

Wyspy Jaskółczej nie można sprywatyzować i zamknąć.
Wyjaśniamy zapisy miejscowego planu zagospodarowania

27.04.2024, Andrzej Kraśnicki jr

Sprzedaż nieruchomości przy ul. Kolumba, wraz z tymi na sąsiedniej Wyspie Jaskółczej, nie oznacza, że będzie to prywatny teren zamknięty. Co może zatem tam powstać? Sprawdziliśmy planistyczne zapisy.

O tym, że miasto przygotowuje się do sprzedaży nieruchomości w północnej części tzw. szczecińskiej Wenecji, informowaliśmy w artykule ["Zakaz wstępu na wyspę, z której można oglądać szczecińską Wenecję. Dawna zajezdnia opustoszała. Nieruchomość na sprzedaż"](#).

Co dalej ze starą zajezdnią i wyspą?

Zabytkowy kompleks dawnej zajezdni tramwajowej jest już częściowo opuszczony. Z tego też powodu zarządzający tymi nieruchomościami Zarząd Budynków i Lokali Komunalnych, zdecydował się za ograniczenie swobodnego dostępu na sąsiednią Wyspę Jaskółczą.

Droga do niej prowadzi przez przejazd bramny. Chodzi nie tylko o to, by od strony rzeki ktoś nie włamał się do pustego budynku. Problemem jest też południowa część wyspy, na której stoi opuszczony budynek dawnej szkoły. Ta część wyspy stała się miejscem pijackich imprez i śmietniskiem. Odcięcie swobodnego dostępu do wyspy ma ograniczyć te problemy. Wjazd możliwy jest dla użytkowników przystani wędkarskiej w północnej części wyspy i oczywiście techników Tramwajów Szczecińskich użytkujących stojący tam budynek transformatorowni.

Jaka przyszłość czeka zabytkowy kompleks i nieruchomości na wyspie? Pewne jest to, że miasto chce je w całości wystawić na sprzedaż, czyli bez podziału na zabudowę zajezdni i nieruchomość na wyspie.

Pomysły na zagospodarowanie nieruchomości określone są zaś w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W planie podzielona jest ona na trzy tzw. tereny elementarne. Każdy ma swój własny opis.

Co można zrobić z zajezdnią?

Stara zajezdnia to obszar S.N. 9003 UA. Plan dopuszcza następujące funkcje zabytku: usługi kongresowo-konferencyjne, administracyjno-biurowe, ośrodki szkoleniowo-doradcze, usługi biznesowe, inkubator przedsiębiorczości, usługi wystawiennictwa, kultury, rozrywki, gastronomii.

Jest zakaz lokalizacji produkcji usług produkcyjnych, składowania i przeładunku. Istniejąca zabudowa ma być utrzymana, bez prawa rozbudowy i zmiany gabarytów. Przejazd bramny na nabrzeże oraz na most ma być ogólnodostępny. Ogólnodostępny ma być też pasaż dobudowany do nabrzeża.

Co można zrobić na Wyspie Jaskólczej?

Wyspa dzieli się na dwa obszary. Północny, o powierzchni 0,28 ha., to zakątek z tramwajową transformatorownią oraz otaczającą ją przystanią wędkarską. Plan podtrzymuje te funkcje, a także utrzymuje "zielen wysoką", czyli rosnące tu drzewa.

Środkowa i południowa część wyspy (której część ma być sprzedana wraz z zajezdnią) to obszar S.N. 9002 UK o powierzchni 0,65 ha.



Wyspa Jaskółcza fot. Andrzej Kraśnicki jr

Opis przeznaczenia terenu mówi o "usługach ogólnomiejskich". W bardziej szczegółowym opisie mowa jest zaś o usługach towarzyszących: "gastronomia, rozrywka, handel, sport i rekreacja - wędkarstwo, przystań motorowodna". Jako sezonowe usługi wymieniana jest też organizacja imprez plenerowych, wydarzeń kulturalnych. Plan nakazuje też powstanie - od strony stałego lądu - nabrzeża pasażersko-sportowego. Ma być ogólnodostępne.

Powierzchnia nowej zabudowy może pokryć 60 proc. nieruchomości, a jej wysokość to maksymalnie trzy kondygnacje, do dziewięciu metrów nad poziomem terenu. Nawierzchnie i krawężniki mają być wykonane z materiałów kamiennych. W dokumencie czytamy też, że "obowiązuje budowa oświetlenia ekspozycyjna mostu, zabudowy na wyspie i placu z nabrzeżem pasażerskim". Nie można wygradzać zabudowy, a "wartościowy drzewostan" ma być zachowany.

Dla całego tego obszaru nie obowiązują wymagania dotyczące zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów.