1 FORUM MOLO

KONCEPCJA REWITALIZACJI ZABUDOWY NADMORSKIEJ GMINY MIĘDZYZDROJE

Rozbudowa mola i nowy hotel obok mają być nowym, lepszym znakiem centrum promenady Międzyzdrojów

Przejście na plażę między rozbudowanym molo, a nowym hotelem

Rozbudowa mola w widoku od plaży

1 FORUM MOLO

KONCEPCJA REWITALIZACJI ZABUDOWY NADMORSKIEJ GMINY MIĘDZYZDROJE

0 50m 100m

BULWAR LAT 30-tych

BULWAR MOLO

BULWAR GWIAZD

ALEJA GWIAZD

PROMENADA GWIAZD

PARK

ZDROJOWY

Korty

ul. Zdrojowa

ul. KOPERNIKA

ul. RYBACKA

ul. Mickiewicza

ZIELONE NADMORSKIE BULWARY POWIĄZANE TRASAMI SPACEROWYMI I ROWEROWYMI. BUDOWA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH POPRZEZ NOWĄ ZABUDOWĘ, WIZUALNIE I KOMUNIKACYJNIE POWIĄZANĄ Z MORZEM I PLAŻĄ

BULWAR MOLO

- zielone bulwary o jednorodnej zabudowie charakterystycznej dla danego bulwaru; projektowana zabudowa wyodrębnia bulwary i NADAJE IM JEDNORODNY CHARAKTER
- projektowane budynki
- projektowane budynki infrastruktury nadmorskiej (trafostacje, toalety, natryski, wyjścia z garazy, min 50m2 PU)
- projektowane budynki usług promenadowych (gastronomia/bary, kioski, galerie sztuki, itp.-min. 50m2 PU)
- przewidywana linia zabudowy
- mur oporowy
- projektowane budynki podziemne (garaze, infrastruktura)
- projektowane place zabaw-rekreacji
- molo istniejące
- projektowane molo – pod warunkiem wykonania badań wykluczających negatywny wpływ inwestycji na brzeg morski
- projektowane fontanny
- projektowane elementy małej architektury (lampy, ławki, telebim, śmietniki, itp.)
- projektowana nawierzchnia drewniana placu

SILNE ODDZIAŁYWANIE WIZUALNE NOWEJ WYŻSZEJ ZABUDOWY, DLA OSŁABIENIA NEGATYWNEGO ODDZIAŁYWANIA ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY WYSOKIEJ, KTÓRA POZOSTANIE.

ZASTĄPIENIE ZABUDOWY NISKIEJ O ZŁYM STANIE ESTETYCZNYM (np.pawilony gastronomiczne) – NOWOCZESNYMI BUDYNKAMI USŁUG TURYTYCZNYCH

KONTYNUACJA HISTORYCZNYCH OSI WIDOKOWYCH.

- istniejąca zabudowa wysoka 8–10 kondygnacji o silnym oddziaływaniu wizualnym, negatywnym estetycznie,
- istniejąca zabudowa niska (pawilony do rozbiórki) o negatywnym oddziaływaniu estetycznym,
- budynki istniejące
- budynki w ewidencji Służb Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Szczecinie
- budynki do rozbiórki
- trafostacje do rozbiórki i przeniesienia ze względu na niekorzystne lokalizacje
- projektowane wizualne akcenty architektoniczne zabudowy do 2–3 kondygnacji
- projektowane dominanty wizualnego oddziaływania do akcentowania architektonicznego zabudowy do 4–6 kondygnacji
- projektowane dominanty wizualnego oddziaływania do silnego akcentowania architektonicznego zabudowy ponad 6–8 kondygnacji
- projektowana zabudowa ponad 15 kondygnacji głównie dominanty wizualnego oddziaływania do silnego akcentowania architektonicznego i najwyższej jakości architektonicznej ("ikony/rzeźby" architektoniczne)
- historyczne osie widokowe, relacje wizualne, i nakładanie się planów zabudowy

KONTYNUACJA I BUDOWA NOWYCH OSI KOMUNIKACYJNYCH, REKREACYJNYCH, USŁUGOWYCH
OGRANICZENIE RUCHU SAMOCHODOWEGO.
NOWE DROGI ROWEROWE I PIESZE.

- chodniki i place utwardzone
- chodniki o funkcji dojazdowej (nosnosc 2,5t/os)
- istniejące i projektowane ulice
- pieszojezdnie
- projektowana rzędna terenu
- drogi rowerowe i stojaki na rowery
- ruch samochodowy tylko dla pojazdów specjalnych i użytkowników budynków (nosnosc 10t/os) (drogi pozarowe, asenizacja, policja, pogotowie, itd.)
- kładka i tarasy po koronie wydmy
- proj. granice PASA DROGOWEGO
- istniejące drogi piesze/leśne nieutwardzone
- granica istniejącej ulicy, przy projektowanej rozbudowie

GŁÓWNE UWARUNKOWANIA TERENOWE.
PROPONOWANE PODZIAŁY NIERUCHOMOŚCI
NOWE PARKI I SYSTEMY ZIELENI

- granice nieruchomości
- projektowane podziały działek
- granica Pasa Technicznego UMS
- 100m pas ochronny UMS
- tereny obowiązujących MPZP – do zmiany
- granica portu morskiego UMS
- trawniki istniejące i projektowane
- docelowo drzewa, krzewy – wymóg dalszej analizy drzewa istniejące nie inwentaryzowane drzew do wycięcia nie oznaczono
- plaże
- morze

MODERNIZACJA INFRASTRUKTURY NADMORSKIEJ.
NOWE WEJŚCIA NA PLAŻĘ I MODERNIZACJA ISTNIEJĄCYCH. NOWE PARKINGI/GARAŻE I OGRANICZENIE RUCHU SAMOCHODWEGO.

A istniejące publiczne przejscie na plażę do modernizacji
B projektowane publiczne przejscie na plażę
C nie publiczne przejscia na plażę istniejące
D projektowany wjazd techniczny na plażę
E projektowane wejscie na plażę dla osób z wózkami

F projektowana modernizacja placu przed Molo

T toalety, natryski, przebieralnie oraz potencjalne lokalizacje:
– na przeniesienie trafostacji – do decyzji zarządcy sieci elektr.
– na wyjścia ewakuacyjne z garaży podziemnych

R budowa nowych dróg rowerowych wzdłuż Morza

K projektowana budowa kładki pieszej po koronie wydm

P projektowane ograniczenie ruchu samochodowego przez zastąpienie ulic pieszojezdniami i chodnikami

P1. Modernizacja ul. Campingowej – poszerzenie na cele drogi rowerowej i pieszojezdni

P1. Modernizacja i poszerzenie wjazdów drogi wojewódzkiej w uzgodnieniu z Zarządem Dróg Wojewódzkich w Koszalinie

G projektowany garaz podziemny

ROZWÓJ USŁUG TURYSTYCZNYCH I MIEJSKICH

1. projektowany hotel
2. rozbudowa hotelu
3. Galeria Handlowa
4. rozbudowa Molo
5. Amfiteatr
6. Rozbudowa i nadbudowa budynku usługowego Gabinet figur woskowych, sala kinowa
7. punkt informacji turystycznej
8. Biblioteka
9. BARY PLAŻOWE – mała gastronomia/pawilony wystawowe/kioski NOWE PAWILONY do 1,5 kondygnacji – o wysokiej jakości architektury
10. zespół apartamentowy

NOWE NADMORSKIE PRZESTRZENIE PUBLICZNE

Bulwar Lat 30-tych
Bulwar Molo
Bulwar Gwiazd
Bulwar Promenada
Bulwar Rybacki
Bulwar Leśny

11. projektowane place zabaw i rekreacji
12. projektowane solarium nadmorskie
14. projektowany pomost dla łodzi do 1m zanurzenia
15. projektowana scena/muszla koncertowa – PUBLICZNOŚĆ NA PLAŻY
16. projektowana Marina żeglarska z zapleczem
17. projektowane budynki zaplecza Mariny żeglarskiej

© opracowanie sierpień'2008,
Architektura Inwestycje Sp. z o.o. w Świnoujściu,
na zlecenie Urzędu Gminy Międzyzdroje

1. FORUM MOLO

OPIS KONCEPCJI REWITALIZACJI ZABUDOWY NADMORSKIEJ GMINY MIĘDZYZDROJE

OPRACOWANIE: ARCHITEKTURA INWESTYCJE SP. Z O.O. W ŚWINOUJSCIU

Spis treści

1. Okładka – wizualizacja Koncepcji Rewitalizacji
2. Rysunek planu Koncepcji Rewitalizacji
3. Jaka jest rola Koncepcji Rewitalizacji,
4. Jak jest opracowana Koncepcja Rewitalizacji,

5. OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO I WYBRANYCH UWARUNKOWAŃ,
5.1. Plany miejscowe i studium.
5.2. Inwestycje publiczne gminy.
5.3. Koordynacja ładu przestrzennego
5.4. Zagadnienia konserwacji zabytków i zieleni
5.5. Zagadnienia pasa nadbrzeżnego Urzędu Morskiego Szczecin
5.6. Stany władania nieruchomościami.
5.7. Parcelacja terenów.
5.8. Zapewnienie dostaw wody i odbioru ścieków.
5.9. Kanalizacja deszczowa.
5.10. Energia elektryczna i gaz.

6. WYBRANE PROBLEMY I PROPOZYCJE ROZWIĄZAŃ, OPIS KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
6.1. Brak centralnej i atrakcyjnej nadmorskiej przestrzeni urbanistycznej,
6.2. Brak charakterystycznej i wizualnie atrakcyjnej zabudowy nadmorskiej,
6.3. Brak ciągłości ciągów usługowo-handlowych i rekreacyjnych. Lokalizacje, niska estetyka i funkcjonalność na terenach najbardziej prestiżowej zabudowy nadmorskiej.
6.4. Odcięcie wizualne i komunikacyjne terenów nadmorskich od morza i plaż.
6.5. Zatłoczone ciągi piesze i plaże w sezonie letnim, słaba infrastruktura plażowa. brak dróg rowerowych, komunikacja samochodowa.
6.6. Istniejący budynek molo i pawilon handlowy Sezam.
7. Wybrane wytyczne do opracowania planów miejscowych.
8. Opis proponowanych zasad kształtowania i oceny ładu przestrzennego.
9. PRZYKŁADOWA ZABUDOWA NADMORSKA

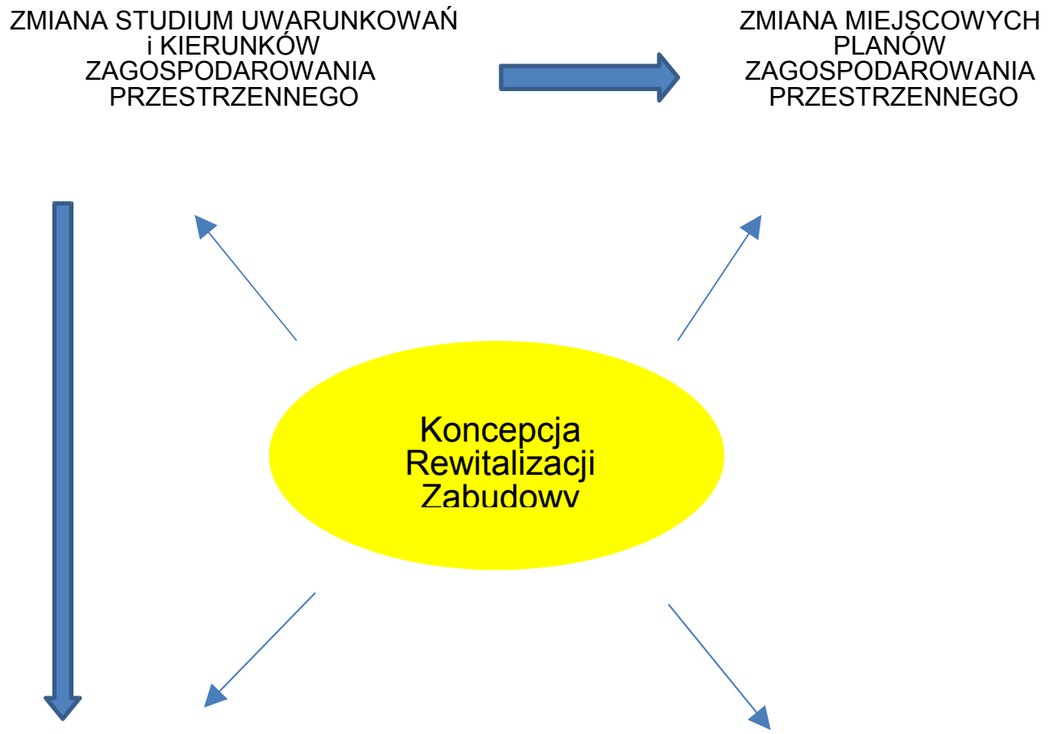
10. Załącznik: CDR – 1szt.
11. Załącznik: Plansze format a1 – 2 szt.

3. JAKA JEST ROLA KONCEPCJI REWITALIZACJI

Zgodnie z definicją Ministerstwa Pracy i Polityki Społecznej, rewitalizacja to kompleksowy program działań np. modernizacji zabudowy i przestrzeni publicznych, rewaloryzacji zabytków na wybranym obszarze, najczęściej dzielnicy miast – w powiązaniu z rozwojem gospodarczym i społecznym. Rewitalizacja jest więc połączeniem działań technicznych z programem ożywienia gospodarczego i działaniami na rzecz rozwiązywania problemów społecznych: bezrobocia, przestępczości, braku równowagi demograficznej w skrajnych przypadkach. Program Rewitalizacji to plan naprawczy części miasta, które są zdegradowane. **Obecnie opracowuje się tzw. Lokalne Programy Rewitalizacji, których celem jest podniesienie jakości życia mieszkańców, podniesienie konkurencyjności, zwiększenie potencjału turystycznego, wyprowadzenie z impasu i usunięcie przyczyn.** Unia Europejska w ramach inicjatywy URBAN II określiła kryteria kiedy możemy mówić, że jakiś obszar możemy nazwać zdegradowanym i wymagającym interwencji. Główne z nich to bezrobocie, ubóstwo, przestępczość, niska edukacja, zanieczyszczenie środowiska naturalnego. Dodatkowe zaś to m. in. występowanie atrakcyjnych kulturowo, a nie zagospodarowanych odpowiednio przestrzeni publicznych, stwarzających możliwości rozwoju gospodarczego. Koncepcja Rewitalizacji Zabudowy Nadmorskiej Gminy Międzyzdroje jest opracowaniem wstępnym służącym do wypracowania Lokalnego Programu Rewitalizacji. **Celem tego opracowania jest zaproponowanie działań, które w najbliższym czasie zmodernizują i zmienią na lepsze najbardziej atrakcyjne kulturowo przestrzenie nadmorskie Międzydrojów , przy zapewnieniu jednocześnie warunków rozwoju usług turystycznych i wzrostu konkurencyjności potencjału turystycznego Międzyzdrojów.** Takie działania muszą w konsekwencji mieć swój pozytywny wpływ społeczny - w postaci obniżenia bezrobocia, wzrostu zamożności mieszkańców, poprawy bezpieczeństwa i ochrony środowiska naturalnego. W związku z tym, Koncepcja Rewitalizacji Zabudowy Nadmorskiej koncentruje się na zagadnieniach ładu przestrzennego i uwarunkowań stanu władania nieruchomościami oraz prawa miejscowego i realności proponowanych rozwiązań, nie analizując szczegółowo kontekstu kulturowego, prawnego, społecznego, ekonomicznego czy infrastrukturalnego Międzyzdrojów, co jest prezentowane w bardziej szczegółowych opracowaniach. Koncepcja Rewitalizacji Zabudowy Nadmorskiej to jedynie kierunkowe propozycje działań na różnych płaszczyznach, które mają doprowadzić do zmian na lepsze, w stosunku do zdefiniowanych problemów.

Sejmik Województwa Zachodniopomorskiego określił kierunki i metody działań w Strategii Rozwoju Województwa Zachodniopomorskiego do roku 2015. Prezentowana Koncepcja Rewitalizacji Zabudowy Nadmorskiej wpisuje się w priorytetowe cele Strategii m. in. w zakresie:
cel 2.2. Rozbudowa i modernizacja infrastruktury technicznej,
cel 2.4. Kształtowanie i utrzymywanie ładu przestrzennego oraz dziedzictwa kultury,
cel 3.1. Tworzenie warunków dla zrównoważonego rozwoju gospodarczego Województwa Zachodniopomorskiego,
cel 3.5. Rozwój funkcji turystyczno-uzdrowiskowej.
cel 4.1. Kreowanie zdrowego stylu życia.

Koncepcja rewitalizacji Zabudowy Nadmorskiej Gminy Międzyzdroje to praca studialna wspierająca opracowywaną obecnie zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Celem tego opracowania jest jednocześnie umożliwienie bieżącej merytorycznej dyskusji nad ładem przestrzennym dla najbardziej prestiżowych i aktywnych inwestycyjnie terenów nadmorskich. Przyczynić się to może do wypracowanie bieżącej polityki przestrzennej, która swój wyraz ostateczny znajdzie zarówno w zmianach studium oraz w nowych planach miejscowych, jak również w analizach urbanistycznych do wydawanych na bieżąco decyzji o warunkach zabudowy, dla terenów pozbawionych planów miejscowych oraz w sprzedaży nieruchomości i bieżącej koordynacji inwestycji. Przyjęcie Koncepcji Rewitalizacji umożliwi wprowadzenie postulatów Koncepcji Rewitalizacji do zmienianego obecnie studium. Autor zmiany studium akceptuje propozycje przestrzenne zawarte w Koncepcji Rewitalizacji. Koncepcja Rewitalizacji podobnie jak studium uwarunkowań - nie stanowią prawa miejscowego a jedynie określają politykę przestrzenną. Koncepcja Rewitalizacji jest tu połączeniem skali urbanistycznej i architektonicznej - łączy ze sobą skalę opracowania studium ze skalą opracowywania planów miejscowych.



Celem opracowanej Koncepcji Rewitalizacji, jest stworzenie nowych możliwości dla rozwoju nadmorskiej zabudowy Międzyzdrojów, poprzez zdefiniowanie problemów przestrzennych i zaproponowanie rozwiązań. Idea rewitalizacji zabudowy nadmorskiej, polega na tym, aby poprawić opinię o Międzyzdrojach oraz polepszyć warunki i atrakcyjność turystyczną gminy. Koncepcja Rewitalizacji ma służyć dla wypracowania ładu przestrzennego w tym najbardziej prestiżowym i aktywnym inwestycyjnie obszarze, do czasu gdy tereny te doczekają się na opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (obowiązujące obecnie 2 wycinkowe plany miejscowe pokrywają jedynie ok. 10% tego obszaru, a niepowodzenie, przy ostatniej próbie uchwalania planu miejscowego, w rejonie molo, - pokazuje jak długotrwały może to być proces).

W Koncepcji Rewitalizacji przedstawiono, jako istniejące uwarunkowania, – prowadzone obecnie inwestycje, które posiadają ważne pozwolenia na budowę lub będą takowe posiadać, względnie inwestycje, które są już w fazie realizacji. Przedstawiono również koncepcje zabudowy, z którymi do władz Gminy zwrócili się inwestorzy: budowy nowych hoteli, nowych osiedli apartamentowych, nowych wejść na plażę i tarasów rekreacyjnych, nowej zabudowy usługowej. Koncepcje tych propozycji inwestycyjnych zostały opracowane przez poszczególnych inwestorów i zostały włączone do Koncepcji Rewitalizacji, celem wspólnej prezentacji.

Najlepsze zapisy planistyczne planów miejscowych, mogą nie ustrzec miejscowości przed zniszczeniem jej przestrzeni wizualnej przez brzydkie budynki, które mogą być zarówno 10 piętrowymi bunkrowymi blokami jak i parterowymi budami, a i jedno i drugie spotkać można obecnie w Międzyzdrojach. Szansą na zmianę na lepsze, będzie więc jak najbardziej konsekwentne prowadzenie polityki przestrzennej miasta, mającej na celu ochronę wizualnej i publicznie dostępnej przestrzeni miasta.

Proponowane rozwiązania w Koncepcja Rewitalizacji są od siebie wzajemnie zależne, ze względu na uwarunkowania władania gruntami i wymogi prawa budowlanego. Autorzy kierowali się tu realną możliwością realizacji proponowanych zmian, które mają jeden główny cel – zmianę na lepsze ładu przestrzennego, komunikacji i wizerunku przestrzennego pasa nadmorskiego Międzyzdrojów, oraz oderwanie współczesnego i przyszłego wizerunku Międzyzdrojów, od negatywnych rozwiązań przestrzennych, które pozostały po czasach PRL.

DOBRA OPINIA O MIĘDZYZDROJACH. Dobra opinia turystów o Międzyzdrojach zależy też od tego, jak prezentuje się miasto, w jego najbardziej prestiżowych terenach. Potrzebą tego miasta wydaje się więc, aby możliwie szybko i konsekwentnie prowadzić prace, zmierzające do pozytywnych zmian. Wydaje się więc, że popieranie zmian proponowanych Koncepcją Rewitalizacji, leży w interesie większości mieszkańców.

4. JAK JEST OPRACOWANA KONCEPCJA REWITALIZACJI

Zakres Koncepcji Rewitalizacji obejmuje tereny pasa nadmorskiego szerokości ok. 300m od brzegu morskiego, wzdłuż ulic najbliższych plaży, w granicach administracyjnych Gminy.

Studium nie pokazuje skutków planowania w skali architektonicznej, ani wizualnych, a wycinkowe, miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, nie obejmują skalą urbanistyczną, całej miejscowości. Natomiast Koncepcja Rewitalizacji, jest tu opracowaniem pośrednim, które łączy w sobie zalety zarówno studium jak i planu miejscowego; nie ma zastąpić żadnego z tych opracowań, a jedynie ułatwiać prac nad nimi.

Rysunki koncepcji rewitalizacji przedstawiają między innymi :

- koncepcję kierunkowych (docelowych) zmian infrastruktury komunikacyjnej, co dotyczy publicznie dostępnych ulic i pieszo jezdni, dojazdów technicznych, dróg rowerowych, kładek po koronie wydm, nowych wejść plażowych i zjazdów technicznych, ciągów pieszych, miejsc tymczasowego postoju, parkingów i garaży podziemnych, dróg pożarowych i obsługi budynków,

- koncepcje terenów rekreacyjnych, placów zabaw, molo, plaż, tarasów, terenów zielonych, terenów parkowych, zadrzewień, zieleni wydmowej,

- koncepcje docelowych terenów zabudowy usługowej - turystycznej, docelowych terenów różnej wysokości zabudowy - sylwety miasta, terenów zabudowy plażowej (mała gastronomia, toalety, natryski, przebieralnie, kioski), terenów zabudowy obiektów infrastruktury liniowej (trafostacje, przepompownie itp.),

Koncepcja Rewitalizacji składa się z części rysunkowej i opisowej .

W Koncepcji Rewitalizacji zamieszczono plany zagospodarowania na podstawie ważnych pozwoleń na budowę i aktualnych wtórników geodezyjnych. Autorzy dziękują wszystkim pracowniom architektonicznym za pomoc w udostępnieniu materiałów do prezentacji w Koncepcji Rewitalizacji. Autorami koncepcji projektowych poszczególnych obiektów prezentowanych w Koncepcji Rewitalizacji są :

1) Ar-tech R. Rychlicki, Szczecin
2) mgr Inż. arch. Kaczyńska, Szczecin,
3) Arch-Deco, Szczecin,
4) mgr inż. arch. Anna Płatek, Szczecin,
5) Giner i Bono Architekci, Warszawa,
6) mgr inż. arch. Górecki, Warszawa,
7) FBA Architekci Warszawa,
8) mgr inż. arch. P. Zaniewski i P.Łukasiewicz,
9) Bulanda Mucha Architekci Sp. z o.o. Warszawa,
10) 3D Skak Archictecure, Dania
11) AI sp. z o.o. Świnoujście

5. OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO, WYBRANYCH UWARUNKOWAŃ,

5.1. PLANY MIEJSCOWE I STUDIUM. Obecnie obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest w trakcie zmiany. Brak jest planu miejscowego dla tego obszaru, co utrudnia koordynację inwestycji publicznych i prywatnych oraz nastąpił brak powodzenia przy uchwalaniu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Molo. Obowiązujące obecnie 2 wycinkowe plany miejscowe, pokrywają ok. 10% terenów zabudowy nadmorskiej Gminy, i w obszarze prezentowanej Koncepcji Rewitalizacji podlegają postulatom zmian, które prowadzone będą równolegle z pracami nad zmianą studium. Proponowane zmiany miejskich planów zagospodarowania przestrzennego są wypracowane zgodnie z opracowywaną obecnie zmianą studium kierunków uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego Gminy. Prezentowana Koncepcja Rewitalizacji jest zgodna z przygotowywanym obecnie projektem zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzyzdroje.

5.2. INWESTYCJE PUBLICZNE GMINY. Gmina uzyskała pozwolenie na budowę na modernizację infrastruktury sanitarnej i drogowej wzdłuż ul. Promenada Gwiazd; czynione są starania o uzyskanie środków unijnych na cele budowy ciągów pieszych i rowerowych wzdłuż całego wybrzeża.

5.3. KOORDYNACJA ŁADU PRZESTRZENNEGO. Dla większości terenów Gminy, w sytuacji braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, decyzje o warunkach zabudowy mogą być wydawane wycinkowo, a analizowane urbanistycznie obszary mogą być zbyt małe, ograniczone do poszczególnych kwartałów i nie uwzględniać wydanych wcześniej decyzji ustalających warunki zabudowy lub pozwoleń na budowę, ze względu na ich dużą liczbę. Koncepcja Rewitalizacji jest opracowaniem planistycznym ułatwiającym skoordynowanie analiz urbanistycznych na obszarze całej Gminy i ma stanowić oparcie przy wydawanych decyzjach o warunkach zabudowy.
Koncepcja Rewitalizacji prezentuje zagospodarowanie terenów zgodne z decyzjami o pozwoleniu na budowę uzyskanymi przez Gminę Międzyzdroje oraz z przygotowywanymi obecnie przez Gminę projektami inwestycji. Koncepcja prezentuje również bieżące (ostatnio zbudowane) i nowe (aktualnie budowane) nadmorskie inwestycje budowlane – nowe osiedla i hotele/pensjonaty. Autorzy Koncepcji Rewitalizacji dołożyli starań aby doprowadzić do ujęcia w jednym opracowaniu możliwie największej liczby projektów inwestycyjnych w celu ich wspólnej prezentacji. Koncepcja Rewitalizacji proponuje niezbędne i nieduże zmiany dostosowawcze projektów dotyczących infrastruktury, włączeń ciągów pieszo-rowerowych i komunikacyjnych.

5.4. ZAGADNIENIA KONSERWACJI ZABYTKÓW I ZIELENI
Koncepcja była konsultowana ze służbami konserwacji zabytków w Szczecinie, które ze względów uwarunkowań formalnych nie mają podstaw prawnych do uzgodnień innych obiektów, niż budynki będące w ewidencji konserwatora zabytków. Proponowana Koncepcja nie proponuje zmian zagospodarowania budynków zabytkowych, kontynuuje historyczne osie widokowe, komunikacji i zabudowy.
Koncepcja Rewitalizacji nie podejmuje na tym etapie szczegółowych decyzji planistycznych w zakresie wycinania i nasadzeń drzew - co wymagałoby szczegółowych inwentaryzacji oraz opracowań środowiskowych. Koncepcja prezentuje jedynie, kierunki docelowe, zadrzewień i terenów zielonych, do dalszych etapów prac projektowych.
Ochrona zabytków w Międzyzdrojach jest strzeżona przez służby konserwacji zabytków. Natomiast w latach II-wojny światowej i przez cały PRL – stopniowo, zdegradowano historyczną zabudowę do takiego stopnia, że obecnie, nie ma zabytkowych wnętrz urbanistycznych, a pozostały jedynie poszczególne budynki.

5.5. ZAGADNIENIA PASA NADBRZEŻNEGO URZĘDU MORSKIEGO SZCZECIN
Prezentowana Koncepcja Rewitalizacji Zabudowy Nadmorskiej została wstępnie uzgodniona z Urzędem Morskim w Szczecinie, w zakresie proponowanej zabudowy pasa ochronnego i technicznego wybrzeża morskiego na spotkaniu w dniu 5.08.2008 w Międzyzdrojach. Koncepcja nie zmienia granic portu morskiego, pasa technicznego ani granic akwatoriów przystani morskiej i portu rybackiego. Linia brzegu morskiego jest oznaczona jako linia wyznaczona przez Urząd Morski.
Budowa nowych MOLO wymaga wykonania badań hydrologicznych i modelowania ruchu rumowiska, które określą ostatecznie możliwość lokalizacji i warunki techniczne wykonania z uwagi na bezpieczeństwo brzegu morskiego.
Poziom posadowienia zera budynków w pasie nadbrzeżnym określono na podstawie wskazań poziomu wody wysokiej z dziesięciolecia i odpowiada to poziomowi posadzki istniejącego molo.
Opaska komunikacyjna projektowana wokół rozbudowy istniejącego Molo, może być wykonana w technologii wykorzystującej tworzywa sztuczne do łączenia kamieni i pokrywania zewnętrznego poliuretanem z zapewnieniem przepuszczania wody w technologii opracowanej przez firmę Basf Niemcy.
Obowiązujące obecnie zarządzenia dyrektora Urzędu Morskiego Szczecin określają przebieg granicy pasa technicznego odzwierciedlony na rysunku Koncepcji Rewitalizacji. Dodatkowo, w skład pasa nadbrzeżnego wchodzi pas ochronny pasa technicznego o szerokości min.100m od granicy pasa technicznego, co również oznaczono na rysunku, przy czym Urząd Morski jest w trakcie opracowywania granicy pasa ochronnego dostosowanej do granic geodezyjnych nieruchomości, co nie jest uwzględnione w rysunku.
Przedstawiciele Urzędu Morskiego wyrazili wstępnie zgodę na możliwość zabudowy pasa technicznego na terenie gminy Międzyzdroje zgodnie z przedstawioną Koncepcja Rewitalizacji Zabudowy Nadmorskiej Gminy Międzyzdroje w zakresie następujących obiektów:

a) Kładek po koronie wydmowej w technologii nie naruszającej struktury wydmowej szkieletu metalowego słupowo-ryglowego,

b) Budowy tarasów rekreacyjnych i jednokondygnacyjnych budynków barów plażowych/małej gastronomii/ kiosków itp. w technologii nie naruszającej struktury wydmowej, posadowionych na strukturach szkieletu metalowego słupowo-ryglowego, analogicznie jak kładka piesza,

c) Wejść pieszych na plażę i zjazdów technicznych wraz z budową infrastruktury : wodociąg, kanalizacja, energia elektryczna, budynki toalet, natrysków, przebieralni plażowych,

d) Drogi rowerowej nawierzchni utwardzonej na gruncie, brukowanej ,

e) Pasa drogowego szerokości 20m w rejonie ul. Gryfa Pomorskiego i Gryfa Las w pasie nadmorskim w ten sposób, że pas drogowy będzie biegł bez pasa postojowego po stronie pasa technicznego, wchodząc w miarę możliwości symetrycznie w pas techniczny i pas ochronny, przy czym w szerokość pasa drogowego nie będzie wliczana droga rowerowa biegnąca niezależnie,

f) Niektórych budynków użyteczności publicznej w rejonie molo: rozbudowa molo, budowa hotelu obok molo, budowa Galerii Handlowej, budowa toalet,

g) Budowa nowych molo w rejonie Promenady Wschodniej – pod warunkiem wykonania odpowiednich badań hydrologicznych i następstw budowy dla rumowiska morskiego i plaży, które wykluczą negatywne konsekwencje budowy nowego molo dla plaży, tzn. że plaża nie będzie się zmniejszała w wyniku budowy; wiąże się to z możliwie dużym i rzadkim rozstawem podpór pod molo,

h) Budowy opasek ochronnych w technologii kamieni łączonych poliuretanem z zachowaniem możliwości przepływu wody do gruntu,

Przedstawiciele Urzędu Morskiego nie wyrazili zgody na wprowadzenie pasa postojowego w pas techniczny pasa nadbrzeżnego w związku z budową pasa drogowego w części zachodniej pasa nadmorskiego.

5.6. STANY WŁADANIA NIERUCHOMOŚCIAMI. W najbardziej prestiżowych miejscach pasa nadmorskiego są pawilony gastronomiczne i obiekty handlowe o niskiej jakości estetycznej i użytkowej architektury. Możliwość wyburzenia takiej zabudowy – wiąże się z zapewnieniem ich użytkownikom alternatywnych możliwości dla kontynuowania działalności gospodarczej.

5.7. PARCELACJA TERENÓW

W koncepcji zaproponowano podziały nieruchomości, związane z oddzielaniem potencjalnych inwestycji prywatnych, od terenów publicznych - w sytuacji gdy Gmina Międzyzdroje zamierza oferować nowe tereny pod takie zagospodarowanie. Dzięki temu, potencjalni inwestorzy mogą zapoznać się z ofertą i uwarunkowaniami terenowymi inwestycji.

5.8 ZAPEWNIENIE WODY i ODBIORU ŚCIEKÓW SANITARNYCH

Koncepcja Rewitalizacji zakłada budowę nowych hoteli i budynków usługowych, o łącznym zapotrzebowaniu na wodę, które zostanie potwierdzone pisemnie przez dostawców mediów we wnioskach o warunki zabudowy i pozwoleniach na budowę. Jednocześnie, potwierdzony też będzie odbiór ścieków sanitarnych. Ewentualny brak takich potwierdzeń uniemożliwiłby uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę. Istniejąca oczyszczalnia ścieków ma możliwości przyjąć ścieki dla planowanych inwestycji, a modernizacji wymaga jedynie sieć przesyłowa, która jest rozbudowywana przez samych inwestorów. Gdyby dostawy wody okazały się zbyt małe – Międzyzdroje mają możliwość zwiększenia dostaw wody z ujęcia w Kodrąbku. Nowe inwestycje budowlane mogą przyspieszyć tempo prac nad tą planowaną inwestycją.

5.9 KANALIZACJA DESZCZOWA

Kanalizacja deszczowa jest obecnie zaprojektowana przez miasto i oczekuje na środki finansowe na realizacje. Inwestorzy nowych budynków i architekci mają obecnie możliwości technologiczne do budowania systemów gromadzenia wody deszczowej w budynku i wykorzystywania jej do celów gospodarczych. Inwestorzy przyśpieszają tempo modernizacji systemów kanalizacji – budując samodzielnie kolejne odcinki infrastruktury sanitarnej.

5.10 ZAPEWNIENIE DOSTAWY ENERGII ELEKTRYCZNEJ i GAZU

Koncepcja Rewitalizacji zakłada budowę nowych hoteli i budynków usługowych o łącznym zapotrzebowaniu na energie elektryczną i gaz, które zostanie potwierdzone pisemnie przez dostawców mediów we wnioskach o warunki zabudowy i pozwoleniach na budowę. Ewentualny brak takich potwierdzeń uniemożliwiłby uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę. Nowe inwestycje mogą stać się ekonomicznym uzasadnieniem dla modernizacji sieci przesyłowych i infrastruktury.

WYBRANE PROBELMY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
– ZESTAWIENIE PORÓWNAWCZE:

1. **BRAK centralnej i atrakcyjnej nadmorskiej przestrzeni urbanistycznej.** Brak atrakcyjnego placu nadmorskiego, dostępnego publicznie.

2. **ISTNIEJĄCY BUDYNEK MOLO I PAWILON HANDLOWY SEZAM.** Zatłoczenie wejścia na molo i plażę, utrudnienia obsługi budynku, brak dostosowania budynku dla osób poruszających się na wózkach; niska estetyka i słaby stan techniczny budynków.

3. **PRZYPADKOWE LINIE ZABUDOWY** FRONTOWEJ, CZĘŚCI ZABUDOWY HISTORYCZNEJ.

4. **BŁĘDNE LOKALIZACJE BUKRÓW** TRAFOSTACJI I KIOSKÓW, PRZEPOMPOWNI ŚCIEKÓW – W NAJBARDZIEJ EKSPONOWANYCH MIEJSCACH.

5. **BRAK CHARAKTERYSTYCZNEJ** I ATRAKCYJNEJ ZABUDOWY NADMORSKIEJ.

6. **PRZEMIESZANIE TERENÓW** ZABUDOWY PAWILONÓW GASTRONOMICZNYCH Z TERENAMI POTENCJALNIE NAJBARDZIEJ PRESTIŻOWEJ ZABUDOWY NADMORSKIEJ.

7. **BRAK INWESTYCJI** I WARUNKÓW DO INWESTOWANIA W NOWOCZESNE BUDYNKI USŁUG TURYSTYCZNYCH.

8. **ODCIĘCIE WIZUALNE** TERENÓW I KOMUNIKACYJNE TERENÓW OD MORZA I PLAŻY.

9. **ZATŁOCZENIE** ISTNIEJĄCYCH CIĄGÓW PIESZYCH W SEZONIE.

10. **DEWASTACJA** ZIELENI WYDMOWEJ.

11. **SŁABA INFRASTRUKTURA** PLAŻOWA (TOALETY, NATRYSKI, ...)

12. **BARK DRÓG** ROWEROWYCH.

13. **ZATŁOCZENIE** KOMUNIKACJI SAMOCHODWEJ, BRAK PARKINGÓW.

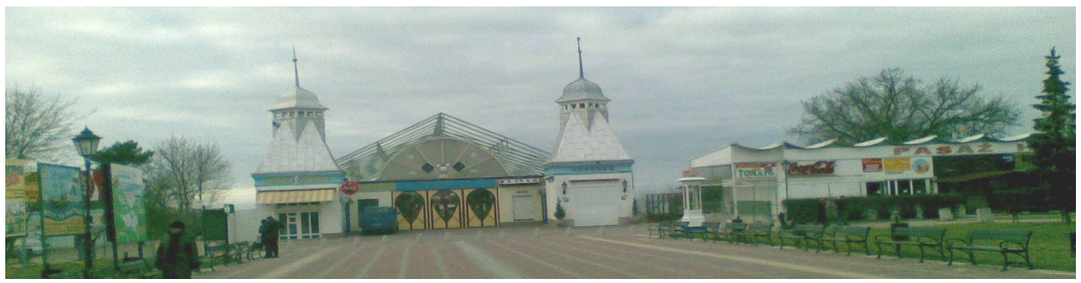
14. **ZAGĘSZCZANIE** nowej średniowysokiej zabudowy apartamentowej 5-kondygnacyjnej.

15. **BRAK PLANÓW** MIEJSCOWYCH.

6. WYBRANE PROBLEMY I PROPONOWANE ROZWIĄZANIA

6.1. **PROBLEM: Brak centralnej i atrakcyjnej nadmorskiej przestrzeni urbanistycznej w Międzyzdrojach.** Budynek Hotelu Amber Baltic jest obecnie jedynym wysokim nadmorskim budynkiem w Miedzyzdrojach, otoczonym szeregami pawilonów i kiosków gastronomiczo-handlowych. Rola centralnego miejsca nad morzem, jest obecnie przypisana tylko jednemu budynkowi. Brak jest placu miejskiego, utworzonego przez czytelne fronty elewacji sąsiednich budynków, o wyjątkowym i atrakcyjnym wizerunku. Zabudowa, otaczająca w większości plac przed molo, jest obecnie niska, bez czytelnej linii frontowej i nie atrakcyjna. Tereny obok placu przed molo, są słabo zagospodarowane, bez ciągów pieszo-rowerowych, ani rekreacyjnych, nie różnią się na lepsze, od innych terenów.

Hotel Amber Baltic to jedyny wysoki budynek nad morzem.



… otoczony niskimi pawilonami z lat 70-tych,

6.1. Proponowane rozwiązanie :

Szansą na zmianę na lepsze, jest pozwolić inwestorom zbudować nowe urbanistyczne wnętrza, w miejscach dotychczasowej zabudowy pawilonowej oraz dołożyć starań dla zapewnienia ciągłości publicznej komunikacji i powiązań z plażą. Zamiast dotychczasowych terenów z jedynym hotelem Amber Baltic na środku – proponuje się, podzielenie pasa nadmorskiego na szereg zielonych bulwarów, utworzonych przez nową zabudowę wysoką i średniowysoką. Nasycenie bulwarów terenami uporządkowanej zieleni, terenami placów zabaw i rekreacji, wzajemne powiązanie bulwarów ciągami pieszymi i rowerowymi - gwarantuje rekreację w znacznie lepszych warunkach wizualnych niż obecnie. W związku z tym, projektuje się **utworzenie wnętrza urbanistycznego Forum Molo,** wokół osi wyznaczonej przez istniejące MOLO. Zabudowa ograniczająca FORUM MOLO, od zachodu i wschodu jest takiej samej wysokości (8-kondygnacji nadziemnych+kondygnacja techniczna) i wynika z wysokości Hotelu Amber Baltic i nowo projektowanego 8-kondygnacyjnego hotelu na zachodzie, w miejscu obecnego pawilonu Gryf1 PSS Społem. Zabudowa w kierunku centrum forum jest coraz niższa i liczy 6-7 kondygnacji (budynki 2 projektowanych hoteli i rozbudowywanego obecnie hotelu Aurora) i jest stopniowo obniżana, aż do wysokości 2-3 kondygnacji, którą projektuje się dla budynków rozbudowanego MOLO, Galerii Handlowej i Amfiteatru. Forum Molo – najbardziej reprezentacyjna i centralna część nadmorskiej promenady, składa się 3 powiązanych ze sobą bulwarów : **Bulwar Molo** (centralny), **Bulwar lat 30-tych** (na zachodzie) i **Bulwar Gwiazd** (na wschodzie). Koncepcja postuluje akcenty architektoniczne w miejscach przecięcia się osi widokowych na poszczególnych budynkach oraz wykorzystuje nakładanie się planów zabudowy wyższej nad frontami zabudowy niższej

6.2. **PROBLEM: BRAK CHARAKTERYSTYCZNEJ I WIZUALNIE ATRAKCYJNEJ ZABUDOWY NADMORSKIEJ.** Brak atrakcyjnej i charakterystycznej tylko dla Międzyzdrojów, zabudowy nadmorskiej, brak obiektów, do których chciałoby się wracać, które chciałoby się pamiętać Najbardziej prestiżowe tereny Międzyzdrojów - przy plaży - są zdegradowane brzydką zabudową pamiętającą PRL. Kiedyś (30 lat temu) zbudowano tymczasowe wiaty i baraki do sprzedawania ryb i pamiątek i trwają one do dziś, zniechęcając turystów i są potencjalnym zagrożeniem dla dobrej opinii Międzyzdrojów, z uwagi na kiepską infrastrukturę i trudne warunki sanitarne. Tak samo wyglądają pawilony przy molo jak i w innych miejscach.

6.2 Proponowane rozwiązanie :

Nowe, atrakcyjne architektonicznie budynki nadmorskie zastąpią te, które szpecą obecnie najważniejsze tereny, a nowe kładki piesze i tarasy rekreacyjne oraz mała zabudowa usługowa na koronie wydm - dadzą wyjątkową nadmorską przestrzeń rekreacji i przyjemności.
Koncepcja Rewitalizacji zakłada współpracę architektów i inwestorów oraz władz miasta, dla stworzenia warunków, do budowania nowych obiektów na wysokim poziomie architektonicznej sztuki i jakości wizualnej estetyki. Koncepcja Rewitalizacji kładzie szczególny akcent na odpowiednią jakość projektowanej zabudowy usługowej, tak aby jej wizualne oddziaływanie, wniosło nowe pozytywne wartości w życie miasta i stało się atrakcyjną wizytówką.

Przedstawienie konkretnych wizualnych propozycji koncepcji rewitalizacji nadmorskiej, służy więc ukazaniu realnej alternatywy, która jest możliwa do realizacji.

Proponuje się zabudowę centrum wokół Molo, atrakcyjną architekturą turystyczną, - w trzech charakterach zabudowy, odmiennych dla poszczególnych bulwarów :

A) **BULWAR MOLO** – charakter zabudowy oparty o historyczną architekturę (amfiteatr, galeria handlowa) i architekturę nowoczesną, marynistyczną (rozbudowa Hotelu Aurora, rozbudowa Molo, przebudowa pawilonu Sezam na Hotel;

B) **BULWAR LAT 30-tych** – nowoczesna zabudowa turystyczna, inspirowana architekturą modernizmu i funkcjonalizmu z akcentami morskimi, jaka powstała w Polsce, w Gdyni okresu przedwojennego – lat trzydziestych.

c) **BULWAR GWIAZD** – nowoczesna architektura nadmorska, sąsiadująca z budynkiem Hotelu Amber Baltic od wschodu i budynkiem Amfiteatru – od zachodu. Projektuje się tu nowe pawilony usługowe barów plażowych na koronie wydmowej, które maja zastąpić bary na plaży.

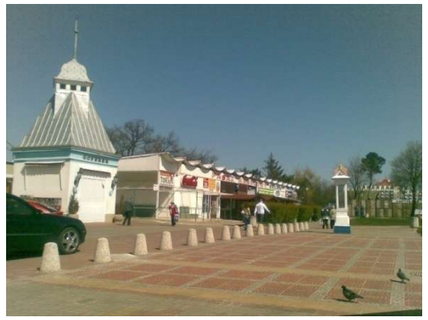
Indywidualny charakter zabudowy dla poszczególnych bulwarów nadmorskich Międzyzdrojów, ma być szansą na to, aby cała nowa zabudowa, w obrębie poszczególnych bulwarów była jednorodna charakterem architektury, - była jakby taka sama na danym bulwarze, choć w rzeczywistości poszczególne budynki - indywidualnie różne. Byłaby to zmiana na lepsze, w stosunku do sytuacji obecnej, gdy większość zabudowy nadmorskiej Międzyzdrojów – jest obecnie niby różna – a w rzeczywistości prawie taka sama – tzn. pawilony malej gastronomii i usług.

6.3. **PROBLEM: Brak ciągłości ciągów usługowo-handlowych i rekreacyjnych. Niekorzystne lokalizacje, niska estetyka i funkcjonalność na terenach najbardziej prestiżowej zabudowy nadmorskiej.**

- **Obecnie pomieszane są ze sobą tereny** usług przy plażowych, takie jak bary małej gastronomii, kioski handlowe, pawilony gastronomiczno-usługowe – z terenami dla prestiżowych i najbardziej reprezentacyjnych obiektów turystycznych. W jednym ciągu komunikacyjnym są zarówno kawiarnia i sklepy Hotelu Amber Balic jak i bary czy sklepiki w budkach bez toalet, a najważniejszy plac przed molo, otaczają pawilony kiosków handlowych, charakterystyczne dla zabudowy targowisk na obrzeżach miast. Można nawet powiedzieć, że gdyby nie Hotel Amber Baltic – to najbardziej prestiżowe tereny nadmorskie, byłyby zabudowane jedynie budynkami małej gastronomii i kioskami handlowymi, co jest charakterystyczne dla słabo rozwiniętych ośrodków turystycznych.

- **Niekorzystne lokalizacje** bunkrów trafostacji, pawilonów usługowych, kiosków, wystające nad grunt studzienki przepompowni ścieków – od dziesięcioleci funkcjonują jako tymczasowe i psują wizualnie, prestiżową przestrzeń, w najbardziej eksponowanych miejscach (przy ul. Boh. Warszawy, przy molo, przy wejściach na plażę i przy głównych ciągach pieszych).

- **Właściciele sąsiednich obiektów nie inwestują w rozwój i polepszenie estetyki** i zaplecza, bo sąsiednie punkty usługowe stanowią silną konkurencję mimo, że nie prowadzą inwestycji. Potrzebne jest stworzenie warunków, aby stało się realnie możliwe i uzasadnione ekonomicznie, budowanie prestiżowych obiektów nowoczesnych usług gastronomii i turystyki na centralnych terenach nadmorskich oraz żeby można było dalej kontynuować prowadzenie usług małej gastronomii i handlu w Międzyzdrojach,



6.3 Proponowane rozwiązanie: Proponuje się ład przestrzenny w oparciu o utworzenie 3 nowych osi usług i rekreacji, równoległych do brzegu morskiego:

Oś 1 - na koronie wału wydmowego – wyznacza ciągłość terenów barów plażowych, małej gastronomii, usług turystycznych przyplażowych, kiosków, galerii, wystawiennictwa i ekspozycji, terenów tarasów rekreacyjno-widokowych, kładek pieszych po koronie wydm. Projektowany nowy ciąg komunikacyjny pieszy na koronie wydm w technologii nie naruszającej struktury wydm, jest powiązany przejściami pieszymi i wejściami na plażę i jest powiększony o tarasy rekreacyjno-widokowe, solaria oraz zaplecze w postaci 1.5-kondygnacyjnych, małych budynków usługowych. Są to tereny dla małej gastronomii i drobnych usługi, a nie na duże sklepy czy restauracje.

Oś 2 - na granicy pasa technicznego Urzędu Morskiego Szczecin – tereny budynków infrastruktury plażowej i komunikacyjnej, nowych ciągów pieszych i rowerowych, wejść na plażę, dojazdów technicznych i zaopatrzenia dla terenów osi (1), tereny budowy trafostacji, toalet, natrysków, przebieralni plażowych. Wzdłuż tej osi, budowane mogą być obiekty, które dotychczas były zlokalizowane niekorzystnie i które nie spełniały odpowiednich wymogów technicznych i estetycznych. Nowe toalety czy trafostacje, przeniesione z miejsc niekorzystnych lokalizacji.

Oś 3 - centralnych prestiżowych terenów kurortu – SALON KURORTU– wzdłuż ulic Bohaterów Warszawy i Promenady Gwiazd, na odcinku od Hotelu Amber Baltic do terenu pawilonu Gryf1 – tzn. teren FORUM MOLO. Na terenie tym projektuje się budowę prestiżowych i nowoczesnych budynków usług turystycznych i zaplecza, zamiast istniejącej zabudowy pawilonowej małej gastronomii i usług. Lokalizowane są tu budynki amfiteatru, galerii handlowej, rozbudowy i przebudowy budynku molo, biblioteki, punktu informacji turystycznej, hoteli z dobrymi restauracjami w parterach. Przeniesienie barów małej gastronomii i kiosków na tereny osi (1) umożliwi inwestowanie na terenach osi (3) w prestiżowe i nowoczesne budynki usługowe użyteczności publicznej i usług turystyki. Nowa zabudowa turystyczna Forum Molo – szczególnie w rejonie istniejących pawilonów gastronomicznych Feniks i Sezam – umożliwi ich rozbiórkę i zastąpienie nowoczesną zabudową, bardziej atrakcyjną. Umożliwi to jednocześnie usunięcie trafostacji i zastąpienie ich obiektami bardziej nowoczesnymi i korzystniej lokalizowanymi, na mniej eksponowanych miejscach.

6.4. **PROBLEM: ODCIĘCIE WIZUALNE i KOMUNIACYJNE TERENÓW NADMORSKICH OD MORZA i PLAŻ.** Niekorzystnie zlokalizowane budynki trafostacji oraz wysoka i nieuporządkowana zieleń, - odcinają nadmorskie ciągi piesze i najbardziej prestiżowe tereny, od możliwości nadmorskiej rekreacji i widoku na morze.

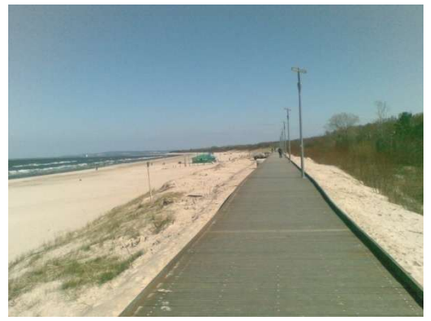
trafostacja przy molo

6.4 Proponowane rozwiązanie :

Proponujemy nowe kładki piesze po koronie wydm, nowe wejścia na plażę, nowe ciągi piesze i rowerowe, solaria. Idea jest taka, żeby przybliżyć ciągi rekreacji do morza i lokalizować je między zielenią wydmową a plażą. Pas aerozoli nadmorskich jest najintensywniejszy w odległości około 200m od morza. Nowe ciągi piesze na koronie wydm, będą miały więc również uzdrowiskowe znaczenie. Budowa nowych ciągów pieszych, na koronie wydm, i nowej zabudowy turystycznej, będzie szansą, na uporządkowanie zieleni wydmowej, na przeprowadzenie analiz wpływu na środowisko - dla każdej z planowanych inwestycji budowlanych, w pasie wydmowym. Istniejąca zieleń zostanie zinwentaryzowana, zostanie określone, które drzewa wymagać będą ewentualnie przesadzenia, a które zostaną zrekompensowane nasadzeniami. Obecne technologie budowlane i obowiązujące przepisy prawne umożliwiają prowadzenie takich inwestycji, bez szkody dla środowiska. Uzyskamy w efekcie, uporządkowanie pasa zieleni wydmowej i nowe powiązania z plażą. Dzięki temu, obniży się przypadkowa dewastacja wydm, która ma miejsce obecnie, w wyniku braku infrastruktury plażowej. Nowa zabudowa turystyczna i liniowa na północ od ulic Bohaterów Warszawy i Promenady Gwiazd - stworzy szansę na ekonomiczne uzasadnienie, dla budowy nowej i nowoczesnej infrastruktury przy-plażowej i zmiany lokalizacji trafostacji. Możliwe stanie się, spacerowanie i zażywanie kąpieli słonecznych, korzystanie z usług pawilonów gastronomicznych i innych usług - siedząc na tarasach z widokiem na morze, a nie przy ulicznym zgiełku.

6.5. PROBLEM: ZATŁOCZONE CIĄGI PIESZE I PLAŻE W SEZONIE LETNIM. NIE WYSTARCZAJACA INFRASTRUKTURA PLAŻOWA. BRAK DRÓG ROWEROWYCH. KOMUNIKACJA SAMOCHODWA.

W sezonie turystycznym jest tłoczno, na jedynym utwardzonym ciągu komunikacji nadmorskiej, jakim są ulice Bohaterów Warszawy i Promenada Gwiazd. Brakuje przestrzeni nie tylko wizualnej, dla rekreacyjnych spacerów, ale i fizycznej, a przejechanie rowerem jest bardzo utrudnione. Drogi piesze, wzdłuż promenady, są zbyt ciasne. Potrzebne są alternatywne, równoległe ciągi piesze, wzdłuż plaży, które będą utwardzone, oświetlone i połączone z pozostałymi drogami i ciągami usługowymi bądź rekreacyjnymi.
Na niektórych częściach centralnych, nadmorskich terenów plażowych, panuje tłok i ciasnota w sezonie letnim. Nie jest też wystarczająca ilość toalet, natrysków, przebieralni. W pasie nadmorskim brak jest również terenów rekreacji dla dzieci (place zabaw) i dla dorosłych (ścieżki ćwiczeń). Brak jest wjazdów technicznych na plaże. Niektóre istniejące wejścia na plaże są zbyt strome i nie przystosowane do wjazdu dla pojazdów ratunkowych.
Miastu “dokucza” w tym rejonie, mała liczba toalet publicznych, brak wygodnych ciągów pieszych i rowerowych, konflikty komunikacji samochodowej z ochroną zieleni i ruchem pieszym. Proponuje się więc budowę nowych toalet, natrysków i przebieralni, zlokalizowanych przy wejściach na plażę, w nowych estetycznych pawilonach. Plaże wymagają ramp dla osób poruszających się na wózkach, przebieralni, natrysków, sprzątania, miejsc którymi można dowieźć na plażę łodzie ratunkowe, itd.
Brak dróg rowerowych. Brak terenów ekspozycji nadmorskiej dla plenerowych galerii sztuki, wystaw , ścieżek zdrowia, itp.



Kładki piesze po koronie wydm w Świnoujściu

infrastruktura plażowa w Niemczech (120km od granicy)

6.5 Proponowane rozwiązanie :

Rozwiązaniem problemu będzie tu modernizacja istniejących ulic i ich przebudowa na ciągi pieszo-jezdne – co jest już oparte na ważnym pozwoleniu na budowę które miasto Międzyzdroje uzyskało na inwestycję budowy ciągu pieszo-jezdnego w miejsce ulic Bohaterów Warszawy i Promenada Gwiazd oraz na przebudowę placu przed molo wraz z modernizacją infrastruktury liniowej.
Koncepcja Rewitalizacji proponuje DODATKOWO wytyczenie nowych ciągów pieszych w ciągłości na terenie całego pasa nadmorskiego – co nieomal czterokrotnie zwiększy dotychczasową ilość ciągów pieszych i polepszy ich atrakcyjność. Nowe kładki po koronie wydm, drogi rowerowe, nowe wejścia na plażę i tarasy rekreacyjne - zapewnią nową jakość ciągów pieszych. Proponuje się budowę nowych dróg pieszych, w trzech dodatkowych pasach, w stosunku do istniejących chodników przy ulicach :

(1) pas kładki pieszej po koronie wydm,
(2) nowy pas pieszo-rowerowy między wałem wydmowym a ulicami,
(3) nowy pas promenadowy pieszy, równoległy i odrębny od istniejących chodników przy ul. Bohaterów Warszawy i Promenady Gwiazd, biegnący równolegle obok, od północy.

Dla zwiększenia miejsca do plażowania, proponuje się przeniesienie barów plażowych z plaż na koronę wydmową oraz budowę nowych solariów i tarasów rekreacyjnych przy koronie wydmowej, połączonych ciągami pieszymi i rowerowymi. Koncepcja Rewitalizacji postuluje zakaz dla lokalizowania zabudowy usługowej gastronomicznej na plażach.

Przebudowa ulic Bohaterów Warszawy i Promenady Gwiazd na pieszo-jezdnię na którą to inwestycje miasto uzyskało już pozwolenie na budowę – zapewni ograniczenie ruchu samochodowego jedynie do pojazdów właścicieli nieruchomości i ich gości oraz pojazdów specjalistycznych i obsługi technicznej budynków, dopuszczonych do ruchu po pieszo-jezdniach i niektórych chodnikach o nośności dostosowanej do poruszania się po nich pojazdów. Koncepcja rewitalizacji wpisuje się w przyjęte rozwiązania i uzupełnia je poprzez proponowanie (do dalszych analiz projektowych) budowy nowych parkingów podziemnych, ukrytych pod trawnikami.

6.6. **PROBLEM: ISTNIEJĄCY BUDYNEK MOLO I PAWILON HANDLOWY SEZAM.** Istniejący budynek molo jest jakby nie dokończony, słabo dostępny komunikacyjnie i jednocześnie zbyt mały. Budynek ten powinien być prestiżowym obiektem w Międzyzdrojach, a występuje w nim zatłoczenie wejścia, ciasnota i niska estetyka, utrudnienia w obsłudze asenizacyjnej i technicznej budynku. Jedyne, istniejące w rejonie publicznie dostępne toalety na molo, nie są dostępne dla osób poruszających się na wózkach. Przejście przez budynek molo blokują często stoliki usług gastronomii. Brak dojazdów obsługi technicznej do budynku molo utrudnia wywóz śmieci, itp.; na dojazdach do molo występują kolizje ruchu samochodowego z ruchem pieszym. Jednocześnie wzdłuż budynku funkcjonują wejścia na plażę, które są za strome i nie estetyczne. Piwnice budynku molo są zalewane przez morze poza sezonem letnim i nie zabezpieczone. Pawilon handlowy Sezam (PSS Społem) jest zbudowany w latach siedemdziesiątych jako tymczasowy obiekt usługowy i trwa do dziś, niska jakość estetyczna i użytkowa. Jednocześnie blokuje ten pawilon możliwość rozbudowy molo i budowy nowych wejść na plażę, a istniejące wejście na plażę jest na działce należącej do nieruchomości tego pawilonu.

6.6 **Proponowane rozwiązanie: PRZEBUDOWA I ROZBUDOWA MOLO i przebudowa pawilonu Sezam na hotel.** Zmiana na lepsze proponowana w Koncepcji Rewitalizacji polega na obustronnej rozbudowie molo w stylu nowoczesnej architektury nadmorskiej, budowie nowej opaski pieszej wkoło molo z zejściem schodowym na plażę oraz przeniesienie stolików gastronomii na tarasy na zewnątrz molo – tak aby środek był tylko przejściem. Tereny przy molo od zachodu należą do Gminy, natomiast tereny od wschodu molo są w części prywatne. Rozbudowa molo jest możliwa razem z wyburzeniem funkcjonującego pawilonu Sezam i wydzieleniem z jego terenu działki pod rozbudowę Molo oraz pod nowe wejście na plażę. Właściciel pawilonu Sezam otrzyma w zamian możliwość budowy hotelu, którego architektura będzie nawiązywała do architektury rozbudowy Molo. Rozbudowane molo wraz z tym nowym hotelem będą tworzyły nowy lepszy wizerunek centrum nadmorskiego Międzyzdrojów niż stan obecny. Wraz z budową sąsiedniej galerii handlowej stanie się możliwe usunięcie szpecącej infrastruktury z rejonu wejść na plażę i budowę nowego systemu komunikacji pieszo-jezdnej, nie kolizyjnego, a umożliwiającego obsługę ratowniczą plaży (wnoszenie sprzętu ratowniczego na plażę) i dojazd pojazdów ratunkowych. Wiąże się to z włączeniem kładek po koronie wydm z tarasem molo, co zapewni ciągłość i atrakcyjność wizualną.

7. FORUM MOLO - WYBRANE WYTYCZNE DO PLANÓW MIEJSCOWYCH

JEDNOSTKA PLANISTYCZNA FORUM MOLO - symbol: 1.
Na Forum Molo – najbardziej reprezentacyjny i centralną część nadmorskiej promenady składają się 3 powiązane ze sobą bulwary: **Bulwar Molo** (centralny), **Bulwar lat 30-tych** (na zachodzie) i **Bulwar Gwiazd** (na wschodzie).

Bulwar MOLO

lp	Nazwa inwestycji	Numery działek geodezyjnych terenu inwestycji	Adres uwagi	Wysokość zabudowy (ilość kondygnacji użytkowych nadziemnych)	powierzchnia zabudowy (%)
1	Budowa Galerii Handlowej i rozebranie pawilonów handlowych	70/23, 70/27, 255		**4**	
2	Rozbudowa MOLO, modernizacja toalet na molo, budowa nowych wejść na plażę i opaski ochronnej	70/27, 70/13, 70/31, 75, 70/17,70/18,70/19,70/20, 70/21, 70/15, 70/29		**4**	
3	Rozbiórka pawilonu SEZAM i budowa hotelu przy ul. Boh. Warszawy 17a	75, 70/31,		**6**	
4	Rozbudowa Hotelu Aurora	216, 221/1		**7**	
5	Budowa Placu przed Molo	255, 75		**-**	
6	Przeniesienie trafostacji przy Molo	70/27		**-**	
7	Budowa drogi rowerowej	255, 430/3, 256		**-**	
8	Budowa kładki pieszej po koronie wydm	431/3, 70/31, 70/29, 70/27, 70/23, 430/3		**-**	
9	Budowa dróg pieszo-jezdnych i chodników	255, 256, 74,		**-**	
10	Modernizacja infrastruktury ulicy Bohaterów Warszawy i dostosowanie istniejącej dokumentacji budowlanej do Koncepcji Rewitalizacji	-		**-**	
11	Budowa nowego wejścia na plażę	70/27, 70/29, 70/31, 75,		**-**	
12	Urządzenie zieleni i alei spacerowych bulwaru	255,		**-**	
13	Budowa SOLARIÓW				
14	Rozebranie budynku na terenie Parku Zdrojowego				
15	Rozbudowa budynku Gabinetu Figur Woskowych i Sali kinowej				
16	Budowa garaży podziemnych, toalet, przebieralni, natrysków,				

Bulwar Lat 30-tych

lp	Nazwa inwestycji	Numery działek geodezyjnych terenu inwestycji	adres	Wysokość zabudowy (ilość kondygnacji użytkowych nadziemnych)	powierzchnia zabudowy (%)
1	Rozbiórka pawilonu Gryf1 i budowa hotelu – Boh. Warszawy 13a	68, 73,		**8**	
2	Rozbiórka pawilonu Feniks i budowa hotelu – Boh. Warszawy 16a	72, 74,		**6**	
3	Rozbudowa zabytkowego budynku przy ul. Boh. Warszawy 14	165/1		**5**	
4	Budowa hotelu – Boh. Warszawy 15	179		**4**	
5	Budowa garażu podziemnego	74		**-**	
6	Budowa solariów	430/3		**-**	
7	Przeniesienie trafostacji	74		**-**	
8	Budowa drogi rowerowej	430/373, 68, 74		**-**	
9	Budowa kładki pieszej po koronie wydm	430/3		**-**	
10	Budowa ulic pieszo- jezdnych i chodników	73, 74,		**-**	
11	Modernizacja infrastruktury ulicy Bohaterów Warszawy i dostosowanie istniejącej dokumentacji budowlanej modernizacji tej ulicy do Koncepcji Rewitalizacji	-		**-**	
12	Budowa toalet, przebieralni	74		**1,5**	
13	Modernizacja istniejącego wejścia na plażę ii budowa nowego wejścia na plażę	430/3		**-**	
14	Budowa pawilonów usług turystycznych w tchnologii nie naruszającej struktury wydmowej	430/3		**1,5**	
15	Urządzenie zieleni i alei spacerowych bulwaru	73, 74		**-**	

Bulwar GWIAZD i Park Zdrojowy

lp	Nazwa inwestycji	Numery działek geodezyjnych terenu inwestycji	Adres Uwagi	Wysokość zabudowy (ilość kondygnacji użytkowych nadziemnych)	powierzchnia zabudowy (%)
1	Budowa Amfiteatru	77		**2**	
2	Rozbudowa Hotelu Amber Baltic	79		**8**	
3	Budowa Kawiarni Balbinka	224/4		**1**	
4	Budowa Biblioteki	227		**3**	
5	Budowa Punktu Informacji Turystycznej	60/10		**1**	
6	Modernizacja istniejącego wejścia na plażę i budowa zejścia na plażę dla niepełnosprawnych przy hotelu Amber Baltic	431/3		**-**	
7	Przeniesienie trafostacji przy Amfiteatrze	77		**-**	
8	Budowa drogi rowerowej	256, 78, 77		**-**	
9	Budowa kładki pieszej po koronie wydm	431/3		**-**	
10	Budowa ulic pieszo- jezdnych i chodników	256, 77, 76, 75		**-**	
11	Modernizacja infrastruktury i ulicy Promenada Gwiazd i dostosowanie istniejącej dokumentacji budowlanej modernizacji tej ulicy do Koncepcji Rewitalizacji	-		**-**	
12	Budowa natrysków plażowych i przebieralni	431/3		**1,5**	
13	Budowa placu zabaw i rekreacji	256		**-**	
14	Budowa pawilonów usługowych przy kładce na koronie wydm	431/3		**1,5**	
15	Urządzenie zieleni i alei spacerowych bulwaru	256		**-**	

8. PROPONOWANE ZASADY KSZTAŁTOWANIA i OCENY ŁADU PRZESTRZENNEGO

Rozwiązania zaproponowane w Koncepcji Rewitalizacji można oceniać miarą spełnienia poniższych kryteriów, które są zgodne z obecnie uznawanymi zasadami dobrego projektowania urbanistycznego i stosowane przez wiele jury oceniających prace konkursowe.

1. Zielone bulwary nadmorskie połączone drogami pieszymi rowerowymi i pieszo-jezdnymi, utworzenie jednorodnych stylem architektonicznym, czytelnych wnętrz urbanistycznych o wyjątkowym charakterze; utworzenie jednostki urbanistycznej na którą składać się będą poszczególne bulwary. UTWORZENIE CZYTELNYCH wnętrz urbanistycznych (place, ulice, promenady) poprzez zabudowę wyższą i harmonijną ze sobą nawzajem.

2. Jednorodność architektoniczna zabudowy bulwarów - zabudowa w obrębie poszczególnych bulwarów jakby taka sama ale w rzeczywistości różnorodna, w przeciwieństwie do np. zabudowy socrealistycznej, gdy wszystkie bloki osiedli miały być niby różne, a były takie same,

3. Odmienność stylistyczna zabudowy różnych bulwarów; poszczególne bulwary charakteryzują się odmienną stylistyką architektoniczną, tworząc miasto jako zespół integralnie powiązanych, różnych stylistycznie wnętrz urbanistycznych; ich odmienność nadaje miastu wyjątkowość i świeżość,

4. Kontynuacja historycznych osi widokowych wzdłuż ciągów pieszych.
Wzdłuż ulic które zbudowano wraz z założeniem miasta, funkcjonują ciągi pieszo-jezdne i widokowe. Poruszając się ulicami musimy patrzeć na budynki które są przed nami, widzimy nakładające się plany bliższej i dalszej zabudowy. Architektoniczne akcenty takich budynków, poprzez ich wyniesienie ponad zabudowę pierzei, specjalne opracowanie architektoniczne i akcentowanie części fasad, będących na przecięciu osi widokowych.

5. Nowy duch w życie miasta - historyczna zabudowa daje nam oparcie i poczucie miary, dla nowej zabudowy, której zadaniem jest nadanie wyjątkowego charakteru poszczególnych bulwarów/dzielnic i tchnienie nowoczesności. Ten nowy duch nie tylko wizualnie będzie wpływał na życie miasta, ale również poprawi jego wizualną siłę i stłumi nędzę zabudowy PRL (gdy zaniechano restauracji i zdewastowano jednorodną zabudowę historyczną). Warunkiem dla realizacji takich budynków musi być ich wyjątkowość architektoniczna, ograniczona liczba w skali miasta i nowatorstwo technologii budowlanej. To mają być nie kolejne bloki, ale ikony architektoniczne - natchnione duchem nowoczesności i siły, bez kompleksów i bez przesady, bez zaściankowego strachu przed naruszeniem tabu (np. wysokości zabudowy) ale i bez zadęcia pseudo-nowoczesnością ani komercją. Tych kilka ma "odczytać" architektonicznego ducha swoich lokalizacji. Urbanistycznym zadaniem dla tych budynków, ma być porządkowanie przestrzeni, i koncentrowanie na sobie uwagi, po to - aby to co gorsze nie było już takie ważne. Kilka nowych budynków w Międzyzdrojach ma teraz być dziełami sztuki architektonicznej, które tchną nowego ducha w życie społeczności i miasta. Ducha młodości, siły, otwartości, spontaniczności, witalności i piękna.

6. Nowoczesny system komunikacji miasta, z maksymalnym wykorzystaniem przestrzeni na izolowanie od siebie komunikacji pieszej, rowerowej i samochodowej, ale jednocześnie z wykorzystaniem idei pieszo-jezdni. Kładki piesze po koronie wydm, drogi rowerowe, chodniki, ograniczenie ruchu samochodowego w rejonie promenady; ale też zapewnienie obsługi technicznej i ratowniczej zabudowy, jak również parkowania i zaopatrzenia usługowego.
Koncepcja Rewitalizacji proponuje ukształtowanie ciągów pieszych wzdłuż osi rekreacji (spacery, place zabaw i miejsca ćwiczeń, drogi rowerowe, tereny parkowe i leśne, plaże, molo); wzdłuż osi przyjemności (- restauracje, kluby, kawiarnie, sklepy, usługi) oraz równolegle do osi komunikacji samochodowej (ulice, pieszo-jezdnie, parkingi).
Niektóre hotele i place publiczne znajdujące się na przecięciu tych osi, powinny mieć odpowiednio ukształtowane plany zagospodarowania przyziemia - tak aby przestrzeń była dostępna publicznie (są to przecież obiekty użyteczności publicznej) i kontynuowała osie rekreacji, przyjemności i komunikacji, bez kolizji z normalnym funkcjonowaniem obiektu.

7. Rozwój funkcji turystycznej miasta w rejonie nadmorskim, który musi służyć nie tylko jako rezerwat zieleni wydmowej i wylęgarnia owadów, ale również jako miejsce wyjątkowego i tętniącego życiem ośrodka najlepszych usług turystycznych regionu. Dlatego skala zabudowy jak i jej charakter oraz nowoczesne technologie, mają zamienić senne miasteczko - w nowoczesne i tętniącą biznesowo perłę infrastruktury turystycznej. Nowe nowoczesne hotele w rejonie nadmorskim nadadzą nową jakość turystyce w tym mieście i wypromują to miasto z korzyścią dla wszystkich mieszkańców.

8. Modernizacja infrastruktury miasta polegać będzie przede wszystkim na modernizacji istniejących systemów kanalizacyjnych, wodociągowych, budowie systemu kanalizacji deszczowej; ale też na modernizacji i przeniesieniu niektórych trafostacji i przepompowni ścieków, które nie dość że przestarzałe technologicznie to szpecą miasto w jego najbardziej atrakcyjnych miejscach - jak promenada, wydmy i główne ulice. Nowa infrastruktura miasta będzie projektowana estetycznie i optymalnie lokalizowana. Nowe systemy komunikacji zapewnią ograniczenie ruchu samochodowego w rejonie promenady. Nowe przejścia na plażę przybliżą mieszkańcom morze, a nowe drogi rowerowe i piesze - ograniczą ścisk jaki panuje obecnie na pojedynczych ciągach komunikacji.

9. Nowe wyjątkowe miejsca.
Do tego miasta będzie się przyjeżdżać ze względu na nowe i wyjątkowe budynki i infrastrukturę. Nie dlatego, że zbudowano tu hotele, ale dlatego, że zaproponowano ład przestrzenny, rozmach i atrakcyjność całej zabudowy nadmorskiej. Dlatego cała zabudowa nadmorska winna się odznaczać wyjątkową atrakcyjnością, a inwestorzy nie mogą się kierować obniżaniem kosztów budowy.

10. Wizualny i publiczny dostęp do wody i plaży.
Koncepcja Rewitalizacji zwiększa wizualny i publiczny dostęp do nadmorskich plaż Międzyzdrojów poprzez nowe mola, nowe kładki po koronie wydm, nowe wejścia na plażę, nowe tarasy rekreacyjne na koronie wydm oraz nowa infrastruktura plażowa (przebieralnie, natryski, toalety i kioski/bary).

11. Aktywizacja życia miasta - spowodowanie by żyło 24h/dobę,
- poprzez ukształtowanie nowej zabudowy jako uzupełnień brakujących fragmentów zabudowy przy ciągach pieszych i komunikacyjnych; Mieszanie ze sobą funkcji mieszkaniowych(apartamentowych), usługowych i handlowych zabudowy oraz samo zwiększenie liczby hoteli, restauracji, barów, klubów, apartamentów wczasowych, jak również budowa nowych bulwarów i ciągów pieszych z ich wizualnym dostępem do morza. Im więcej oświetlonych i nie wyludnionych ciągów pieszych – tym bezpieczniej będą się czuć spacerujący, a niektóre usługi mogą być przez to dostępne całą dobę.

12. Dostępność komunikacyjna i turystyczna
Nowe bulwary, nowe ciągi piesze i wejścia plażowe będą dostępne dla bogatych i biednych, dla biegających i spacerujących, dla mieszkańców i gości; dostęp ruchu samochodowego w rejon promenady będzie podlegał ograniczeniu, jednak z zachowaniem możliwości dojazdów do posesji. Przestrzenie publiczne mają zapraszać a nie straszyć brzydkimi budami czy ciemnymi krzakami.

13. Myślenie o przyszłości miasta na równo z historią miasta. Historyczna zabudowa miasta nie może hamować jego rozwoju. Historyczne osie widokowe i ciągi komunikacyjne oraz funkcje miasta zostają zachowane i dają nam dzisiaj oparcie. Historyczne budynki miasta objęte ochroną konserwatorską winny być wyeksponowane i chronione wraz z nową zabudową w rejonie Parku Zdrojowego. Przyszłość miasta jest w zwiększeniu dochodów jego mieszkańców z turystyki. Nie osiągnie się tego bez inwestycji w turystykę. Inwestycje takie przeprowadzić mogą jedynie inwestorzy prywatni, jednak miasto powinno zapewnić warunki ładu przestrzennego i koordynację zabudowy publicznej i prywatnej.

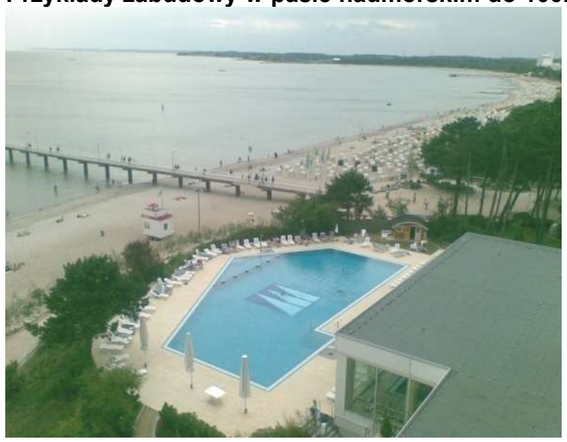
14. Bogactwo doświadczeń - miasto ma być nie tylko doświadczeniem ekologicznym (przyrody i zdrowia) ale też stwarzać oferty różnorodnych usług turystycznych i wyjątkowość przestrzenną - tylko w tym mieście - można poczuć się w taki sposób, bo tylko tu są takie budynki, kawiarnie, sklepy, widoki z tarasów, ... Tym miasto różni się od campingu.

15. Lokalny charakter miasta to nie strach przed nowym, ale to wyjście na przeciw nowemu. To odwaga, spontaniczność i młodość. Tym miasto Międzyzdroje różni się np. od Świnoujścia, które jest bardziej dla oldboyów. Architektura powinna wzmocnić ten charakter i odwoływać się do niego.

16. Humanistyczne, zdrowe środowisko. porządkowanie i segregacja komunikacji, bezkolizyjność funkcjonalna, otwarcie na morze i plażę, powiązanie z lasami, nowe zielone bulwary i ciągi piesze, bezpieczeństwo użytkowania bulwarów i skwerów, nowoczesne technologie budowlane i infrastruktury miasta. Zmiana na lepsze z myślą o współczesności i nowych pokoleniach.

PRZYKŁADOWA ZABUDOWA NADMORSKA

Niemcy – 15-110 km od Międzyzdrojów.
Przykłady zabudowy w pasie nadmorskim do 100m od plaży.



Albatros
Shoes
ecco
Regatta

2 FORUM PROMENADA WSCHODNIA

KONCEPCJA REWITALIZACJI ZABUDOWY NADMORSKIEJ GMINY MIĘDZYZDROJE

Zastąpienie zabudowy niskiej, o złym stanie estetycznym, nowoczesnymi budynkami usług turystycznych.

Nowa muszla koncertowa i marina. Nowe silne powiązanie z morzem.

Nowa promenada wschodnia i kładka po koronie wydm. Silne wizualne i komunikacyjne powiązanie z plażą. Nowe pawilony usługowe. Silne oddzielenie nowej, wyższej zabudowy dla osłabienia negatywnego oddziaływania istniejącej zabudowy wysokiej (z lat 70-tych).

2 PROMENADA WSCHODNIA

KONCEPCJA REWITALIZACJI ZABUDOWY NADMORSKIEJ GMINY MIĘDZYZDROJE

0 50m 100m

MODERNIZACJA INFRASTRUKTURY NADMORSKIEJ. NOWE WEJŚCIA NA PLAŻĘ I MODERNIZACJA ISTNIEJĄCYCH. NOWE PARKINGI/GARAŻE I OGRANICZENIE RUCHU SAMOCHODWEGO.

A istniejące publiczne przejście na plażę do modernizacji
B projektowane publiczne przejście na plażę
C nie publiczne przejścia na plażę istniejące
D projektowany wjazd techniczny na plażę
E projektowane wejście na plażę dla osób z wózkami

F projektowana modernizacja placu przed Molo

T toalety, natryski, przebieralnie oraz potencjalne lokalizacje:
– na przeniesienie trafostacji – do decyzji zarządcy sieci elektr.
– na wyjścia ewakuacyjne z garaży podziemnych

R budowa nowych dróg rowerowych wzdłuż Morza
K projektowana budowa kładki pieszej po koronie wydm

P projektowane ograniczenie ruchu samochodowego przez zastąpienie ulic pieszojezdniami i chodnikami
P1. Modernizacja ul. Campingowej – poszerzenie na cele drogi rowerowej i pieszojezdni
P1. Modernizacja i poszerzenie wjazdów drogi wojewódzkiej w uzgodnieniu z Zarządem Dróg Wojewódzkich w Koszalinie
G projektowany garaż podziemny

ROZWÓJ USŁUG TURYSTYCZNYCH I MIEJSKICH

1. projektowany hotel
2. rozbudowa hotelu
3. Galeria Handlowa
4. rozbudowa Mola
5. Amfiteatr
6. Rozbudowa i nadbudowa budynku usługowego Gabinet figur woskowych, sala kinowa
7. punkt informacji turystycznej
8. Biblioteka
9. BARY PLAŻOWE – mała gastronomia/pawilony wystawowe/kioski NOWE PAWILONY do 1,5 kondygnacji – o wysokiej jakości architektury
10. zespół apartamentowy

NOWE NADMORSKIE PRZESTRZENIE PUBLICZNE

Bulwar Lat 30-tych
Bulwar Promenada
Bulwar Molo
Bulwar Rybacki
Bulwar Gwiazd
Bulwar Leśny

11. projetkowane place zabaw i rekreacji
12. projektowane solarium nadmorskie
14. projektowany pomost dla łodzi do 1m zanurzenia
15. projektowana scena/muszla koncertowa – PUBLICZNOŚĆ NA PLAŻY
16. projektowana Marina żeglarska z zapleczem
17. projektowane budynki zaplecza Mariny żeglarskiej

BULWAR RYBACKI
BAZA RYBACKA
BULWAR PROMENADA
BULWAR LEŚNY
ul. Campingowa
ul. Turystyczna
ul. Lwowska
ul. Kopalniana
ul. Kościuszki
do Wisełki

ZIELONE NADMORSKIE BULWARY POWIĄZANE TRASAMI SPACEROWYMI I ROWEROWYMI. BUDOWA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH POPRZEZ NOWĄ ZABUDOWĘ, WIZUALNIE I KOMUNIKACYJNIE POWIĄZANĄ Z MORZEM I PLAŻĄ

- BULWAR MOLO — zielone bulwary o jednorodnej zabudowie charakterystycznej dla danego bulwaru; projektowana zabudowa wyodrębnia bulwary I NADAJE IM JEDNORODNY CHARAKTER
- projektowane budynki
- projektowane budynki infrastruktury nadmorskiej (trafostacje, toalety, natryski, wyjścia z garazy, min 50m2 PU)
- projektowane budynki usług promenadowych (gastronomia/bary, kioski, galerie sztuki, itp.-min. 50m2 PU)
- przewidywana linia zabudowy
- mur oporowy
- projektowane budynki podziemne (garaze, infrastruktura)
- projektowane place zabaw-rekreacji
- molo istniejące
- projektowane molo – pod warunkiem wykonania badań wykluczających negatywny wpływ inwestycji na brzeg morski
- projektowane fontanny
- projektowane elementy małej architektury (lampy, ławki, telebim, śmietniki, itp.)
- projektowana nawierzchnia drewniana placu

SILNE ODDZIAŁYWANIE WIZUALNE NOWEJ WYŻSZEJ ZABUDOWY, DLA OSŁABIENIA NEGATYWNEGO ODDZIAŁYWANIA ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY WYSOKIEJ, KTÓRA POZOSTANIE.

ZASTĄPIENIE ZABUDOWY NISKIEJ O ZŁYM STANIE ESTETYCZNYM (np.pawilony gastronomiczne) – NOWOCZESNYMI BUDYNKAMI USŁUG TURYTYCZNYCH

KONTYNUACJA HISTORYCZNYCH OSI WIDOKOWYCH.

- istniejąca zabudowa wysoka 8-10 kondygnacji o silnym oddziaływaniu wizualnym, negatywnym estetycznie,
- istniejąca zabudowa niska (pawilony do rozbiórki) o negatywnym oddziaływaniu estetycznym,
- budynki istniejące
- budynki w ewidencji Stuzb Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Szczecinie
- budynki do rozbiórki
- trafostacje do rozbiórki i przeniesienia ze względu na niekorzystne lokalizacje
- projektowane wizualne akcenty architektoniczne zabudowy do 2-3 kondygnacji
- projektowane dominanty wizualnego oddziaływania do akcentowania architektonicznego zabudowy do 4-6 kondygnacji
- projektowane dominanty wizualnego oddziaływania do silnego akcentowania architektonicznego zabudowy ponad 6-8 kondygnacji
- projektowana zabudowa ponad 15 kondygnacji głównie dominanty wizualnego oddziaływania do silnego akcentowania architektonicznego i najwyższej jakości architektonicznej ("ikony/rzeźby" architektoniczne)
- historyczne osie widokowe, relacje wizualne, i nakładanie się planów zabudowy

KONTYNUACJA I BUDOWA NOWYCH OSI KOMUNIKACYJNYCH, REKREACYJNYCH, USŁUGOWYCH
OGRANICZENIE RUCHU SAMOCHODOWEGO. NOWE DROGI ROWEROWE I PIESZE.

- chodniki i place utwardzone
- chodniki o funkcji dojazdowej (nosność 2,5t/os)
- istniejące i projektowane ulice
- pieszojezdnie projektowana rzędna terenu
- drogi rowerowe i stojaki na rowery
- ruch samochodowy tylko dla pojazdów specjalnych i użytkowników budynków (nosność 10t/os) (drogi pozarowe, asenizacja, policja, pogotowie, itd.)
- kładka i tarasy po koronie wydmy
- proj. granice PASA DROGOWEGO
- istniejące drogi piesze/leśne nieutwardzone
- granica istniejącej ulicy, przy projektowanej rozbudowie

GŁÓWNE UWARUNKOWANIA TERENOWE. PROPONOWANE PODZIAŁY NIERUCHOMOŚCI NOWE PARKI I SYSTEMY ZIELENI

- granice nieruchomosci
- projektowane podziały działek
- granica Pasa Technicznego UMS
- 100m pas ochronny UMS
- tereny obowiązujących MPZP – do zmiany
- granica portu morskiego UMS
- trawniki istniejące i projektowane
- docelowo drzewa, krzewy – wymóg dalszej analizy drzewa istniejące nie inwentaryzowane drzew do wycięcia nie oznaczono
- plaże
- morze

© opracowanie sierpień'2008,
Architektura Inwestycje Sp. z o.o. w Świnoujściu,
na zlecenie Urzędu Gminy Międzyzdroje

2. FORUM PROMENADA WSCHODNIA

OPIS KONCEPCJI REWITALIZACJI ZABUDOWY NADMORSKIEJ GMINY MIĘDZYZDROJE

OPRACOWANIE: ARCHITEKTURA INWESTYCJE SP. Z O.O. W ŚWINOUJSCIU

Spis treści

1. Okładka – wizualizacja Koncepcji Rewitalizacji
2. Rysunek Koncepcji Rewitalizacji
3. Jaka jest rola Koncepcji Rewitalizacji,
4. Jak jest opracowana Koncepcja Rewitalizacji,

5. OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO I WYBRANYCH UWARUNKOWAŃ,
- 5.1. Plany miejscowe i studium.
- 5.2. Inwestycje publiczne gminy.
- 5.3. Koordynacja ładu przestrzennego
- 5.4. Zagadnienia konserwacji zabytków i zieleni
- 5.5. Zagadnienia pasa nadbrzeżnego Urzędu Morskiego Szczecin
- 5.6. Stany władania nieruchomościami.
- 5.7. Parcelacja terenów.
- 5.8. Zapewnienie dostaw wody i odbioru ścieków.
- 5.9. Kanalizacja deszczowa.
- 5.10. Energia elektryczna i gaz.

6. WYBRANE PROBLEMY I PROPOZYCJE ROZWIĄZAŃ, OPIS KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- 6.1. Blokowiska.
- 6.2. Brak charakterystycznej i wizualnie atrakcyjnej zabudowy nadmorskiej,
- 6.3. Brak ciągłości ciągów usługowo-handlowych i rekreacyjnych.
- 6.4. Odcięcie wizualne i komunikacyjne terenów nadmorskich od morza i plaż.
- 6.5. Zatłoczone ciągi piesze i plaże w sezonie letnim, słaba infrastruktura plażowa. Brak dróg rowerowych. Komunikacja samochodowa.
- 6.6. Zagęszczanie zabudowy średnio-wysokiej.

7. Wybrane wytyczne do opracowania planów miejscowych.
8. Opis proponowanych zasad kształtowania i oceny ładu przestrzennego.
9. PRZYKŁADOWA ZABUDOWA NADMORSKA.

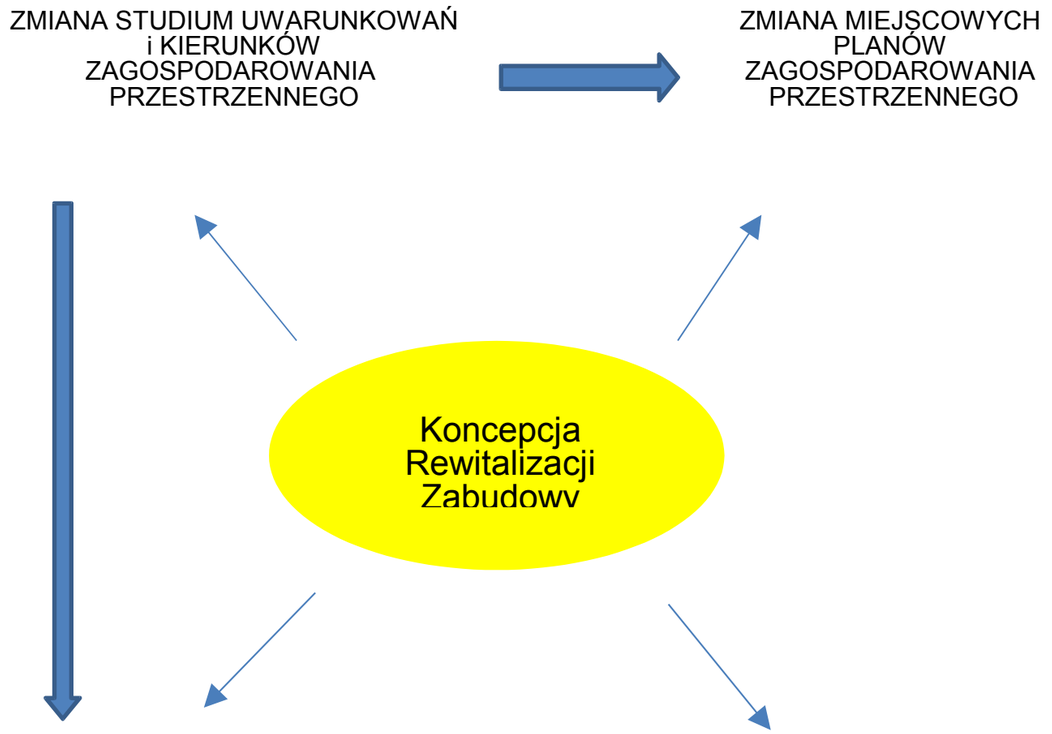
10. Załącznik: CDR – 1szt.
11. Załącznik: Plansze format a1 – 2 szt.

3. JAKA JEST ROLA KONCEPCJI REWITALIZACJI

Zgodnie z definicją Ministerstwa Pracy i Polityki Społecznej, rewitalizacja to kompleksowy program działań np. modernizacji zabudowy i przestrzeni publicznych, rewaloryzacji zabytków na wybranym obszarze, najczęściej dzielnicy miast – w powiązaniu z rozwojem gospodarczym i społecznym. Rewitalizacja jest więc połączeniem działań technicznych z programem ożywienia gospodarczego i działaniami na rzecz rozwiązywania problemów społecznych: bezrobocia, przestępczości, braku równowagi demograficznej w skrajnych przypadkach. Program Rewitalizacji to plan naprawczy części miasta, które są zdegradowane. **Obecnie opracowuje się tzw. Lokalne Programy Rewitalizacji, których celem jest podniesienie jakości życia mieszkańców, podniesienie konkurencyjności, zwiększenie potencjału turystycznego, wyprowadzenie z impasu i usunięcie przyczyn.** Unia Europejska w ramach inicjatywy URBAN II określiła kryteria kiedy możemy mówić, że jakiś obszar możemy nazwać zdegradowanym i wymagającym interwencji. Główne z nich to bezrobocie, ubóstwo, przestępczość, niska edukacja, zanieczyszczenie środowiska naturalnego. Dodatkowe zaś to m. in. występowanie atrakcyjnych kulturowo, a nie zagospodarowanych odpowiednio przestrzeni publicznych, stwarzających możliwości rozwoju gospodarczego. Koncepcja Rewitalizacji Zabudowy Nadmorskiej Gminy Międzyzdroje jest opracowaniem wstępnym służącym do wypracowania Lokalnego Programu Rewitalizacji. **Celem tego opracowania jest zaproponowanie działań, które w najbliższym czasie zmodernizują i zmienią na lepsze najbardziej atrakcyjne kulturowo przestrzenie nadmorskie Międzydrojów , przy zapewnieniu jednocześnie warunków rozwoju usług turystycznych i wzrostu konkurencyjności potencjału turystycznego Międzyzdrojów.** Takie działania muszą w konsekwencji mieć swój pozytywny wpływ społeczny - w postaci obniżenia bezrobocia, wzrostu zamożności mieszkańców, poprawy bezpieczeństwa i ochrony środowiska naturalnego. W związku z tym, Koncepcja Rewitalizacji Zabudowy Nadmorskiej koncentruje się na zagadnieniach ładu przestrzennego i uwarunkowań stanu władania nieruchomościami oraz prawa miejscowego i realności proponowanych rozwiązań, nie analizując szczegółowo kontekstu kulturowego, prawnego, społecznego, ekonomicznego czy infrastrukturalnego Międzyzdrojów, co jest prezentowane w bardziej szczegółowych opracowaniach. Koncepcja Rewitalizacji Zabudowy Nadmorskiej to jedynie kierunkowe propozycje działań na różnych płaszczyznach, które mają doprowadzić do zmian na lepsze, w stosunku do zdefiniowanych problemów.

Sejmik Województwa Zachodniopomorskiego określił kierunki i metody działań w Strategii Rozwoju Województwa Zachodniopomorskiego do roku 2015. Prezentowana Koncepcja Rewitalizacji Zabudowy Nadmorskiej wpisuje się w priorytetowe cele Strategii m. in. w zakresie:
cel 2.2. Rozbudowa i modernizacja infrastruktury technicznej,
cel 2.4. Kształtowanie i utrzymywanie ładu przestrzennego oraz dziedzictwa kultury,
cel 3.1. Tworzenie warunków dla zrównoważonego rozwoju gospodarczego Województwa Zachodniopomorskiego,
cel 3.5. Rozwój funkcji turystyczno-uzdrowiskowej.
cel 4.1. Kreowanie zdrowego stylu życia.

Koncepcja rewitalizacji Zabudowy Nadmorskiej Gminy Międzyzdroje to praca studialna wspierająca opracowywaną obecnie zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Celem tego opracowania jest jednocześnie umożliwienie bieżącej merytorycznej dyskusji nad ładem przestrzennym dla najbardziej prestiżowych i aktywnych inwestycyjnie terenów nadmorskich. Przyczynić się to może do wypracowanie bieżącej polityki przestrzennej, która swój wyraz ostateczny znajdzie zarówno w zmianach studium oraz w nowych planach miejscowych, jak również w analizach urbanistycznych do wydawanych na bieżąco decyzji o warunkach zabudowy, dla terenów pozbawionych planów miejscowych oraz w sprzedaży nieruchomości i bieżącej koordynacji inwestycji. Przyjęcie Koncepcji Rewitalizacji umożliwi wprowadzenie postulatów Koncepcji Rewitalizacji do zmienianego obecnie studium. Autor zmiany studium akceptuje propozycje przestrzenne zawarte w Koncepcji Rewitalizacji. Koncepcja Rewitalizacji podobnie jak studium uwarunkowań - nie stanowią prawa miejscowego a jedynie określają politykę przestrzenną. Koncepcja Rewitalizacji jest tu połączeniem skali urbanistycznej i architektonicznej - łączy ze sobą skalę opracowania studium ze skalą opracowywania planów miejscowych.



Celem opracowanej Koncepcji Rewitalizacji, jest stworzenie nowych możliwości dla rozwoju nadmorskiej zabudowy Międzyzdrojów, poprzez zdefiniowanie problemów przestrzennych i zaproponowanie rozwiązań. Idea rewitalizacji zabudowy nadmorskiej, polega na tym, aby poprawić opinię o Międzyzdrojach oraz polepszyć warunki i atrakcyjność turystyczną gminy. Koncepcja Rewitalizacji ma służyć dla wypracowania ładu przestrzennego w tym najbardziej prestiżowym i aktywnym inwestycyjnie obszarze, do czasu gdy tereny te doczekają się na opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (obowiązujące obecnie 2 wycinkowe plany miejscowe pokrywają jedynie ok. 10% tego obszaru, a niepowodzenie, przy ostatniej próbie uchwalania planu miejscowego, w rejonie molo, - pokazuje jak długotrwały może to być proces).

W Koncepcji Rewitalizacji przedstawiono, jako istniejące uwarunkowania, – prowadzone obecnie inwestycje, które posiadają ważne pozwolenia na budowę lub będą takowe posiadać, względnie inwestycje, które są już w fazie realizacji. Przedstawiono również koncepcje zabudowy, z którymi do władz Gminy zwrócili się inwestorzy: budowy nowych hoteli, nowych osiedli apartamentowych, nowych wejść na plażę i tarasów rekreacyjnych, nowej zabudowy usługowej. Koncepcje tych propozycji inwestycyjnych zostały opracowane przez poszczególnych inwestorów i zostały włączone do Koncepcji Rewitalizacji, celem wspólnej prezentacji.

Najlepsze zapisy planistyczne planów miejscowych, mogą nie ustrzec miejscowości przed zniszczeniem jej przestrzeni wizualnej przez brzydkie budynki, które mogą być zarówno 10 piętrowymi bunkrowymi blokami jak i parterowymi budami, a i jedno i drugie spotkać można obecnie w Międzyzdrojach. Szansą na zmianę na lepsze, będzie więc jak najbardziej konsekwentne prowadzenie polityki przestrzennej miasta, mającej na celu ochronę wizualnej i publicznie dostępnej przestrzeni miasta.

Proponowane rozwiązania w Koncepcja Rewitalizacji są od siebie wzajemnie zależne, ze względu na uwarunkowania władania gruntami i wymogi prawa budowlanego. Autorzy kierowali się tu realną możliwością realizacji proponowanych zmian, które mają jeden główny cel – zmianę na lepsze ładu przestrzennego, komunikacji i wizerunku przestrzennego pasa nadmorskiego Międzyzdrojów, oraz oderwanie współczesnego i przyszłego wizerunku Międzyzdrojów, od negatywnych rozwiązań przestrzennych, które pozostały po czasach PRL.

DOBRA OPINIA O MIĘDZYZDROJACH. Dobra opinia turystów o Międzyzdrojach zależy też od tego, jak prezentuje się miasto, w jego najbardziej prestiżowych terenach. Potrzebą tego miasta wydaje się więc, aby możliwie szybko i konsekwentnie prowadzić prace, zmierzające do pozytywnych zmian. Wydaje się więc, że popieranie zmian proponowanych Koncepcją Rewitalizacji, leży w interesie większości mieszkańców.

4. JAK JEST OPRACOWANA KONCEPCJA REWITALIZACJI

Zakres Koncepcji Rewitalizacji obejmuje tereny pasa nadmorskiego szerokości ok. 300m od brzegu morskiego, wzdłuż ulic najbliższych plaży, w granicach administracyjnych Gminy.

Studium nie pokazuje skutków planowania w skali architektonicznej, ani wizualnych, a wycinkowe, miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, nie obejmują skalą urbanistyczną, całej miejscowości. Natomiast Koncepcja Rewitalizacji, jest tu opracowaniem pośrednim, które łączy w sobie zalety zarówno studium jak i planu miejscowego; nie ma zastąpić żadnego z tych opracowań, a jedynie ułatwiać prac nad nimi.

Rysunki koncepcji rewitalizacji przedstawiają między innymi :

a) koncepcję kierunkowych (docelowych) zmian infrastruktury komunikacyjnej, co dotyczy publicznie dostępnych ulic i pieszo jezdni, dojazdów technicznych, dróg rowerowych, kładek po koronie wydm, nowych wejść plażowych i zjazdów technicznych, ciągów pieszych, miejsc tymczasowego postoju, parkingów i garaży podziemnych, dróg pożarowych i obsługi budynków,

b) koncepcje terenów rekreacyjnych, placów zabaw, molo, plaż, tarasów, terenów zielonych, terenów parkowych, zadrzewień, zieleni wydmowej,

c) koncepcje docelowych terenów zabudowy usługowej - turystycznej, docelowych terenów różnej wysokości zabudowy - sylwety miasta, terenów zabudowy plażowej (mała gastronomia, toalety, natryski, przebieralnie, kioski), terenów zabudowy obiektów infrastruktury liniowej (trafostacje, przepompownie itp.),

Koncepcja Rewitalizacji składa się z części rysunkowej i opisowej .

W Koncepcji Rewitalizacji zamieszczono plany zagospodarowania na podstawie ważnych pozwoleń na budowę i aktualnych wtórników geodezyjnych. Autorzy dziękują wszystkim pracowniom architektonicznym za pomoc w udostępnieniu materiałów do prezentacji w Koncepcji Rewitalizacji. Autorami koncepcji projektowych poszczególnych obiektów prezentowanych w Koncepcji Rewitalizacji są :

(1) Ar-tech R. Rychlicki, Szczecin
(2) mgr Inż. arch. Kaczyńska, Szczecin,
(3) Arch-Deco, Szczecin,
(4) mgr inż. arch. Anna Płatek, Szczecin,
(5) Giner i Bono Architekci, Warszawa,
(6) mgr inż. arch. Górecki, Warszawa,
(7) FBA Architekci Warszawa,
(8) mgr inż. arch. P. Zaniewski i P.Łukasiewicz,
(9) Bulanda Mucha Architekci Sp. z o.o. Warszawa,
(10)3D Skak Archictecure, Dania
(11)AI sp. z o.o. Świnoujście

5. OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO, WYBRANYCH UWARUNKOWAŃ,

5.1. PLANY MIEJSCOWE I STUDIUM. Obecnie obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest w trakcie zmiany. Brak jest planu miejscowego dla tego obszaru, co utrudnia koordynację inwestycji publicznych i prywatnych oraz nastąpił brak powodzenia przy uchwalaniu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Molo. Obowiązujące obecnie 2 wycinkowe plany miejscowe, pokrywają ok. 10% terenów zabudowy nadmorskiej Gminy, i w obszarze prezentowanej Koncepcji Rewitalizacji podlegają postulatom zmian, które prowadzone będą równolegle z pracami nad zmianą studium. Proponowane zmiany miejskich planów zagospodarowania przestrzennego są wypracowane zgodnie z opracowywaną obecnie zmianą studium kierunków uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego Gminy. Prezentowana Koncepcja Rewitalizacji jest zgodna z przygotowywanym obecnie projektem zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzyzdroje.

5.2. INWESTYCJE PUBLICZNE GMINY. Gmina uzyskała pozwolenie na budowę na modernizację infrastruktury sanitarnej i drogowej wzdłuż ul. Promenada Gwiazd; czynione są starania o uzyskanie środków unijnych na cele budowy ciągów pieszych i rowerowych wzdłuż całego wybrzeża.

5.3. KOORDYNACJA ŁADU PRZESTRZENNEGO. Dla większości terenów Gminy, w sytuacji braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, decyzje o warunkach zabudowy mogą być wydawane wycinkowo, a analizowane urbanistycznie obszary mogą być zbyt małe, ograniczone do poszczególnych kwartałów i nie uwzględniać wydanych wcześniej decyzji ustalających warunki zabudowy lub pozwoleń na budowę, ze względu na ich dużą liczbę. Koncepcja Rewitalizacji jest opracowaniem planistycznym ułatwiającym skoordynowanie analiz urbanistycznych na obszarze całej Gminy i ma stanowić oparcie przy wydawanych decyzjach o warunkach zabudowy.
Koncepcja Rewitalizacji prezentuje zagospodarowanie terenów zgodne z decyzjami o pozwoleniu na budowę uzyskanymi przez Gminę Międzyzdroje oraz z przygotowywanymi obecnie przez Gminę projektami inwestycji. Koncepcja prezentuje również bieżące (ostatnio zbudowane) i nowe (aktualnie budowane) nadmorskie inwestycje budowlane – nowe osiedla i hotele/pensjonaty. Autorzy Koncepcji Rewitalizacji dołożyli starań aby doprowadzić do ujęcia w jednym opracowaniu możliwie największej liczby projektów inwestycyjnych w celu ich wspólnej prezentacji. Koncepcja Rewitalizacji proponuje niezbędne i nieduże zmiany dostosowawcze projektów dotyczących infrastruktury, włączeń ciągów pieszo-rowerowych i komunikacyjnych.

5.4. ZAGADNIENIA KONSERWACJI ZABYTKÓW I ZIELENI
Koncepcja była konsultowana ze służbami konserwacji zabytków w Szczecinie, które ze względów uwarunkowań formalnych nie mają podstaw prawnych do uzgodnień innych obiektów, niż budynki będące w ewidencji konserwatora zabytków. Proponowana Koncepcja nie proponuje zmian zagospodarowania budynków zabytkowych, kontynuuje historyczne osie widokowe, komunikacji i zabudowy.
Koncepcja Rewitalizacji nie podejmuje na tym etapie szczegółowych decyzji planistycznych w zakresie wycinania i nasadzeń drzew - co wymagałoby szczegółowych inwentaryzacji oraz opracowań środowiskowych. Koncepcja prezentuje jedynie, kierunki docelowe, zadrzewień i terenów zielonych, do dalszych etapów prac projektowych.
Ochrona zabytków w Międzyzdrojach jest strzeżona przez służby konserwacji zabytków. Natomiast w latach II-wojny światowej i przez cały PRL – stopniowo, zdegradowano historyczną zabudowę do takiego stopnia, że obecnie, nie ma zabytkowych wnętrz urbanistycznych, a pozostały jedynie poszczególne budynki.

5.5. ZAGADNIENIA PASA NADBRZEŻNEGO URZĘDU MORSKIEGO SZCZECIN
Prezentowana Koncepcja Rewitalizacji Zabudowy Nadmorskiej została wstępnie uzgodniona z Urzędem Morskim w Szczecinie, w zakresie proponowanej zabudowy pasa ochronnego i technicznego wybrzeża morskiego na spotkaniu w dniu 5.08.2008 w Międzyzdrojach. Koncepcja nie zmienia granic portu morskiego, pasa technicznego ani granic akwatoriów przystani morskiej i portu rybackiego. Linia brzegu morskiego jest oznaczona jako linia wyznaczona przez Urząd Morski.
Budowa nowych MOLO wymaga wykonania badań hydrologicznych i modelowania ruchu rumowiska, które określą ostatecznie możliwość lokalizacji i warunki techniczne wykonania z uwagi na bezpieczeństwo brzegu morskiego.
Poziom posadowienia zera budynków w pasie nadbrzeżnym określono na podstawie wskazań poziomu wody wysokiej z dziesięciolecia i odpowiada to poziomowi posadzki istniejącego molo.
Opaska komunikacyjna projektowana wokół rozbudowy istniejącego Molo, może być wykonana w technologii wykorzystującej tworzywa sztuczne do łączenia kamieni i pokrywania zewnętrznego poliuretanem z zapewnieniem przepuszczania wody w technologii opracowanej przez firmę Basf Niemcy.
Obowiązujące obecnie zarządzenia dyrektora Urzędu Morskiego Szczecin określają przebieg granicy pasa technicznego odzwierciedlony na rysunku Koncepcji Rewitalizacji. Dodatkowo, w skład pasa nadbrzeżnego wchodzi pas ochronny pasa technicznego o szerokości min.100m od granicy pasa technicznego, co również oznaczono na rysunku, przy czym Urząd Morski jest w trakcie opracowywania granicy pasa ochronnego dostosowanej do granic geodezyjnych nieruchomości, co nie jest uwzględnione w rysunku.
Przedstawiciele Urzędu Morskiego wyrazili wstępnie zgodę na możliwość zabudowy pasa technicznego na terenie gminy Międzyzdroje zgodnie z przedstawioną Koncepcja Rewitalizacji Zabudowy Nadmorskiej Gminy Międzyzdroje w zakresie następujących obiektów:

1. Kładek po koronie wydmowej w technologii nie naruszającej struktury wydmowej szkieletu metalowego słupowo-ryglowego,

2. Budowy tarasów rekreacyjnych i jednokondygnacyjnych budynków barów plażowych/małej gastronomii/ kiosków itp. w technologii nie naruszającej struktury wydmowej, posadowionych na strukturach szkieletu metalowego słupowo-ryglowego, analogicznie jak kładka piesza,

3. Wejść pieszych na plażę i zjazdów technicznych wraz z budową infrastruktury : wodociąg, kanalizacja, energia elektryczna, budynki toalet, natrysków, przebieralni plażowych,

4. Drogi rowerowej nawierzchni utwardzonej na gruncie, brukowanej ,

5. Pasa drogowego szerokości 20m w rejonie ul. Gryfa Pomorskiego i Gryfa Las w pasie nadmorskim w ten sposób, że pas drogowy będzie biegł bez pasa postojowego po stronie pasa technicznego, wchodząc w miarę możliwości symetrycznie w pas techniczny i pas ochronny, przy czym w szerokość pasa drogowego nie będzie wliczana droga rowerowa biegnąca niezależnie,

6. Niektórych budynków użyteczności publicznej w rejonie molo: rozbudowa molo, budowa hotelu obok molo, budowa Galerii Handlowej, budowa toalet,

7. Budowa nowych molo w rejonie Promenady Wschodniej – pod warunkiem wykonania odpowiednich badań hydrologicznych i następstw budowy dla rumowiska morskiego i plaży, które wykluczą negatywne konsekwencje budowy nowego molo dla plaży, tzn. że plaża nie będzie się zmniejszała w wyniku budowy; wiąże się to z możliwie dużym i rzadkim rozstawem podpór pod molo,

8. Budowy opasek ochronnych w technologii kamieni łączonych poliuretanem z zachowaniem możliwości przepływu wody do gruntu,

Przedstawiciele Urzędu Morskiego nie wyrazili zgody na wprowadzenie pasa postojowego w pas techniczny pasa nadbrzeżnego w związku z budową pasa drogowego w części zachodniej pasa nadmorskiego.

5.6. STANY WŁADANIA NIERUCHOMOŚCIAMI. W najbardziej prestiżowych miejscach pasa nadmorskiego są pawilony gastronomiczne i obiekty handlowe o niskiej jakości estetycznej i użytkowej architektury. Możliwość wyburzenia takiej zabudowy – wiąże się z zapewnieniem ich użytkownikom alternatywnych możliwości dla kontynuowania działalności gospodarczej.

5.7. PARCELACJA TERENÓW

W koncepcji zaproponowano podziały nieruchomości, związane z oddzielaniem potencjalnych inwestycji prywatnych, od terenów publicznych - w sytuacji gdy Gmina Międzyzdroje zamierza oferować nowe tereny pod takie zagospodarowanie. Dzięki temu, potencjalni inwestorzy mogą zapoznać się z ofertą i uwarunkowaniami terenowymi inwestycji.

5.8. ZAPEWNIENIE WODY i ODBIORU ŚCIEKÓW SANITARNYCH

Koncepcja Rewitalizacji zakłada budowę nowych hoteli i budynków usługowych, o łącznym zapotrzebowaniu na wodę, które zostanie potwierdzone pisemnie przez dostawców mediów we wnioskach o warunki zabudowy i pozwoleniach na budowę. Jednocześnie, potwierdzony też będzie odbiór ścieków sanitarnych. Ewentualny brak takich potwierdzeń uniemożliwiłby uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę. Istniejąca oczyszczalnia ścieków ma możliwości przyjąć ścieki dla planowanych inwestycji, a modernizacji wymaga jedynie sieć przesyłowa, która jest rozbudowywana przez samych inwestorów. Gdyby dostawy wody okazały się zbyt małe – Międzyzdroje mają możliwość zwiększenia dostaw wody z ujęcia w Kodrąbku. Nowe inwestycje budowlane mogą przyspieszyć tempo prac nad tą planowaną inwestycją.

5.9. KANALIZACJA DESZCZOWA

Kanalizacja deszczowa jest obecnie zaprojektowana przez miasto i oczekuje na środki finansowe na realizacje. Inwestorzy nowych budynków i architekci mają obecnie możliwości technologiczne do budowania systemów gromadzenia wody deszczowej w budynku i wykorzystywania jej do celów gospodarczych. Inwestorzy przyśpieszają tempo modernizacji systemów kanalizacji – budując samodzielnie kolejne odcinki infrastruktury sanitarnej.

5.10. ZAPEWNIENIE DOSTAWY ENERGII ELEKTRYCZNEJ i GAZU

Koncepcja Rewitalizacji zakłada budowę nowych hoteli i budynków usługowych o łącznym zapotrzebowaniu na energie elektryczną i gaz, które zostanie potwierdzone pisemnie przez dostawców mediów we wnioskach o warunki zabudowy i pozwoleniach na budowę. Ewentualny brak takich potwierdzeń uniemożliwiłby uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę. Nowe inwestycje mogą stać się ekonomicznym uzasadnieniem dla modernizacji sieci przesyłowych i infrastruktury.

6. WYBRANE PROBLEMY I PROPONOWANE ROZWIĄZANIA

6.1. PROBLEM: BLOKOWISKO PO PRL. W części wschodniej miasta, istniejąca zabudowa wysoka z lat siedemdziesiątych nadaje dzielnicy klimat po PRL-owskiego blokowiska. Budynki te nie ulegną rozbiórce w najbliższej przyszłości i będą silnie i negatywnie oddziaływać wizualnie na opinię o zabudowie Międzyzdrojów, podobnie jak brzydka zabudowa pawilonów gastronomicznych czy infrastruktury. Jednocześnie istniejąca zabudowa wysokich budynków blokowych utworzyła wizualny mur oddzielający od morza tereny za nim. Zabudowa ta jest technologicznie stara, a elewacje starzeją się w wizualnie brzydki sposób. Problemem jest też to, że trudno przewidywać aby zabudowa ta zniknęła czy została przebudowana na korzystniejszy sposób. Zabudowa ta pozostanie w Międzyzdrojach na najbliższe dziesięciolecia i jedyne co można zrobić to osłabić jej wizualne oddziaływanie. Problemem wizualnym jest też sytuacja bliskiego sąsiedztwa budynków niskich i wysokich oraz nieregularne linie zabudowy, frontów starych budynków wzdłuż ulicy. Obok wieżowca stoją budynki 2 kondygnacyjne, a po drugiej stronie ulicy mamy już budynki 3 i 4 kondygnacyjne. Jednocześnie niektóre budynki zabytkowe nie kontynuują linii elewacji frontowej od ulicy swoich sąsiadów.

6.1. Proponowane rozwiązanie :

Zmianą na lepsze wydaje się więc utworzenie jednostki urbanistycznej FORUM PROMENADA, WSCHODNIA, która będzie od wschodu i zachodu ograniczona wysokościowymi budynkami nie niższymi niż 15-kondygnacji. Te nowe wysokościowe budynki mają zwracać na siebie uwagę dużo mocniej niż stare bloki 11-piętrowe i w ten sposób je wizualnie osłabić. Wysoka i nowoczesna zabudowa na wschodzie i zachodzie niejako obudowuje stare blokowisko po PRL, zwracając na siebie uwagę bardziej, niż dotychczasowe blokowisko. Nowe, wysokościowe budynki mają być przestrzennymi rzeźbami – ikonami nowej, nowoczesnej architektury, która wniesie do Międzyzdrojów nowego ducha i jeszcze bardziej wypromuje miejscowość na rynkach turystycznych. Takich wysokich budynków-rzeźb w Międzyzdrojach ma być tylko kilka. Umożliwi to komercyjne zagospodarowanie terenów, które są przez istniejące bloki zasłonięte od strony morza. Nakładanie się planów wysokościowej zabudowy, na plany istniejącej zabudowy wysokiej i średniowysokiej, stworzą nowy wizerunek miasta, od strony morza.
Na FORUM PROMENADA WSCHODNIA składają się trzy projektowane zielone bulwary: BULWAR PROMENADA – od terenów Hotelu Amber Baltic do wejścia na plażę na wysokości ulicy Campingowej, BULWAR RYBACKI – od bazy rybackiej – do ul. Campingowej oraz BULWAR LEŚNY – tereny na południe od obecnej zabudowy blokowej, między ulicą Turystyczną a Campingową.

6.2 PROBLEM: BRAK CHARAKTERYSTYCZNEJ I WIZUALNIE ATRAKCYJNEJ ZABUDOWY NADMORSKIEJ. Brak atrakcyjnej i charakterystycznej tylko dla Międzyzdrojów, zabudowy nadmorskiej, brak obiektów, do których chciałoby się wracać, które chciałoby się pamiętać. Najbardziej prestiżowe tereny Międzyzdrojów - przy plaży - są zdegradowane brzydką zabudową pamiętającą PRL. Kiedyś (30 lat temu) zbudowano tymczasowe wiaty i baraki do sprzedawania ryb i pamiątek i trwają one do dziś, zniechęcając turystów i są potencjalnym zagrożeniem dla dobrej opinii Międzyzdrojów, z uwagi na kiepską infrastrukturę i trudne warunki sanitarne. Tak samo wyglądają pawilony przy molo jak i w innych miejscach.

6.2 Proponowane rozwiązanie :

Nowe atrakcyjne architektonicznie budynki nadmorskie zastąpią te, które szpecą obecnie najważniejsze tereny, a nowe kładki piesze i tarasy rekreacyjne oraz mała zabudowa usługowa na koronie wydm - dadzą wyjątkową nadmorską przestrzeń rekreacji i przyjemności.
Koncepcja Rewitalizacji zakłada współpracę architektów i inwestorów oraz władz miasta, która jest niezbędna dla stworzenia warunków do budowania nowych obiektów na wysokim poziomie architektonicznej sztuki i jakości wizualnej estetyki. Koncepcja Rewitalizacji kładzie szczególny akcent, na odpowiednią jakość projektowanej nowej zabudowy usługowej, tak aby jej wizualne oddziaływanie wniosło nowe pozytywne wartości w życie miasta i stało się atrakcyjną wizytówką dla gości. Przedstawienie konkretnych wizualnych propozycji koncepcji rewitalizacji nadmorskiej, służy więc ukazaniu realnej alternatywy, która jest możliwa do realizacji. Indywidualny charakter zabudowy dla poszczególnych bulwarów nadmorskich Międzyzdrojów, ma być szansą na to, aby cała nowa zabudowa, w obrębie poszczególnych bulwarów była jednorodna charakterem architektury, - była jakby taka sama na danym bulwarze, choć w rzeczywistości poszczególne budynki - indywidualnie różne. Byłaby to zmiana na lepsze, w stosunku do sytuacji obecnej, gdy większość zabudowy nadmorskiej Międzyzdrojów – jest obecnie niby różna – a w rzeczywistości prawie taka sama – tzn. pawilony malej gastronomii i usług. Podobnie było z architekturą socrealistycznego budownictwa.
Proponuje się zabudowę FORUM PROMENADA WSCHODNIA w oparciu o trzy nowo projektowane zielone bulwary, powiązane ciągami pieszo-jezdnymi.

A) BULWAR PROMENADA

Wzdłuż ulicy Promenada Gwiazd projektuje się nową promenadę – aleję chodnikową szerokości ok. 6m, która oddzielona jest trawnikami i drzewami od istniejących chodników przy ulicy. Wzdłuż bulwaru projektuje się lokalizację kilku nowoczesnych pawilonów małej gastronomii i usług, place zabaw i rekreacji i nowe wejścia na plażę oraz na kładkę na koronie wydm. Bulwar ten zaczyna się od nowo projektowanego budynku wysokościowego (przy ul. Promenada Gwiazd) i przechodzi w Bulwar Rybacki na wschodzie. Istniejąca wzdłuż bulwaru, dotychczasowa zabudowa wysoka ma zostać wizualnie osłabiona oddziaływaniem nowo projektowanego budynku wysokościowego – nowej ikony nadmorskiej dla Międzyzdrojów. Charakter zabudowy wzdłuż tego Bulwaru, ma być zdominowany przez nowoczesne rzeźbę architektoniczną budynku wysokościowego i ma być wzmocniony przez nowe budynki wzdłuż tego Bulwaru - chodzi tu o przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy. Z uwagi na sąsiedztwo i dominację zabudowy wysokiej 9-10 kondygnacji, proponuje się ustalenie pośredniego poziomu dla nowej zabudowy wzdłuż Bulwaru Promenada - na poziomie 6 kondygnacji naziemnych.

B) BULWAR RYBACKI
Bulwar ten opiera się o historyczny budynek stacji ratowniczej i sąsiedztwo bazy rybackiej. Charakter zabudowy ma być inspirowany budownictwem rybackim, jednak ma być też nowoczesny i innowacyjny, powiązany z funkcjami projektowanej obok mariny żeglarskiej. Projektowana zabudowa dla tego bulwaru to budynki usług plażowych (toalety, natryski, przebieralnie) , budynki zaplecza turystycznego mariny żeglarskiej i budynki bazy rybackiej, którą przewiduje się modernizować. Wysokości zabudowy budynków zaplecza turystycznego mariny, tzn. Hotelu - projektuje się na do 6 kondygnacji naziemnych co jest poniżej wysokości sąsiednich klifów. Nowo projektowany wjazd techniczny na plażę ma być też wjazdem technicznym na pomost nowej mariny .

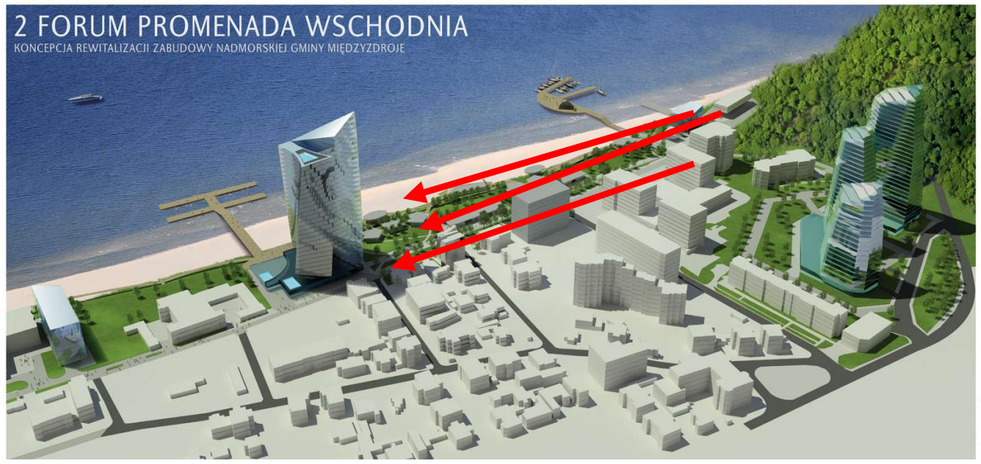
C) BULWAR LEŚNY
Tereny leśne, między ulicą Campingową a Turystyczną, są obecnie nieużytkami nieruchomości zabudowanych, zdewastowanymi domkami campingowymi , trafostacjami i pawilonami, odgradzane zniszczonymi płotami od sąsiednich działek. Zamiast tego proponuje się budowę nowego osiedla trzech wysokościowych budynków usługowo-mieszkalnych i apartamentowych z zapleczem usługowym turystycznym (spa, fitness etc.) Budynki o nie mniej niż XV kondygnacjach. i będą zamykać od południa istniejące blokowiska.

6.3 PROBLEM: Brak ciągłości ciągów usługowo-handlowych i rekreacyjnych. Niekorzystne lokalizacje, niska estetyka i funkcjonalność na terenach najbardziej prestiżowej zabudowy nadmorskiej.

- **Obecnie pomieszane są ze sobą tereny** usług przy plażowych, takie jak bary małej gastronomii, kioski handlowe, pawilony gastronomiczno-usługowe – z terenami dla prestiżowych i najbardziej reprezentacyjnych obiektów turystycznych. W jednym ciągu komunikacyjnym są zarówno kawiarnia i sklepy Hotelu Amber Balic jak i bary czy sklepiki w budkach bez toalet, a najważniejsze place przy wejściu na plaże na wysokości ulicy Pomorskiej, otaczają pawilony kiosków handlowych, charakterystyczne dla zabudowy targowisk na obrzeżach miast. Można nawet powiedzieć, że gdyby nie Hotel Amber Baltic – to najbardziej prestiżowe tereny nadmorskie, byłyby zabudowane jedynie budynkami małej gastronomii i kioskami handlowymi, co jest charakterystyczne dla słabo rozwiniętych ośrodków turystycznych.

- **Niekorzystne lokalizacje** bunkrów trafostacji, pawilonów usługowych, kiosków, wystające nad grunt studzienki przepompowni ścieków – od dziesięcioleci funkcjonują jako tymczasowe i psują wizualnie, prestiżową przestrzeń, w najbardziej eksponowanych miejscach (przy wejściach na plażę i przy głównych ciągach pieszych).

- **Właściciele sąsiednich obiektów nie inwestują w rozwój i polepszenie estetyki** i zaplecza, bo sąsiednie punkty usługowe stanowią silną konkurencję mimo, że nie prowadzą inwestycji. Potrzebne jest stworzenie warunków, aby stało się realnie możliwe i uzasadnione ekonomicznie, budowanie prestiżowych obiektów nowoczesnych usług gastronomii i turystyki na centralnych terenach nadmorskich oraz żeby można było dalej kontynuować prowadzenie usług małej gastronomii i handlu w Międzyzdrojach,



6.3 Proponowane rozwiązanie: Proponuje się ład przestrzenny w oparciu o utworzenie 3 nowych osi usług i rekreacji, równoległych do brzegu morskiego:

Oś 1 - na koronie wału wydmowego – wyznacza ciągłość terenów barów plażowych, małej gastronomii, usług turystycznych przyplażowych, kiosków, galerii, wystawiennictwa i ekspozycji, terenów tarasów rekreacyjno-widokowych, kładek pieszych po koronie wydm. Projektowany nowy ciąg komunikacyjny pieszy na koronie wydm w technologii nie naruszającej struktury wydm, jest powiązany przejściami pieszymi i wejściami na plażę i jest powiększony o tarasy rekreacyjno-widokowe, solaria oraz zaplecze w postaci 1-1.5-kondygnacyjnch małych budynków usługowych. Znajdą tu docelowo miejsce wszyscy, którzy dotychczas prowadzili małą gastronomię/usługi w głębi lądu i nie chcą inwestować w duże sklepy czy restauracje. Nie przewiduje się budowy nowych barów plażowych i kiosków na koronie wydmowej, ponad te, które będą ekwiwalentem dla tych, którzy stracą obecnie prowadzone bary/kioski. Możliwość realizowania zabudowy na koronie wydmowej w technologii nie naruszającej struktury wału wydmowego - została wstępnie uzgodniona z Urzędem Morskim w Szczecinie.

Oś 2 - na granicy pasa technicznego Urzędu Morskiego Szczecin – tereny budynków infrastruktury plażowej i komunikacyjnej, nowych ciągów pieszych i rowerowych, wejść na plażę, dojazdów technicznych i zaopatrzenia dla terenów osi (1), tereny budowy trafostacji, toalet, natrysków, przebieralni plażowych. Wzdłuż tej osi, budowane mogą być obiekty , które dotychczas były zlokalizowane niekorzystnie i które nie spełniały odpowiednich wymogów technicznych i estetycznych. Nowe toalety czy trafostacje przeniesione z miejsc niekorzystnych lokalizacji.

Oś 3 - centralnych prestiżowych terenów kurortu – SALON KURORTU - wzdłuż ulicy Promenada Gwiazd. Na terenie tym projektuje się budowę nowoczesnych budynków usług turystycznych oraz kilku nowoczesnych pawilonów małej gastronomii i usług w jednolitym architektonicznie stylu – nawiązującym do promenady. Wzdłuż tej osi, będą się coraz bardziej modernizować i rozbudowywać istniejące budynki, nawiązując do nowoczesnych i prestiżowych budynków usługowych i turystycznych.

6.4 PROBLEM: ODCIĘCIE WIZUALNE i KOMUNIACYJNE TERENÓW NADMORSKICH OD MORZA i PLAŻ. Niekorzystnie zlokalizowane budynki trafostacji oraz wysoka i nieuporządkowana zieleń odcinają nadmorskie ciągi piesze i najbardziej prestiżowe tereny, od możliwości nadmorskiej rekreacji i widoku na morze.

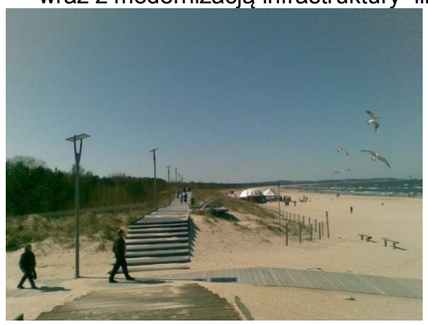
6.4 Proponowane rozwiązanie :

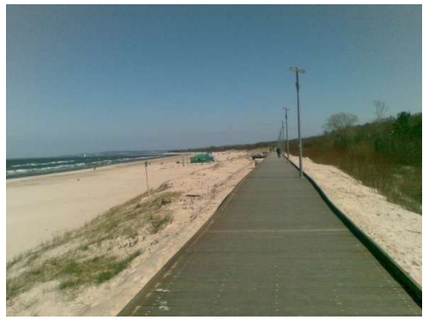
Proponujemy nowe kładki piesze po koronie wydm, nowe wejścia na plażę, nowe ciągi piesze i rowerowe, solaria. Idea jest taka żeby przybliżyć ciągi rekreacji do morza i lokalizować je między zielenią wydmową a plażą. Pas aerozoli nadmorskich jest najintensywniejszy w odległości około 200m od morza. Nowe ciągi piesze po koronie wydm będą miały więc również uzdrowiskowe znaczenie. Budowa nowych ciągów pieszych po koronie wydm i nowej zabudowy turystycznej, będzie szansą na uporządkowanie zieleni wydmowej, na przeprowadzenie analiz wpływu na środowisko dla każdej z planowanych inwestycji budowlanych w pasie wydmowym. Istniejąca zieleń zostanie zinwentaryzowana, zostanie określone które drzewa wymagać będą ewentualnie przesadzenia, a które zostaną zrekompensowane nasadzeniami. Obecne technologie budowlane i obowiązujące przepisy prawne umożliwiają prowadzenie takich inwestycji bez szkody dla środowiska. Uzyskamy w efekcie uporządkowanie zieleni pasa wydmowego i nowe powiązania z plażą. Dzięki temu obniży się przypadkowa dewastacja wydm, która zdarza się obecnie w wyniku braku infrastruktury plażowej. . Możliwe stanie się spacerowanie i zażywanie kąpieli słonecznych, korzystanie z usług pawilonów gastronomicznych i innych usług - siedząc na tarasach z widokiem na morze i nie wdychanie przy tym ulicznego zgiełku.
Nowa marina wraz z kładkami pieszymi stworzy nowe silne powiązania z morzem.

6.5 PROBLEM: ZATŁOCZONE CIĄGI PIESZE I PLAŻE W SEZONIE LETNIM.
NIE WYSTARCZAJACA INFRASTRUKTURA PLAŻOWA.
BRAK DRÓG ROWEROWYCH.
KOMUNIKACJA SAMOCHODWA.

W sezonie turystycznym jest tłoczno na jedynym utwardzonym ciągu komunikacji nadmorskiej, jakim jest Promenada Gwiazd. Brakuje przestrzeni nie tylko wizualnej, dla rekreacyjnych spacerów, ale i fizycznej, a przejechanie rowerem jest bardzo utrudnione. Drogi piesze wzdłuż promenady są zbyt ciasne. Potrzebne są alternatywne, równoległe ciągi piesze wzdłuż plaży, które będą utwardzone, oświetlone i połączone z pozostałymi drogami i ciągami usługowymi bądź rekreacyjnymi.
Na niektórych częściach centralnych, nadmorskich terenów plażowych, panuje tłok i ciasnota w sezonie letnim. Nie jest też wystarczająca ilość toalet, natrysków, przebieralni. W pasie nadmorskim brak jest również terenów rekreacji dla dzieci (place zabaw) i dla dorosłych (ścieżki ćwiczeń). Brak jest wjazdów technicznych na plaże. Proponuje się więc budowę nowych toalet, natrysków i przebieralni, zlokalizowanych przy wejściach na plażę, w nowych estetycznych pawilonach.
Brak dróg rowerowych. Brak terenów ekspozycji nadmorskiej dla plenerowych galerii sztuki, wystaw itp.

6.5 Proponowane rozwiązanie : Rozwiązaniem problemu będzie tu modernizacja istniejących ulic i ich przebudowa na ciągi pieszo-jezdne – co jest już oparte na ważnym pozwoleniu na budowę, które miasto Międzyzdroje uzyskało na inwestycję przebudowy pieszo-ulic Bohaterów Warszawy i Promenada Gwiazd na ciąg pieszo-jezdny oraz placu przed molo wraz z modernizacją infrastruktury liniowej.





Kładki piesze po koronie wydm w Świnoujściu **infrastruktura plażowa w Niemczech (120km od granicy)**

Koncepcja Rewitalizacji proponuje DODATKOWO wytyczenie nowych ciągów pieszych w ciągłości na terenie całego pasa nadmorskiego – co nieomal czterokrotnie zwiększy dotychczasową ilość ciągów pieszych i polepszy ich atrakcyjność. Nowe kładki po koronie wydm, drogi rowerowe, nowe wejścia na plażę i tarasy rekreacyjne - zapewnią nową jakość ciągów pieszych. Proponuje się budowę nowych dróg pieszych, w trzech dodatkowych pasach, w stosunku do istniejących chodników przy ulicach :
(1) pas kładki pieszej po koronie wydm,
(2) nowy pas pieszo-rowerowy między wałem wydmowym a ulicami,
(3) nowy pas promenadowy pieszy, równoległy i odrębny od istniejących chodników przy ul. Promenada Gwiazd, biegnący równolegle obok, od północy.

Dla zwiększenia miejsca do plażowania, proponuje się przeniesienie barów plażowych z plaż na koronę wydmową oraz budowę nowych solariów i tarasów rekreacyjnych przy koronie wydmowej, połączonych ciągami pieszymi i rowerowymi. Likwiduje się wszelką zabudowę gastronomiczną z terenów plaż.

Przebudowa ulic Bohaterów Warszawy i Promenady Gwiazd na pieszo-jezdnię – zapewni ograniczenie ruchu samochodowego jedynie do pojazdów właścicieli nieruchomości i ich gości oraz pojazdów specjalistycznych i obsługi technicznej budynków, dopuszczonych do ruchu po pieszo-jezdniach i niektórych chodnikach o nośności dostosowanej do poruszania się po nich pojazdów. Koncepcja rewitalizacji wpisuje się w przyjęte rozwiązania i uzupełnia je poprzez proponowanie (do dalszych analiz projektowych) budowy nowych parkingów podziemnych, ukryte pod trawnikami.

6.6 PROBLEM: ZAGĘSZCZANIE ZABUDOWY NOWYCH OSIEDLI NADMORSKICH.

Inwestorzy płacą coraz większe pieniądze za nowe tereny pod budownictwo apartamentowe i turystyczne i zmierzają do jak najintensywniejszej zabudowy, której wysokość bywa rygorystycznie ograniczana. Prowadzi to do zbyt dużej gęstość nowej zabudowy 5-kondygnacyjnej. Limity ograniczania powierzchni zabudowy działek i zacieniania zabudowy sąsiedniej nie są tak rygorystyczne i w rezultacie powstają betonowe i brukowane place z nowymi budynkami i z niewielkimi powierzchniami terenów zielonych.

Pułapka zagęszczania zabudowy osiedli apartamentowych o niskiej wysokości zabudowy.

6.6 PROPOZYCJA ROZWIĄZANIA: Wydaje się, że zmianą na lepsze będzie więc dopuszczenie w niektórych częściach Międzyzdrojów zabudowy wyższej. Umożliwi to inwestorom realizowanie projektów zabudowy wysokiej o znacznie mniejszych powierzchniach zabudowy i pozostawianie dużo większych terenów zielonych na swoich działkach. Jednocześnie Koncepcja Rewitalizacji stawia dużo wyższe wymagania jakościowe dla architektury tej nowej wysokiej zabudowy i ogranicza ją do kilku fragmentów miasta.

Ta sama działka może być zabudowana jak na rysunku po lewej albo jak na rysunku powyżej.

7. FORUM PROMENADA

- WYBRANE WYTYCZNE DO PLANÓW MIEJSCOWYCH

JEDNOSTKA PLANISTYCZNA FORUM PROMENADA - symbol: ETAP2.

Forum Promenada – zaprojektowano jako nadmorską promenadę składającą się z 3 powiązanych ze sobą bulwarów: **Bulwar Promenada** (największy), **Bulwar Rybacki** (na wschodzie) i **Bulwar Leśny** (na południowym-wschodzie). Zabudowa ograniczająca bulwary od zachodu i wschodu jest takiej samej wysokości (nie mniej niż 15 kondygnacji nadziemnych). Natomiast zabudowa bulwarów w części środkowej jest niższa od 3 do 10 kondygnacji nadziemnych i uzupełniona niskimi pawilonami.

Bulwar PROMENADA

lp	Nazwa inwestycji	Numery działek geodezyjnych terenu inwestycji	Adres uwagi	Wysokość zabudowy (ilość kondygnacji użytkowych nadziemnych)	
1	Budowa budynku usługowo apartamentowego Spółki WECHTA	398/1		**9**	
2	Przebudowa i rozbudowa budynku mieszkalnego na budynek usługowo-mieszkalny i Hotel apartamentowy.	348		**6**	
3	Rozbiórka pawilonów i trafostacji . Budowa zespołu usługowo-mieszkalnego. Funkcja dominująca Hotel apartamentowy i usługi turystyczne.	257/2		**nie mniej niż 15**	
4	Budowa molo dla łodzi o zanurzeniu do 1m	431/3		**-**	
5	Budowa promenady	82/1, 82/2, 83/1, 83/2,		**-**	
6	Budowa garażu podziemnego	82/1, 83/1, 257/2		**-**	
7	Przeniesienie trafostacji	257/2,		**-**	
8	Budowa drogi rowerowej	83/2, 83/3, 83/1, 82/1		**-**	
9	Budowa kładki pieszej po koronie wydm	85/2, 431/3, 84		**-**	
10	Budowa ulic pieszo- jezdnych i chodników	82/1, 82/2, 84, 83/2, 83/3		**-**	
11	Modernizacja infrastruktury ulicy Bohaterów Warszawy i dostosowanie do Koncepcji Rewitalizacji.	-		**-**	
12	Budowa toalet, przebieralni	82/1, 84, 82/2		**1**	
13	Budowa nowych wejść na plażę	82/2, 84, 82/1		**-**	
14	Budowa pawilonów usług turystycznych przy kładce na koronie wydm	431/3	**nie naruszając struktury wydm**	**1,5**	
15	Budowa pawilonów usługowych przy promenadzie i wydzielenie działek budowlanych	85/2, 83/1, 84, 83/2	**Cofnięcie elewacji drugiej kondygnacji o 1,5m względem kondygnacji poniżej**	**do 2**	
15	Urządzenie zieleni i alei spacerowych bulwaru	**83/1, 83/2, 83/3, 82/1, 82/2**		**-**	

Bulwar RYBACKI

lp	Nazwa inwestycji	Numery działek geodezyjnych terenu inwestycji	Adres uwagi	Wysokość zabudowy (ilość kondygnacji użytkowych nadziemnych)	
1	Budowa Mariny: pomosty cumownicze jachtów z zapleczem gospodarczym i hotelowym	431/3, 86/1		**6**	
2	Rozbiórka budynku usługowo-mieszkalnego na cele budowy promenady	83/3		**-**	
3	Budowa muszli koncertowej-sceny na MOLO wraz z Mariną,	431/3		**2**	
4	Budowa zjazdu technicznego na plażę	431/3		**-**	
5	Budowa Promenady Wschodniej.	83/3, 431/2, 85/4		**-**	
6	Modernizacja Bazy Rybackiej	86/2		**1**	
7	Przeniesienie trafostacji	86/1		**-**	
8	Budowa drogi rowerowej.	83/3, 85/4, 83/2		**-**	
9	Budowa kładki pieszej po koronie wydm.	431/3, 431/2,		**-**	
10	Budowa ulic pieszo-jezdnych, dojazdów i chodników.	83/3, 431/2, 85/4,		**-**	
11	Modernizacja infrastruktury i ulicy Promenada Gwiazd oraz dostosowanie ulicy do Koncepcji Rewitalizacji.	-		**-**	
12	Budowa toalet, przebieralni	431/2,		**1,5**	
13	Budowa pawilonów usług turystycznych.	431/2, 431/3,		**1,5**	
14	Urządzenie zieleni i alei spacerowych bulwaru.	83/3, 431/2, 85/4		**-**	

Bulwar LEŚNY

lp	Nazwa inwestycji	Numery działek geodezyjnych terenu inwestycji	Adres uwagi	Wysokość zabudowy (ilość kondygnacji użytkowych nadziemnych)	
1	Budowa zespołu usługowo-mieszkalnego, hotelowo-apartamentowego i zagospodarowanie terenu osiedla	439, 160/5,		**Nie mniej niż 15**	
2	Przeniesienie trafostacji	160/5		-	
3	Modernizacja ulicy Campingowej (poszerzenie) z wjazdem P1 od drogi wojewódzkiej i budowa drogi rowerowej	160/3, 390,			
4	Modernizacja (poszerzenie) wjazdu P2 z drogi wojewódzkiej na cele ulicy dojazdowej i budowa ulicy między P1 i P2	421, 439, 390		-	
5	Budowa placu zabaw i rekreacji	439		-	
6	Budowa dróg pieszo jezdnych i chodników i Urządzenie zieleni i alei spacerowych bulwaru	439, 160/3		-	

8. PROPONOWANE ZASADY KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

1. Zielone bulwary nadmorskie połączone drogami pieszymi rowerowymi i pieszo-jezdnymi, utworzenie jednorodnych stylem architektonicznym, czytelnych wnętrz urbanistycznych o wyjątkowym charakterze; utworzenie jednostki urbanistycznej FORUM MOLO na którą składać się będą poszczególne bulwary: Bulwar Molo, Bulwar Lat 30-tych, Bulwar Gwiazd.

2. Jednorodność architektoniczna zabudowy bulwarów - zabudowa w obrębie poszczególnych bulwarów jakby taka sama ale w rzeczywistości różnorodna, w przeciwieństwie do np. zabudowy socrealistycznej, gdy wszystkie bloki osiedli miały być niby różne, a były takie same,

3. Odmienność stylistyczna zabudowy różnych bulwarów; poszczególne bulwary charakteryzują się odmienną stylistyka architektoniczną, tworząc miasto jako zespół integralnie powiązanych, różnych stylistycznie wnętrz urbanistycznych; ich odmienność nadaje miastu wyjątkowość i świeżość,

4. Kontynuacja historycznych osi widokowych wzdłuż ciągów pieszych.
Wzdłuż ulic które zbudowano wraz z założeniem miasta, funkcjonują ciągi pieszo-jezdne i widokowe. Poruszając się ulicami musimy patrzeć na budynki które są przed nami, widzimy nakładające się plany bliższej i dalszej zabudowy. Architektoniczne akcenty takich budynków, poprzez ich wyniesienie ponad zabudowę pierzei, specjalne opracowanie architektoniczne i akcentowanie części fasad będących na przecięciu osi widokowych.

5. Nowy duch w życie miasta - historyczna zabudowa daje nam oparcie i poczucie miary, dla nowej zabudowy, której zadaniem jest nadanie wyjątkowego charakteru poszczególnych bulwarów/dzielnic i tchnienie nowoczesności. Ten nowy duch nie tylko wizualnie będzie wpływał na życie miasta, ale również poprawi jego wizualną siłę i stłumi nędzę zabudowy PRL(gdy zdewastowano jednorodną zabudowę historyczną). Warunkiem dla realizacji takich budynków musi być ich wyjątkowość architektoniczna, ograniczona liczba w skali miasta i nowatorstwo technologii budowlanej. To mają być nie kolejne bloki, ale ikony architektoniczne - natchnione duchem nowoczesności i siły, bez kompleksów i bez przesady, bez zaściankowego strachu przed naruszeniem tabu (np. wysokości zabudowy) ale i bez zadęcia pseudo-nowoczesnością ani komercją. Tych kilka ma "odczytać" architektonicznego ducha swoich lokalizacji. Urbanistycznym zadaniem dla tych budynków, ma być porządkowanie przestrzeni, i koncentrowanie na sobie uwagi, po to - aby to co gorsze nie było już takie ważne. Kilka nowych budynków w Międzyzdrojach ma teraz być dziełami sztuki architektonicznej, które tchną nowego ducha w życie społeczności i miasta. Ducha młodości, siły, otwartości, spontaniczności, witalności i piękna.

6. Nowoczesny system komunikacji miasta, z maksymalnym wykorzystaniem przestrzeni na izolowanie od siebie komunikacji pieszej, rowerowej i samochodowej, ale jednocześnie z wykorzystaniem idei pieszo-jezdni. Kładki piesze po koronie wydm, drogi rowerowe, chodniki, ograniczenie ruchu samochodowego w rejonie promenady; ale też zapewnienie obsługi technicznej i ratowniczej zabudowy, jak również parkowania i zaopatrzenia usługowego.
Koncepcja Rewitalizacji proponuje ukształtowanie ciągów pieszych wzdłuż osi rekreacji (spacery, place zabaw i miejsca ćwiczeń, drogi rowerowe, tereny parkowe i leśne, plaże, molo); wzdłuż osi przyjemności (- restauracje, kluby, kawiarnie, sklepy, usługi) oraz równolegle do osi komunikacji samochodowej (ulice, pieszo-jezdnie, parkingi).
Niektóre hotele i place publiczne znajdujące się na przecięciu tych osi, powinny mieć odpowiednio ukształtowane plany zagospodarowania przyziemia - tak aby przestrzeń była dostępna publicznie (są to przecież obiekty użyteczności publicznej) i kontynuowała osie rekreacji, przyjemności i komunikacji, bez kolizji z normalnym funkcjonowaniem obiektu.

7. Rozwój funkcji turystycznej miasta w rejonie nadmorskim, który musi służyć nie tylko jako rezerwat zieleni wydmowej i wylęgarnia owadów, ale również jako miejsce wyjątkowego i tętniącego życiem ośrodka najlepszych usług turystycznych regionu. Dlatego skala zabudowy jak i jej charakter oraz nowoczesne technologie, mają zamienić senne miasteczko - w nowoczesne i tętniącą biznesowo perłę infrastruktury turystycznej. Nowe nowoczesne hotele w rejonie nadmorskim nadadzą nową jakość turystyce w tym mieście i wypromują to miasto z korzyścią dla wszystkich mieszkańców.

8. Modernizacja infrastruktury miasta polegać będzie przede wszystkim na modernizacji istniejących systemów kanalizacyjnych, wodociągowych, budowie systemu kanalizacji deszczowej; ale też na modernizacji i przeniesieniu niektórych trafostacji i przepompowni ścieków, które nie dość że przestarzałe technologicznie to szpecą miasto w jego najbardziej atrakcyjnych miejscach - jak promenada, wydmy i główne ulice. Nowa infrastruktura miasta będzie projektowana estetycznie i optymalnie lokalizowana. Nowe systemy komunikacji zapewnią ograniczenie ruchu samochodowego w rejonie promenady. Nowe przejścia na plażę przybliżą mieszkańcom morze, a nowe drogi rowerowe i piesze - ograniczą ścisk jaki panuje obecnie na pojedynczych ciągach komunikacji.

9. Nowe wyjątkowe miejsca.
Do tego miasta będzie się przyjeżdżać ze względu na nowe i wyjątkowe budynki i infrastrukturę. Nie dlatego, że zbudowano tu hotele, ale dlatego, że zaproponowano ład przestrzenny, rozmach i atrakcyjność całej zabudowy nadmorskiej. Dlatego cała zabudowa nadmorska winna się odznaczać wyjątkową atrakcyjnością, a inwestorzy nie mogą się kierować obniżaniem kosztów budowy.

10. Wizualny i publiczny dostęp do wody i plaży.
Koncepcja Rewitalizacji zwiększa wizualny i publiczny dostęp do nadmorskich plaż Międzyzdrojów poprzez nowe mola, nowe kładki po koronie wydm, nowe wejścia na plażę, nowe tarasy rekreacyjne na koronie wydm oraz nowa infrastruktura plażowa (przebieralnie, natryski, toalety i kioski/bary).

11. Aktywizacja życia miasta - spowodowanie by żyło 24h/dobę,
- poprzez ukształtowanie nowej zabudowy jako uzupełnień brakujących fragmentów zabudowy przy ciągach pieszych i komunikacyjnych; Mieszanie ze sobą funkcji mieszkaniowych(apartamentowych), usługowych i handlowych zabudowy oraz samo zwiększenie liczby hoteli, restauracji, barów, klubów, apartamentów wczasowych, jak również budowa nowych bulwarów i ciągów pieszych z ich wizualnym dostępem do morza.

12. Dostępność komunikacyjna i turystyczna
Nowe bulwary, nowe ciągi piesze i wejścia plażowe będą dostępne dla bogatych i biednych, dla biegających i spacerujących, dla mieszkańców i gości; dostęp ruchu samochodowego w rejon promenady będzie podlegał ograniczeniu, jednak z zachowaniem możliwości dojazdów do posesji. Przestrzenie publiczne mają zapraszać a nie straszyć brzydkimi budami czy ciemnymi krzakami.

13. Myślenie o przyszłości miasta na równo z historią miasta. Historyczna zabudowa miasta nie może hamować jego rozwoju. Historyczne osie widokowe i ciągi komunikacyjne oraz funkcje miasta

zostają zachowane i dają nam dzisiaj oparcie. Historyczne budynki miasta objęte ochroną konserwatorską winny być wyeksponowane i chronione wraz z nową zabudową w rejonie Parku Zdrojowego.
Przyszłość miasta jest w zwiększeniu dochodów jego mieszkańców z turystyki. Nie osiągnie się tego bez inwestycji w turystykę. Inwestycje takie przeprowadzić mogą jedynie inwestorzy prywatni, jednak miasto powinno zapewnić warunki ładu przestrzennego i koordynację zabudowy publicznej i prywatnej

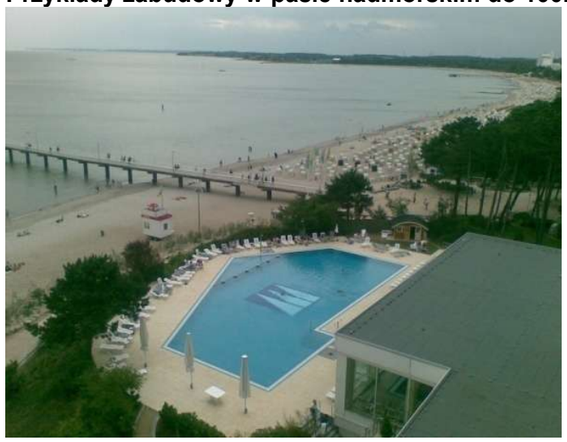
14. Bogactwo doświadczeń - miasto ma być nie tylko doświadczeniem ekologicznym (przyrody i zdrowia) ale też stwarzać oferty różnorodnych usług turystycznych i wyjątkowość przestrzenną - tylko w tym mieście - można poczuć się w taki sposób, bo tylko tu są takie budynki, kawiarnie, sklepy, widoki z tarasów, ... Tym miasto różni się od campingu.

15. Lokalny charakter miasta to nie strach przed nowym, ale to wyjście na przeciw nowemu. To odwaga, spontaniczność i młodość. Tym miasto Międzyzdroje różni się np. od Świnoujścia, które jest bardziej dla oldboyów. Architektura powinna wzmocnić ten charakter i odwoływać się do niego.

16. Humanistyczne, zdrowe środowisko. porządkowanie i segregacja komunikacji, bezkolizyjność funkcjonalna, otwarcie na morze i plażę, powiązanie z lasami, nowe zielone bulwary i ciągi piesze, bezpieczeństwo użytkowania bulwarów i skwerów, nowoczesne technologie budowlane i infrastruktury miasta. Zmiana na lepsze z myślą o współczesności i nowych pokoleniach.

PRZYKŁADOWA ZABUDOWA NADMORSKA

Niemcy – 15-110 km od Międzyzdrojów.
Przykłady zabudowy w pasie nadmorskim do 100m od plaży.



giner&Bono architects
giner&Bono engineering
giner&Bono project management
giner&Bono
foundation giner&bono
ORGANICA
giner&Bono architekci
TURNING TORSO
BUDYNEK MIESZKALNY
54 PIETER
MALMO, SZWECJA
ARCHITEKT: SANTIAGO CALATRAVA

giner&Bono architects
giner&Bono engineering
giner&Bono project management
giner&Bono
foundation giner&bono
ORGANICA
giner&Bono architekci
TORRES ISOZAKI
APARTAMENTOWIEC
23 PIETER
BILBAO, HISZPANIA
ARCHITEKT: ARATA ISOZAKI

giner&Bono architects
giner&Bono engineering
giner&Bono project management
giner&Bono
foundation giner&bono
ORGANICA
giner&Bono architekci
HOTEL
28 PIETER
RIMINI, WLOCHY
ARCHITEKT: NORMAN FOSTER

giner&Bono architects
giner&Bono engineering
giner&Bono project management
giner&Bono
foundation giner&bono
ORGANICA
giner&Bono architekci
AGBAR BIUROWIEC
34 PIETER
BARCELONA, HISZPANIA
ARCHITEKT: JEAN NOUVEL

3 PROMENADA ZACHODNIA

KONCEPCJA REWITALIZACJI ZABUDOWY NADMORSKIEJ GMINY MIĘDZYZDROJE

Grupa wieżowców na wschodzie i na zachodzie zamyka sylwetę Międzyzdrojów

Opracowanie: Sierpień 2008, Architektura Inwestycje Sp. z o. o. w Świnoujściu Opracowanie graficzne: Wojciech Buragas

3 PROMENADA ZACHODNIA

KONCEPCJA REWITALIZACJI ZABUDOWY NADMORSKIEJ GMINY MIĘDZYZDROJE

0 50m 100m

MODERNIZACJA INFRASTRUKTURY NADMORSKIEJ. NOWE WEJŚCIA NA PLAŻĘ I MODERNIZACJA ISTNIEJĄCYCH. NOWE PARKINGI/GARAŻE I OGRANICZENIE RUCHU SAMOCHODWEGO.

A istniejące publiczne przejscie na plażę do modernizacji
B projektowane publiczne przejście na plażę
C nie publiczne przejścia na plażę istniejące
D projektowany wjazd techniczny na plażę
E projektowane wejście na plażę dla osób z wózkami

T toalety, natryski, przebieralnie oraz potencjalne lokalizacje:
– na przeniesienie trafostacji – po decyzji zarządcy sieci elektr.
– na wyjścia ewakuacyjne z garazy podziemnych
R budowa nowych dróg rowerowych wzdłuż Morza
K projektowana budowa kładki pieszej po koronie wydm
K1 projektowana budowa kładki pieszej nad pasem drogowym
P projektowane ograniczenie ruchu samochodowego przez zastąpienie ulic pieszojezdniami i chodnikami
P3. Modernizacja ul. Gryfa Pomorskiego – poszerzenie na cele pasa drogowego
P4. budowa włączenia ul. Gryfa Pomorskiego do drogi krajowej a3 w uzgodnieniu z Zarządem Dróg Krajowych i PKP
G projektowany garaż podziemny

ROZWÓJ USŁUG TURYSTYCZNYCH I MIEJSKICH

1. projektowany hotel
2. rozbudowa hotelu
4a. proj. budynek usługowy SPA/baseny/wellnes/etc.
5a. proj. kasyno
6a. proj. muszla koncertowa
9. BARY PLAŻOWE – mała gastronomia/pawilony wystawowe/kioski NOWE PAWILONY do 1,5 kondygnacji – o wysokiej jakości architektury
10. projektowany zespół apartamentowo+mieszkalny

NOWE NADMORSKIE PRZESTRZENIE PUBLICZNE

Bulwar Lat 30-tych
NOWE PARKI
Bulwar PROMENADA ZACHODNIA
Bulwar PLAŻA
Bulwar LUBIEWO
LAS NADMORSKI

11. projektowane place zabaw i rekreacji
12. projektowane solarium nadmorskie

ZIELONE NADMORSKIE BULWARY POWIĄZANE TRASAMI SPACEROWYMI I ROWEROWYMI. BUDOWA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH POPRZEZ NOWĄ ZABUDOWĘ, WIZUALNIE I KOMUNIKACYJNIE POWIĄZANĄ Z MORZEM I PLAŻĄ

BULWAR MOLO – zielone bulwary o jednorodnej zabudowie charakterystycznej dla danego bulwaru; projektowana zabudowa wyodrębnia bulwary I NADAJE IM JEDNORODNY CHARAKTER

- projektowane budynki
- projektowane budynki infrastruktury nadmorskiej (trafostacje, toalety, natryski, wyjścia z garazy, min 50m2 PU)
- projektowane budynki usług promenadowych (gastronomia/bary, kioski, galerie sztuki, itp.-min. 50m2 PU)
- przewidywana linia zabudowy
- mur oporowy
- projektowane budynki podziemne (garaze, infrastruktura)
- projektowane place zabaw-rekreacji
- molo istniejące
- projektowane molo – pod warunkiem wykonania badań wykluczających negatywny wpływ inwestycji na brzeg morski
- projektowane fontanny
- projektowane elementy małej architektury (lampy, ławki, telebimy, śmietniki, itp.)
- projektowana nawierzchnia drewniana placu

SILNE ODDZIAŁYWANIE WIZUALNE NOWEJ WYŻSZEJ ZABUDOWY, DLA OSŁABIENIA NEGATYWNEGO ODDZIAŁYWANIA ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY WYSOKIEJ, KTÓRA POZOSTANIE.

ZASTĄPIENIE ZABUDOWY NISKIEJ O ZŁYM STANIE ESTETYCZNYM (np.pawilony gastronomiczne) – NOWOCZESNYMI BUDYNKAMI USŁUG TURYTYCZNYCH

KONTYNUACJA HISTORYCZNYCH OSI WIDOKOWYCH.

- istniejąca zabudowa wysoka 8–10 kondygnacji o silnym oddziaływaniu wizualnym, negatywnym estetycznie,
- istniejąca zabudowa niska (pawilony do rozbiórki) o negatywnym oddziaływaniu estetycznym,
- budynki istniejące
- budynki w ewidencji Stuzb Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Szczecinie
- budynki do rozbiórki
- trafostacje do rozbiórki i przeniesienia ze względu na niekorzystne lokalizacje
- projektowane wizualne akcenty architektoniczne zabudowy do 2–3 kondygnacji
- projektowane dominanty wizualnego oddziaływania do akcentowania architektonicznego zabudowy do 4–6 kondygnacji
- projektowane dominanty wizualnego oddziaływania do silnego akcentowania architektonicznego zabudowy ponad 6–8 kondygnacji
- projektowana zabudowa ponad 15 kondygnacji głównie dominanty wizualnego oddziaływania do silnego akcentowania architektonicznego i najwyższej jakości architektonicznej ("ikony/rzeźby" architektoniczne)
- historyczne osie widokowe, relacje wizualne, i nakładanie się planów zabudowy

KONTYNUACJA I BUDOWA NOWYCH OSI KOMUNIKACYJNYCH, REKREACYJNYCH, USŁUGOWYCH
OGRANICZENIE RUCHU SAMOCHODOWEGO.
NOWE DROGI ROWEROWE I PIESZE.

- chodniki i place utwardzone
- chodniki o funkcji dojazdowej (nosność 2,5t/os)
- istniejące i projektowane ulice
- pieszojezdnie
- projektowana rzędna terenu
- drogi rowerowe i stojaki na rowery
- ruch samochodowy tylko dla pojazdów specjalnych i użytkowników budynków (nosność 10t/os) (drogi pozarowe, asenizacja, policja, pogotowie, itd.)
- kładka i tarasy po koronie wydmy
- proj. granice PASA DROGOWEGO
- istniejące drogi piesze/leśne nieutwardzone
- granica istniejącej ulicy, przy projektowanej rozbudowie

GŁÓWNE UWARUNKOWANIA TERENOWE.
PROPONOWANE PODZIAŁY NIERUCHOMOŚCI
NOWE PARKI I SYSTEMY ZIELENI

- granice nieruchomości
- projektowane podziały działek
- granica Pasa Technicznego UMS
- 100m pas ochronny UMS
- tereny obowiązujących MPZP – do zmiany
- granica portu morskiego UMS
- trawniki istniejące i projektowane
- docelowo drzewa, krzewy – wymóg dalszej analizy drzewa istniejące nie inwentaryzowane drzew do wycięcia nie oznaczono
- plaże
- morze

© opracowanie sierpień'2008,
Architektura Inwestycje Sp. z o.o. w Świnoujściu,
na zlecenie Urzędu Gminy Międzyzdroje

3. FORUM PROMENADA ZACHODNIA

OPIS KONCEPCJI REWITALIZACJI ZABUDOWY NADMORSKIEJ GMINY MIĘDZYZDROJE

OPRACOWANIE: ARCHITEKTURA INWESTYCJE SP. Z O.O. W ŚWINOUJSCIU

Spis treści

1. Okładka – wizualizacja Koncepcji Rewitalizacji
2. Rysunek planu Koncepcji Rewitalizacji
3. Jaka jest rola koncepcji rewitalizacji,
4. Jak jest opracowana koncepcja rewitalizacji,

5. OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO I WYBRANYCH UWARUNKOWAŃ,
5.1. Plany miejscowe i studium.
5.2. Inwestycje publiczne gminy.
5.3. Koordynacja ładu przestrzennego
5.4. Zagadnienia konserwacji zabytków i zieleni
5.5. Zagadnienia pasa nadbrzeżnego Urzędu Morskiego Szczecin
5.6. Stany władania nieruchomościami.
5.7. Parcelacja terenów.
5.8. Zapewnienie dostaw wody i odbioru ścieków.
5.9. Kanalizacja deszczowa.
5.10. Energia elektryczna i gaz.

6. WYBRANE PROBLEMY I PROPOZYCJE ROZWIĄZAŃ, OPIS KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
6.1. Brak centralnej i atrakcyjnej nadmorskiej przestrzeni urbanistycznej,
6.2. Brak charakterystycznej i wizualnie atrakcyjnej zabudowy nadmorskiej,
6.3. Brak ciągłości ciągów usługowo-handlowych i rekreacyjnych. niekorzystne lokalizacje, niska estetyka i funkcjonalność na terenach najbardziej prestiżowej zabudowy nadmorskiej.
6.4. Odcięcie wizualne i komunikacyjne terenów nadmorskich od morza i plaż
6.5. Zatłoczone ciągi piesze i plaże w sezonie letnim, nie wystarczająca infrastruktura plażowa. brak dróg rowerowych, komunikacja samochodowa

7. Wybrane wytyczne do opracowania planów miejscowych.
8. Opis proponowanych zasad kształtowania i oceny ładu przestrzennego,
9. PRZYKŁADOWA ZABUDOWA NADMORSKA

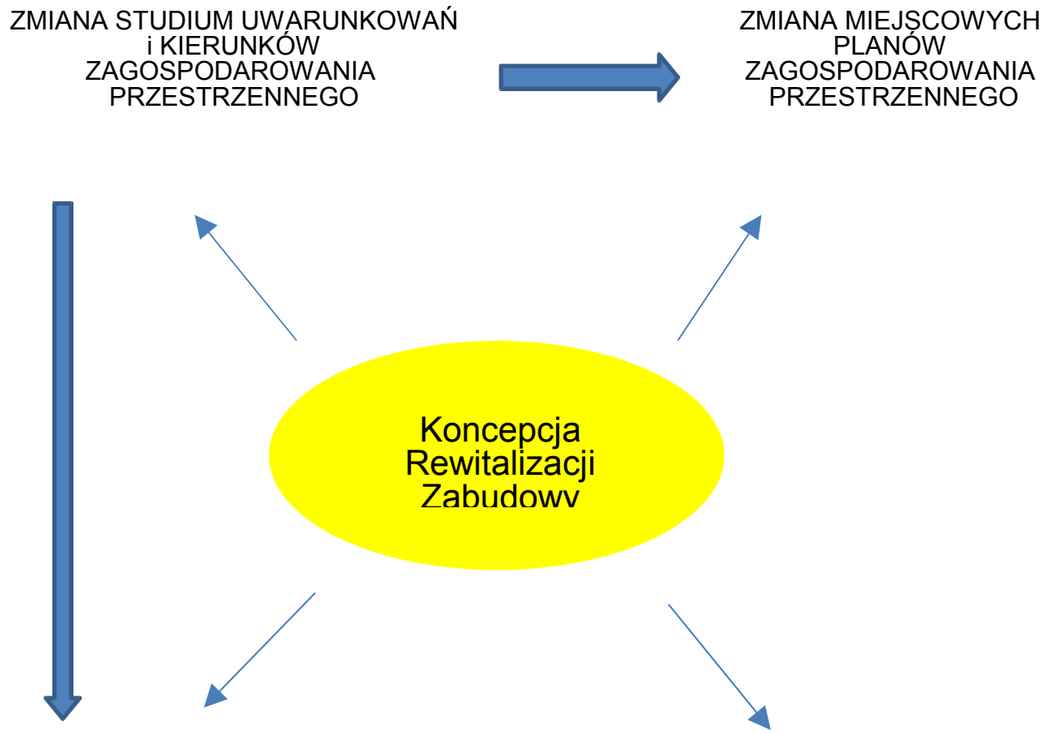
10. Załącznik: CDR – 1szt.
11. Załącznik: Plansze format a1 – 2 szt.

3. JAKA JEST ROLA KONCEPCJI REWITALIZACJI

Zgodnie z definicją Ministerstwa Pracy i Polityki Społecznej, rewitalizacja to kompleksowy program działań np. modernizacji zabudowy i przestrzeni publicznych, rewaloryzacji zabytków na wybranym obszarze, najczęściej dzielnicy miast – w powiązaniu z rozwojem gospodarczym i społecznym. Rewitalizacja jest więc połączeniem działań technicznych z programem ożywienia gospodarczego i działaniami na rzecz rozwiązywania problemów społecznych: bezrobocia, przestępczości, braku równowagi demograficznej w skrajnych przypadkach. Program Rewitalizacji to plan naprawczy części miasta, które są zdegradowane. **Obecnie opracowuje się tzw. Lokalne Programy Rewitalizacji, których celem jest podniesienie jakości życia mieszkańców, podniesienie konkurencyjności, zwiększenie potencjału turystycznego, wyprowadzenie z impasu i usunięcie przyczyn.** Unia Europejska w ramach inicjatywy URBAN II określiła kryteria kiedy możemy mówić, że jakiś obszar możemy nazwać zdegradowanym i wymagającym interwencji. Główne z nich to bezrobocie, ubóstwo, przestępczość, niska edukacja, zanieczyszczenie środowiska naturalnego. Dodatkowe zaś to m. in. występowanie atrakcyjnych kulturowo, a nie zagospodarowanych odpowiednio przestrzeni publicznych, stwarzających możliwości rozwoju gospodarczego. Koncepcja Rewitalizacji Zabudowy Nadmorskiej Gminy Międzyzdroje jest opracowaniem wstępnym służącym do wypracowania Lokalnego Programu Rewitalizacji. **Celem tego opracowania jest zaproponowanie działań, które w najbliższym czasie zmodernizują i zmienią na lepsze najbardziej atrakcyjne kulturowo przestrzenie nadmorskie Międzydrojów , przy zapewnieniu jednocześnie warunków rozwoju usług turystycznych i wzrostu konkurencyjności potencjału turystycznego Międzyzdrojów.** Takie działania muszą w konsekwencji mieć swój pozytywny wpływ społeczny - w postaci obniżenia bezrobocia, wzrostu zamożności mieszkańców, poprawy bezpieczeństwa i ochrony środowiska naturalnego. W związku z tym, Koncepcja Rewitalizacji Zabudowy Nadmorskiej koncentruje się na zagadnieniach ładu przestrzennego i uwarunkowań stanu władania nieruchomościami oraz prawa miejscowego i realności proponowanych rozwiązań, nie analizując szczegółowo kontekstu kulturowego, prawnego, społecznego, ekonomicznego czy infrastrukturalnego Międzyzdrojów, co jest prezentowane w bardziej szczegółowych opracowaniach. Koncepcja Rewitalizacji Zabudowy Nadmorskiej to jedynie kierunkowe propozycje działań na różnych płaszczyznach, które mają doprowadzić do zmian na lepsze, w stosunku do zdefiniowanych problemów.

Sejmik Województwa Zachodniopomorskiego określił kierunki i metody działań w Strategii Rozwoju Województwa Zachodniopomorskiego do roku 2015. Prezentowana Koncepcja Rewitalizacji Zabudowy Nadmorskiej wpisuje się w priorytetowe cele Strategii m. in. w zakresie :
cel 2.2. Rozbudowa i modernizacja infrastruktury technicznej,
cel 2.4. Kształtowanie i utrzymywanie ładu przestrzennego oraz dziedzictwa kultury,
cel 3.1. Tworzenie warunków dla zrównoważonego rozwoju gospodarczego Województwa Zachodniopomorskiego,
cel 3.5. Rozwój funkcji turystyczno-uzdrowiskowej.
cel 4.1. Kreowanie zdrowego stylu życia.

Koncepcja Rewitalizacji Zabudowy Nadmorskiej Gminy Międzyzdroje to praca studialna wspierająca opracowywaną obecnie zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Celem tego opracowania jest jednocześnie umożliwienie bieżącej merytorycznej dyskusji nad ładem przestrzennym dla najbardziej prestiżowych i aktywnych inwestycyjnie terenów nadmorskich. Przyczynić się to może do wypracowanie bieżącej polityki przestrzennej, która swój wyraz ostateczny znajdzie zarówno w zmianach studium oraz w nowych planach miejscowych, jak również w analizach urbanistycznych do wydawanych na bieżąco decyzji o warunkach zabudowy, dla terenów pozbawionych planów miejscowych oraz w sprzedaży nieruchomości i bieżącej koordynacji inwestycji. Przyjęcie Koncepcji Rewitalizacji umożliwi wprowadzenie postulatów Koncepcji Rewitalizacji do zmienianego obecnie studium. Autor zmiany studium akceptuje propozycje przestrzenne zawarte w Koncepcji Rewitalizacji. Koncepcja Rewitalizacji podobnie jak studium uwarunkowań - nie stanowią prawa miejscowego a jedynie określają politykę przestrzenną. Koncepcja Rewitalizacji jest tu połączeniem skali urbanistycznej i architektonicznej - łączy ze sobą skalę opracowania studium ze skalą opracowywania planów miejscowych.



Celem opracowanej Koncepcji Rewitalizacji, jest stworzenie nowych możliwości dla rozwoju nadmorskiej zabudowy Międzyzdrojów, poprzez zdefiniowanie problemów przestrzennych i zaproponowanie rozwiązań. Idea rewitalizacji zabudowy nadmorskiej, polega na tym, aby poprawić opinię o Międzyzdrojach oraz polepszyć warunki i atrakcyjność turystyczną gminy. Koncepcja Rewitalizacji ma służyć dla wypracowania ładu przestrzennego w tym najbardziej prestiżowym i aktywnym inwestycyjnie obszarze, do czasu gdy tereny te doczekają się na opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (obowiązujące obecnie 2 wycinkowe plany miejscowe pokrywają jedynie ok. 10% tego obszaru, a niepowodzenie, przy ostatniej próbie uchwalania planu miejscowego, w rejonie molo, - pokazuje jak długotrwały może to być proces).

W Koncepcji Rewitalizacji przedstawiono, jako istniejące uwarunkowania, – prowadzone obecnie inwestycje, które posiadają ważne pozwolenia na budowę lub będą takowe posiadać, względnie inwestycje, które są już w fazie realizacji. Przedstawiono również koncepcje zabudowy, z którymi do władz Gminy zwrócili się inwestorzy: budowy nowych hoteli, nowych osiedli apartamentowych, nowych wejść na plażę i tarasów rekreacyjnych, nowej zabudowy usługowej. Koncepcje tych propozycji inwestycyjnych zostały opracowane przez poszczególnych inwestorów i zostały włączone do Koncepcji Rewitalizacji, celem wspólnej prezentacji.

Najlepsze zapisy planistyczne planów miejscowych, mogą nie ustrzec miejscowości przed zniszczeniem jej przestrzeni wizualnej przez brzydkie budynki, które mogą być zarówno 10 piętrowymi bunkrowymi blokami jak i parterowymi budami, a i jedno i drugie spotkać można obecnie w Międzyzdrojach. Szansą na zmianę na lepsze, będzie więc jak najbardziej konsekwentne prowadzenie polityki przestrzennej miasta, mającej na celu ochronę wizualnej i publicznie dostępnej przestrzeni miasta.

Proponowane rozwiązania w Koncepcja Rewitalizacji są od siebie wzajemnie zależne, ze względu na uwarunkowania władania gruntami i wymogi prawa budowlanego. Autorzy kierowali się tu realną możliwością realizacji proponowanych zmian, które mają jeden główny cel – zmianę na lepsze ładu przestrzennego, komunikacji i wizerunku przestrzennego pasa nadmorskiego Międzyzdrojów, oraz oderwanie współczesnego i przyszłego wizerunku Międzyzdrojów, od negatywnych rozwiązań przestrzennych, które pozostały po czasach PRL.

DOBRA OPINIA O MIĘDZYZDROJACH. Dobra opinia turystów o Międzyzdrojach zależy też od tego, jak prezentuje się miasto, w jego najbardziej prestiżowych terenach. Potrzebą tego miasta wydaje się więc, aby możliwie szybko i konsekwentnie prowadzić prace, zmierzające do pozytywnych zmian. Wydaje się więc, że popieranie zmian proponowanych Koncepcją Rewitalizacji, leży w interesie większości mieszkańców.

4. JAK JEST OPRACOWANA KONCEPCJA REWITALIZACJI

Zakres Koncepcji Rewitalizacji obejmuje tereny pasa nadmorskiego szerokości ok. 300m od brzegu morskiego, wzdłuż ulic najbliższych plaży, w granicach administracyjnych Gminy.

Studium nie pokazuje skutków planowania w skali architektonicznej, ani wizualnych, a wycinkowe, miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, nie obejmują skalą urbanistyczną, całej miejscowości. Natomiast Koncepcja Rewitalizacji, jest tu opracowaniem pośrednim, które łączy w sobie zalety zarówno studium jak i planu miejscowego; nie ma zastąpić żadnego z tych opracowań, a jedynie ułatwiać prac nad nimi.

Rysunki koncepcji rewitalizacji przedstawiają między innymi :

a) koncepcję kierunkowych (docelowych) zmian infrastruktury komunikacyjnej, co dotyczy publicznie dostępnych ulic i pieszo jezdni, dojazdów technicznych, dróg rowerowych, kładek po koronie wydm, nowych wejść plażowych i zjazdów technicznych, ciągów pieszych, miejsc tymczasowego postoju, parkingów i garaży podziemnych, dróg pożarowych i obsługi budynków,

b) koncepcje terenów rekreacyjnych, placów zabaw, molo, plaż, tarasów, terenów zielonych, terenów parkowych, zadrzewień, zieleni wydmowej,

c) koncepcje docelowych terenów zabudowy usługowej - turystycznej, docelowych terenów różnej wysokości zabudowy - sylwety miasta, terenów zabudowy plażowej (mała gastronomia, toalety, natryski, przebieralnie, kioski), terenów zabudowy obiektów infrastruktury liniowej (trafostacje, przepompownie itp.),

Koncepcja Rewitalizacji składa się z części rysunkowej i opisowej .

W Koncepcji Rewitalizacji zamieszczono plany zagospodarowania na podstawie ważnych pozwoleń na budowę i aktualnych wtórników geodezyjnych. Autorzy dziękują wszystkim pracowniom architektonicznym za pomoc w udostępnieniu materiałów do prezentacji w Koncepcji Rewitalizacji. Autorami koncepcji projektowych poszczególnych obiektów prezentowanych w Koncepcji Rewitalizacji są :

1) Ar-tech R. Rychlicki, Szczecin
2) mgr Inż. arch. Kaczyńska, Szczecin,
3) Arch-Deco, Szczecin,
4) mgr inż. arch. Anna Płatek, Szczecin,
5) Giner i Bono Architekci, Warszawa,
6) mgr inż. arch. Górecki, Warszawa,
7) FBA Architekci Warszawa,
8) mgr inż. arch. P. Zaniewski i P.Łukasiewicz,
9) Bulanda Mucha Architekci Sp. z o.o. Warszawa,
10) 3D Skak Archictecure, Dania
11) AI sp. z o.o. Świnoujście

5. OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO, WYBRANYCH UWARUNKOWAŃ,

5.1. PLANY MIEJSCOWE I STUDIUM. Obecnie obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest w trakcie zmiany. Brak jest planu miejscowego dla tego obszaru, co utrudnia koordynację inwestycji publicznych i prywatnych oraz nastąpił brak powodzenia przy uchwalaniu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Molo. Obowiązujące obecnie 2 wycinkowe plany miejscowe, pokrywają ok. 10% terenów zabudowy nadmorskiej Gminy, i w obszarze prezentowanej Koncepcji Rewitalizacji podlegają postulatom zmian, które prowadzone będą równolegle z pracami nad zmianą studium. Proponowane zmiany miejskich planów zagospodarowania przestrzennego są wypracowane zgodnie z opracowywaną obecnie zmianą studium kierunków uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego Gminy. Prezentowana Koncepcja Rewitalizacji jest zgodna z przygotowywanym obecnie projektem zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzyzdroje.

5.2. INWESTYCJE PUBLICZNE GMINY. Gmina uzyskała pozwolenie na budowę na modernizację infrastruktury sanitarnej i drogowej wzdłuż ul. Promenada Gwiazd; czynione są starania o uzyskanie środków unijnych na cele budowy ciągów pieszych i rowerowych wzdłuż całego wybrzeża.

5.3. KOORDYNACJA ŁADU PRZESTRZENNEGO. Dla większości terenów Gminy, w sytuacji braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, decyzje o warunkach zabudowy mogą być wydawane wycinkowo, a analizowane urbanistycznie obszary mogą być zbyt małe, ograniczone do poszczególnych kwartałów i nie uwzględniać wydanych wcześniej decyzji ustalających warunki zabudowy lub pozwoleń na budowę, ze względu na ich dużą liczbę. Koncepcja Rewitalizacji jest opracowaniem planistycznym ułatwiającym skoordynowanie analiz urbanistycznych na obszarze całej Gminy i ma stanowić oparcie przy wydawanych decyzjach o warunkach zabudowy.
Koncepcja Rewitalizacji prezentuje zagospodarowanie terenów zgodne z decyzjami o pozwoleniu na budowę uzyskanymi przez Gminę Międzyzdroje oraz z przygotowywanymi obecnie przez Gminę projektami inwestycji. Koncepcja prezentuje również bieżące (ostatnio zbudowane) i nowe (aktualnie budowane) nadmorskie inwestycje budowlane – nowe osiedla i hotele/pensjonaty. Autorzy Koncepcji Rewitalizacji dołożyli starań aby doprowadzić do ujęcia w jednym opracowaniu możliwie największej liczby projektów inwestycyjnych w celu ich wspólnej prezentacji. Koncepcja Rewitalizacji proponuje niezbędne i nieduże zmiany dostosowawcze projektów dotyczących infrastruktury, włączeń ciągów pieszo-rowerowych i komunikacyjnych.

5.4. ZAGADNIENIA KONSERWACJI ZABYTKÓW I ZIELENI
Koncepcja była konsultowana ze służbami konserwacji zabytków w Szczecinie, które ze względów uwarunkowań formalnych nie mają podstaw prawnych do uzgodnień innych obiektów, niż budynki będące w ewidencji konserwatora zabytków. Proponowana Koncepcja nie proponuje zmian zagospodarowania budynków zabytkowych, kontynuuje historyczne osie widokowe, komunikacji i zabudowy.
Koncepcja Rewitalizacji nie podejmuje na tym etapie szczegółowych decyzji planistycznych w zakresie wycinania i nasadzeń drzew - co wymagałoby szczegółowych inwentaryzacji oraz opracowań środowiskowych. Koncepcja prezentuje jedynie, kierunki docelowe, zadrzewień i terenów zielonych, do dalszych etapów prac projektowych.
Ochrona zabytków w Międzyzdrojach jest strzeżona przez służby konserwacji zabytków. Natomiast w latach II-wojny światowej i przez cały PRL – stopniowo, zdegradowano historyczną zabudowę do takiego stopnia, że obecnie, nie ma zabytkowych wnętrz urbanistycznych, a pozostały jedynie poszczególne budynki.

5.5. ZAGADNIENIA PASA NADBRZEŻNEGO URZĘDU MORSKIEGO SZCZECIN
Prezentowana Koncepcja Rewitalizacji Zabudowy Nadmorskiej została wstępnie uzgodniona z Urzędem Morskim w Szczecinie, w zakresie proponowanej zabudowy pasa ochronnego i technicznego wybrzeża morskiego na spotkaniu w dniu 5.08.2008 w Międzyzdrojach. Koncepcja nie zmienia granic portu morskiego, pasa technicznego ani granic akwatoriów przystani morskiej i portu rybackiego. Linia brzegu morskiego jest oznaczona jako linia wyznaczona przez Urząd Morski.
Budowa nowych MOLO wymaga wykonania badań hydrologicznych i modelowania ruchu rumowiska, które określą ostatecznie możliwość lokalizacji i warunki techniczne wykonania z uwagi na bezpieczeństwo brzegu morskiego.
Poziom posadowienia zera budynków w pasie nadbrzeżnym określono na podstawie wskazań poziomu wody wysokiej z dziesięciolecia i odpowiada to poziomowi posadzki istniejącego molo.
Opaska komunikacyjna projektowana wokół rozbudowy istniejącego Molo, może być wykonana w technologii wykorzystującej tworzywa sztuczne do łączenia kamieni i pokrywania zewnętrznego poliuretanem z zapewnieniem przepuszczania wody w technologii opracowanej przez firmę Basf Niemcy.
Obowiązujące obecnie zarządzenia dyrektora Urzędu Morskiego Szczecin określają przebieg granicy pasa technicznego odzwierciedlony na rysunku Koncepcji Rewitalizacji. Dodatkowo, w skład pasa nadbrzeżnego wchodzi pas ochronny pasa technicznego o szerokości min.100m od granicy pasa technicznego, co również oznaczono na rysunku, przy czym Urząd Morski jest w trakcie opracowywania granicy pasa ochronnego dostosowanej do granic geodezyjnych nieruchomości, co nie jest uwzględnione w rysunku.
Przedstawiciele Urzędu Morskiego wyrazili wstępnie zgodę na możliwość zabudowy pasa technicznego na terenie gminy Międzyzdroje zgodnie z przedstawioną Koncepcja Rewitalizacji Zabudowy Nadmorskiej Gminy Międzyzdroje w zakresie następujących obiektów:

a) Kładek po koronie wydmowej w technologii nie naruszającej struktury wydmowej szkieletu metalowego słupowo-ryglowego,

b) Budowy tarasów rekreacyjnych i jednokondygnacyjnych budynków barów plażowych/małej gastronomii/ kiosków itp. w technologii nie naruszającej struktury wydmowej, posadowionych na strukturach szkieletu metalowego słupowo-ryglowego, analogicznie jak kładka piesza,

c) Wejść pieszych na plażę i zjazdów technicznych wraz z budową infrastruktury : wodociąg, kanalizacja, energia elektryczna, budynki toalet, natrysków, przebieralni plażowych,

d) Drogi rowerowej nawierzchni utwardzonej na gruncie, brukowanej ,

e) Pasa drogowego szerokości 20m w rejonie ul. Gryfa Pomorskiego i Gryfa Las w pasie nadmorskim w ten sposób, że pas drogowy będzie biegł bez pasa postojowego po stronie pasa technicznego, wchodząc w miarę możliwości symetrycznie w pas techniczny i pas ochronny, przy czym w szerokość pasa drogowego nie będzie wliczana droga rowerowa biegnąca niezależnie,

f) Niektórych budynków użyteczności publicznej w rejonie molo: rozbudowa molo, budowa hotelu obok molo, budowa Galerii Handlowej, budowa toalet,

g) Budowa nowych molo w rejonie Promenady Wschodniej – pod warunkiem wykonania odpowiednich badań hydrologicznych i następstw budowy dla rumowiska morskiego i plaży, które wykluczą negatywne konsekwencje budowy nowego molo dla plaży, tzn. że plaża nie będzie się zmniejszała w wyniku budowy; wiąże się to z możliwie dużym i rzadkim rozstawem podpór pod molo,

h) Budowy opasek ochronnych w technologii kamieni łączonych poliuretanem z zachowaniem możliwości przepływu wody do gruntu,

Przedstawiciele Urzędu Morskiego nie wyrazili zgody na wprowadzenie pasa postojowego w pas techniczny pasa nadbrzeżnego w związku z budową pasa drogowego w części zachodniej pasa nadmorskiego.

5.6. STANY WŁADANIA NIERUCHOMOŚCIAMI. W najbardziej prestiżowych miejscach pasa nadmorskiego są pawilony gastronomiczne i obiekty handlowe o niskiej jakości estetycznej i użytkowej architektury. Możliwość wyburzenia takiej zabudowy – wiąże się z zapewnieniem ich użytkownikom alternatywnych możliwości dla kontynuowania działalności gospodarczej.

5.7. PARCELACJA TERENÓW

W koncepcji zaproponowano podziały nieruchomości, związane z oddzielaniem potencjalnych inwestycji prywatnych, od terenów publicznych - w sytuacji gdy Gmina Międzyzdroje zamierza oferować nowe tereny pod takie zagospodarowanie. Dzięki temu, potencjalni inwestorzy mogą zapoznać się z ofertą i uwarunkowaniami terenowymi inwestycji.

5.8. ZAPEWNIENIE WODY i ODBIORU ŚCIEKÓW SANITARNYCH

Koncepcja Rewitalizacji zakłada budowę nowych hoteli i budynków usługowych, o łącznym zapotrzebowaniu na wodę, które zostanie potwierdzone pisemnie przez dostawców mediów we wnioskach o warunki zabudowy i pozwoleniach na budowę. Jednocześnie, potwierdzony też będzie odbiór ścieków sanitarnych. Ewentualny brak takich potwierdzeń uniemożliwiłby uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę. Istniejąca oczyszczalnia ścieków ma możliwości przyjąć ścieki dla planowanych inwestycji, a modernizacji wymaga jedynie sieć przesyłowa, która jest rozbudowywana przez samych inwestorów. Gdyby dostawy wody okazały się zbyt małe – Międzyzdroje mają możliwość zwiększenia dostaw wody z ujęcia w Kodrąbku. Nowe inwestycje budowlane mogą przyspieszyć tempo prac nad tą planowaną inwestycją.

5.9. KANALIZACJA DESZCZOWA

Kanalizacja deszczowa jest obecnie zaprojektowana przez miasto i oczekuje na środki finansowe na realizacje. Inwestorzy nowych budynków i architekci mają obecnie możliwości technologiczne do budowania systemów gromadzenia wody deszczowej w budynku i wykorzystywania jej do celów gospodarczych. Inwestorzy przyśpieszają tempo modernizacji systemów kanalizacji – budując samodzielnie kolejne odcinki infrastruktury sanitarnej.

5.10. ZAPEWNIENIE DOSTAWY ENERGII ELEKTRYCZNEJ i GAZU

Koncepcja Rewitalizacji zakłada budowę nowych hoteli i budynków usługowych o łącznym zapotrzebowaniu na energie elektryczną i gaz, które zostanie potwierdzone pisemnie przez dostawców mediów we wnioskach o warunki zabudowy i pozwoleniach na budowę. Ewentualny brak takich potwierdzeń uniemożliwiłby uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę. Nowe inwestycje mogą stać się ekonomicznym uzasadnieniem dla modernizacji sieci przesyłowych i infrastruktury.

WYBRANE PROBELMY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
– ZESTAWIENIE PORÓWNAWCZE:

1. **BRAK centralnej i atrakcyjnej nadmorskiej przestrzeni urbanistycznej.** Brak atrakcyjnego placu nadmorskiego, dostępnego publicznie. Brak jest atrakcyjnej zabudowy nadającej przestrzeni charakter placu.

2. Tereny nadmorskie są nie zagospodarowane, nie powiązane ciągami pieszo-rowerowymi ani rekreacyjnymi, nie różnią się na lepsze, od innych terenów.

3. **ISTNIEJĄCY PAWILON HANDLOWY GRYF-III i kioski gastronomiczne i WC wyglądające podobnie jak bunkry trafostacji -** niska estetyka i słaby stan techniczny budynków,

4. **NIEKORZYSTNE LOKALIZACJE BUKRÓW** TRAFOSTACJI I KIOSKÓW , PRZEPOMPOWNI ŚCIEKÓW – W NAJBARDZIEJ EKSPONOWANYCH MIEJSCACH,

5. **BRAK CHARAKTERYSTYCZNEJ** I ATRAKCYJNEJ ZABUDOWY NADMORSKIEJ

6. **PRZEMIESZANIE TERENÓW** ZABUDOWY PAWILONÓW GASTRONOMICZNYCH Z TERENAMI POTENCJALNIE NAJBARDZIEJ PRESTIŻOWEJ ZABUDOWY NADMORSKIEJ,

7. **BRAK INWESTYCJI** I WARUNKÓW DO INWESTOWANIA W NOWOCZESNE BUDYNKI USŁUG TURYSTYCZNYCH,

8. **ODCIĘCIE WIZUALNE** TERENÓW I KOMUNIKACYJNE TERENÓW OD MORZA I PLAŻY.

9. **ZATŁOCZENIE** ISTNIEJĄCYCH CIĄGÓW PIESZYCH W SEZONIE

10. **DEWASTACJA** ZIELENI WYDMOWEJ

11. **SŁABA INFRASTRUKTURA** PLAŻOWA (TOALETY, NATRYSKI,, ...)

12. **BARK DRÓG** ROWEROWYCH

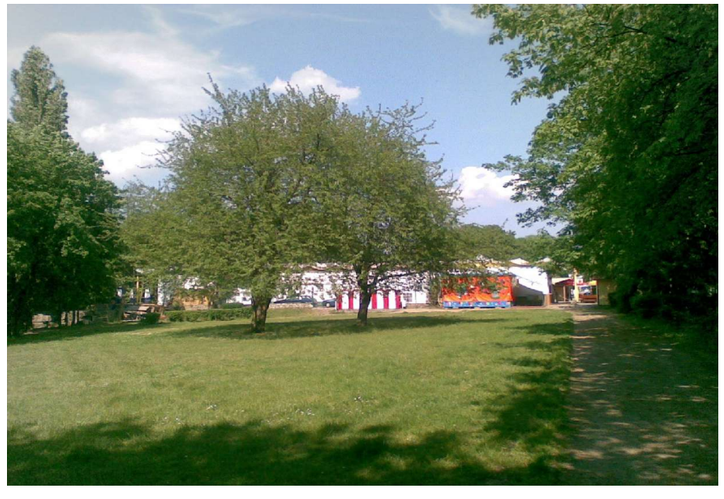
13. **ZATŁOCZENIE** KOMUNIKACJI SAMOCHODWEJ, BRAK PARKINGÓW,

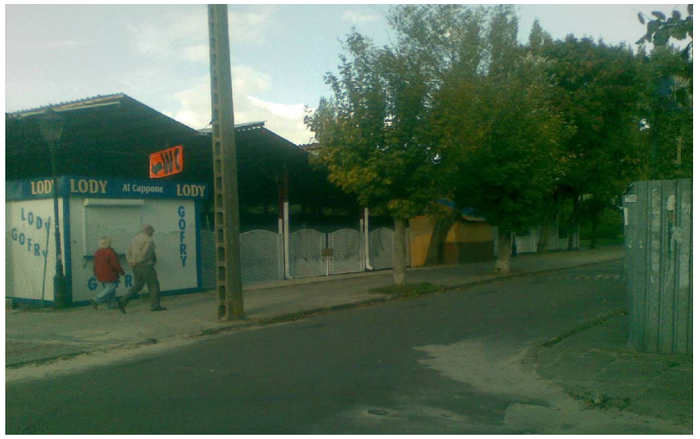
14. **ZAGĘSZCZANIE** nowej średniowysokiej zabudowy apartamentowej 5-kondygnacyjnej,

15. **BRAK PLANÓW** MIEJSCOWYCH,

6. WYBRANE PROBLEMY I PROPONOWANE ROZWIĄZANIA

6.1. **PROBLEM: Brak publicznie dostępnej i atrakcyjnej nadmorskiej przestrzeni urbanistycznej.** Budynki pawilonów gastronomicznych Feniks i Gryf-III oraz kioski – to jedyna zabudowa nie licząc bunkrów toalet i trafostacji. Rola miejsc do spędzania czasu nad morzem jest obecnie zarezerwowana dla ogródków pawilonów gastronomicznych sprzed 30-lat, o niskiej estetyce, słabej infrastrukturze i nie funkcjonalnych rozwiązaniach. Takie same pawilony turyści mogą spotkać w miejscowościach takich jak Łukęcin, Międzyzwodzie czy Dziwnów, które są słabo rozwiniętymi turystycznie miejscowościami. Brak jest placu utworzonego przez czytelne fronty elewacji sąsiednich budynków, o wyjątkowym i atrakcyjnym wizerunku. Brak jest atrakcyjnej zabudowy kilku kondygnacyjnej nadającej przestrzeni charakter placu. Tereny nadmorskie są nie zagospodarowane, nie powiązane ciągami pieszo-rowerowymi ani rekreacyjnymi, nie różnią się na lepsze, od innych terenów.





6.1. Proponowane rozwiązanie :

Szansą na zmianę na lepsze jest pozwolić inwestorom zbudować nowe urbanistyczne wnętrza, poprzez budowę nowych budynków usług turystycznych, zamiast dotychczasowej zabudowy pawilonowej. Jednocześnie, należy dołożyć starań, dla zapewnienia ciągłości publicznej komunikacji i powiązań z plażą. Zamiast dotychczasowych terenów z zabudową starymi pawilonami – proponuje się podzielenie pasa nadmorskiego na szereg zielonych bulwarów. Wnętrza bulwarów ogranicza nowa zabudowa niska i średniowysoka. Nasycenie bulwarów terenami uporządkowanej zieleni, terenami placów zabaw i rekreacji, wzajemne powiązanie bulwarów ciągami pieszymi i rowerowymi - gwarantuje rekreację w znacznie lepszych warunkach wizualnych niż obecnie. W związku z tym projektuje się utworzenie wnętrza urbanistycznego **FORUM PROMENADA ZACHODNIA** - od terenów nadmorskich na wysokości ulicy Kopernika – do terenów nowego osiedla Sea Forest (za Ośrodkiem Gromady - na zachodzie). Forum Promenada Zachodnia podzielone jest na 3 sąsiednie bulwary: **(1) Bulwar PARK** na wschodzie, **(2) Bulwar Promenada Zachodnia** – w centrum i **(3) Bulwar Plaża** – na zachodzie. Jest to kolejna reprezentacyjna część nadmorskiej promenady.

Zabudowa ograniczająca FORUM PROMENADA ZACHODNIA od wschodu, wynika z wysokości na granicy jednostki urbanistycznej FORUM MOLO - w miejscu obecnego pawilonu Gryf1. Zabudowa w kierunku centrum Forum Promenada Zachodnia jest coraz niższa i liczy do 5 kondygnacji. W miejscu obecnego pawilonu Gryf-III- do wyburzenia - (teren należący do Gminy) projektuje się urządzenie placu rekreacyjnego i parku z fontannami, z podziemnym garażem pod trawnikiem i budynkami infrastruktury (toalety, zadaszenie wjazdu garażu, wyjście ewakuacyjne z garażu, pom. techniczne). Natomiast Forum Promenady Zachodniej od zachodu ma wysokość sześciu kondygnacji nowego osiedla Sea Forest.

Koncepcja postuluje akcenty architektoniczne w miejscach przecięcia się osi widokowych na poszczególnych budynkach oraz wykorzystuje nakładanie się planów zabudowy wyższej nad frontami zabudowy niższej. Bulwary są ze sobą powiązane ciągami pieszo-rowerowymi i osiami nowo projektowanej infrastruktury (toalety, trafostacje, dojazdy,...), ciągami zabudowy plażowej (bary plażowe) na koronie wydm oraz placami zabaw i głównym reprezentacyjnym ciągiem PROMENADY, obok dotychczasowej ulicy Bohaterów Warszawy (która zostanie przebudowana na pieszo-jezdnię).

6.2 PROBLEM: BRAK CHARAKTERYSTYCZNEJ I WIZUALNIE ATRAKCYJNEJ ZABUDOWY NADMORSKIEJ. Brak atrakcyjnej i charakterystycznej tylko dla Międzyzdrojów, zabudowy nadmorskiej, brak obiektów, do których chciałoby się wracać, które chciałoby się pamiętać Najbardziej prestiżowe tereny Międzyzdrojów - przy plaży - są zdegradowane brzydką zabudową. Kiedyś (30 lat temu) zbudowano tymczasowe wiaty i baraki do sprzedawania ryb i pamiątek i trwają one do dziś, zniechęcając turystów i są potencjalnym zagrożeniem dla dobrej opinii Międzyzdrojów, z uwagi na kiepską infrastrukturę i trudne warunki sanitarne. Tak samo wyglądają pawilony przy molo jak i w innych miejscach.

6.2 Proponowane rozwiązanie :

Nowe atrakcyjne architektonicznie budynki nadmorskie zastąpią te, które szpecą obecnie najważniejsze tereny, a nowe kładki piesze i tarasy rekreacyjne oraz mała zabudowa usługowa na koronie wydm - dadzą wyjątkową nadmorską przestrzeń rekreacji i przyjemności.

Koncepcja Rewitalizacji zakłada współpracę architektów i inwestorów oraz władz miasta, która jest niezbędna dla stworzenia warunków do budowania nowych obiektów na wysokim poziomie architektonicznej sztuki i jakości wizualnej estetyki. Koncepcja Rewitalizacji kładzie szczególny akcent na odpowiednią jakość projektowanej nowej zabudowy usługowej, tak aby jej wizualne oddziaływanie wniosło nowe pozytywne wartości w życie miasta i stało się atrakcyjną wizytówką dla gości. Przedstawienie konkretnych wizualnych propozycji koncepcji rewitalizacji nadmorskiej, służy więc ukazaniu realnej alternatywy, która jest możliwa do realizacji.

Proponuje się budowę atrakcyjnej architektury turystycznej w trzech charakterach zabudowy, odmiennych dla poszczególnych bulwarów :

A) **BULWAR PARK** – Teren zabudowy od obecnego pawilonu Gryf-1. Do obecnego pawilonu Gryf-3. Charakter zabudowy inspirowany architekturą funkcjonalizmu Gdyni lat 30-tych, nowoczesną, marynistyczną. Dotyczy to budowy hotelu na terenie pawilonu Gryfa-1 i budynków infrastruktury (toalety, itp.) - na terenie po rozbiórce pawilonu Gryfa-3, oraz budowy pawilonów na koronie wydm i toalet.

B) **BULWAR PROMENADA ZACHODNIA** – Teren nowoczesnej zabudowy turystycznej od obecnego pawilonu Gryf-3. - do terenu Ośrodka Gromada. Zabudowa inspirowana architekturą stylu międzynarodowego, nawiązująca do architektury historycznej zabudowy wzdłuż ulicy Bohaterów Warszawy, z akcentami morskimi. Zabudowa willowa i apartamentowa wzdłuż nowej promenady. Pieszo-jezdnia - ulica Bohaterów Warszawy zakończona placem zabaw dla rowerowych “go-kartów” itp..

c) **BULWAR PLAŻA** – nowoczesna architektura nadmorska nowych osiedli apartamentowych – począwszy od terenu obecnego ośrodka Gromady do terenów osiedli apartamentowych na zachodzie. Według informacji zarządzających - Ośrodek Gromady będzie w przyszłości przebudowany na ośrodek turystyczny z hotelami i usługami spa, nawiązując do architektury pięciokondygnacyjnych sąsiednich budynków. Na koronie wydmy projektuje się nowe pawilony usługowe barów plażowych, które maja zastąpić bary na plaży oraz bary przy ulicy Boh. Warszawy. Na północy biegnie kładka po koronie wydm obok istniejącej kładki betonowej oraz nowy ciąg pieszo-rowerowy u nasady wydmy. Od południa komunikacja samochodowa tego bulwaru biegnie wzdłuż ul. Gryfa Pomorskiego po terenie leśnym.

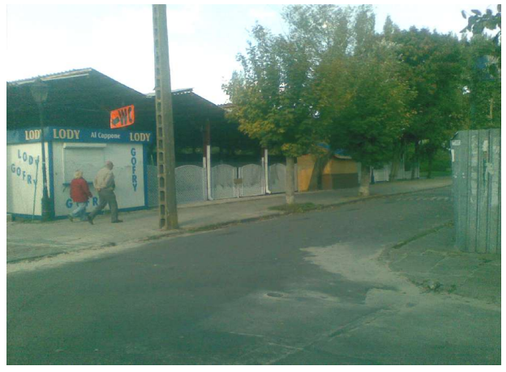
Indywidualny charakter zabudowy dla poszczególnych bulwarów nadmorskich Międzyzdrojów, ma być szansą na to, aby cała nowa zabudowa, w obrębie poszczególnych bulwarów była jednorodna charakterem architektury, - była jakby taka sama na danym bulwarze, choć w rzeczywistości poszczególne budynki – mają być indywidualnie różne. Byłaby to zmiana na lepsze, w stosunku do sytuacji obecnej, gdy większość zabudowy nadmorskiej Międzyzdrojów – jest obecnie niby różna – a w rzeczywistości prawie taka sama – tzn. pawilony małej gastronomii i usług.

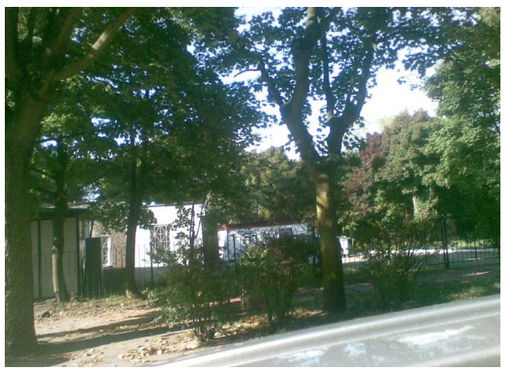
6.3 PROBLEM: Brak ciągłości ciągów usługowo-handlowych i rekreacyjnych. Niekorzystne lokalizacje, niska estetyka i funkcjonalność na terenach najbardziej prestiżowej zabudowy nadmorskiej.

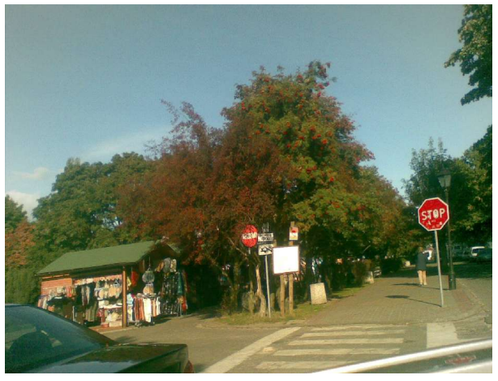
- **Obecnie pomieszane są ze sobą tereny** usług przy plażowych, takie jak bary małej gastronomii, kioski handlowe, pawilony gastronomiczno-usługowe – z terenami dla prestiżowych i najbardziej reprezentacyjnych obiektów turystycznych. W jednym ciągu komunikacyjnym są zarówno kawiarnia i sklepy Hotelu Amber Balic jak i bary czy sklepiki w budkach bez toalet, a najważniejszy plac przed molo, otaczają pawilony kiosków handlowych, charakterystyczne dla zabudowy targowisk na obrzeżach miast. Można nawet powiedzieć, że gdyby nie Hotel Amber Baltic – to najbardziej prestiżowe tereny nadmorskie, byłyby zabudowane jedynie budynkami małej gastronomii i kioskami handlowymi, co jest charakterystyczne dla słabo rozwiniętych ośrodków turystycznych.

- **Niekorzystne lokalizacje** bunkrów trafostacji, pawilonów usługowych, kiosków, wystające nad grunt studzienki przepompowni ścieków – od dziesięcioleci funkcjonują jako tymczasowe i psują wizualnie, prestiżową przestrzeń, w najbardziej eksponowanych miejscach (przy ul. Boh. Warszawy, przy wejściach na plażę i przy głównych ciągach pieszych).

- **Właściciele sąsiednich obiektów nie inwestują w rozwój i polepszenie estetyki** i zaplecza, bo sąsiednie punkty usługowe stanowią silną konkurencję mimo, że nie prowadzą inwestycji. Potrzebne jest stworzenie warunków, aby stało się realnie możliwe i uzasadnione ekonomicznie, budowanie prestiżowych obiektów nowoczesnych usług gastronomii i turystyki na centralnych terenach nadmorskich oraz żeby można było dalej kontynuować prowadzenie usług małej gastronomii i handlu w Międzyzdrojach.







6.3 Proponowane rozwiązanie: Proponuje się ład przestrzenny w oparciu o utworzenie 3 nowych osi usług i rekreacji, równoległych do brzegu morskiego:

Oś 1 - na koronie wału wydmowego – wyznacza ciągłość terenów barów plażowych, małej gastronomii, usług turystycznych przy-plażowych, kiosków, galerii, wystawiennictwa i ekspozycji, terenów tarasów rekreacyjno-widokowych, kładek pieszych po koronie wydm. Projektowany nowy ciąg komunikacyjny pieszy na koronie wydm w technologii nie naruszającej struktury wydm, jest powiązany przejściami pieszymi i wejściami na plażę i jest powiększony o tarasy rekreacyjno-widokowe, solaria oraz zaplecze w postaci 1,5-kondygnacyjnch, małych budynków usługowych. Znajdą tu miejsce wszyscy, którzy nie chcą inwestować w duże sklepy czy restauracje.

Oś 2 - na granicy pasa technicznego Urzędu Morskiego Szczecin – tereny budynków infrastruktury plażowej i komunikacyjnej, nowych ciągów pieszych i rowerowych, wejść na plażę, dojazdów technicznych i zaopatrzenia dla terenów osi (1), tereny budowy trafostacji, toalet, natrysków, przebieralni plażowych. Wzdłuż tej osi, budowane mogą być obiekty, które dotychczas były zlokalizowane niekorzystnie i które nie spełniały odpowiednich wymogów technicznych i estetycznych. Nowe toalety czy trafostacje przeniesione z miejsc niekorzystnych lokalizacji.

Oś 3 - centralnych prestiżowych terenów kurortu – SALON KURORTU - wzdłuż ulicy Bohaterów Warszawy. Na terenie tym projektuje się budowę prestiżowych i nowoczesnych budynków usług turystycznych i zaplecza rekreacyjnego, zamiast istniejącej zabudowy pawilonowej małej gastronomii i usług. Przeniesienie barów małej gastronomii i kiosków na tereny osi (1) umożliwi inwestowanie na terenach osi (3) w prestiżowe i nowoczesne budynki usługowe użyteczności publicznej i usług turystyki. Nowa zabudowa – zastępująca istniejące pawilony gastronomiczne – umożliwi ich rozbiórkę i zastąpienie nowoczesną zabudową turystyczną, bardziej atrakcyjną. Umożliwi to jednocześnie usunięcie trafostacji i zastąpienie ich obiektami bardziej nowoczesnymi i korzystniej lokalizowanymi, na mniej eksponowanych miejscach.

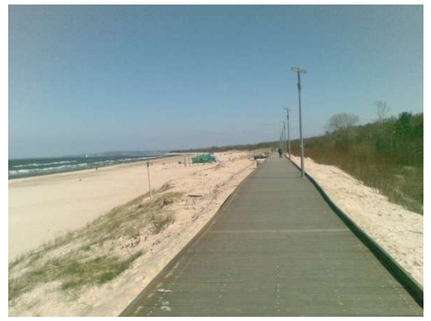
6.4 PROBLEM: ODCIĘ\CIE WIZUALNE i KOMUNIACYJNE TERENÓW NADMORSKICH OD MORZA i PLAŻ. Niekorzystnie zlokalizowane budynki trafostacji oraz wysoka i nieuporządkowana zieleń, odcinają nadmorskie ciągi piesze i najbardziej prestiżowe tereny, od możliwości nadmorskiej rekreacji i widoku na morze.

6.4 Proponowane rozwiązanie :

Proponujemy nowe kładki piesze po koronie wydm, nowe wejścia na plażę, nowe ciągi piesze i rowerowe, solaria. Idea jest taka żeby przybliżyć ciągi rekreacji do morza i lokalizować je między zielenią wydmową a plażą. Pas aerozoli nadmorskich jest najintensywniejszy w odległości około 200m od morza. Nowe ciągi piesze po koronie wydm będą miały więc również uzdrowiskowe znaczenie. Budowa nowych ciągów pieszych po koronie wydm i nowej zabudowy turystycznej, będzie szansą na uporządkowanie zieleni wydmowej, na przeprowadzenie analiz wpływu na środowisko dla każdej z planowanych inwestycji budowlanych w pasie wydmowym. Istniejąca zieleń zostanie zinwentaryzowana, zostanie określone które drzewa wymagać będą ewentualnie przesadzenia, a które zostaną zrekompensowane nasadzeniami. Obecne technologie budowlane i obowiązujące przepisy prawne umożliwiają prowadzenie takich inwestycji bez szkody dla środowiska. Uzyskamy w efekcie uporządkowanie zieleni pasa wydmowego i nowe powiązania z plażą. Dzięki temu obniży się przypadkowa dewastacja wydm, która zdarza się obecnie w wyniku braku infrastruktury plażowej. Nowa zabudowa turystyczna i liniowa na północ od ulic Bohaterów Warszawy - stworzy szansę na ekonomiczne uzasadnienie, dla budowy nowej i nowoczesnej infrastruktury przy-plażowej i zmiany lokalizacji trafostacji. Możliwe stanie się spacerowanie i zażywanie kąpieli słonecznych, korzystanie z usług pawilonów gastronomicznych i innych usług - siedząc na tarasach z widokiem na morze i nie wdychanie przy tym ulicznego zgiełku.

6.5 PROBLEM: ZATŁOCZONE CIĄGI PIESZE I PLAŻE W SEZONIE LETNIM. NIE WYSTARCZAJACA INFRASTRUKTURA PLAŻOWA. BRAK DRÓG ROWEROWYCH. KOMUNIKACJA SAMOCHODWA.

W sezonie turystycznym jest tłoczno na jedynym utwardzonym ciągu komunikacji nadmorskiej, jakim jest ulica Bohaterów Warszawy. Brakuje przestrzeni nie tylko wizualnej, dla rekreacyjnych spacerów, ale i fizycznej, a przejechanie rowerem jest bardzo utrudnione. Drogi piesze wzdłuż promenady są zbyt ciasne. Potrzebne są alternatywne, równoległe ciągi piesze wzdłuż plaży, które będą utwardzone, oświetlone i połączone z pozostałymi drogami i ciągami usługowymi bądź rekreacyjnymi.
Na niektórych częściach centralnych, nadmorskich terenów plażowych, panuje tłok i ciasnota w sezonie letnim. Nie jest też wystarczająca ilość toalet, natrysków, przebieralni. W pasie nadmorskim brak jest również terenów rekreacji dla dzieci (place zabaw) i dla dorosłych (ścieżki ćwiczeń). Brak jest wjazdów technicznych na plaże. Niektóre istniejące wejścia na plażę są zbyt strome i nie przystosowane do wjazdu dla pojazdów ratunkowych na plażę.
(toalety, natryski, przebieralnie, kioski). Miastu dokucza też w tym rejonie mała liczba toalet publicznych, brak wygodnych ciągów pieszych i rowerowych, konflikty komunikacji samochodowej z ochroną zieleni i ruchem pieszym. Plaże wymagają ramp dla osób poruszających się na wózkach, przebieralni, natrysków, sprzątania, miejsc którymi można dowieźć na plażę łodzie ratunkowe, itd.
Brak dróg rowerowych. Brak terenów ekspozycji nadmorskiej dla plenerowych galerii sztuki, wystaw itp.



Kładki piesze po koronie wydm w Świnoujściu

infrastruktura plażowa w Niemczech (120km od granicy)

6.5 Proponowane rozwiązanie :

Rozwiązaniem problemu będzie tu modernizacja istniejącej ulicy Bohaterów Warszawy i jej przebudowę na ciąg pieszo-jezdny wraz z modernizacją infrastruktury liniowej – co jest już oparte na ważnym pozwoleniu na budowę.
Koncepcja Rewitalizacji proponuje DODATKOWO wytyczenie nowych ciągów pieszych w ciągłości na terenie całego pasa nadmorskiego – co nieomal czterokrotnie zwiększy dotychczasową ilość ciągów pieszych i polepszy ich atrakcyjność. Nowe kładki po koronie wydm, drogi rowerowe, nowe wejścia na plażę i tarasy rekreacyjne - zapewnią nową jakość ciągów pieszych. Proponuje się budowę nowych dróg pieszych, w dodatkowych pasach, w stosunku do istniejących chodników :

(1) pas kładki pieszej po koronie wydm,
(2) pas promenadowy pieszy, modernizacja istniejącej kładki pieszej utwardzonej po koronie wydmowej,
(3) nowy pas pieszo-rowerowy u podstawy wału wydmowego,
(4) rozbudowa ulicy Gryfa Pomorskiego na pas drogowy szerokości 20m,

Dla zwiększenia miejsca do plażowania, proponuje się przeniesienie barów plażowych z plaż na koronę wydmową oraz budowę nowych solariów i tarasów rekreacyjnych przy koronie wydmowej, połączonych ciągami pieszymi i rowerowymi. **Na plażach wprowadza się zakaz lokalizowania obiektów usługowych gastronomicznych.** Proponuje się budowę nowych toalet, natrysków i przebieralni, w nowych estetycznych i stylowych pawilonach.

Przebudowa ulicy Bohaterów Warszawy na pieszo-jezdnię – zapewni ograniczenie ruchu samochodowego jedynie do pojazdów właścicieli nieruchomości i ich gości oraz pojazdów specjalistycznych i obsługi technicznej budynków, dopuszczonych do ruchu po pieszo-jezdniach i niektórych chodnikach o nośności dostosowanej do poruszania się po nich pojazdów. Koncepcja Rewitalizacji wpisuje się w przyjęte rozwiązania i uzupełnia je poprzez proponowanie (do dalszych analiz projektowych) budowy nowych parkingów podziemnych, pod trawnikami.

7. FORUM PROMENADA ZACHODNIA

- WYBRANE WYTYCZNE DO PLANÓW MIEJSCOWYCH

JEDNOSTKA PLANISTYCZNA FORUM PROMENADA ZACHODNIA - symbol: 3.

Bulwar PARK

lp	Nazwa inwestycji	Numery działek geodezyjnych terenu inwestycji	Adres	Wysokość zabudowy (ilość kondygnacji użytkowych nadziemnych)	uwagi
1	Rozbiórka pawilonu Gryf-1. i budowa hotelu	68,73		**8**	6000m2
2	Budowa garażu podziemnego z odtworzeniem nawierzchni zielonych i budową .	73		1	
2	Rozbiórka pawilonów gastronomicznych i kiosków	61, 68, 60/3, 60/6,		**-**	
3	Urządzenie zieleni i alei spacerowych BULWARU PARK i fontann.	73, 430/3		**-**	
4	Przeniesienie trafostacji	60/5		**-**	
5	Budowa drogi rowerowej	430/3,		**-**	
6	Budowa kładki pieszej po koronie wydm	430/3		**-**	
7	Budowa dróg pieszo-jezdnych i chodników.	73		**-**	
8	Modernizacja infrastruktury ulicy Bohaterów Warszawy i dostosowanie do Koncepcji Rewitalizacji.	-		**-**	
9	Budowa nowego wejścia na plażę	430/3, 73		**-**	
10	Budowa solarium	430/3		**-**	
11	Budowa pawilonów gastronomicznych na koronie wydmowej	430/3		**1,5**	
12	Budowa toalet	73		1,5	

Bulwar PROMENADA ZACHODNIA

lp	Nazwa inwestycji	Numery działek geodezyjnych terenu inwestycji	adres	Wysokość zabudowy (ilość kondygnacji użytkowych nadziemnych)	uwagi
1	Rozbiórka pawilonu Gryf-3 i budowa garażu podziemnego oraz urządzenie placu rekreacyjnego i parku z fontannami i infrastrukturą (toalety, itp.)	61, 60/5		**1**	ok. 3000m2
2	Budowa zespołu apartamaentowego Playa Promenada SGI Komfort Sp. z o.o. z zabudową mieszkaniową.	441		**6**	60 appartamentów 7200m2
3	Budowa budynku usług turystycznych użyteczności publicznej z zabudową mieszkaniową.	31_/1		**5**	ok. 4000m2
4	Budowa placu zabaw dla rowerowych “go-kartów” itp.	60/2, 60/3		**-**	
5	Budowa garażu podziemnego pod placem rekreacji i parkiem	61		**-**	
6	Budowa solarium	69/2, 430/3		**-**	
7	Przeniesienie trafostacji	60/5		**-**	
8	Budowa drogi rowerowej	430/3, 69/2,		**-**	
9	Budowa kładki pieszej po koronie wydm	430/3		**-**	
10	Budowa ulic pieszo- jezdnych i chodników	73		**-**	
11	Modernizacja infrastruktury ulicy Bohaterów Warszawy i dostosowanie do Koncepcji Rewitalizacji	-		**-**	
12	Budowa toalet, przebieralni	73, 69/2, 430/3		**1,5**	
13	Modernizacja istniejącego wejścia na plażę i budowa nowego wejścia na plażę	430/3		**-**	
14	Budowa pawilonów usług turystycznych w technologii nie naruszającej struktury wydmowej	430/3		**1,5**	
15	Urządzenie zieleni i alei spacerowych bulwaru	73		**-**	

Bulwar PLAŻA

lp	Nazwa inwestycji	Numery działek geodezyjnych terenu inwestycji	Adres	Wysokość zabudowy (ilość kondygnacji użytkowych nadziemnych)	uwagi
1	Budowa osiedla apartamentowego Sea Forest Residence – Comfortime sp. z o.o. z zabudową mieszkaniową.	460/1	**Gryfa Pomorskiego**	**Do 6**	**180 appartamentów/ 15000 m2**
2	Istniejące budynki apartamentowe i usług spa z zabudową mieszkaniową.	12_/2	**Gryfa Pomorskiego**	**Do 6**	**190 apartamentów / 18000m2**
3	Przebudowa ośrodka wypoczynkowego Gromada na zespoł hotelowo-wpoczynkowy SPA z zabudową mieszkaniową.	020-9	Gryfa Pomorskiego	5	**15000m2**
4	Budowa osiedla apartamentowego PKO-Inwestycje sp. z o.o. z zabudową mieszkaniową.	9_/2	**Gryfa Pomorskiego** 79	**5**	**170 apartamentów / 11000m2**
5	Budowa osiedla Aqua Marina – Marina Invest sp. z o.o. z zabudową mieszkaniową.	8	**Gryfa Pomorskiego 80**	**5**	**438 apartamentów / 40000m2**
6	Budowa hotelu SPA Aqua-Marina – Marina Invest	8	**Gryfa Pomorskiego 80**	**15**	**6000m2**
7	Rozbudowa i modernizacja ul. Gryfa Pomorskiego LAS				
8	Budowa wjazdu technicznego na plażę	193_/2	**Gryfa Pomorskiego**	**-**	
9	Budowa nowych wejść na plażę i tarasów rekreacyjno-widokowych na koronie wydm,	193_/2	**Gryfa Pomorskiego**	–	
10	Budowa drogi pieszo-rowerowej	193_/2			
11	Budowa kładki pieszej po koronie wydm	193_/2			
12	Urządzenie zieleni i alei spacerowych bulwar wzdłuż ulicy Gryfa Pomorskiego	-			
13	Budowa placu zabaw na plaży.	430/3			
14	Budowa placu zabaw i rekreacji dla rowerów itp.	69/2, 60/3		**-**	
15	Budowa pawilonów usług małej gastronomii i usług turystycznych w technologii nie naruszającej struktury wydmowej	193/2		**Do 1,5**	

8. PROPONOWANE ZASADY KSZTAŁTOWANIA i OCENY ŁADU PRZESTRZENNEGO

Rozwiązania zaproponowane w Koncepcji Rewitalizacji można oceniać miarą spełnienia poniższych kryteriów, które są zgodne z obecnie uznawanymi zasadami dobrego projektowania urbanistycznego i stosowane przez wiele jury.

1. Zielone bulwary nadmorskie połączone drogami pieszymi rowerowymi i pieszo-jezdnymi, utworzenie jednorodnych stylem architektonicznym, czytelnych wnętrz urbanistycznych o wyjątkowym charakterze; utworzenie jednostki urbanistycznej na którą składać się będą poszczególne bulwary. UTWORZENIE CZYTELNYCH wnętrz urbanistycznych (place, ulice, promenady) poprzez zabudowę wyższą i harmonijną ze sobą nawzajem.

2. Jednorodność architektoniczna zabudowy bulwarów - zabudowa w obrębie poszczególnych bulwarów jakby taka sama ale w rzeczywistości różnorodna, w przeciwieństwie do np. zabudowy socrealistycznej, gdy wszystkie bloki osiedli miały być niby różne, a były takie same,

3. Odmienność stylistyczna zabudowy różnych bulwarów; poszczególne bulwary charakteryzują się odmienną stylistyka architektoniczną, tworząc miasto jako zespół integralnie powiązanych, różnych stylistycznie wnętrz urbanistycznych; ich odmienność nadaje miastu wyjątkowość i świeżość,

4. Kontynuacja historycznych osi widokowych wzdłuż ciągów pieszych.
Wzdłuż ulic które zbudowano wraz z założeniem miasta, funkcjonują ciągi pieszo-jezdne i widokowe. Poruszając się ulicami musimy patrzeć na budynki które są przed nami, widzimy nakładające się plany bliższej i dalszej zabudowy. Architektoniczne akcenty takich budynków, poprzez ich wyniesienie ponad zabudowę pierzei, specjalne opracowanie architektoniczne i akcentowanie części fasad będących na przecięciu osi widokowych.

5. Nowy duch w życie miasta - historyczna zabudowa daje nam oparcie i poczucie miary, dla nowej zabudowy, której zadaniem jest nadanie wyjątkowego charakteru poszczególnych bulwarów/dzielnic i tchnienie nowoczesności. Ten nowy duch nie tylko wizualnie będzie wpływał na życie miasta, ale również poprawi jego wizualną siłę i ma stłumić negatywny wizerunek zabudowy ostatnich dziesięcioleci (gdy zdewastowano jednorodną zabudowę historyczną). Warunkiem dla realizacji takich budynków musi być ich wyjątkowość architektoniczna, ograniczona liczba w skali miasta i nowatorstwo technologii budowlanej. To mają być nie kolejne bloki, ale ikony architektoniczne - natchnione duchem nowoczesności i siły, bez kompleksów i bez przesady, bez zaściankowego strachu przed naruszeniem tabu (np. wysokości zabudowy) ale i bez zadęcia pseudo-nowoczesnością ani komercją. Tych kilka ma "odczytać" architektonicznego ducha swoich lokalizacji. Urbanistycznym zadaniem dla tych budynków, ma być porządkowanie przestrzeni, i koncentrowanie na sobie uwagi, po to - aby to co gorsze nie było już takie ważne. Kilka nowych budynków w Międzyzdrojach ma teraz być dziełami sztuki architektonicznej, które tchną nowego ducha w życie społeczności i miasta. Ducha młodości, siły, otwartości, spontaniczności, witalności i piękna.

6. Nowoczesny system komunikacji miasta, z maksymalnym wykorzystaniem przestrzeni na izolowanie od siebie komunikacji pieszej, rowerowej i samochodowej, ale jednocześnie z wykorzystaniem idei pieszo-jezdni. Kładki piesze po koronie wydm, drogi rowerowe, chodniki, ograniczenie ruchu samochodowego w rejonie promenady; ale też zapewnienie obsługi technicznej i ratowniczej zabudowy, jak również parkowania i zaopatrzenia usługowego.
Koncepcja Rewitalizacji proponuje ukształtowanie ciągów pieszych wzdłuż osi rekreacji (spacery, place zabaw i miejsca ćwiczeń, drogi rowerowe, tereny parkowe i leśne, plaże, molo); wzdłuż osi przyjemności (- restauracje, kluby, kawiarnie, sklepy, usługi) oraz równolegle do osi komunikacji samochodowej (ulice, pieszo-jezdnie, parkingi).
Niektóre hotele i place publiczne znajdujące się na przecięciu tych osi, powinny mieć odpowiednio ukształtowane plany zagospodarowania przyziemia - tak aby przestrzeń była dostępna publicznie (są to przecież obiekty użyteczności publicznej) i kontynuowała osie rekreacji, przyjemności i komunikacji, bez kolizji z normalnym funkcjonowaniem obiektu.

7. Rozwój funkcji turystycznej miasta w rejonie nadmorskim, który musi służyć nie tylko jako rezerwat zieleni wydmowej, ale również jako miejsce wyjątkowego i tętniącego życiem ośrodka najlepszych usług turystycznych regionu. Dlatego skala zabudowy jak i jej charakter oraz nowoczesne technologie, mają zamienić senne miasteczko - w nowoczesne i tętniącą biznesowo perłę infrastruktury turystycznej. Nowe nowoczesne hotele w rejonie nadmorskim nadadzą nową jakość turystyce w tym mieście i wypromują to miasto z korzyścią dla wszystkich mieszkańców.

8. Modernizacja infrastruktury miasta polegać będzie przede wszystkim na modernizacji istniejących systemów kanalizacyjnych, wodociągowych, budowie systemu kanalizacji deszczowej; ale też na modernizacji i przeniesieniu niektórych trafostacji i przepompowni ścieków, które nie dość że przestarzałe technologicznie to szpecą miasto w jego najbardziej atrakcyjnych miejscach - jak promenada, wydmy i główne ulice. Nowa infrastruktura miasta będzie projektowana estetycznie i optymalnie lokalizowana. Nowe systemy komunikacji zapewnią ograniczenie ruchu samochodowego w rejonie promenady. Nowe przejścia na plażę przybliżą mieszkańcom morze, a nowe drogi rowerowe i piesze - ograniczą ścisk jaki panuje obecnie na pojedynczych ciągach komunikacji.

9. Nowe wyjątkowe miejsca.
Do tego miasta będzie się przyjeżdżać ze względu na nowe i wyjątkowe budynki i infrastrukturę. Nie dlatego, że zbudowano tu hotele, ale dlatego, że zaproponowano ład przestrzenny, rozmach i atrakcyjność całej zabudowy nadmorskiej. Dlatego cała zabudowa nadmorska winna się odznaczać wyjątkową atrakcyjnością, a inwestorzy nie mogą się kierować obniżaniem kosztów budowy.

10. Wizualny i publiczny dostęp do wody i plaży.
Koncepcja Rewitalizacji zwiększa wizualny i publiczny dostęp do nadmorskich plaż Międzyzdrojów poprzez nowe mola, nowe kładki po koronie wydm, nowe wejścia na plażę, nowe tarasy rekreacyjne na koronie wydm oraz nowa infrastruktura plażowa (przebieralnie, natryski, toalety i kioski/bary).

11. Aktywizacja życia miasta - spowodowanie by żyło 24h/dobę,
- poprzez ukształtowanie nowej zabudowy jako uzupełnień brakujących fragmentów zabudowy przy ciągach pieszych i komunikacyjnych; Mieszanie ze sobą funkcji mieszkaniowych (apartamentowych), usługowych i handlowych zabudowy oraz samo zwiększenie liczby hoteli, restauracji, barów, klubów, apartamentów wczasowych, jak również budowa nowych bulwarów i ciągów pieszych z ich wizualnym dostępem do morza. Im więcej oświetlonych i nie wyludnionych ciągów pieszych – tym bezpieczniej będą się czuć spacerujący, a niektóre usługi mogą być przez to dostępne całą dobę.

12. Dostępność komunikacyjna i turystyczna
Nowe bulwary, nowe ciągi piesze i wejścia plażowe będą dostępne dla bogatych i biednych, dla biegających i spacerujących, dla mieszkańców i gości; dostęp ruchu samochodowego w rejon

promenady będzie podlegał ograniczeniu, jednak z zachowaniem możliwości dojazdów do posesji. Przestrzenie publiczne mają zapraszać a nie straszyć brzydkimi budami czy ciemnymi krzakami.

13. Myślenie o przyszłości miasta na równo z historią miasta. Historyczna zabudowa miasta nie może hamować jego rozwoju. Historyczne osie widokowe i ciągi komunikacyjne oraz funkcje miasta zostają zachowane i dają nam dzisiaj oparcie. Historyczne budynki miasta objęte ochroną konserwatorską winny być wyeksponowane i chronione wraz z nową zabudową w rejonie Parku Zdrojowego. Przyszłość miasta jest w zwiększeniu dochodów jego mieszkańców z turystyki. Nie osiągnie się tego bez inwestycji w turystykę. Inwestycje takie przeprowadzić mogą jedynie inwestorzy prywatni, jednak miasto powinno zapewnić warunki ładu przestrzennego i koordynację zabudowy publicznej i prywatnej

14. Bogactwo doświadczeń - miasto ma być nie tylko doświadczeniem ekologicznym (przyrody i zdrowia) ale też stwarzać oferty różnorodnych usług turystycznych i wyjątkowość przestrzenną - tylko w tym mieście - można poczuć się w taki sposób, bo tylko tu są takie budynki, kawiarnie, sklepy, widoki z tarasów, ... Tym miasto różni się od campingu.

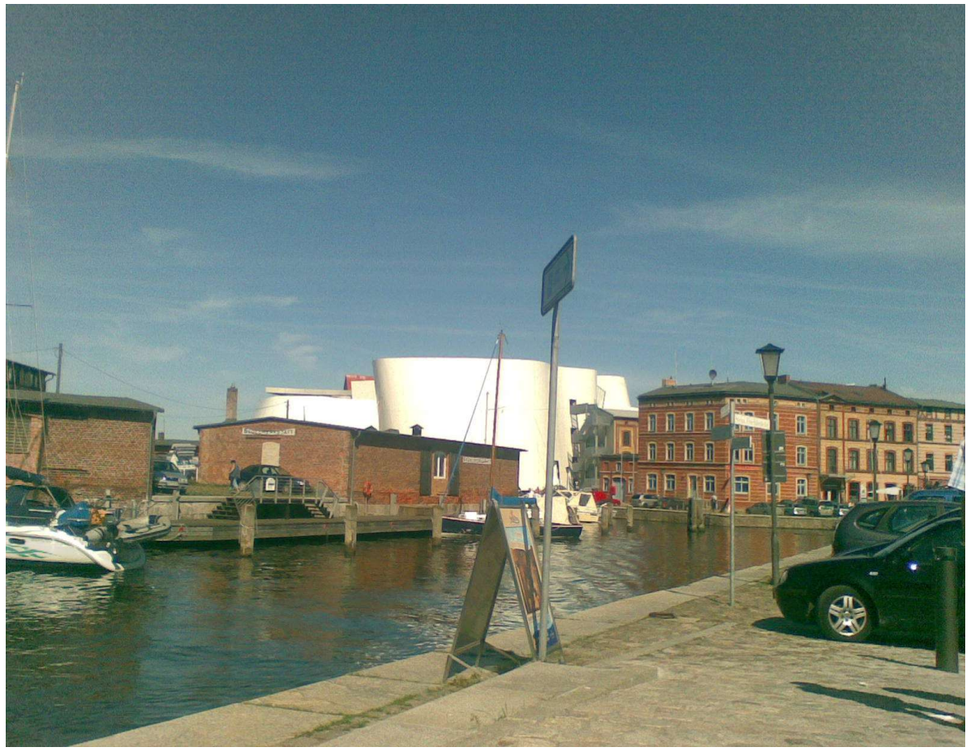
15. Lokalny charakter miasta to nie strach przed nowym, ale to wyjście na przeciw nowemu. To odwaga, spontaniczność i młodość. Tym miasto Międzyzdroje różni się np. od Świnoujścia, które jest bardziej dla oldboyów. Architektura powinna wzmocnić ten charakter i odwoływać się do niego.

16. Humanistyczne, zdrowe środowisko. porządkowanie i segregacja komunikacji, bezkolizyjność funkcjonalna, otwarcie na morze i plażę, powiązanie z lasami, nowe zielone bulwary i ciągi piesze, bezpieczeństwo użytkowania bulwarów i skwerów, nowoczesne technologie budowlane i infrastruktury miasta. Zmiana na lepsze z myślą o współczesności i nowych pokoleniach.

9. ZABUDOWA NADMORSKA. Niemcy – 15-110 km od Międzyzdrojów. Przykłady zabudowy w pasie nadmorskim do 100m od plaży.

Albatros
Shoes
ecco
Regatta

Lübzer
Pils



4 LAS ZACHODNI

KONCEPCJA REWITALIZACJI ZABUDOWY NADMORSKIEJ GMINY MIĘDZYZDROJE

Dominanta zachodnia - grupa wieżowców osiedla DPC i Ciroko

Bary plażowe i tarasy rekreacyjne na koronie wydmy. Osiedle Aquamarina

Opracowanie: Sierpień 2008. Architektura Inwestycje Sp. z o. o. w Świnoujściu Opracowanie graficzne: Wojciech Buragas

4 LAS ZACHODNI

KONCEPCJA REWITALIZACJI ZABUDOWY NADMORSKIEJ GMINY MIĘDZYZDROJE

0 . . . . . 50m 100m

MODERNIZACJA INFRASTRUKTURY NADMORSKIEJ. NOWE WEJŚCIA NA PLAŻĘ I MODERNIZACJA ISTNIEJĄCYCH. NOWE PARKINGI/GARAŻE I OGRANICZENIE RUCHU SAMOCHODWEGO.

A istniejące publiczne przejście na plażę do modernizacji
B projektowane publiczne przejście na plażę
C nie publiczne przejścia na plażę istniejące
D projektowany wjazd techniczny na plażę
E projektowane wejście na plażę dla osób z wózkami

T toalety, natryski, przebieralnie oraz potencjalne lokalizacje:
– na przeniesienie trafostacji – do decyzji zarządcy sieci elektr.
– na wyjścia ewakuacyjne z garaży podziemnych
R budowa nowych dróg rowerowych wzdłuż Morza
K projektowana budowa kładki pieszej po koronie wydm
K1 projektowana budowa kładki pieszej nad pasem drogowym
P projektowane ograniczenie ruchu samochodowego przez zastąpienie ulic pieszojezdniami i chodnikami
P3. Modernizacja ul. Gryfa Pomorskiego – poszerzenie na cele pasa drogowego
P4. budowa włączenia ul. Gryfa Pomorskiego do drogi krajowej a3 w uzgodnieniu z Zarządem Dróg Krajowych i PKP
G projektowany garaż podziemny

ROZWÓJ USŁUG TURYSTYCZNYCH I MIEJSKICH

1. projektowany hotel
2. rozbudowa hotelu
3a. proj. budynek centrum wystawienniczego i ekspozycji budynek użyteczności publicznej do inwestycji prywatnej ok. 3000 m2 pow. ekspozycyjnej
4a. proj. budynek usługowy SPA/baseny/wellnes/etc.
5a. proj. kasyno
6a. proj. muszla koncertowa

9. BARY PLAŻOWE – mała gastronomia/pawilony wystawowe/kioski
NOWE PAWILONY do 1,5 kondygnacji – o wysokiej jakości architektury
10. projektowany zespół apartamentowy

NOWE NADMORSKIE PRZESTRZENIE PUBLICZNE

Bulwar Lat 30-tych
NOWE PARKI
Bulwar PROMENADA ZACHODNIA
Bulwar PLAŻA
Bulwar LUBIEWO
LAS NADMORSKI

11. projektowane place zabaw i rekreacji
12. projektowane solarium nadmorskie

BULWAR PLAŻA
BULWAR LUBIEWO
PARK

1
2
3
4

ZIELONE NADMORSKIE BULWARY POWIĄZANE TRASAMI SPACEROWYMI I ROWEROWYMI. BUDOWA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH POPRZEZ NOWĄ ZABUDOWĘ, WIZUALNIE I KOMUNIKACYJNIE POWIĄZANĄ Z MORZEM I PLAŻĄ

BULWAR MOLO — zielone bulwary o jednorodnej zabudowie charakterystycznej dla danego bulwaru; projektowana zabudowa wyodrębnia bulwary i NADAJE IM JEDNORODNY CHARAKTER

- projektowane budynki
- projektowane budynki infrastruktury nadmorskiej (trafostacje, toalety, natryski, wyjścia z garazy, min 50m2 PU)
- projektowane budynki usług promenadowych (gastronomia/bary, kioski, galerie sztuki, itp.-min. 50m2 PU)
- przewidywana linia zabudowy
- mur oporowy
- projektowane budynki podziemne (garaze, infrastruktura)
- projektowane place zabaw-rekreacji
- molo istniejące
- projektowane molo – pod warunkiem wykonania badań wykluczających negatywny wpływ inwestycji na brzeg morski
- projektowane fontanny
- projektowane elementy małej architektury (lampy, ławki, telebim, śmietniki, itp.)
- projektowana nawierzchnia drewniana placu

SILNE ODDZIAŁYWANIE WIZUALNE NOWEJ WYŻSZEJ ZABUDOWY, DLA OSŁABIENIA NEGATYWNEGO ODDZIAŁYWANIA ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY WYSOKIEJ, KTÓRA POZOSTANIE.

ZASTĄPIENIE ZABUDOWY NISKIEJ O ZŁYM STANIE ESTETYCZNYM (np.pawilony gastronomiczne) – NOWOCZESNYMI BUDYNKAMI USŁUG TURYTYCZNYCH

KONTYNUACJA HISTORYCZNYCH OSI WIDOKOWYCH.

- istniejąca zabudowa wysoka 8-10 kondygnacji o silnym oddziaływaniu wizualnym, negatywnym estetycznie,
- istniejąca zabudowa niska (pawilony do rozbiórki) o negatywnym oddziaływaniu estetycznym,
- budynki istniejące
- budynki w ewidencji Służb Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Szczecinie
- budynki do rozbiórki
- trafostacje do rozbiórki i przeniesienia ze względu na niekorzystne lokalizacje
- projektowane wizualne akcenty architektoniczne zabudowy do 2-3 kondygnacji
- projektowane dominanty wizualnego oddziaływania do akcentowania architektonicznego zabudowy do 4-6 kondygnacji
- projektowane dominanty wizualnego oddziaływania do silnego akcentowania architektonicznego zabudowy ponad 6-8 kondygnacji
- projektowana zabudowa ponad 15 kondygnacji główne dominanty wizualnego oddziaływania do silnego akcentowania architektonicznego i najwyższej jakości architektonicznej ("ikony/rzeźby" architektoniczne)
- historyczne osie widokowe, relacje wizualne, i nakładanie się planów zabudowy

KONTYNUACJA I BUDOWA NOWYCH OSI KOMUNIKACYJNYCH, REKREACYJNYCH, USŁUGOWYCH
OGRANICZENIE RUCHU SAMOCHODOWEGO.
NOWE DROGI ROWEROWE I PIESZE.

- chodniki i place utwardzone
- chodniki o funkcji dojazdowej (nosnosc 2,5t/os)
- istniejące i projektowane ulice
- pieszojezdnie
- projektowana rzędna terenu (0,60mnpn)
- drogi rowerowe i stojaki na rowery
- ruch samochodowy tylko dla pojazdów specjalnych i użytkowników budynków (nosnosc 10t/os) (drogi pozarowe, asenizacja, policja, pogotowie, itd.)
- kładka i tarasy po koronie wydmy
- proj. granice PASA DROGOWEGO
- istniejące drogi piesze/leśne nieutwardzone
- granica istniejącej ulicy, przy projektowanej rozbudowie

GŁÓWNE UWARUNKOWANIA TERENOWE. PROPONOWANE PODZIAŁY NIERUCHOMOŚCI NOWE PARKI I SYSTEMY ZIELENI

- granice nieruchomości
- projektowane podziały działek
- granica Pasa Technicznego UMS
- 100m pas ochronny UMS
- tereny obowiązujących MPZP – do zmiany
- granica portu morskiego UMS
- trawniki istniejące i projektowane
- docelowo drzewa, krzewy – wymóg dalszej analizy drzewa istniejące nie inwentaryzowane drzew do wycięcia nie oznaczono
- plaże
- morze

© opracowanie sierpień'2008,
Architektura Inwestycje Sp. z o.o. w Świnoujściu,
na zlecenie Urzędu Gminy Międzyzdroje

4. FORUM LAS

OPIS KONCEPCJI REWITALIZACJI ZABUDOWY NADMORSKIEJ GMINY MIĘDZYZDROJE

OPRACOWANIE: ARCHITEKTURA INWESTYCJE SP. Z O.O. W ŚWINOUJSCIU

Spis treści

1. Okładka – wizualizacja Koncepcji Rewitalizacji
2. Rysunek planu Koncepcji Rewitalizacji
3. Jaka jest rola koncepcji rewitalizacji,
4. Jak jest opracowana koncepcja rewitalizacji,

5. OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO I WYBRANYCH UWARUNKOWAŃ,
5.1. Plany miejscowe i studium.
5.2. Inwestycje publiczne gminy.
5.3. Koordynacja ładu przestrzennego
5.4. Zagadnienia konserwacji zabytków i zieleni
5.5. Zagadnienia pasa nadbrzeżnego Urzędu Morskiego Szczecin
5.6. Stany władania nieruchomościami.
5.7. Parcelacja terenów.
5.8. Zapewnienie dostaw wody i odbioru ścieków.
5.9. Kanalizacja deszczowa.
5.10. Energia elektryczna i gaz.

6. WYBRANE PROBLEMY I PROPOZYCJE ROZWIĄZAŃ, OPIS KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
6.1. Brak centralnej i atrakcyjnej nadmorskiej przestrzeni urbanistycznej,
6.2. Brak charakterystycznej i wizualnie atrakcyjnej zabudowy nadmorskiej,
6.3. Brak ciągłości ciągów usługowo-handlowych i rekreacyjnych. niekorzystne lokalizacje, niska estetyka i funkcjonalność na terenach najbardziej prestiżowej zabudowy nadmorskiej.
6.4. Odcięcie wizualne i komunikacyjne terenów nadmorskich od morza i plaż
6.5. Zatłoczone ciągi piesze i plaże w sezonie letnim, nie wystarczająca infrastruktura plażowa. brak dróg rowerowych, komunikacja samochodowa
6.6. Pułapka zabudowy średniowysokiej,
7. Wybrane wytyczne do opracowania planów miejscowych.
8. Opis proponowanych zasad kształtowania i oceny ładu przestrzennego,
9. PRZYKŁADOWA ZABUDOWA NADMORSKA

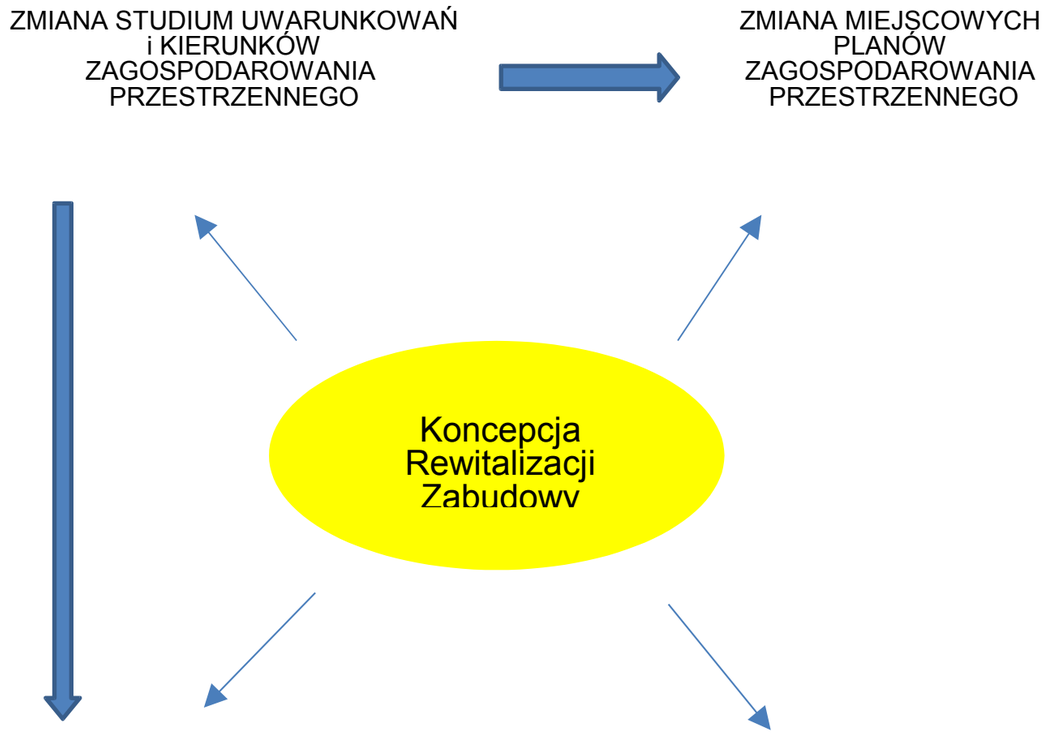
10. Załącznik: CDR – 1szt.
11. Załącznik: Plansze format a1 – 2 szt.

3. JAKA JEST ROLA KONCEPCJI REWITALIZACJI

Zgodnie z definicją Ministerstwa Pracy i Polityki Społecznej, rewitalizacja to kompleksowy program działań np. modernizacji zabudowy i przestrzeni publicznych, rewaloryzacji zabytków na wybranym obszarze, najczęściej dzielnicy miast – w powiązaniu z rozwojem gospodarczym i społecznym. Rewitalizacja jest więc połączeniem działań technicznych z programem ożywienia gospodarczego i działaniami na rzecz rozwiązywania problemów społecznych: bezrobocia, przestępczości, braku równowagi demograficznej w skrajnych przypadkach. Program Rewitalizacji to plan naprawczy części miasta, które są zdegradowane. **Obecnie opracowuje się tzw. Lokalne Programy Rewitalizacji, których celem jest podniesienie jakości życia mieszkańców, podniesienie konkurencyjności, zwiększenie potencjału turystycznego, wyprowadzenie z impasu i usunięcie przyczyn.** Unia Europejska w ramach inicjatywy URBAN II określiła kryteria kiedy możemy mówić, że jakiś obszar możemy nazwać zdegradowanym i wymagającym interwencji. Główne z nich to bezrobocie, ubóstwo, przestępczość, niska edukacja, zanieczyszczenie środowiska naturalnego. Dodatkowe zaś to m. in. występowanie atrakcyjnych kulturowo, a nie zagospodarowanych odpowiednio przestrzeni publicznych, stwarzających możliwości rozwoju gospodarczego. Koncepcja Rewitalizacji Zabudowy Nadmorskiej Gminy Międzyzdroje jest opracowaniem wstępnym służącym do wypracowania Lokalnego Programu Rewitalizacji. **Celem tego opracowania jest zaproponowanie działań, które w najbliższym czasie zmodernizują i zmienią na lepsze najbardziej atrakcyjne kulturowo przestrzenie nadmorskie Międzydrojów , przy zapewnieniu jednocześnie warunków rozwoju usług turystycznych i wzrostu konkurencyjności potencjału turystycznego Międzyzdrojów.** Takie działania muszą w konsekwencji mieć swój pozytywny wpływ społeczny - w postaci obniżenia bezrobocia, wzrostu zamożności mieszkańców, poprawy bezpieczeństwa i ochrony środowiska naturalnego. W związku z tym, Koncepcja Rewitalizacji Zabudowy Nadmorskiej koncentruje się na zagadnieniach ładu przestrzennego i uwarunkowań stanu władania nieruchomościami oraz prawa miejscowego i realności proponowanych rozwiązań, nie analizując szczegółowo kontekstu kulturowego, prawnego, społecznego, ekonomicznego czy infrastrukturalnego Międzyzdrojów, co jest prezentowane w bardziej szczegółowych opracowaniach. Koncepcja Rewitalizacji Zabudowy Nadmorskiej to jedynie kierunkowe propozycje działań na różnych płaszczyznach, które mają doprowadzić do zmian na lepsze, w stosunku do zdefiniowanych problemów.

Sejmik Województwa Zachodniopomorskiego określił kierunki i metody działań w Strategii Rozwoju Województwa Zachodniopomorskiego do roku 2015. Prezentowana Koncepcja Rewitalizacji Zabudowy Nadmorskiej wpisuje się w priorytetowe cele Strategii m. in. w zakresie :
cel 2.2. Rozbudowa i modernizacja infrastruktury technicznej,
cel 2.4. Kształtowanie i utrzymywanie ładu przestrzennego oraz dziedzictwa kultury,
cel 3.1. Tworzenie warunków dla zrównoważonego rozwoju gospodarczego Województwa Zachodniopomorskiego,
cel 3.5. Rozwój funkcji turystyczno-uzdrowiskowej.
cel 4.1. Kreowanie zdrowego stylu życia.

Koncepcja Rewitalizacji Zabudowy Nadmorskiej Gminy Międzyzdroje to praca studialna wspierająca opracowywaną obecnie zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Celem tego opracowania jest jednocześnie umożliwienie bieżącej merytorycznej dyskusji nad ładem przestrzennym dla najbardziej prestiżowych i aktywnych inwestycyjnie terenów nadmorskich. Przyczynić się to może do wypracowanie bieżącej polityki przestrzennej, która swój wyraz ostateczny znajdzie zarówno w zmianach studium oraz w nowych planach miejscowych, jak również w analizach urbanistycznych do wydawanych na bieżąco decyzji o warunkach zabudowy, dla terenów pozbawionych planów miejscowych oraz w sprzedaży nieruchomości i bieżącej koordynacji inwestycji. Przyjęcie Koncepcji Rewitalizacji umożliwi wprowadzenie postulatów Koncepcji Rewitalizacji do zmienianego obecnie studium. Autor zmiany studium akceptuje propozycje przestrzenne zawarte w Koncepcji Rewitalizacji. Koncepcja Rewitalizacji podobnie jak studium uwarunkowań - nie stanowią prawa miejscowego a jedynie określają politykę przestrzenną. Koncepcja Rewitalizacji jest tu połączeniem skali urbanistycznej i architektonicznej - łączy ze sobą skalę opracowania studium ze skalą opracowywania planów miejscowych.



Celem opracowanej Koncepcji Rewitalizacji, jest stworzenie nowych możliwości dla rozwoju nadmorskiej zabudowy Międzyzdrojów, poprzez zdefiniowanie problemów przestrzennych i zaproponowanie rozwiązań. Idea rewitalizacji zabudowy nadmorskiej, polega na tym, aby poprawić opinię o Międzyzdrojach oraz polepszyć warunki i atrakcyjność turystyczną gminy. Koncepcja Rewitalizacji ma służyć dla wypracowania ładu przestrzennego w tym najbardziej prestiżowym i aktywnym inwestycyjnie obszarze, do czasu gdy tereny te doczekają się na opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (obowiązujące obecnie 2 wycinkowe plany miejscowe pokrywają jedynie ok. 10% tego obszaru, a niepowodzenie, przy ostatniej próbie uchwalania planu miejscowego, w rejonie molo, - pokazuje jak długotrwały może to być proces).

W Koncepcji Rewitalizacji przedstawiono, jako istniejące uwarunkowania, – prowadzone obecnie inwestycje, które posiadają ważne pozwolenia na budowę lub będą takowe posiadać, względnie inwestycje, które są już w fazie realizacji. Przedstawiono również koncepcje zabudowy, z którymi do władz Gminy zwrócili się inwestorzy: budowy nowych hoteli, nowych osiedli apartamentowych, nowych wejść na plażę i tarasów rekreacyjnych, nowej zabudowy usługowej. Koncepcje tych propozycji inwestycyjnych zostały opracowane przez poszczególnych inwestorów i zostały włączone do Koncepcji Rewitalizacji, celem wspólnej prezentacji.

Najlepsze zapisy planistyczne planów miejscowych, mogą nie ustrzec miejscowości przed zniszczeniem jej przestrzeni wizualnej przez brzydkie budynki, które mogą być zarówno 10 piętrowymi bunkrowymi blokami jak i parterowymi budami, a i jedno i drugie spotkać można obecnie w Międzyzdrojach. Szansą na zmianę na lepsze, będzie więc jak najbardziej konsekwentne prowadzenie polityki przestrzennej miasta, mającej na celu ochronę wizualnej i publicznie dostępnej przestrzeni miasta.

Proponowane rozwiązania w Koncepcja Rewitalizacji są od siebie wzajemnie zależne, ze względu na uwarunkowania władania gruntami i wymogi prawa budowlanego. Autorzy kierowali się tu realną możliwością realizacji proponowanych zmian, które mają jeden główny cel – zmianę na lepsze ładu przestrzennego, komunikacji i wizerunku przestrzennego pasa nadmorskiego Międzyzdrojów, oraz oderwanie współczesnego i przyszłego wizerunku Międzyzdrojów, od negatywnych rozwiązań przestrzennych, które pozostały po czasach PRL.

DOBRA OPINIA O MIĘDZYZDROJACH. Dobra opinia turystów o Międzyzdrojach zależy też od tego, jak prezentuje się miasto, w jego najbardziej prestiżowych terenach. Potrzebą tego miasta wydaje się więc, aby możliwie szybko i konsekwentnie prowadzić prace, zmierzające do pozytywnych zmian. Wydaje się więc, że popieranie zmian proponowanych Koncepcją Rewitalizacji, leży w interesie większości mieszkańców.

4. JAK JEST OPRACOWANA KONCEPCJA REWITALIZACJI

Zakres Koncepcji Rewitalizacji obejmuje tereny pasa nadmorskiego szerokości ok. 300m od brzegu morskiego, wzdłuż ulic najbliższych plaży, w granicach administracyjnych Gminy.

Studium nie pokazuje skutków planowania w skali architektonicznej, ani wizualnych, a wycinkowe, miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, nie obejmują skalą urbanistyczną, całej miejscowości. Natomiast Koncepcja Rewitalizacji, jest tu opracowaniem pośrednim, które łączy w sobie zalety zarówno studium jak i planu miejscowego; nie ma zastąpić żadnego z tych opracowań, a jedynie ułatwiać prac nad nimi.

Rysunki koncepcji rewitalizacji przedstawiają między innymi :

a) koncepcję kierunkowych (docelowych) zmian infrastruktury komunikacyjnej, co dotyczy publicznie dostępnych ulic i pieszo jezdni, dojazdów technicznych, dróg rowerowych, kładek po koronie wydm, nowych wejść plażowych i zjazdów technicznych, ciągów pieszych, miejsc tymczasowego postoju, parkingów i garaży podziemnych, dróg pożarowych i obsługi budynków,

b) koncepcje terenów rekreacyjnych, placów zabaw, molo, plaż, tarasów, terenów zielonych, terenów parkowych, zadrzewień, zieleni wydmowej,

c) koncepcje docelowych terenów zabudowy usługowej - turystycznej, docelowych terenów różnej wysokości zabudowy - sylwety miasta, terenów zabudowy plażowej (mała gastronomia, toalety, natryski, przebieralnie, kioski), terenów zabudowy obiektów infrastruktury liniowej (trafostacje, przepompownie itp.),

Koncepcja Rewitalizacji składa się z części rysunkowej i opisowej .

W Koncepcji Rewitalizacji zamieszczono plany zagospodarowania na podstawie ważnych pozwoleń na budowę i aktualnych wtórników geodezyjnych. Autorzy dziękują wszystkim pracowniom architektonicznym za pomoc w udostępnieniu materiałów do prezentacji w Koncepcji Rewitalizacji. Autorami koncepcji projektowych poszczególnych obiektów prezentowanych w Koncepcji Rewitalizacji są :

1) Ar-tech R. Rychlicki, Szczecin
2) mgr Inż. arch. Kaczyńska, Szczecin,
3) Arch-Deco, Szczecin,
4) mgr inż. arch. Anna Płatek, Szczecin,
5) Giner i Bono Architekci, Warszawa,
6) mgr inż. arch. Górecki, Warszawa,
7) FBA Architekci Warszawa,
8) mgr inż. arch. P. Zaniewski i P.Łukasiewicz,
9) Bulanda Mucha Architekci Sp. z o.o. Warszawa,
10) 3D Skak Archictecure, Dania
11) AI sp. z o.o. Świnoujście

5. OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO, WYBRANYCH UWARUNKOWAŃ,

5.1. PLANY MIEJSCOWE I STUDIUM. Obecnie obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest w trakcie zmiany. Brak jest planu miejscowego dla tego obszaru, co utrudnia koordynację inwestycji publicznych i prywatnych oraz nastąpił brak powodzenia przy uchwalaniu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Molo. Obowiązujące obecnie 2 wycinkowe plany miejscowe, pokrywają ok. 10% terenów zabudowy nadmorskiej Gminy, i w obszarze prezentowanej Koncepcji Rewitalizacji podlegają postulatom zmian, które prowadzone będą równolegle z pracami nad zmianą studium. Proponowane zmiany miejskich planów zagospodarowania przestrzennego są wypracowane zgodnie z opracowywaną obecnie zmianą studium kierunków uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego Gminy. Prezentowana Koncepcja Rewitalizacji jest zgodna z przygotowywanym obecnie projektem zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzyzdroje.

5.2. INWESTYCJE PUBLICZNE GMINY. Gmina uzyskała pozwolenie na budowę na modernizację infrastruktury sanitarnej i drogowej wzdłuż ul. Promenada Gwiazd; czynione są starania o uzyskanie środków unijnych na cele budowy ciągów pieszych i rowerowych wzdłuż całego wybrzeża.

5.3. KOORDYNACJA ŁADU PRZESTRZENNEGO. Dla większości terenów Gminy, w sytuacji braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, decyzje o warunkach zabudowy mogą być wydawane wycinkowo, a analizowane urbanistycznie obszary mogą być zbyt małe, ograniczone do poszczególnych kwartałów i nie uwzględniać wydanych wcześniej decyzji ustalających warunki zabudowy lub pozwoleń na budowę, ze względu na ich dużą liczbę. Koncepcja Rewitalizacji jest opracowaniem planistycznym ułatwiającym skoordynowanie analiz urbanistycznych na obszarze całej Gminy i ma stanowić oparcie przy wydawanych decyzjach o warunkach zabudowy.
Koncepcja Rewitalizacji prezentuje zagospodarowanie terenów zgodne z decyzjami o pozwoleniu na budowę uzyskanymi przez Gminę Międzyzdroje oraz z przygotowywanymi obecnie przez Gminę projektami inwestycji. Koncepcja prezentuje również bieżące (ostatnio zbudowane) i nowe (aktualnie budowane) nadmorskie inwestycje budowlane – nowe osiedla i hotele/pensjonaty. Autorzy Koncepcji Rewitalizacji dołożyli starań aby doprowadzić do ujęcia w jednym opracowaniu możliwie największej liczby projektów inwestycyjnych w celu ich wspólnej prezentacji. Koncepcja Rewitalizacji proponuje niezbędne i nieduże zmiany dostosowawcze projektów dotyczących infrastruktury, włączeń ciągów pieszo-rowerowych i komunikacyjnych.

5.4. ZAGADNIENIA KONSERWACJI ZABYTKÓW I ZIELENI
Koncepcja była konsultowana ze służbami konserwacji zabytków w Szczecinie, które ze względów uwarunkowań formalnych nie mają podstaw prawnych do uzgodnień innych obiektów, niż budynki będące w ewidencji konserwatora zabytków. Proponowana Koncepcja nie proponuje zmian zagospodarowania budynków zabytkowych, kontynuuje historyczne osie widokowe, komunikacji i zabudowy.
Koncepcja Rewitalizacji nie podejmuje na tym etapie szczegółowych decyzji planistycznych w zakresie wycinania i nasadzeń drzew - co wymagałoby szczegółowych inwentaryzacji oraz opracowań środowiskowych. Koncepcja prezentuje jedynie, kierunki docelowe, zadrzewień i terenów zielonych, do dalszych etapów prac projektowych.
Ochrona zabytków w Międzyzdrojach jest strzeżona przez służby konserwacji zabytków. Natomiast w latach II-wojny światowej i przez cały PRL – stopniowo, zdegradowano historyczną zabudowę do takiego stopnia, że obecnie, nie ma zabytkowych wnętrz urbanistycznych, a pozostały jedynie poszczególne budynki.

5.5. ZAGADNIENIA PASA NADBRZEŻNEGO URZĘDU MORSKIEGO SZCZECIN
Prezentowana Koncepcja Rewitalizacji Zabudowy Nadmorskiej została wstępnie uzgodniona z Urzędem Morskim w Szczecinie, w zakresie proponowanej zabudowy pasa ochronnego i technicznego wybrzeża morskiego na spotkaniu w dniu 5.08.2008 w Międzyzdrojach. Koncepcja nie zmienia granic portu morskiego, pasa technicznego ani granic akwatoriów przystani morskiej i portu rybackiego. Linia brzegu morskiego jest oznaczona jako linia wyznaczona przez Urząd Morski.
Budowa nowych MOLO wymaga wykonania badań hydrologicznych i modelowania ruchu rumowiska, które określą ostatecznie możliwość lokalizacji i warunki techniczne wykonania z uwagi na bezpieczeństwo brzegu morskiego.
Poziom posadowienia zera budynków w pasie nadbrzeżnym określono na podstawie wskazań poziomu wody wysokiej z dziesięciolecia i odpowiada to poziomowi posadzki istniejącego molo.
Opaska komunikacyjna projektowana wokół rozbudowy istniejącego Molo, może być wykonana w technologii wykorzystującej tworzywa sztuczne do łączenia kamieni i pokrywania zewnętrznego poliuretanem z zapewnieniem przepuszczania wody w technologii opracowanej przez firmę Basf Niemcy.
Obowiązujące obecnie zarządzenia dyrektora Urzędu Morskiego Szczecin określają przebieg granicy pasa technicznego odzwierciedlony na rysunku Koncepcji Rewitalizacji. Dodatkowo, w skład pasa nadbrzeżnego wchodzi pas ochronny pasa technicznego o szerokości min.100m od granicy pasa technicznego, co również oznaczono na rysunku, przy czym Urząd Morski jest w trakcie opracowywania granicy pasa ochronnego dostosowanej do granic geodezyjnych nieruchomości, co nie jest uwzględnione w rysunku.
Przedstawiciele Urzędu Morskiego wyrazili wstępnie zgodę na możliwość zabudowy pasa technicznego na terenie gminy Międzyzdroje zgodnie z przedstawioną Koncepcja Rewitalizacji Zabudowy Nadmorskiej Gminy Międzyzdroje w zakresie następujących obiektów:

a) Kładek po koronie wydmowej w technologii nie naruszającej struktury wydmowej szkieletu metalowego słupowo-ryglowego,

b) Budowy tarasów rekreacyjnych i jednokondygnacyjnych budynków barów plażowych/małej gastronomii/ kiosków itp. w technologii nie naruszającej struktury wydmowej, posadowionych na strukturach szkieletu metalowego słupowo-ryglowego, analogicznie jak kładka piesza,

c) Wejść pieszych na plażę i zjazdów technicznych wraz z budową infrastruktury : wodociąg, kanalizacja, energia elektryczna, budynki toalet, natrysków, przebieralni plażowych,

d) Drogi rowerowej nawierzchni utwardzonej na gruncie, brukowanej ,

e) Pasa drogowego szerokości 20m w rejonie ul. Gryfa Pomorskiego i Gryfa Las w pasie nadmorskim w ten sposób, że pas drogowy będzie biegł bez pasa postojowego po stronie pasa technicznego, wchodząc w miarę możliwości symetrycznie w pas techniczny i pas ochronny, przy czym w szerokość pasa drogowego nie będzie wliczana droga rowerowa biegnąca niezależnie,

f) Niektórych budynków użyteczności publicznej w rejonie molo: rozbudowa molo, budowa hotelu obok molo, budowa Galerii Handlowej, budowa toalet,

g) Budowa nowych molo w rejonie Promenady Wschodniej – pod warunkiem wykonania odpowiednich badań hydrologicznych i następstw budowy dla rumowiska morskiego i plaży, które wykluczą negatywne konsekwencje budowy nowego molo dla plaży, tzn. że plaża nie będzie się zmniejszała w wyniku budowy; wiąże się to z możliwie dużym i rzadkim rozstawem podpór pod molo,

h) Budowy opasek ochronnych w technologii kamieni łączonych poliuretanem z zachowaniem możliwości przepływu wody do gruntu,

Przedstawiciele Urzędu Morskiego nie wyrazili zgody na wprowadzenie pasa postojowego w pas techniczny pasa nadbrzeżnego w związku z budową pasa drogowego w części zachodniej pasa nadmorskiego.

5.6. STANY WŁADANIA NIERUCHOMOŚCIAMI. W najbardziej prestiżowych miejscach pasa nadmorskiego są pawilony gastronomiczne i obiekty handlowe o niskiej jakości estetycznej i użytkowej architektury. Możliwość wyburzenia takiej zabudowy – wiąże się z zapewnieniem ich użytkownikom alternatywnych możliwości dla kontynuowania działalności gospodarczej.

5.7. PARCELACJA TERENÓW

W koncepcji zaproponowano podziały nieruchomości, związane z oddzielaniem potencjalnych inwestycji prywatnych, od terenów publicznych - w sytuacji gdy Gmina Międzyzdroje zamierza oferować nowe tereny pod takie zagospodarowanie. Dzięki temu, potencjalni inwestorzy mogą zapoznać się z ofertą i uwarunkowaniami terenowymi inwestycji.

5.8. ZAPEWNIENIE WODY i ODBIORU ŚCIEKÓW SANITARNYCH

Koncepcja Rewitalizacji zakłada budowę nowych hoteli i budynków usługowych, o łącznym zapotrzebowaniu na wodę, które zostanie potwierdzone pisemnie przez dostawców mediów we wnioskach o warunki zabudowy i pozwoleniach na budowę. Jednocześnie, potwierdzony też będzie odbiór ścieków sanitarnych. Ewentualny brak takich potwierdzeń uniemożliwiłby uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę. Istniejąca oczyszczalnia ścieków ma możliwości przyjąć ścieki dla planowanych inwestycji, a modernizacji wymaga jedynie sieć przesyłowa, która jest rozbudowywana przez samych inwestorów. Gdyby dostawy wody okazały się zbyt małe – Międzyzdroje mają możliwość zwiększenia dostaw wody z ujęcia w Kodrąbku. Nowe inwestycje budowlane mogą przyspieszyć tempo prac nad tą planowaną inwestycją.

5.9. KANALIZACJA DESZCZOWA

Kanalizacja deszczowa jest obecnie zaprojektowana przez miasto i oczekuje na środki finansowe na realizacje. Inwestorzy nowych budynków i architekci mają obecnie możliwości technologiczne do budowania systemów gromadzenia wody deszczowej w budynku i wykorzystywania jej do celów gospodarczych. Inwestorzy przyśpieszają tempo modernizacji systemów kanalizacji – budując samodzielnie kolejne odcinki infrastruktury sanitarnej.

5.10. ZAPEWNIENIE DOSTAWY ENERGII ELEKTRYCZNEJ i GAZU

Koncepcja Rewitalizacji zakłada budowę nowych hoteli i budynków usługowych o łącznym zapotrzebowaniu na energie elektryczną i gaz, które zostanie potwierdzone pisemnie przez dostawców mediów we wnioskach o warunki zabudowy i pozwoleniach na budowę. Ewentualny brak takich potwierdzeń uniemożliwiłby uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę. Nowe inwestycje mogą stać się ekonomicznym uzasadnieniem dla modernizacji sieci przesyłowych i infrastruktury.

WYBRANE PROBELMY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
– ZESTAWIENIE PORÓWNAWCZE:

1. **BRAK centralnej i atrakcyjnej nadmorskiej przestrzeni urbanistycznej.** Brak atrakcyjnego placu nadmorskiego, dostępnego publicznie. Brak jest atrakcyjnej zabudowy nadającej przestrzeni charakter miejski.

2. **BRAK CHARAKTERYSTYCZNEJ** I ATRAKCYJNEJ ZABUDOWY NADMORSKIEJ

3. **PRZEMIESZANIE TERENÓW** ZABUDOWY PAWILONÓW GASTRONOMICZNYCH Z TERENAMI POTENCJALNIE NAJBARDZIEJ PRESTIŻOWEJ ZABUDOWY NADMORSKIEJ,

4. **ODCIĘCIE WIZUALNE** TERENÓW I KOMUNIKACYJNE TERENÓW OD MORZA I PLAŻY.

5. **ZATŁOCZENIE** ISTNIEJĄCYCH CIĄGÓW PIESZYCH W SEZONIE

6. **ZAGĘSZCZANIE** nowej średniowysokiej zabudowy apartamentowej 5-kondygnacyjnej,

7. **DEWASTACJA** ZIELENI WYDMOWEJ

8. Tereny nadmorskie są nie zagospodarowane, nie powiązane ciągami pieszo-rowerowymi ani rekreacyjnymi, nie różnią się na lepsze, od innych terenów.

9. **ISTNIEJĄCE pawilony gastronomiczne ośrodków wczasowych i kioski gastronomiczne wzdłuż ulicy Gryfa Pomorskiego wyglądające podobnie i nie atrakcyjnie -** niska estetyka i słaby stan techniczny i sanitarny budynków,

10. **NIEKORZYSTNE LOKALIZACJE BUKRÓW** TRAFOSTACJI I KIOSKÓW , PRZEPOMPOWNI ŚCIEKÓW – W NAJBARDZIEJ EKSPONOWANYCH MIEJSCACH, przy głównych ciągach pieszych,

11. **BRAK INWESTYCJI** I WARUNKÓW DO INWESTOWANIA W NOWOCZESNE BUDYNKI USŁUG TURYSTYCZNYCH,

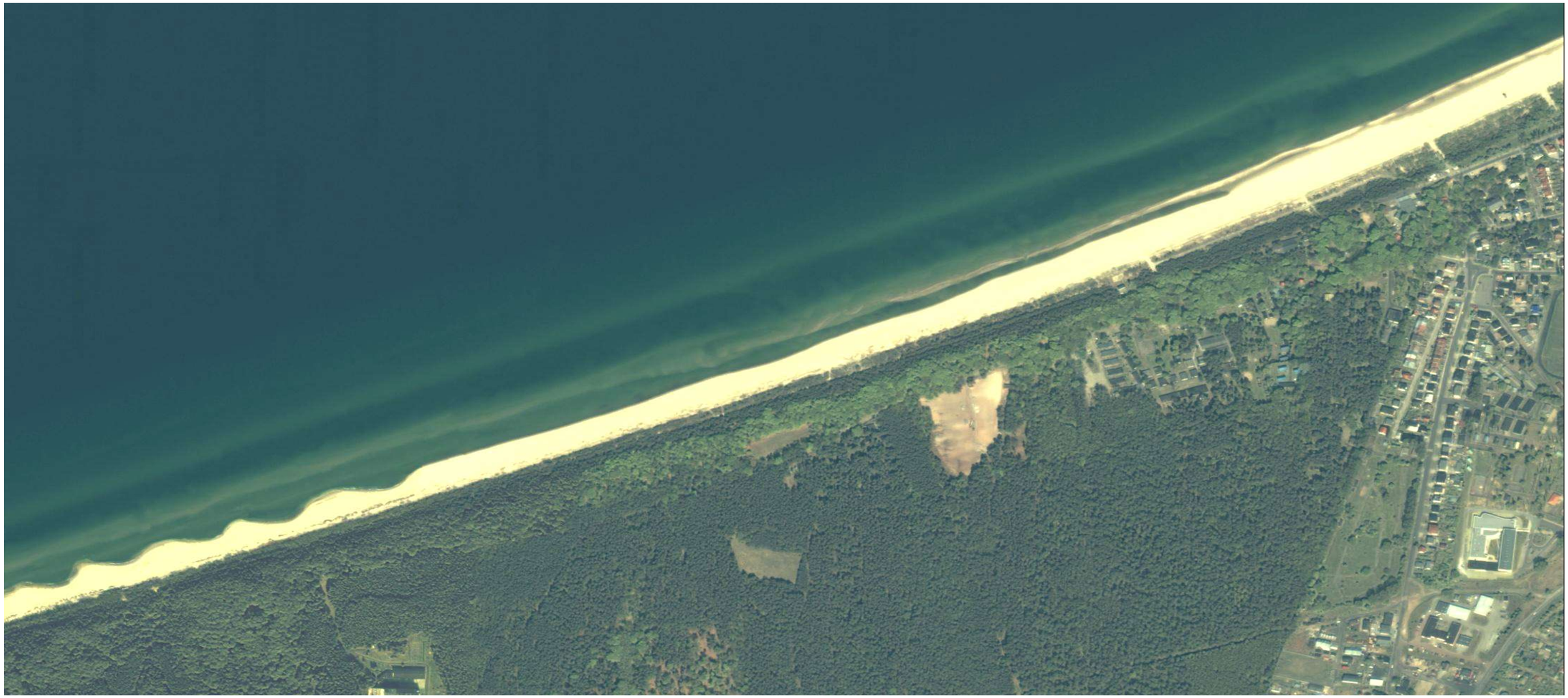
12. **SŁABA INFRASTRUKTURA** PLAŻOWA (TOALETY, NATRYSKI,, ...)

13. **BARK DRÓG** ROWEROWYCH

14. **ZATŁOCZENIE** KOMUNIKACJI SAMOCHODWEJ, BRAK PARKINGÓW,

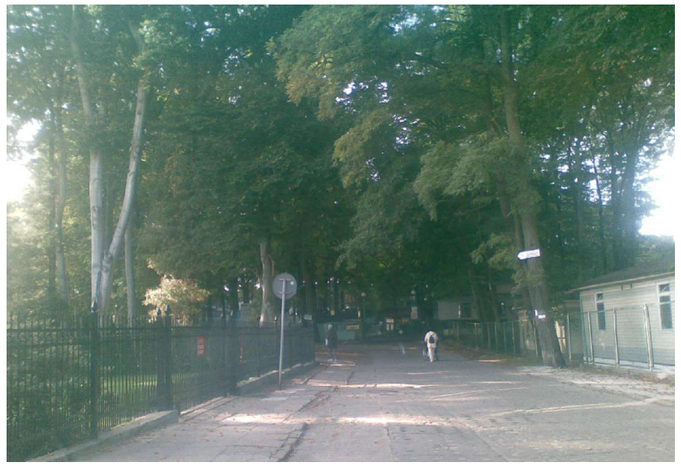
15. **BRAK PLANÓW** MIEJSCOWYCH,

6.WYBRANE PROBLEMY I PROPONOWANE ROZWIĄZANIA



6.1. **PROBLEM:** Najdłuższy odcinek plaż nadmorskich Międzyzdrojów leży przy terenach zalesionych i słabej infrastruktury. Brak publicznie dostępnej i atrakcyjnej nadmorskiej przestrzeni urbanistycznej. Obszar ten ma dwie części: rejon chodnika po koronie wydmy – kontynuacja promenady wzdłuż ulicy Bohaterów Warszawy oraz tereny wzdłuż zalesionej ulicy Gryfa Pomorskiego. Jedyne dostępne usługi turystyczne i gastronomiczne są na terenach ośrodków wczasowych, poczynając od Gromady. Jednokondygnacyjne budynki pawilonów gastronomicznychI oraz kioski – to jedyna zabudowa usług ogólnodostępnych nie licząc pensjonatów toalet czy trafostacji. Rola miejsc do spędzania czasu nad morzem jest obecnie zarezerwowana dla ogródków pawilonów gastronomicznych sprzed 30-lat, o niskiej estetyce, słabej infrastrukturze i nie funkcjonalnych rozwiązaniach, podobnie jak na innych nadmorskich terenach Międzyzdrojów.

Takie same pawilony turyści mogą spotkać w miejscowościach takich jak Łukęcin, Międzyzwodzie czy Pogorzelica, które są słabo rozwiniętymi turystycznie miejscowościami. Brak jest bulwarów i placów, parków - utworzonych przez czytelne zagospodarowanie terenu. Brakuje miejsc o wyjątkowym i atrakcyjnym wizerunku. Brak jest atrakcyjnej zabudowy kilku kondygnacyjnej nadającej przestrzeni charakter miejski. Tereny nadmorskie są nie zagospodarowane, nie powiązane ciągami pieszo-rowerowymi ani rekreacyjnymi, nie różnią się na lepsze, od innych terenów.



6.1. Proponowane rozwiązanie :

Szansą na zmianę na lepsze jest pozwolić inwestorom zbudować nowe urbanistyczne wnętrza poprzez budowę nowych osiedli budynków usług turystycznych zamiast dotychczasowej zabudowy pawilonowej ośrodków wczasowych. Jednocześnie należy dołożyć starań dla zapewnienia ciągłości publicznej komunikacji i powiązań z plażą. Zamiast dotychczasowych monotonnych terenów z zabudową lepszymi lub gorszymi albo nowszymi/starszymi pawilonami czy domkami campingowymi – proponuje się wydzielenie z pasa nadmorskiego dwóch zielonych bulwarów. Wnętrza bulwarów ogranicza nowa zabudowa średniowysoka i wysoka. Nasycenie bulwarów terenami uporządkowanej zieleni, terenami placów zabaw i rekreacji, wzajemne powiązanie bulwarów ciągami pieszymi i rowerowymi, nowe przejścia na plażę i tereny rekreacyjne - polepszy wypoczynek w znacznie lepszych warunkach wizualnych niż obecnie. W związku z tym projektuje się utworzenie wnętrza urbanistycznego **FORUM LAS ZACHODNI** - od terenów nadmorskich na wysokości Ośrodka Gromady – do zachodniej granicy administracyjnej Gminy. Z Forum LAS ZACHODNI wydzielone są 2 bulwary: **(1) Bulwar PLAŻA** na wschodzie, **(2) Bulwar LUBIEWO** – na zachodzie. Bulwary te otoczone są terenami leśnymi po obu stronach projektowanego pasa drogowego. Wraz z przyszłą budową pasa drogowego – tereny te będą tworzyć nową nadmorską dzielnicę o wyjątkowym charakterze.

Zabudowa ograniczająca FORUM LAS od wschodu wynika z wysokości na granicach jednostki urbanistycznej FORUM PROMENADA ZACHODNIA – teren budowanego obecnie osiedla Sea Forest i wynosi 6 kondygnacji. Nawiązuje to istniejącej zabudowy na południe od ulicy Gryfa Pomorskiego. Zabudowa w kierunku zachodnim jest zróżnicowana i liczy 5-15 kondygnacji

Dominanta zachodnia - grupa wieżowców osiedla OPC i Ciroko

Bary plażowe i terasy rekreacyjne na koronie wydmy. Osiedle Aquamarina

Bulwary są ze sobą powiązane ciągami pieszo-rowerowymi i osiami nowo projektowanej infrastruktury (toalety, trafostacje, dojazdy,...), ciągami zabudowy plażowej (bary plażowe) na koronie wydm oraz placami zabaw i nowym pasem drogowym (-zamiast dotychczasowej drogi bitej - ulicy Gryfa Pomorskiego LAS).

6.2. **PROBLEM: BRAK CHARAKTERYSTYCZNEJ I WIZUALNIE ATRAKCYJNEJ ZABUDOWY NADMORSKIEJ.** Brak atrakcyjnej i charakterystycznej tylko dla Międzyzdrojów, zabudowy nadmorskiej, brak obiektów, do których chciałoby się wracać, które chciałoby się pamiętać Najbardziej prestiżowe tereny Międzyzdrojów - przy plaży - są zdegradowane brzydką zabudową. Kiedyś (30 lat temu) zbudowano tymczasowe wiaty i baraki do sprzedawania ryb i pamiątek i trwają one do dziś, zniechęcając turystów i są potencjalnym zagrożeniem dla dobrej opinii Międzyzdrojów, z uwagi na kiepską infrastrukturę i trudne warunki sanitarne. Tak samo wyglądają pawilony przy molo jak i w innych miejscach.

6.2 Proponowane rozwiązanie :

Nowe atrakcyjne architektonicznie budynki nadmorskie zastąpią te, które szpecą obecnie najważniejsze tereny, a nowe kładki piesze i tarasy rekreacyjne oraz mała zabudowa usługowa na koronie wydm - dadzą wyjątkową nadmorską przestrzeń rekreacji.
Koncepcja Rewitalizacji zakłada współpracę architektów i inwestorów oraz władz miasta, która jest niezbędna dla stworzenia warunków do budowania nowych obiektów na wysokim poziomie architektonicznej sztuki i jakości wizualnej estetyki. Koncepcja Rewitalizacji kładzie szczególny akcent na odpowiednią jakość projektowanej nowej zabudowy usługowej, tak aby jej wizualne oddziaływanie wniosło nowe pozytywne wartości w życie miasta i stało się atrakcyjną wizytówką dla gości. Przedstawienie konkretnych wizualnych propozycji koncepcji rewitalizacji nadmorskiej, służy więc ukazaniu realnej alternatywy, która jest możliwa do realizacji.

Proponuje się budowę atrakcyjnej architektury turystycznej w dwóch charakterach zabudowy, odmiennych dla poszczególnych bulwarów :

A) **BULWAR PLAŻA** – Teren zabudowy nowoczesnych pensjonatowych zespołów hotelowo-apartamentowych z budynkami mieszkalnymi i apartamentami rekreacyjnymi, zamieszkiwanych tymczasowo i wynajmowanych, zarządzanych w ramach turystycznych kondominiów z budynkami usług turystycznych typu hotele, usługi SPA, z podziemnymi garażami i nowymi wejściami na plażę. Wysokość zabudowy to 5 kondygnacji nadziemnych, z dominantą na terenie Osiedla Aqua Marina 15-kondygnacyjnego hotelu z centrum SPA i krytym basenem.

Osiedle Sea Forest Residence

Osiedle Aqua Marina i PKO-Inwestycje

B) **BULWAR LUBIEWO** – Teren nowoczesnej wysokiej i wysokościowej zabudowy turystycznej hotelowo-apartamentowej z kompleksami basenowo-rekreacyjnymi oraz budynkami mieszkalnymi i apartamentami rekreacyjnymi, podziemnymi garażami i usługami związanymi z turystyką - w rejonie dzielnicy LUBIEWO.

Wysokość zabudowy BULWARU LUBIEWO nie mniej niż 15 kondygnacji powinna zachęcać inwestorów do budowania jak najwyżej co zapewni budynkom smukłość i zachęci inwestorów do najwyższej jakości architektury oraz umożliwi uzyskanie wysokiej intensywności wykorzystania terenu przy możliwie najmniejszej powierzchni zabudowy. Jednak dopuszcza się zabudowę do 15 kondygnacji.

Zabudowa ta, wraz z wysokościową zabudową na wschodzie terenów nadmorskich (w rejonie Bazy Rybackiej) ma tworzyć pionowe dominanty i skrajne ramy dla sylwety Międzyzdrojów.

Nowoczesna inspirowana architekturą światową architektura Bulwaru Lubiewo, ma dać nowe silne wrażenia – zarówno w skali poszczególnych budynków i osiedla jak i w skali całej sylwety Międzyzdrojów.

Indywidualny charakter zabudowy dla poszczególnych bulwarów nadmorskich Międzyzdrojów, ma być szansą na to, aby nowa zabudowa, (w obrębie poszczególnych bulwarów) była jednorodna charakterem architektury, - była jakby taka sama na danym bulwarze, choć poszczególne budynki – mają być indywidualnie różne. Byłaby to zmiana na lepsze, w stosunku do sytuacji obecnej, gdy większość zabudowy nadmorskiej Międzyzdrojów – jest obecnie niby różna – a w rzeczywistości prawie taka sama – tzn. pawilony małej gastronomii i usług i parterowe pawilony ośrodków wczasowych wzdłuż ul. Gryfa Pomorskiego Las (nie licząc nowych budynków 5-kondygnacyjnych apartamentowych).

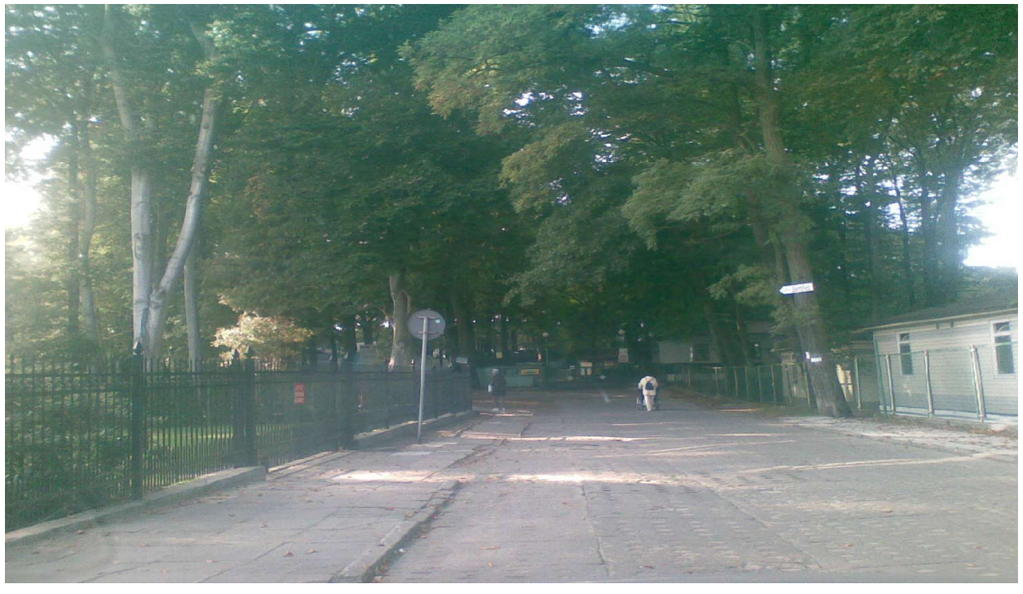
Proponowana zabudowa BULWARU LUBIEWO będzie też wnosiła swój wizualny efekt do sylwety Międzyzdrojów. Niska zabudowa jest charakterystyczna dla wielu miejscowości nadmorskich. Najczęściej jest od morza widoczna tylko część zabudowy średniowysokiej wystająca nad korony drzew i gdyby nie to **– większość nadmorskich miejscowości nie byłaby widoczna od morza.** Tymczasem, Międzyzdroje od morza mogą być rozpoznawalne po sylwetach dwóch flankujących je zespołów wysokościowych budynków.
Widok panoramy Międzyzdrojów od morza (bliżej wysokościowce – Bulwaru Lubiewo, w oddali – zespół wysokościowców Bulwaru Rybackiego):

6.3. **PROBLEM: Brak ciągłości ciągów usługowo-handlowych i rekreacyjnych. Niekorzystne lokalizacje, niska estetyka i funkcjonalność na terenach najbardziej prestiżowej zabudowy nadmorskiej.**

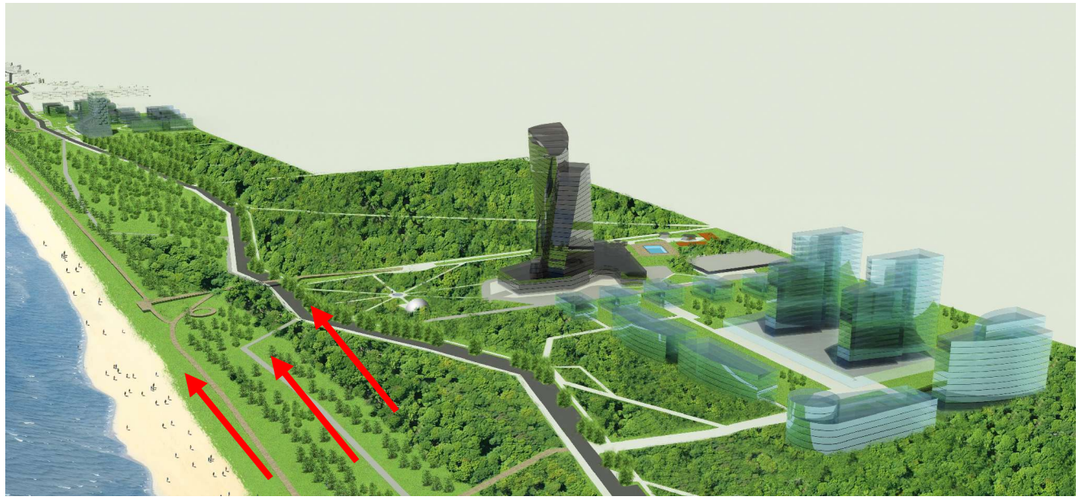
- **Obecnie pomieszane są ze sobą tereny** usług przy plażowych, takie jak bary małej gastronomii, kioski handlowe, pawilony gastronomiczno-usługowe – z terenami dla prestiżowych i najbardziej reprezentacyjnych obiektów turystycznych. W jednym ciągu komunikacyjnym są zarówno kawiarnia i sklepy Hotelu Amber Balic jak i bary czy sklepiki w budkach bez toalet, a najważniejszy plac przed molo, otaczają pawilony kiosków handlowych, charakterystyczne dla zabudowy targowisk na obrzeżach miast. Można nawet powiedzieć, że gdyby nie Hotel Amber Baltic – to najbardziej prestiżowe tereny nadmorskie, byłyby zabudowane jedynie budynkami małej gastronomii i kioskami handlowymi, co jest charakterystyczne dla słabo rozwiniętych ośrodków turystycznych.

- **Niekorzystne lokalizacje** bunkrów trafostacji, pawilonów usługowych, kiosków, wystające nad grunt studzienki przepompowni ścieków – od dziesięcioleci funkcjonują jako tymczasowe i psują wizualnie, prestiżową przestrzeń, w najbardziej eksponowanych miejscach (przy ul. Boh. Warszawy, przy wejściach na plażę i przy głównych ciągach pieszych).

- **Właściciele sąsiednich obiektów nie inwestują w rozwój i polepszenie estetyki** i zaplecza, bo sąsiednie punkty usługowe stanowią silną konkurencję mimo, że nie prowadzą inwestycji. Potrzebne jest stworzenie warunków, aby stało się realnie możliwe i uzasadnione ekonomicznie, budowanie prestiżowych obiektów nowoczesnych usług gastronomii i turystyki na centralnych terenach nadmorskich oraz żeby można było dalej kontynuować prowadzenie usług małej gastronomii i handlu w Międzyzdrojach,



6.3 Proponowane rozwiązanie: Proponuje się ład przestrzenny w oparciu o utworzenie 3 nowych osi usług i rekreacji, równoległych do brzegu morskiego:



Oś 1 - na koronie wału wydmowego – wyznacza ciągłość terenów barów plażowych, małej gastronomii, usług turystycznych przyplażowych, kiosków, galerii, wystawiennictwa i ekspozycji, terenów tarasów rekreacyjno-widokowych, kładek pieszych po koronie wydm. Projektowany nowy ciąg komunikacyjny pieszy na koronie wydm w technologii nie naruszającej struktury wydm, jest powiązany przejściami pieszymi i wejściami na plażę i jest powiększony o tarasy rekreacyjno-widokowe, solaria oraz zaplecze w postaci 1,5-kondygnacyjnch małych budynków usługowych. Znajdą tu docelowo miejsce wszyscy, którzy nie chcą inwestować w duże sklepy czy restauracje.

Oś 2 - na granicy pasa technicznego Urzędu Morskiego Szczecin – tereny budynków infrastruktury plażowej i komunikacyjnej, nowych ciągów pieszych i rowerowych, wejść na plażę, dojazdów technicznych i zaopatrzenia dla terenów osi (1), tereny budowy trafostacji, toalet, natrysków, przebieralni plażowych. Wzdłuż tej osi, budowane mogą być obiekty , które dotychczas były zlokalizowane niekorzystnie i które nie spełniały odpowiednich wymogów technicznych i estetycznych. Nowe toalety czy trafostacje przeniesione z miejsc niekorzystnych lokalizacji.

Oś 3 - centralnych prestiżowych terenów kurortu – wzdłuż ulicy Gryfa Pomorskiego Na terenie tym projektuje się budowę prestiżowych i nowoczesnych budynków usług turystycznych i zaplecza, zamiast istniejącej zabudowy pawilonowej małej gastronomii i usług. Przeniesienie barów małej gastronomii i kiosków na tereny osi (1) umożliwi inwestowanie na terenach osi (3) w prestiżowe i nowoczesne budynki usługowe użyteczności publicznej i usług turystyki. Nowa zabudowa – zastępująca istniejące pawilony gastronomiczne – umożliwi ich rozbiórkę i zastąpienie nowoczesną zabudową turystyczną, bardziej atrakcyjną. Umożliwi to jednocześnie usunięcie trafostacji i zastąpienie ich obiektami bardziej nowoczesnymi i korzystniej lokalizowanymi, na mniej eksponowanych miejscach.

6.4. **PROBLEM: ODCIĘ\CIE WIZUALNE i KOMUNIACYJNE TERENÓW NADMORSKICH OD MORZA i PLAŻ.** Niekorzystnie zlokalizowane budynki trafostacji oraz wysoka i nieuporządkowana zieleń odcinają nadmorskie ciągi piesze i najbardziej prestiżowe tereny, od możliwości nadmorskiej rekreacji i widoku na morze.

6.4 Proponowane rozwiązanie :

Proponujemy nowe kładki piesze po koronie wydm, nowe wejścia na plażę, nowe ciągi piesze i rowerowe, solaria. Idea jest taka żeby przybliżyć ciągi rekreacji do morza i lokalizować je między zielenią wydmową a plażą. Wiadomo, że pas aerozoli nadmorskich jest najintensywniejszy w odległości około 200m od morza. Nowe ciągi piesze po koronie wydm będą miały więc również uzdrowiskowe znaczenie. Budowa nowych ciągów pieszych po koronie wydm i nowej zabudowy turystycznej, będzie szansą na uporządkowanie zieleni wydmowej, na przeprowadzenie analiz wpływu na środowisko dla każdej z planowanych inwestycji budowlanych w pasie wydmowym. Istniejąca zieleń zostanie zinwentaryzowana, zostanie określone które drzewa wymagać będą ewentualnie przesadzenia, a które zostaną zrekompensowane nasadzeniami. Obecne technologie budowlane i obowiązujące przepisy prawne umożliwiają prowadzenie takich inwestycji bez szkody dla środowiska. Uzyskamy w efekcie uporządkowanie zieleni pasa wydmowego i nowe powiązania z plażą. Dzięki temu obniży się przypadkowa dewastacja wydm, która zdarza się obecnie w wyniku braku infrastruktury plażowej. Nowa zabudowa turystyczna i liniowa na północ od ulic Bohaterów Warszawy - stworzy szansę na ekonomiczne uzasadnienie, dla budowy nowej i nowoczesnej infrastruktury przy plażowej i zmiany lokalizacji trafostacji. Możliwe stanie się spacerowanie i zażywanie kąpieli słonecznych, korzystanie z usług pawilonów gastronomicznych i innych usług - siedząc na tarasach z widokiem na morze i nie wdychanie przy tym ulicznego zgiełku.

6.5. **PROBLEM: ZATŁOCZONE CIĄGI PIESZE I PLAŻE W SEZONIE LETNIM.**
NIE WYSTARCZAJACA INFRASTRUKTURA PLAŻOWA.
BRAK DRÓG ROWEROWYCH.
BRAK KOMUNIKACJI SAMOCHODWEJ wzdłuż ul. GRYFA POM. LAS,

W sezonie turystycznym jest tłoczno na jedynym utwardzonym ciągu komunikacji nadmorskiej, jakim jest ulica Gryfa Pomorskiego. Brakuje przestrzeni nie tylko wizualnej, dla rekreacyjnych spacerów, ale i fizycznej, a przejechanie rowerem jest bardzo utrudnione. Drogi piesze są zbyt ciasne i kolizyjne obecnie z ruchem samochodowym. Konieczne staje się zmodernizowanie ulicy Gryfa Las i budowa nowego pasa drogowego z opcją włączenia do drogi krajowej Szczecin-Świnoujście – co byłoby jednocześnie budową obwodnicy zachodniej dla Międzyzdrojów. Niezależnie od tego potrzebne są alternatywne, równoległe ciągi piesze wzdłuż plaży, które będą utwardzone, oświetlone i połączone z pozostałymi drogami i ciągami usługowymi bądź rekreacyjnymi.

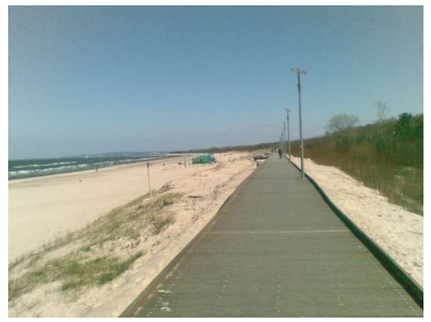
Na niektórych częściach centralnych, nadmorskich terenów plażowych, panuje tłok i ciasnota w sezonie letnim. Nie jest też wystarczająca ilość toalet, natrysków, przebieralni. W pasie nadmorskim brak jest również terenów rekreacji dla dzieci (place zabaw) i dla dorosłych (ścieżki ćwiczeń). Niektóre istniejące wejścia na plażę są zbyt strome i nie przystosowane do wjazdu dla pojazdów ratunkowych na plażę, brak wygodnych ciągów pieszych i rowerowych, konflikty komunikacji samochodowej z ochroną zieleni i ruchem pieszym. Plaże wymagają ramp dla osób poruszających się na wózkach, przebieralni, natrysków, sprzątania, miejsc którymi można dowieźć na plażę łodzie ratunkowe, itd.
Brak wjazdu technicznego na plażę.

6.5 Proponowane rozwiązanie :

Rozwiązaniem problemu będzie tu modernizacja istniejącej ulicy Gryfa Pomorskiego i jej przebudowa na ulicę zbiorczą obszarową, wraz z modernizacją infrastruktury liniowej. Miasto jest obecnie w trakcie opracowania koncepcji modernizacji ulicy Gryfa Pomorskiego LAS.

Przebudowa ulicy Gryfa Pomorskiego LAS – usprawni ruch samochodów, umożliwi wjazd autobusom, pojazdom właścicieli nieruchomości i ich gości oraz pojazdom specjalistycznym i obsługi technicznej budynków. Umożliwi to budowę obustronnych chodników wzdłuż ulicy oraz pasma postojowego, drogi rowerowej i izolacyjnej zieleni. Połączenie ulicy Gryfa Pomorskiego LAS z drogą krajową Szczecin-Świnoujście byłoby jednocześnie budową obwodnicy zachodniej Międzyzdrojów, co odciążyłoby śródmieście z ruchu samochodowego i odciążyło komunikację w strefie nadmorskiej (pojazdy nie wracałyby tą samą drogą ale mogłyby wyjechać bezpośrednio na drogę krajową. Jednak budowa takiego włączenia do drogi krajowej wymagać będzie zgody Wojewódzkiej Dyrekcji Dróg Krajowych z/s w Koszalinie, PKP, Urzędu Morskiego Szczecin i Dyrekcji Lasów Państwowych.

Kładki piesze po koronie wydm w Świnoujściu



infrastruktura plażowa w Niemczech (120km od granicy)

Koncepcja Rewitalizacji proponuje DODATKOWO wytyczenie nowych ciągów pieszych w ciągłości na terenie całego pasa nadmorskiego – co nieomal czterokrotnie zwiększy dotychczasową ilość ciągów pieszych i polepszy ich atrakcyjność. Nowe kładki po koronie wydm, drogi rowerowe, nowe wejścia na plażę i tarasy rekreacyjne - zapewnią nową jakość ciągów pieszych. Proponuje się budowę nowych dróg pieszych, w dodatkowych pasach, w stosunku do istniejących chodników :

(1) pas kładki pieszej po koronie wydm,
(2) nowy pas pieszo-rowerowy u podstawy wału wydmowego,
(3) 2 nowe ciągi piesze wzdłuż ulicy Gryfa Pomorskiego,

Dla zwiększenia miejsca do plażowania, proponuje się przeniesienie barów plażowych z plaż na koronę wydmową oraz budowę nowych solariów i tarasów rekreacyjnych przy koronie wydmowej, połączonych ciągami pieszymi i rowerowymi i zakaz lokalizowania zabudowy usługowej gastronomicznej na plażach.

Proponuje się budowę nowych toalet, natrysków i przebieralni, zlokalizowanych przy wejściach na plażę, w nowych estetycznych pawilonach. Nowy wjazd techniczny na plażę projektuje się w rejonie byłej strażnicy wojskowej umożliwi dojazd techniczne, asenizację i wjazdy ratunkowe.

6.6 PROBLEM: ZAGĘSZCZANIE ZABUDOWY NOWYCH OSIEDLI NADMORSKICH.

Inwestorzy płacą coraz większe pieniądze za nowe tereny pod budownictwo apartamentowe i turystyczne i zmierzają do jak najintensywniejszej zabudowy, której wysokość bywa rygorystycznie ograniczana. Prowadzi to do zbyt dużej gęstość nowej zabudowy 5-kondygnacyjnej. Limity ograniczania powierzchni zabudowy działek i zacieniania zabudowy sąsiedniej nie są tak rygorystyczne i w rezultacie powstają betonowe i brukowane place z nowymi budynkami i z niewielkimi powierzchniami terenów zielonych.

Pułapka zagęszczania zabudowy osiedli apartamentowych o niskiej wysokości zabudowy.

6.6 PROPOZYCJA ROZWIĄZANIA: Wydaje się, że zmianą na lepsze będzie więc dopuszczenie w niektórych częściach Międzyzdrojów zabudowy wyższej. Umożliwi to inwestorom realizowanie projektów zabudowy wysokiej o znacznie mniejszych powierzchniach zabudowy i pozostawianie dużo większych terenów zielonych na swoich działkach. Jednocześnie Koncepcja Rewitalizacji stawia dużo wyższe wymagania jakościowe dla architektury tej nowej wysokiej zabudowy i ogranicza ją do kilku fragmentów miasta.

Ta sama działka może być zabudowana jak na rysunku po lewej albo jak na rysunku powyżej.

7.FORUM LAS - WYBRANE WYTYCZNE DO PLANÓW MIEJSCOWYCH

JEDNOSTKA PLANISTYCZNA FORUM LAS - symbol: 4.

Bulwar PLAŻA

lp	Nazwa inwestycji	Numery działek geodezyjnych terenu inwestycji	Adres	Wysokość zabudowy (ilość kondygnacji użytkowych nadziemnych)	uwagi
1	Budowa osiedla apartamentowego Sea Forest Residence – Comfortime sp. z o.o. z zabudową mieszkaniową	460/1	**Gryfa Pomorskiego**	**6**	**180 appartamentów/ 15000 m2**
2	Istniejące budynki apartamentowo-mieszkalne i usług spa z zabudową mieszkaniową	020-12/2	**Gryfa Pomorskiego**	**6**	
3	Przebudowa ośrodka wypoczynkowego Gromada na zespoł hotelowo-wpoczynkowy SPA	020-9	Gryfa Pomorskiego	6	**15000m2**
4	Budowa osiedla apartamentowego PKO-Inwestycje sp. z o.o.. Zespół hotelowo-apartamentowy. W zakresie zespołu budynki mieszkalne i apartamenty rekreacyjne.	016-9/2	**Gryfa Pomorskiego** 79	**5**	**170 apartamentów / 11000m2**
5	Budowa osiedla Aqua Marina – Marina Invest sp. z o.o. Zespół hotelowo-apartamentowy z kompleksem basenowo-rekreacyjnym. W zakresie zespołu budynki mieszkalne i apartamenty rekreacyjne.	016-8	**Gryfa Pomorskiego 80**	**5**	**438 apartamentów / 40000m2**
6	Budowa hotelu SPA Aqua-Marina – Marina Invest sp. z o.o.	016-8	**Gryfa Pomorskiego 80**	**15**	**6000m2**
7	Wydzielenie geodezyjne i adaptacja istniejącej wieży wojskowej na placówkę naukowo-badawczą Uniwersytetu Szczecinskiego	193_/2	**Gryfa Pomorskiego**	**3**	
8	Budowa wjazdu technicznego na plażę	193_/2	**Gryfa Pomorskiego**	**-**	
9	Budowa nowych wejść na plażę i tarasów rekreacyjno-widokowych na koronie wydm,	193_/2	**Gryfa Pomorskiego**	–	
10	Budowa drogi pieszo-rowerowej	193_/2			
11	Budowa kładki pieszej po koronie wydm	193_/2			
12	Urządzenie zieleni i alei spacerowych bulwar wzdłuż ulicy Gryfa Pomorskiego	-			
13	Budowa placu zabaw	430/3			
14	Budowa placu zabaw i rekreacji dla rowerowych “go-kartów” itp.	69/2, 60/3		**-**	
15	Budowa pawilonów usług małej gastronomii i usług turystycznych w technologii nie naruszającej struktury wydmowej	193/2		**1,5**	**ok.100m2**

Bulwar LUBIEWO

lp	Nazwa inwestycji	Numery działek geodezyjnych terenu inwestycji	adres	Wysokość zabudowy (ilość kondygnacji użytkowych nadziemnych)	uwagi
1	Budowa 5-gwiazdkowy hotel, kasyno, SPA – DPC_Polska sp. z o.o. Zespół hotelowo-apartamentowy z kompleksem basenowo-rekreacyjnym. W zakresie zespołu budynki mieszkalne i apartamenty rekreacyjne.	16-4, 166/8, 016-2	**Gryfa Pomorskiego**	**Nie mniej niż 15 kondygnacji**	**50000m2**
2	Zespół hotelowo-apartamentowy z kompleksem basenowo-rekreacyjnym. W zakresie zespołu budynki mieszkalne i apartamenty rekreacyjne. Ciroko Sp. z o.o.	016-3	**Gryfa Pomorskiego**	**Nie mniej niż 15 kondygnacji**	**70 000 m2**
3	Wydzielenie geodezyjne i modernizacja ulicy Gryfa Pomorskiego na pas drogowy szerokosci 20m	-	**Gryfa Pomorskiego**	**-**	-
4	Włączenie ulicy Gryfa Pomorskiego do drogi krajowej Szczecin-Świnoujscie	-	**-**	**-**	-
5	Budowa wjazdów do terenów nowych osiedli	016-2, 0-16-1			
6	Urządzenie parku	016-2, 016-1			
7	Budowa kładki pieszej nad pasem drogowym ulicy Gryfa Pomorskiego	193/2		**-**	
8	Budowa toalet, przebieralni	193/2		**1,5**	
9	Budowa solarium i punktu widokowego	193/2		**-**	
10	Przeniesienie trafostacji			**-**	
11	Budowa drogi rowerowej			**-**	
12	Budowa kładki pieszej po koronie wydm	193/2		**-**	
13	Modernizacja istniejących wejść na plażę ii budowa nowych wejść na plażę	193/2		**-**	
14	Budowa pawilonów usług małej gastronomii i usług turystycznych w technologii nie naruszającej struktury wydmowej	193/2		**1,5**	**ok. do 100m2**
15	Urządzenie zieleni i alei spacerowych bulwaru wzdłuż pasa drogowego	-		**-**	

8. PROPONOWANE ZASADY KSZTAŁTOWANIA i OCENY ŁADU PRZESTRZENNEGO

Rozwiązania zaproponowane w Koncepcji Rewitalizacji można oceniać miarą spełnienia poniższych kryteriów, które są zgodne z obecnie uznawanymi zasadami dobrego projektowania urbanistycznego i stosowane przez wiele jury.

1. Zielone bulwary nadmorskie połączone drogami pieszymi rowerowymi i pieszo-jezdnymi, utworzenie jednorodnych stylem architektonicznym, czytelnych wnętrz urbanistycznych o wyjątkowym charakterze; utworzenie jednostki urbanistycznej na którą składać się będą poszczególne bulwary. UTWORZENIE CZYTELNYCH wnętrz urbanistycznych (place, ulice, promenady) poprzez zabudowę wyższą i harmonijną ze sobą nawzajem.

2. Jednorodność architektoniczna zabudowy bulwarów - zabudowa w obrębie poszczególnych bulwarów jakby taka sama ale w rzeczywistości różnorodna, w przeciwieństwie do np. zabudowy socrealistycznej, gdy wszystkie bloki osiedli miały być niby różne, a były takie same,

3. Odmienność stylistyczna zabudowy różnych bulwarów; poszczególne bulwary charakteryzują się odmienną stylistyka architektoniczną, tworząc miasto jako zespół integralnie powiązanych, różnych stylistycznie wnętrz urbanistycznych; ich odmienność nadaje miastu wyjątkowość i świeżość,

4. Kontynuacja historycznych osi widokowych wzdłuż ciągów pieszych.
Wzdłuż ulic które zbudowano wraz z założeniem miasta, funkcjonują ciągi pieszo-jezdne i widokowe. Poruszając się ulicami musimy patrzeć na budynki które są przed nami, widzimy nakładające się plany bliższej i dalszej zabudowy. Architektoniczne akcenty takich budynków, poprzez ich wyniesienie ponad zabudowę pierzei, specjalne opracowanie architektoniczne i akcentowanie części fasad będących na przecięciu osi widokowych.

5. Nowy duch w życie miasta - historyczna zabudowa daje nam oparcie i poczucie miary, dla nowej zabudowy, której zadaniem jest nadanie wyjątkowego charakteru poszczególnych bulwarów/dzielnic i tchnienie nowoczesności. Ten nowy duch nie tylko wizualnie będzie wpływał na życie miasta, ale również poprawi jego wizualną siłę i ma stłumić negatywny wizerunek zabudowy ostatnich dziesięcioleci (gdy zdewastowano jednorodną zabudowę historyczną). Warunkiem dla realizacji takich budynków musi być ich wyjątkowość architektoniczna, ograniczona liczba w skali miasta i nowatorstwo technologii budowlanej. To mają być nie kolejne bloki, ale ikony architektoniczne - natchnione duchem nowoczesności i siły, bez kompleksów i bez przesady, bez zaściankowego strachu przed naruszeniem tabu (np. wysokości zabudowy) ale i bez zadęcia pseudo-nowoczesnością ani komercją. Tych kilka ma "odczytać" architektonicznego ducha swoich lokalizacji. Urbanistycznym zadaniem dla tych budynków, ma być porządkowanie przestrzeni, i koncentrowanie na sobie uwagi, po to - aby to co gorsze nie było już takie ważne. Kilka nowych budynków w Międzyzdrojach ma teraz być dziełami sztuki architektonicznej, które tchną nowego ducha w życie społeczności i miasta. Ducha młodości, siły, otwartości, spontaniczności, witalności i piękna.

6. Nowoczesny system komunikacji miasta, z maksymalnym wykorzystaniem przestrzeni na izolowanie od siebie komunikacji pieszej, rowerowej i samochodowej, ale jednocześnie z wykorzystaniem idei pieszo-jezdni. Kładki piesze po koronie wydm, drogi rowerowe, chodniki, ograniczenie ruchu samochodowego w rejonie promenady; ale też zapewnienie obsługi technicznej i ratowniczej zabudowy, jak również parkowania i zaopatrzenia usługowego.
Koncepcja Rewitalizacji proponuje ukształtowanie ciągów pieszych wzdłuż osi rekreacji (spacery, place zabaw i miejsca ćwiczeń, drogi rowerowe, tereny parkowe i leśne, plaże, molo); wzdłuż osi przyjemności (- restauracje, kluby, kawiarnie, sklepy, usługi) oraz równolegle do osi komunikacji samochodowej (ulice, pieszo-jezdnie, parkingi).
Niektóre hotele i place publiczne znajdujące się na przecięciu tych osi, powinny mieć odpowiednio ukształtowane plany zagospodarowania przyziemia - tak aby przestrzeń była dostępna publicznie (są to przecież obiekty użyteczności publicznej) i kontynuowała osie rekreacji, przyjemności i komunikacji, bez kolizji z normalnym funkcjonowaniem obiektu.

7. Rozwój funkcji turystycznej miasta w rejonie nadmorskim, który musi służyć nie tylko jako rezerwat zieleni wydmowej, ale również jako miejsce wyjątkowego i tętniącego życiem ośrodka najlepszych usług turystycznych regionu. Dlatego skala zabudowy jak i jej charakter oraz nowoczesne technologie, mają zamienić senne miasteczko - w nowoczesne i tętniącą biznesowo perłę infrastruktury turystycznej. Nowe nowoczesne hotele w rejonie nadmorskim nadadzą nową jakość turystyce w tym mieście i wypromują to miasto z korzyścią dla wszystkich mieszkańców.

8. Modernizacja infrastruktury miasta polegać będzie przede wszystkim na modernizacji istniejących systemów kanalizacyjnych, wodociągowych, budowie systemu kanalizacji deszczowej; ale też na modernizacji i przeniesieniu niektórych trafostacji i przepompowni ścieków, które nie dość że przestarzałe technologicznie to szpecą miasto w jego najbardziej atrakcyjnych miejscach - jak promenada, wydmy i główne ulice. Nowa infrastruktura miasta będzie projektowana estetycznie i optymalnie lokalizowana. Nowe systemy komunikacji zapewnią ograniczenie ruchu samochodowego w rejonie promenady. Nowe przejścia na plażę przybliżą mieszkańcom morze, a nowe drogi rowerowe i piesze - ograniczą ścisk jaki panuje obecnie na pojedynczych ciągach komunikacji.

9. Nowe wyjątkowe miejsca.
Do tego miasta będzie się przyjeżdżać ze względu na nowe i wyjątkowe budynki i infrastrukturę. Nie dlatego, że zbudowano tu hotele, ale dlatego, że zaproponowano ład przestrzenny, rozmach i atrakcyjność całej zabudowy nadmorskiej. Dlatego cała zabudowa nadmorska winna się odznaczać wyjątkową atrakcyjnością, a inwestorzy nie mogą się kierować obniżaniem kosztów budowy.

10. Wizualny i publiczny dostęp do wody i plaży.
Koncepcja Rewitalizacji zwiększa wizualny i publiczny dostęp do nadmorskich plaż Międzyzdrojów poprzez nowe mola, nowe kładki po koronie wydm, nowe wejścia na plażę, nowe tarasy rekreacyjne na koronie wydm oraz nowa infrastruktura plażowa (przebieralnie, natryski, toalety i kioski/bary).

11. Aktywizacja życia miasta - spowodowanie by żyło 24h/dobę,
- poprzez ukształtowanie nowej zabudowy jako uzupełnień brakujących fragmentów zabudowy przy ciągach pieszych i komunikacyjnych; Mieszanie ze sobą funkcji mieszkaniowych(apartamentowych), usługowych i handlowych zabudowy oraz samo zwiększenie liczby hoteli, restauracji, barów, klubów, apartamentów wczasowych, jak również budowa nowych bulwarów i ciągów pieszych z ich wizualnym dostępem do morza. Im więcej oświetlonych i nie wyludnionych ciągów pieszych – tym bezpieczniej będą się czuć spacerujący, a niektóre usługi mogą być przez to dostępne całą dobę.

12. Dostępność komunikacyjna i turystyczna
Nowe bulwary, nowe ciągi piesze i wejścia plażowe będą dostępne dla bogatych i biednych, dla

biegających i spacerujących, dla mieszkańców i gości; dostęp ruchu samochodowego w rejon promenady będzie podlegał ograniczeniu, jednak z zachowaniem możliwości dojazdów do posesji. Przestrzenie publiczne mają zapraszać a nie straszyć brzydkimi budami czy ciemnymi krzakami.

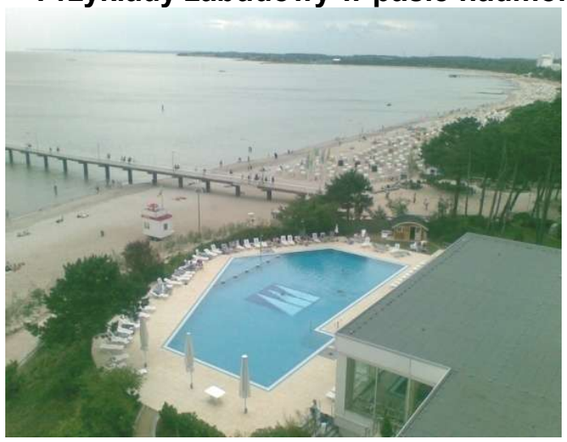
13. Myślenie o przyszłości miasta na równo z historią miasta. Historyczna zabudowa miasta nie może hamować jego rozwoju. Historyczne osie widokowe i ciągi komunikacyjne oraz funkcje miasta zostają zachowane i dają nam dzisiaj oparcie. Historyczne budynki miasta objęte ochroną konserwatorską winny być wyeksponowane i chronione wraz z nową zabudową w rejonie Parku Zdrojowego. Przyszłość miasta jest w zwiększeniu dochodów jego mieszkańców z turystyki. Nie osiągnie się tego bez inwestycji w turystykę. Inwestycje takie przeprowadzić mogą jedynie inwestorzy prywatni, jednak miasto powinno zapewnić warunki ładu przestrzennego i koordynację zabudowy publicznej i prywatnej

14. Bogactwo doświadczeń - miasto ma być nie tylko doświadczeniem ekologicznym (przyrody i zdrowia) ale też stwarzać oferty różnorodnych usług turystycznych i wyjątkowość przestrzenną - tylko w tym mieście - można poczuć się w taki sposób, bo tylko tu są takie budynki, kawiarnie, sklepy, widoki z tarasów, ... Tym miasto różni się od campingu.

15. Lokalny charakter miasta to nie strach przed nowym, ale to wyjście na przeciw nowemu. To odwaga, spontaniczność i młodość. Tym miasto Międzyzdroje różni się np. od Świnoujścia, które jest bardziej dla oldboyów. Architektura powinna wzmocnić ten charakter i odwoływać się do niego.

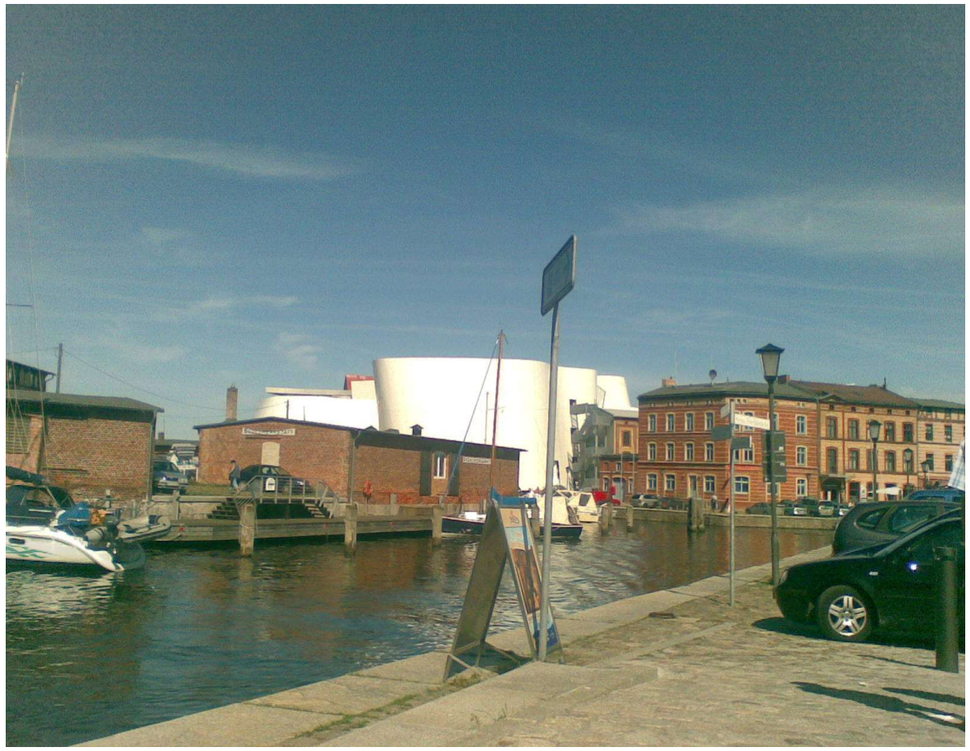
16. Humanistyczne, zdrowe środowisko. porządkowanie i segregacja komunikacji, bezkolizyjność funkcjonalna, otwarcie na morze i plażę, powiązanie z lasami, nowe zielone bulwary i ciągi piesze, bezpieczeństwo użytkowania bulwarów i skwerów, nowoczesne technologie budowlane i infrastruktury miasta. Zmiana na lepsze z myślą o współczesności i nowych pokoleniach.

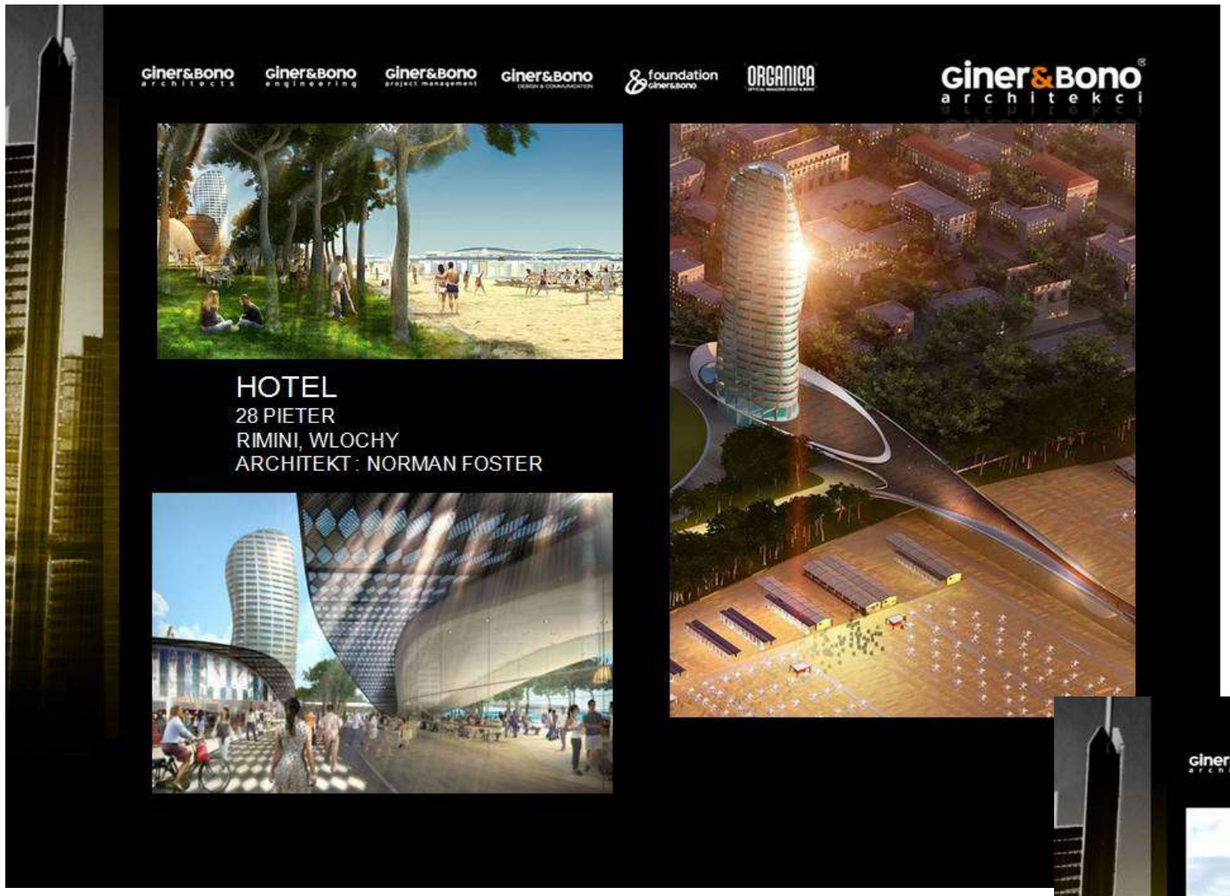
9. ZABUDOWA NADMORSKA. Niemcy – 15-110 km od Międzyzdrojów. Przykłady zabudowy w pasie nadmorskim do 100m od plaży.

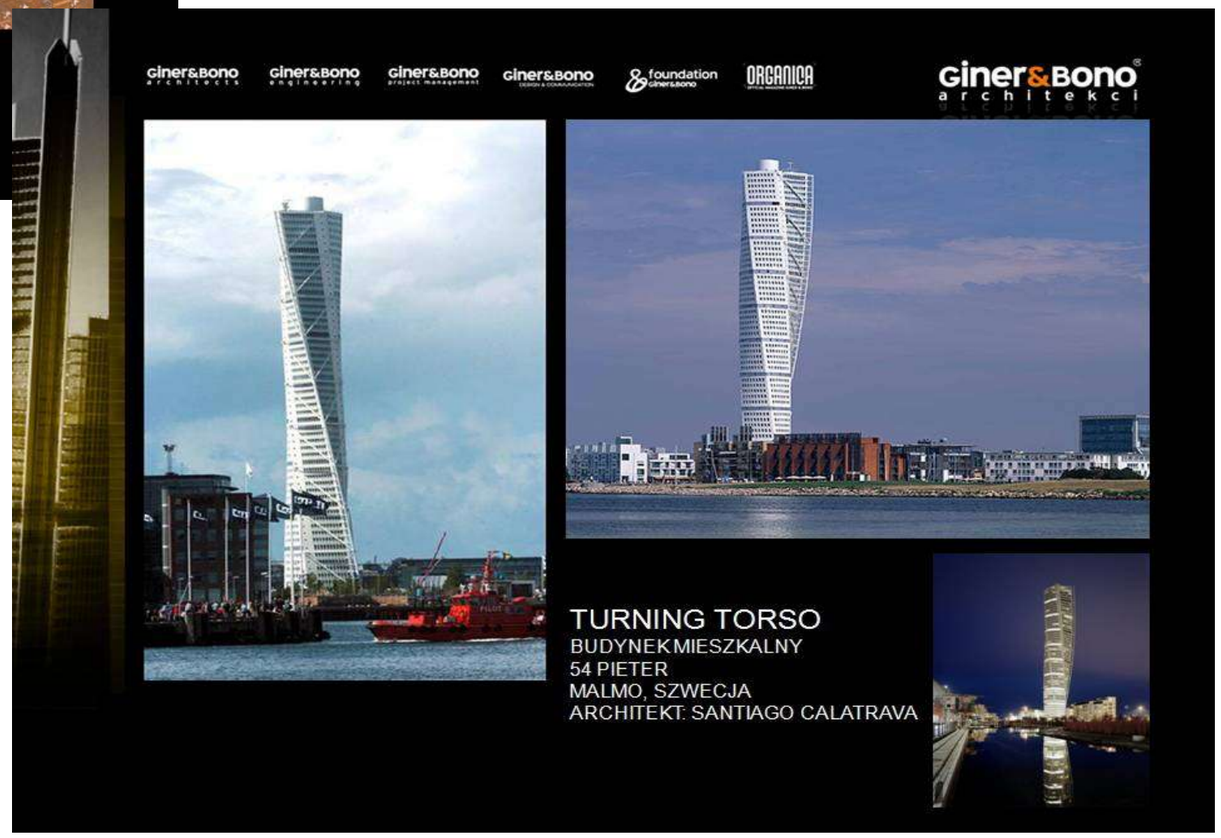


Albatros
Shoes
ecco
Regatta

Lübzer
Pils




giner&Bono architects
giner&Bono engineering
giner&Bono project management
giner&Bono
foundation giner&bono
ORGANICA
Giner&Bono architekci
HOTEL
28 PIETER
RIMINI, WLOCHY
ARCHITEKT : NORMAN FOSTER


giner&Bono architects
giner&Bono engineering
giner&Bono project management
giner&Bono
foundation giner&bono
ORGANICA
Giner&Bono architekci
TURNING TORSO
BUDYNEK MIESZKALNY
54 PIETER
MALMO, SZWECJA
ARCHITEKT: SANTIAGO CALATRAVA