9 – 0,1774ha, 18/10 – 0,0864ha oraz 18/11 – 0,1013ha przeznaczonych dla istniejącej zabudowy na cele komercyjne związane z prowadzeniem usług oraz obniżenie minimalnej szerokości frontu nowopowstałej działki.

**Uwaga nieuwzględniona.** Propozycja rozdrobnienia podziału: na działki min. 800 m<sup>2</sup> o frontach mniejszych niż 30 m nie gwarantuje nowej, prawidłowej zabudowy produkcyjno – składowej, usługowej; natomiast utrwała niepożądany stan obecny, tj. lokowanie funkcji w zabudowie przypadkowej, gospodarczej, z podziałem tych budynków;

Przedmiotowy teren, zgodnie z intencją planu, stanowi rezerwę pod pełnostandardową zabudowę usługową, produkcyjno – składową z dużymi działkami. Błędne byłoby konstruowanie zasad parcelacji na podst. Specyficznego, jednostkowego przypadku, tym bardziej, że teren elementarny posiada łączną powierzchnię 4,61 ha; dopuszczenie zbyt drobnego podziału na tak dużej powierzchni jest nieprzewidywalne w skutkach przestrzenno – użytkowych.

6. 1. Wniesiono o zabezpieczenie min. 3m szerokości pasów rowerowych dla każdej drogi klasy L. Pasy rowerowe nie kolidują z prawidłowo wyznaczonymi parkingami przy jezdni. Na drogach klasy D, ze względu na małe prędkości i małe natężenie ruchu, ruch rowerowy może odbywać się na zasadach ogólnych (tak jak to przewidziano w obecnej propozycji) przy opcjonalnym wykorzystaniu urządzeń spowalniających ruch np. podniesionych tarcz skrzyżowań, lokalnych przewężeń, małych rond, płytowych progów spowalniających itp.

**Uwaga uwzględniona.**

6.2. Wniesiono o uwzględnienie ilości miejsc parkingowych (jeden stojak rowerowy to dwa miejsca parkingowe).

**Uwaga uwzględniona.**

7.1. Wniesiono o w oparciu o przygotowane STUDIUM PROGRAMOWO PRZESTRZENNE ulicy Kolumba przedłożone władzom Szczecina w roku 2008 rewitalizację przedmiotowego terenu polegającą na wprowadzeniu jako wiodącej funkcji mieszkalnej (lofty uzupełnione zabudową mieszkaniową rozwijaną w oparciu o kontynuację i intensyfikację form zabudowy rewaloryzowanej) i usługowej (gastronomia, hotele, biura etc.).

**Uwaga nieuwzględniona.** Zabudowa Wyspy Jaskółczej stanowi przedpole widoku na zabytkowy front wodny zabudowy ul. Kolumba, który w tym obszarze reprezentują kompletnie zachowane zespoły przemysłowe (na obszarze występują: zabytki wpisane do rejestru zabytków, strefa A pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej, strefa „E” ochrony ekspozycji). Sytuowanie dominanty o ultranowoczesnej formie na wyspie przesłoni architektoniczny walor zabudowy, zakłóci specyfikę miejsca i atrakcyjne widoki na panoramy miasta. Plan ustala dachy o parametrach dowolnych, co daje swobodę zaprojektowania indywidualnej, wyjątkowej formy przestrzennej, która może stanowić wyróżnik nie będąc dominantą wysokościową.

7.2. Wniesiono o pozostawienie prześwitu widokowego wzdłuż bulwaru nadodrzańskiego i przesunięcie przyczółków mostu w stronę istniejącego budynku dworca, z pozostawieniem na dolnym tarasie linii tramwajowej jednej lub obu jezdni tranzytowej ulicy zbiorczej.

**Uwaga nieuwzględniona.** Uwaga dotyczy zjazdów z mostu, które znajdują się poza granicami przedmiotowego planu.

7.3. Wniesiono o wprowadzenie w ustaleniach planu podwyższonego, w stosunku do rozstrzygnięć standardowych wskaźnika zabudowy (stosunku pow. zabudowanej do pow. terenu). Jest to skutek zamierzonej linii rewaloryzacji obszaru i dążenia do przywrócenia i wzbogacenia jego historycznie ugruntowanego obrazu przestrzennego z bardzo intensywnym wykorzystaniem terenu, oficynami w głębi i na obrzeżach działek i niewielkimi dziedzińcami pozwalającymi na doświetlenie pomieszczeń.

**Uwaga nieuwzględniona.** Plan ustala maksymalny wskaźnik zabudowy.

7.4. Wniesiono o dopuszczenie obniżenia fragmentów pierzei od strony Odry na niewielkich odcinkach, gwarantującego odpowiednie doświetlenie zespołów mieszkaniowych (w sytuacjach krytycznych).

**Uwaga nieuwzględniona.**

Plan dopuszcza obniżenia zabudowy od strony nabrzeża do 7,0 m n.p.m.

7.5. Wniesiono o ostrożnie podchodzenie do kształtowania obowiązującego wskaźnika miejsc postojowych, szczególnie w odniesieniu do tzw. miejsc postojowych czasowych bilansowanych dla powierzchni usługowej.

**Uwaga nieuwzględniona.** Zasady kształtowania i bilansowania przestrzeni parkingowych, postojowych określono w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, z którym miejscowy plan musi być zgodny; Nie do przyjęcia jest bilansowanie miejsc postojowych dla inwestycji poza granicami planu, chyba że dotyczy to istniejących struktur zabytkowych.

7.6. Wniesiono o zmianę treści zapisów - treść proponowaną, dodaną podkreślono.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 6.1. Przeznaczenie terenu

1) Obszar wysp przeznacza się na śródmiejską zabudowę wielofunkcyjną oraz mieszkaniową z usługami o charakterze centrotwórczym, z przestrzeniami publicznymi m.in. nadwodnymi o wysokim standardzie i szerokim spektrum usług, także wykorzystujących dostęp do akwenów żeglownych. W sąsiedztwie wielkomiejskiej struktury z zabudową wysokościową utrzymuje się leśny fragment wyspy jako walor przyrodniczo – krajobrazowy. Wyspy obsługuje pętla dróg lokalnych z dwoma przeprawami mostowymi. Przedmiotem planu jest także pas zachodni nabrzeża Odry Zachodniej ze zwartą śródmiejską zabudową wielofunkcyjną mieszkaniową z usługami wzdłuż ul. Kolumba, na południu tereny produkcji, usług produkcyjnych i logistycznych powiązane głównym korytarzem komunikacyjnym miasta.

**Uwaga nieuwzględniona.** W szerokim pojęciu śródmiejskiej zabudowy wielofunkcyjnej mieści się także funkcja mieszkaniowa, dlatego jej szczególne wyróżnienie zmieni sens przyjętej w planie formuły zabudowy; Intencją planu jest wykreowanie struktury wielkomiejskiej różnorodnej i wielozadaniowej, a nie osiedla mieszkaniowego z usługami.

7.7. Wniesiono o zmianę treści zapisów - treść proponowaną, dodaną podkreślono.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 6.1. Przeznaczenie terenu

2) Na Wyspach Kępa Parnicka i Wyspa Zielona oraz wzdłuż zachodniego brzegu rzeki Odra Zachodnia, zakazuje się lokalizacji funkcji mieszkaniowej, w kondygnacjach przyziemia (ustalenie nie dotyczy istniejącej zabudowy mieszkalnej) ale dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowej w kondygnacjach 1-go piętra i wyższych kondygnacjach na terenach elementarnych oznaczonych symbolem MC.

**Uwaga uwzględniona.**

7.8. Wniesiono o zmianę treści zapisów - treść proponowaną, dodaną podkreślono.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

## 6. Komunikacja

5) Wymogi określone w § 6 ust. 6 pkt 3 nie obowiązują:

- a) w przypadku budowy, przebudowy, rozbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego (także tymczasowego) itp. Wywołującego potrzeby parkingowe do 2 miejsc postojowych,
- b) w przypadku obiektów tymczasowych lub w związku z użytkowaniem sezonowym (np. letnie ogródki gastronomiczne itp.) i ekspozycjami plenerowymi,
- c) o ile ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych stanowią inaczej,

w przypadku rewitalizacji, przebudowy, rozbudowy obiektu objętego ochroną konserwatorską.

**Uwaga uwzględniona częściowo.** Propozycja zapisu daje inwestorowi zbyt dużą swobodę w bilansowaniu miejsc postojowych, co może w efekcie doprowadzić do ich deficytu przy tak intensywnym zagospodarowaniu; Uwagę uwzględniono w ustaleniach szczegółowych konkretnych terenów elementarnych, na których występują zabytkowe struktury wypełniające całe działki i wkomponowanie przestrzeni parkingowej stanowiłoby techniczny i estetyczny problem.

7.9. Wniesiono o zmianę treści zapisów - treść proponowaną, dodaną podkreślono.

Rozdział 3

Ustalenie szczegółowe dla terenów elementarnych

§ 7. Teren elementarny S.M.9001.WS (rzeka Odra Zachodnia)

*Ust. 2. Kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu*

2) dopuszcza się załadowanie fragmentów akwenu w pasie do 1,5m od istniejącej linii brzegowej, uzyskany teren powiększa teren elementarny przyległy do nabrzeża, ustalenie ~~nie~~ to dotyczy także nabrzeży objętych strefami „A” i „B” ochrony konserwatorskiej.

**Uwaga nieuwzględniona.** Teren objęty strefą „A” pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej, strefą „B” ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej oraz strefą „E” ochrony ekspozycji; Obowiązuje utrzymanie, kontynuacja i odtworzenie historycznej struktury przestrzennej, której naczelną i wyróżniającą miejsce, zasadą kompozycyjną jest budowa frontu wodnego na historycznej linii nabrzeża. Przy tak dużej mozaice właścicieli istniejąca płynna linia nabrzeża przekształci się w uskokową.

7.10. Wniesiono o zmianę treści zapisów - treść proponowaną, dodaną podkreślono.

Rozdział 3

Ustalenie szczegółowe dla terenów elementarnych

§ 7. Teren elementarny S.M.9001.WS (rzeka Odra Zachodnia)

*Ust. 2. Kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu*

5) dopuszcza się lokalizację: urządzeń wodnych do cumowania i postojów jednostek pływających, pomostów sezonowych oraz innych obiektów niezbędnych dla funkcjonowania terenów stycznych z akwenami, do ~~(10m)~~ 25m od nabrzeża.

**Uwaga nieuwzględniona.** Z uwagi na występowanie śródlądowej drogi wodnej, uzgodniona (z Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej oraz Dyrekcją Żeglugi Śródlądowej) szerokość pomostów wynosi 10 m.

7.11. Wniesiono o wprowadzenie obowiązku estetyzacji budynku przystani i terenu przed transformatorownią. Jest to niezbędne dla poprawienia niekorzystnego widoku od strony Śródmieścia na północny cypel Wyspy z dysharmonizującym budynkiem przesłaniającym zabytkową transformatorownią. Wniosek opieramy na wytycznych Studium historyczno – urbanistycznego (teren elementarny S.N.9001.E).

**Uwaga uwzględniona.**

7.12. Wniesiono o zmianę treści zapisów - treść proponowaną, dodaną podkreślono.

Rozdział 3

Ustalenie szczegółowe dla terenów elementarnych

§ 69. Teren elementarny S.N.9002.ŹK, MW,U (Wyspa Jaskółcza).

1. Przeznaczenie terenu

1) ~~usługi edukacyjne, nauki i szkolnictwa wyższego~~ funkcja mieszkalna i biurowo-usługowa wystawiennictwa, wyspecjalizowane obiekty kulturalno-edukacyjne, obiekty upowszechniania kultury, konferencyjne.

**Uwaga nieuwzględniona.** Specyfika i wyjątkowość miejsca predestynuje wyłącznie do lokowania na wyspie funkcji publicznych, usług o charakterze kulturalno -rozrywkowym nie zaś mieszkalnictwa, które ogranicza jej sposób użytkowania i formy zagospodarowania; wprowadzenie funkcji mieszkaniowej lub biurowo-usługowej na tak niewielkiej powierzchni wyspy nie służy racjonalnemu wykorzystaniu potencjału miejsca.

7.13. Wniesiono o zmianę treści zapisów - treść proponowaną, dodaną podkreślono.

Rozdział 3

Ustalenie szczegółowe dla terenów elementarnych

§ 69. *Teren elementarny* S.N.9002.~~UK~~, MW,U (Wyspa Jaskółcza).

2. Kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu

2) dopuszcza się adaptację i rozbudowę istniejących budynków na potrzeby funkcji wymienionych w ust. 1 pkt 1, 2 oraz możliwość zastąpienia istniejącej zabudowy nową, co jest zgodne z wytycznymi Studium historyczno-urbanistycznego.

**Uwaga uwzględniona.** Dopuszczenie adaptacji i rozbudowy istniejącej zabudowy oznacza także przyzwolenie na jej rozbiórkę.

7.14. Wniesiono o zmianę treści zapisów - treść proponowaną, dodaną podkreślono.

Rozdział 3

Ustalenie szczegółowe dla terenów elementarnych

§ 69. *Teren elementarny* S.N.9002.~~UK~~, MW,U (Wyspa Jaskółcza).

3) powierzchnia zabudowy do ~~60%~~ 80% powierzchni terenu.

**Uwaga nieuwzględniona.** Ustalenie maksymalnej powierzchni zabudowy do 60% wynika z zabezpieczenia odpowiednich proporcji zabudowy do przestrzeni publicznej, która stanowi integralny element zagospodarowania terenu na potrzeby funkcji publicznych, usługowych.

7.15. Wniesiono o zmianę treści zapisów - treść proponowaną, dodaną podkreślono.

Rozdział 3

Ustalenie szczegółowe dla terenów elementarnych

§ 69. *Teren elementarny* S.N.9002.~~UK~~, MW,U (Wyspa Jaskółcza).

4) wysokość zabudowy, do okapu (gzymsu koronującego) frontowego 3 kondygnacje, do ~~(9,0)~~ 11,0m n.p.t.

**Uwaga nieuwzględniona.** Wysokość zabudowy podana do okapu i dowolność kształtowania formy dachu daje możliwość uzyskania większej kubatury niż 3 kondygnacje; strefa „E” ochrony ekspozycji nakłada obowiązek zabezpieczenia widoku na zabytkowy front wodny.

7.16. Wniesiono o zmianę treści zapisów - treść proponowaną, dodaną podkreślono.

Rozdział 3

Ustalenie szczegółowe dla terenów elementarnych

§ 69. *Teren elementarny* S.N.9002.~~UK~~, MW,U (Wyspa Jaskółcza).

9) utrzymanie istniejących skarp, schodów, murów oporowych, w północnej części terenu – dopuszcza się możliwość nowego rozwiązania architektonicznego różnicy poziomów terenu między strefą północną a południową wyspy.

10) dopuszcza się korekty linii brzegowej, budowę, rozbudowę i przebudowę nabrzeża – nabrzeże utwardzone, w tym budowę stacji tramwaju wodnego.

**Uwaga nieuwzględniona.** Istniejące zagospodarowanie terenu stanowi elementy historycznej struktury przestrzennej – strefa konserwatorska A pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej,

Propozycja ustanowienia przystanku tramwaju wodnego nie jest przedmiotem planu, podobnie jak wskazania lokalizacji dla przystanków innej komunikacji publicznej; Lokalizacje przystanków wymusi zapotrzebowanie i rzeczywisty ruch; zapis w planie o charakterze nabrzeża, tj. pasażersko –sportowe otwiera możliwość lokalizacji funkcji pasażerskich.

7.17. Wniesiono o zmianę treści zapisów - treść proponowaną, dodaną podkreślono.

Rozdział 3

Ustalenie szczegółowe dla terenów elementarnych

§ 69. *Teren elementarny* S.N.9002.~~UK~~, MW,U (Wyspa Jaskółcza).

13) dopuszcza się budowę dominanty wysokościowej – wysokość do 38m na południowym cyplu Wyspy.

**Uwaga nieuwzględniona.** Zabudowa Wyspy Jaskółczej stanowi przedpole widoku na zabytkowy front wodny zabudowy ul. Kolumba, który w tym obszarze reprezentują kompletnie zachowane zespoły przemysłowe (na obszarze występują: zabytki wpisane do rejestru zabytków, strefa A pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej, strefa „E” ochrony ekspozycji). Sytuowanie dominanty o ultranowoczesnej formie na wyspie przesłoni historyczny front wodny ul. Kolumba, zakłóci specyfikę miejsca i atrakcyjne widoki na panoramy miasta.

7.18. Wniesiono o wyeliminowanie usług edukacyjnych i wprowadzenie funkcji mieszkalnej i biurowej.

**Uwaga nieuwzględniona.** Specyfika i wyjątkowość miejsca predestynuje wyłącznie do lokowania na wyspie funkcji publicznych, usług o charakterze kulturalno -rozrywkowym nie zaś mieszkalnictwa, które ogranicza jej sposób użytkowania i formy zagospodarowania; wprowadzenie funkcji mieszkaniowej lub biurowo-usługowej na tak niewielkiej powierzchni wyspy nie służy racjonalnemu wykorzystaniu potencjału miejsca.

7.19. Wniesiono o zmianę treści zapisów - treść proponowaną, dodaną podkreślono.

Rozdział 3

Ustalenie szczegółowe dla terenów elementarnych

§ 71. *Teren elementarny* S.N.9004.~~MC~~, MW,U

1. Przeznaczenie terenu

1) ~~śródmiejska zabudowa wielofunkcyjna~~, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami w tym usługi.

**Uwaga nieuwzględniona.** Formuła śródmiejskiej zabudowy wielofunkcyjnej oznacza swobodę w doborze funkcji i ich proporcji w zabudowie, dotyczy to także funkcji mieszkaniowej; ustalenia planu nie ograniczają ilości powierzchni mieszkaniowej w nowej zabudowie, podobnie usług.

7.20. Wniesiono o zmianę treści zapisów - treść proponowaną, dodaną podkreślono.

Rozdział 3

Ustalenie szczegółowe dla terenów elementarnych

§ 71. *Teren elementarny* S.N.9004.~~MC~~, MW,U

2. Kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu

3) wysokość zabudowy zmienna, do okapu (gzymsu koronującego) frontowego, od ulicy Kolumba: od 9,0 do ~~18,5~~ 21,5 m n.p.t., od strony rzeki 7,0 do ~~21,0~~ 24,5 m n.p.t.

**Uwaga nieuwzględniona.** Maksymalną wysokość zabudowy ustalono z organem ds. ochrony zabytków; jest to standardowa wysokość historycznej zabudowy śródmiejskiej Szczecina i odpowiednie proporcje obudowy ulicy Kolumba, która posiada szerokość ok. 16 m.

7.21. Wniesiono o zmianę treści zapisów - treść proponowaną, dodaną podkreślono.

Rozdział 3

Ustalenie szczegółowe dla terenów elementarnych

§ 71. Teren elementarny S.N.9004. ~~MC~~, MW, U

5) utrzymanie i adaptacja na funkcje wymienione w ust. 1 pkt 1, zabytku przy ul. Kolumba 80, 81-83 dla którego ych ustala się:

a) dopuszcza się nadbudowę o 1-2 kondygnacje,

e) dopuszczenie możliwości lokalnych obniżen zabudowy w pierzei od strony rzeki w celu lepszego doświetlenia wewnętrznych dziedzińców po uzgodnieniu z Miejskim konserwatorem zabytków,

f) możliwość zmiany bryły budynku w planie, z zachowaniem historycznej fasady od strony rzeki i odtworzeniem fasady od ul. Kolumba po uzgodnieniu z Miejskim konserwatorem zabytków.

**Uwaga nieuwzględniona.** Ustalenia dotyczą zabytku chronionego planem (ewidencyjnego), natomiast zabytek przy ul. Kolumba 81, 82, 83 – zespół d. fabryki Lefebvre'a jest chroniony wpisem do rejestru zabytków, co oznacza, że sposób jego zagospodarowania i ewentualne przekształcenia reguluje wyłącznie organ ds. ochrony zabytków;

7.22. Wniesiono o zmianę treści zapisów - treść proponowaną, dodaną podkreślono.

Rozdział 3

Ustalenie szczegółowe dla terenów elementarnych

§ 71. Teren elementarny S.N.9004. ~~MC~~, MW, U

19) dopuszcza się możliwość wprowadzenia nadwieszzeń zabudowy nad połączeniami ulicy z rzeką, od poziomu 11,0m nad poziomem wody.

**Uwaga nieuwzględniona.** Zabudowa ulicy Kolumba i ciągi pieszo jezdne z placem mają wytworzyć przezierną strukturę z wszechobecnym krajobrazem rzeki widocznym z wnętrza ulicy; nadwieszenia zabudowy zakłócą powiązania widokowe, które stanowią walor miejsca.

7.23. Wniesiono o zmianę treści zapisów - treść proponowaną, dodaną podkreślono.

Rozdział 3

Ustalenie szczegółowe dla terenów elementarnych

§ 71. Teren elementarny S.N.9004. ~~MC~~, MW, U

5. Komunikacja

~~2) ilość miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 6, z zastrzeżeniem pkt 3,~~

2) nie obowiązują ustalenia dotyczące ilości miejsc postojowych

**Uwaga uwzględniona częściowo.** Uwzględniano dla zabytku, który posiada zamkniętą wypełnioną strukturę.

7.24. Wniesiono o zmianę treści zapisów - treść proponowaną, dodaną podkreślono.

Rozdział 3

Ustalenie szczegółowe dla terenów elementarnych

§ 72. Teren elementarny S.N.9005. ~~MC~~ MW, U

1. Przeznaczenie terenu



1) ~~śródmiejska zabudowa wielofunkcyjna~~, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami, w tym usługi.

**Uwaga nieuwzględniona.** Formuła śródmiejskiej zabudowy wielofunkcyjnej oznacza swobodę w doborze funkcji i proporcji między nimi w zabudowie, dotyczy to także funkcji mieszkaniowej; ustalenia planu nie ograniczają ilości powierzchni mieszkaniowej w nowej zabudowie, podobnie usług.

7.25. Wniesiono o zmianę treści zapisów - treść proponowaną, dodaną podkreślono.

Rozdział 3

Ustalenie szczegółowe dla terenów elementarnych

§ 72. *Teren elementarny S.N.9005.* ~~MC MW, U~~

2. Kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu

3) wysokość zabudowy zmienna, do okapu (gzymsu koronującego) frontowego, od ulicy Kolumba: od 9,0 do ~~18,5~~ 21,5m n.p.t., od strony rzeki 7,0 do ~~21,0~~ 24,5m n.p.t.

5) utrzymanie i adaptacja zabytków przy ul. Kolumba 68, 69, 70 dla których ustala się:

a) /.../ - ~~zakaz nadbudowy pełnej kondygnacji, na obrysie zewnętrznym budynku, ewentualna nadbudowa nie wyżej niż 21,5m n.p.t. od strony ul. Kolumba oraz 21,5m od strony rzeki.~~

**Uwaga nieuwzględniona.** Maksymalną wysokość zabudowy ustalono z organem ds. ochrony zabytków; jest to standardowa wysokość historycznej zabudowy śródmiejskiej Szczecina i odpowiednie proporcje obudowy ulicy Kolumba, która posiada szerokość ok. 16 m.

7.26. Wniesiono o zmianę treści zapisów - treść proponowaną, dodaną podkreślono.

Rozdział 3

Ustalenie szczegółowe dla terenów elementarnych

§ 72. *Teren elementarny S.N.9005.* ~~MC MW, U~~

2. Kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu

20) dopuszcza się możliwość wprowadzenia nadwieszzeń zabudowy nad połączeniami ulicy z rzeką, od poziomu 11,0m nad poziomem wody.

**Uwaga nieuwzględniona.** Zabudowa ulicy Kolumba i ciągi pieszo jezdne z placem mają wytworzyć przezierną strukturę z wszechobecnym krajobrazem rzeki widocznym z wnętrza ulicy; nadwieszzenia zabudowy zakłócą powiązania widokowe, które stanowią walor miejsca.; nad wybranymi ciągami pieszo jezdnyimi dopuszcza się nadwieszzenia np. teren elem.S.N.9016.KPJ.

7.27. Wniesiono o zmianę treści zapisów - treść proponowaną, dodaną podkreślono.

Rozdział 3

Ustalenie szczegółowe dla terenów elementarnych

§ 73. *Teren elementarny S.N.9006.* ~~MC MW, U~~

1. Przeznaczenie terenu

1) ~~śródmiejska zabudowa wielofunkcyjna~~, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami w tym usługi

2. Kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu

3) wysokość zabudowy zmienna, do okapu (gzymsu koronującego) frontowego, od ulicy Kolumba: od 9,0 do ~~18,5~~ 21,5m n.p.t., od strony rzeki 7,0 do ~~21,0~~ 24,5m n.p.t.

18) dopuszczenie możliwości lokalnych obniżzeń zabudowy w pierzei od strony rzeki w celu lepszego doświetlenia wewnętrznych dziedzińców.

20) dopuszcza się możliwość wprowadzenia nadwieszzeń zabudowy nad połączeniami ulicy z rzeką, od poziomu 11,0m nad poziomem wody.

**Uwaga uwzględniona.** Formuła śródmiejskiej zabudowy wielofunkcyjnej oznacza swobodę w doborze funkcji i proporcji między nimi w zabudowie, dotyczy to także funkcji mieszkaniowej; ustalenia planu nie ograniczają ilości powierzchni mieszkaniowej w nowej zabudowie, podobnie usług.

7.28. Wniesiono o zmianę treści zapisów - treść proponowaną, dodaną podkreślono.

Rozdział 3

Ustalenie szczegółowe dla terenów elementarnych

§ 73. *Teren elementarny S.N.9006. ~~MC~~ MW, U*

5. Komunikacja

3) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych na innych działkach, w obszarze zabudowy pomiędzy zachodnią pierzeją ul. Kolumba i ulicą nowoprojektowaną styczną do terenów kolejowych

**Uwaga nieuwzględniona.** Propozycja zapisu daje inwestorowi zbyt dużą swobodę w bilansowaniu miejsc postojowych, co może w efekcie doprowadzić do ich deficytu przy tak intensywnym zagospodarowaniu.

7.29. Wniesiono o zmianę treści zapisów - treść proponowaną, dodaną podkreślono.

Rozdział 3

Ustalenie szczegółowe dla terenów elementarnych

§ 74. *Teren elementarny S.N.9007. ~~MC~~ MW, U*

1. Przeznaczenie terenu

1) ~~śródmiejska zabudowa wielofunkcyjna~~, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami, w tym usługi

**Uwaga nieuwzględniona.** Formuła śródmiejskiej zabudowy wielofunkcyjnej oznacza swobodę w doborze funkcji i proporcji między nimi w zabudowie, dotyczy to także funkcji mieszkaniowej; ustalenia planu nie ograniczają ilości powierzchni mieszkaniowej w nowej zabudowie, podobnie usług.

7.30. Wniesiono o zmianę treści zapisów - treść proponowaną, dodaną podkreślono.

Rozdział 3

Ustalenie szczegółowe dla terenów elementarnych

§ 74. *Teren elementarny S.N.9007. ~~MC~~ MW, U*

2. Kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu

2) powierzchnia zabudowy do ~~65%~~ 100% powierzchni działki budowlanej.

**Uwaga nieuwzględniona.** Teren wraz z zabudową wpisany do rejestru zabytków – ze względu na ekspozycję zespołu zabytkowego maksymalną powierzchnię zabudowy ustalono z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

7.31. Wniesiono o zmianę treści zapisów - treść proponowaną, dodaną podkreślono.

Rozdział 3

Ustalenie szczegółowe dla terenów elementarnych

§ 74. *Teren elementarny S.N.9007. ~~MC~~ MW, U*

2. Kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu

3) wysokość zabudowy zmienna, do okapu (gzymsu koronującego) frontowego, od ulicy Kolumba: od 9,0 do ~~18,5~~ 21,5m n.p.t., od strony rzeki 7,0 do ~~24,0~~ 24,5m n.p.t.

20) dopuszcza się możliwość wprowadzenia nadwieszzeń zabudowy nad połączeniami ulicy z rzeką, od poziomu 11,0m nad poziomem wody.

**Uwaga uwzględniona.** Maksymalną wysokość zabudowy ustalono z organem ds. ochrony zabytków; jest to standardowa wysokość historycznej zabudowy śródmiejskiej Szczecina i odpowiednie proporcje obudowy ulicy Kolumba, która posiada szerokość ok. 16 m. Ustalenia ogólnego planu mówią, że podaną wysokość zabudowy należy czytać z dokładnością do  $\pm 0,5$  m, co pozwala inwestorowi na zabudowę 24,5 m.

7.32. Wniesiono o zmianę treści zapisów - treść proponowaną, dodaną podkreślono.

Rozdział 3

Ustalenie szczegółowe dla terenów elementarnych

§ 82. *Teren elementarny S.N.9015. ~~KPP~~ MW, U*

1. Przeznaczenie terenu

1) ~~plac — inwestycja celu publicznego, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami~~

2. Kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu

1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu, obowiązująca linia zabudowy na nabrzeżu obowiązuje do kondygnacji zawieszenia pasażu zewnętrznego (teren S.N.9019.KP),

2) powierzchnia zabudowy do 100% powierzchni terenu,

3) wysokość zabudowy zmienna, do okapu (gzymsu koronującego) frontowego, od ulicy Kolumba: od 9,0 do ~~18,5~~ 21,5m n.p.t., od strony rzeki 7,0 do ~~21,0~~ 24,5m n.p.t.

4) dachy o parametrach dowolnych, lokalizacja urządzeń technicznych w kondygnacjach zamkniętych, nie dotyczy anten,

5) zabudowa obrzeżna, styczna na granicach działek,

6) zróżnicowanie kompozycji elewacji i ich wykończenia,

7) elewacje z alternatywą kondygnacji, dopuszcza się okna o drobnym podziale, charakterystycznym dla architektury przemysłowej, wyróżnienie partii cokołowej i gzymsu,

8) zakaz stosowania balkonów i wykuszy na elewacjach od strony ul. Kolumba,

9) bramy przejazdowe ażurowe (przezierne), metaloplastyczne, zakaz stosowania ogrodzeń stalowych katalogowych,

10) zalecane materiały wykończeniowe w przewodzie tradycyjne, np. tynk, kamień, okładzina ceramiczna, w tym cegła licowa, detal ceramiczny,

11) usługi dostępne z ul. Kolumba i/lub z terenów S.N.9016.KPJ, S.N.9017.KPJ i/lub od strony rzeki, poprzez pasaż o dostępie ogólnym (teren S.N.9019.KP),

12) obowiązuje budowa pasażu od strony rzeki (teren S.N.9019.KP) na całej długości nabrzeża, wg rysunku planu,

13) nowe urządzenia techniczne, stacje transformatorowe, przepompownie, wentylatornie, itp. oraz pomieszczenia do gromadzenia odpadów wyłącznie wbudowane,

14) obowiązuje budowa oświetlenia ekspozycyjnego zabudowy od strony nabrzeża,

15) dopuszcza się korekty linii brzegowej, budowę, rozbudowę i przebudowę nabrzeża – nabrzeże utwardzone,

16) dopuszcza się lokalizację pomostów sezonowych oraz innych obiektów niezbędnych do cumowania jednostek pływających, w pasie 10m akwenu przyległego,

17) likwidacja istniejących drzew i krzewów, wskazany intensywny zasób zieleni na dachach i tarasach;

18) dopuszczenie możliwości lokalnych obniżen zabudowy w pierzei od strony rzeki w celu lepszego doświetlenia wewnętrznych dziedzińców

1) zakaz stałej zabudowy, nie dotyczy formy obudowującej urządzenia przepompowni powyżej poziomu terenu,

2) obowiązuje obudowa urządzeń przepompowni znajdujących się powyżej nawierzchni placu – indywidualna, artystyczna forma przestrzenna, zrealizowana w drodze konkursu,

3)/.../

13) dopuszcza się możliwość wprowadzenia nadwieszzeń zabudowy nad połączeniami ulicy z rzeką, od poziomu 11,0m nad poziomem wody.

**Uwaga nieuwzględniona.** Uwarunkowania w postaci istniejącej infrastruktury technicznej (kolektory ogólnospławne, piaskownik, przepompownia ścieków) determinują sposób użytkowania i zagospodarowania terenu; ukształtowanie placu publicznego jest kontynuacją idei Utrzymania widoku krajobrazu rzeki z ulicy Kolumba.

7.33. Wniesiono o zmianę treści zapisów - treść proponowaną, dodaną podkreślono.

Rozdział 3

Ustalenie szczegółowe dla terenów elementarnych

§ 74. *Teren elementarny* S.N.9019.KP

2.Kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu

3) pasaż podwieszony lub na wspornikach mocowanych do nabrzeża lub zabudowy, konstrukcja ażurowa, stalowa lub drewniana, lub w formie podcienia budynku.

**Uwaga nieuwzględniona.** Obowiązuje utrzymanie, kontynuacja i odtworzenie historycznej struktury przestrzennej, której naczelną i wyróżniającą miejsce, zasadą kompozycyjną jest budowa frontu wodnego na historycznej linii nabrzeża.

7.34. Wniesiono o zmianę treści zapisów - treść proponowaną, dodaną podkreślono.

Rozdział 3

Ustalenie szczegółowe dla terenów elementarnych

§ 74. *Teren elementarny* S.N.9019.KP

2.Kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu

5) szerokość pasażu 2,5 - 3,5m do 7,0m,

**Uwaga nieuwzględniona.** Minimalna szerokość pasażu ustalona na 2,5 m pozwala na większą swobodę projektową i intensywniejsze wykorzystanie dolnego poziomu pasażu z pomostami żeglarskimi.

7.35. Wniesiono o zmianę treści zapisów - treść proponowaną, dodaną podkreślono.

Rozdział 3

Ustalenie szczegółowe dla terenów elementarnych

§ 74. *Teren elementarny* S.N.9019.KP

2.Kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu

14) dopuszcza się drugi dolny poziom pomostów sezonowych turystyczno-sportowych, z dostępem do terenu S.N.9019.KP,

**Uwaga nieuwzględniona.** Zapis zbędny.