

Olsztyn, dnia 15.10.2013 r.



Stowarzyszenie Forum Rozwoju Olsztyna
Ul. Osińskiego 7/9, 10-010 Olsztyn
KRS: 0000329459
reprezentowane przez:
Tomasza Birezowskiego
prezesa Zarządu

**Szanowny Pan
Piotr Grzymowicz
Prezydent Olsztyna
Plac Jana Pawła II 1
10-101 Olsztyn**

**Uwagi i wnioski Stowarzyszenia Forum Rozwoju Olsztyna
do „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Śródmieścia w rejonie
Dworca Głównego w Olsztynie”**

Pierwszy Dworzec Główny w Olsztynie został wybudowany w 1872 roku. Data ta nie była przypadkowa – budowa dworca zbiegła się z otwarciem linii kolejowej łączącej Toruń z ówczesnym Insterburgiem (*pol. Wystruć, ros. Czerniachowsk*). Niestety jak wiele innych budowli, także i pierwszy dworzec kolejowy w Olsztynie uległ zniszczeniu w lutym 1945 roku. Na nowy budynek Olsztynianie musieli poczekać do 1948 roku, kiedy to ukończono modernizację i przebudowę spalonej 3 lata wcześniej budowli. Odnowiony dworzec służył mieszkańcom naszego miasta do końca lat 60 XX wieku, kiedy to zapadła decyzja o wybudowania centrum komunikacyjnego, które łączyłoby funkcje dworca PKP i PKS.

Budynek, który przetrwał do obecnych czasów został oddany do użytku w 1971 roku. Niestety wskutek wielu zaniedbań ze strony PKP, olsztyński dworzec nie przypomina budowli, która 40 lat temu z pewnością mogła robić pozytywne wrażenie na podróżnych. Zdajemy sobie sprawę, że los obecnego dworca jest przesądzony i Olsztyn doczeka się nowoczesnego „Zintegrowanego Węzła Przesiadkowego”. Jednak kluczem do sukcesu jest nie tylko poprawny projekt budowlany przygotowany przez Inwestora, ale również dobry miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, dzięki któremu nie tylko dworzec, ale również i przestrzeń wokół niego będzie zasługiwała na miano nowoczesnej.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części Śródmieścia w rejonie Dworca Głównego w Olsztynie to istotny dokument planistyczny, który w zasadniczy sposób wpłynie na jakość przestrzeni otaczającej przyszły „Zintegrowany Węzeł Przesiadkowy”.

Obecnie teren ten jest zabudowywany niezwykle chaotycznie, a jedynym trzonem urbanistycznym definiującym go jest budynek Dworca PKP/PKS z dominantą w postaci wieżowca biurowego. Plan Miejskowy powinien zakładać centralną funkcję tego kompleksu oraz traktować go jako bramę do miasta. Nie powinien jednak pomijać samej przestrzeni wokół. Dlatego z przykrością zauważamy, że wyłożony do wglądu Plan Miejskowy nie spełnia pokładanych w nim oczekiwań. Brakuje w nim próby uporządkowania przestrzeni, wytyczenia osi widokowych, powiązań z miastem. Pominięta jest komunikacja - samochodowa, rowerowa. Co do komunikacji pieszej, jest ona z niewiadomych powodów częściowo zepchnięta pod ziemię. W projekcie małą uwagę przykładają się do zieleni miejskiej oraz realnych wymagań względem przestrzeni publicznej. Zapomina się również o osobach niepełnosprawnych (zwłaszcza tych poruszających się na wózkach) i problematyce hałasu. Za mocno abstrakcyjnymi pojęciami, słabo zdefiniowanymi na początku dokumentu, nie kryją się realne narzędzia projektowe oraz wytyczne dla przyszłych inwestorów. Plan Miejskowy nie przewiduje również w żaden sposób uregulowania problemu reklam wielkoformatowych.

W związku z powyższym, stowarzyszenie Forum Rozwoju Olsztyna apeluje do władz miasta o ponowne, bardziej wnikliwe rozpatrzenie problematyki Planu Miejskowego dla obszaru Dworca Głównego. Przestrzeń wokół dworca zostanie ukształtowana na lata. Odnosimy wrażenie, że plan został opracowany w pośpiechu i bez należytej staranności. Wydaje się nam, że twórcy obecnego planu zapomnieli, iż dworzec i otaczająca go przestrzeń będą wizytówką naszego miasta, rodzajem powitania podróżnych. Czy powitanie to będzie szorstkie i nieprzyjemne, czy też może radosne i ciepłe, zależy od zmian w wyłożonym planie. Dlatego też chcielibyśmy podzielić się naszymi uwagami i wnioskami, które mamy nadzieję pomogą w przygotowaniu lepszego planu, a tym samym pozwolą na ukształtowanie przestrzeni, której Olsztyn nie będzie się wstydził i która będzie świadczyć, iż nasze miasto chce być metropolią nie tylko z nazwy:

1. Dotyczy: 1KDG

Uwaga: Należy wyłączyć z Planu Miejskowego obszar wlotu ulicy Obiegowej do ulicy Kętrzyńskiego. Przebieg projektowanej ulicy Obiegowej nie powinien być przedmiotem niniejszego Planu Miejskowego.

Patrz: Załącznik 1

2. Dotyczy: 1KDZ, 4KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 1KDG, 2KDG, 5KDZ

Uwaga: wzdłuż ulic: Partyzantów, Kościuszki, Kętrzyńskiego, Towarowej, Dworcowej, Lubelskiej, Przemysłowej, ronda na Pl. Bema należy wytyczyć drogi rowerowe.

W projekcie Planu całkowicie pominięto kwestie ciągów rowerowych.

Patrz: Załącznik 2

3. Dotyczy: 1UC

Uwaga: obowiązującą linię zabudowy dla budynku Dworca należy wytyczyć prostopadle do osi ulicy dworcowej oraz wyznaczyć równoległe do tej ulicy na części linii nieprzekraczalnej zabudowy, zgodnie z Załącznikiem 3. Proponowana w wyłożonym Planie linia "po łuku" nie ma żadnego uzasadnienia przestrzennego ani funkcjonalnego.

Patrz: Załącznik 3

4. Dotyczy: 1UC

Uwaga: należy zmienić wskaźnik obowiązującej minimalnej powierzchni biologicznie czynnej z 10% na minimum 30%.

"Studium uwarunkowań (...)" nie precyzuje wskaźnika pow. biol. czynnej dla tego obszaru, jednakże

wszystkie pozostałe rejony projektu posiadają wskaźniki znacznie wyższe. Nie ma uzasadnienia, aby teren dla przyszłego centrum handlowego podlegał specjalnym przywilejom w tym względzie, zwłaszcza, że jego powierzchnia stanowiąc będzie istotne obciążenie dla uwarunkowań środowiskowych dla tego obszaru, takich jak wody opadowe, zwiększony hałas, ruch samochodowy etc.

5. Dotyczy - cały Plan Miejscowy

Uwaga: należy sprecyzować definicje oznaczeń:

wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć najmniejszą nieprzekraczalną wartość procentową stosunku terenu biologicznie czynnego na danym terenie do całkowitej jego powierzchni;

teren biologicznie czynny – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie;

6. Dotyczy: 4KDZ

Uwaga: w ciągu ulicy Partyzantów należy wytyczyć deptak pieszo-rowerowy z możliwością wjazdu samochodów obsługi i dostawczych. Nawierzchnia ulicy: zakazuje się stosowania nawierzchni innej niż kostka kamienna, naturalna.

Ulica Partyzantów jako ulica łącząca dworzec kolejowo-autobusowy z centrum miasta powinna stanowić wizytówkę miasta. Użycie szlachetnych materiałów posadzki, odpowiedniej małej architektury zgodnej z opracowaniami dotyczącymi umeblowania miejskiego, spowolnienie i wyłączenie ruchu oraz utworzenie alei drzew uznajemy za istotne elementy tej przestrzeni.

7. Dotyczy: 4KDZ

Uwaga: w ciągu ulicy Partyzantów należy wytyczyć aleję drzew po obu stronach ulicy.

8. Dotyczy: 3KDZ

Uwaga: w ciągu ulicy Dworcowej Partyzantów należy wytyczyć aleję drzew po obu stronach ulicy.

9. Dotyczy: 2KDZ

Uwaga: w ciągu ulicy Lubelskiej Partyzantów należy wytyczyć aleję drzew po obu stronach ulicy.

10. Dotyczy - cały Plan Miejscowy

Uwaga: Do rzetelnej analizy Planu należy załączyć analizę komunikacyjną dla terenu oraz wstępne założenia dotyczące układu komunikacji, jaki ma obowiązywać na przedmiotowym terenie.

11. Dotyczy: 5KDZ, 1KDZ, 4KDZ

Uwaga: w ciągu ulic: Limanowskiego - Plac Bema - Kętrzyńskiego (do ul. Kościuszki) należy wskazać możliwości przebiegu linii tramwajowej.

Kierunki rozwoju systemu tramwajowego w Olsztynie są na wczesnym etapie konsultacji oraz stanowią przedmiot opracowań. Naszym zdaniem w przyszłości zaistnieje potrzeba połączenia rejonu Zatorza z resztą miasta. Stąd uwaga o możliwości budowy takiego połączenia poprzez wiadukt na ul. Limanowskiego.

12. Dotyczy: cały Plan Miejscowy

Uwaga: wyłożony Plan Miejscowy uniemożliwia ewentualny wjazd tramwajów na tory kolejowe. Zdajemy sobie sprawę, że obecnie dalece odbiega to od polityki transportowej miasta, niemniej jednak powinno się przeprowadzić analizy, które wykażą, że połączenie obu systemów jest bezcelowe. W innym wypadku wnosimy o uwzględnienie w Planie realizacji takiego połączenia.

13. Dotyczy: cały Plan Miejscowy, w szczególności obszar 1UC i 4KDZ

Uwaga: Należy dodać postanowienia dotyczące **osób niepełnosprawnych, w tym poruszających się na wózkach**:

Nakazuje się dostosowanie do potrzeb osób poruszających się na wózkach powierzchni i urządzeń przeznaczonych dla ruchu pieszego, takich jak: pochylni, schodów, chodników, przejść przez jezdnie – min. poprzez:

a) stosowanie posadzek o nawierzchni równej, antypoślizgowej, twardej i stabilnej,

b) obniżenie krawężników do poziomu jezdni lub wyniesienie jezdni do poziomu chodnika w miejscach:

- przejść pieszych, na odcinku nie krótszym niż 1,5 m,

- stanowisk postojowych dla osób niepełnosprawnych,

w sposób umożliwiający zjazd i wjazd osobom poruszającym się na wózkach,

c) stosowanie na przejściach pieszych przez jezdnie nawierzchni antypoślizgowych,

d) stosowanie nawierzchni o wyróżniającej się fakturze w pasie chodnika, przylegającym do obniżonych do poziomu jezdni krawężników,

e) lokalizowanie mebli miejskich w sposób nie kolidujący z ruchem pieszym i zapewniający przejazd osobom poruszającym się na wózkach,

f) wyposażenie przejść dla pieszych z sygnalizacją świetlną w sygnalizację dźwiękową;

g) nakazuje się realizację na potrzeby osób niepełnosprawnych miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w ilości stanowiącej 5% ogólnej liczby miejsc postojowych na parkingach ogólnodostępnych;

14. Dotyczy: 2KDZ oraz cały Plan Miejscowy

Uwaga: na ciągach ruchu pieszego należy wytyczyć przejścia naziemne dla pieszych.

Z niewiadomych przyczyn wyłożony Plan zakłada lokalizację przejść podziemnych, pomija zaś zupełnie lokalizację przejść naziemnych, co jest standardem w obecnym projektowaniu planów. Należy równolegle z wyznaczonymi przejściami podziemnymi wyznaczyć przejścia naziemne, oraz oznaczyć je w innych miejscach Planu. W przeciwnym wypadku istnieje groźba pominięcia interesu pieszych w procesie projektowym poprzez odseparowanie ich od ruchu samochodowego przejściami podziemnymi, co jest rozwiązaniem archaicznym.

15. Dotyczy: cały Plan Miejscowy

Uwaga - należy sprecyzować definicje pojęć:

reklama – należy przez to rozumieć przekaz informacyjny o towarach i usługach w jakiegokolwiek wizualnej formie;

sztyd – należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca prowadzenia działalności;

kiosk – należy przez to rozumieć wolnostojący obiekt o funkcji usługowej, jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony, o powierzchni użytkowej nie większej niż 9 m²;

meble miejskie – należy przez to rozumieć elementy zagospodarowania przestrzeni otwartych tj.: siedziska, ławki, huśtawki, śmietniki, wiaty, latarnie, lampy oświetleniowe, stojaki rowerowe, barierki uliczne, słupki i ograniczniki parkowania na chodnikach, słupy ogłoszeniowo-reklamowe, sztydy, tablice reklamowe, pergole, donice ogrodowe, altany parkowe, zegary uliczne stojące i wiszące, budki telefoniczne;

16. Dotyczy: Cały Plan Miejscowy

Uwaga: należy sprecyzować postanowienia w zakresie lokalizacji kiosków i wiat przystankowych i mebli miejskich:

1) zezwala się sytuowanie kiosków wyłącznie w rejonach oznaczonych na rysunku planu na terenach przeznaczonych pod ulice zbiorcze i pod warunkiem lokalizacji maksymalnie dwóch kiosków w obrębie jednego rejonu;

2) nakazuje się stosowanie jednego typu kiosków, wiat przystankowych komunikacji publicznej i ewentualnych sezonowych stoisk usługowych;

- 3) ustala się, że udział wszystkich powierzchni przeszklonych w powierzchni wszystkich ścian kiosku nie może być mniejszy niż 40%, przy czym udział powie
- 4) nakazuje się stosowanie w obrębie co najmniej jednego terenu jednakowych elementów wyposażenia powtarzalnego: mebli miejskich;
- 5) nakazuje się by posadzki wskazane na rysunku planu jako wymagające indywidualnego opracowania (np. Plac Konstytucji oraz ciąg ulicy Partyzantów):
 - a) posiadały indywidualny rysunek nawiązujący do kształtu wnętrza urbanistycznego, jego podziału funkcjonalnego oraz elementów jego zagospodarowania, takich jak: ważne budynki, główne wejścia do budynków, wyjątkowe obiekty małej architektury,
 - b) wykonane były z kamienia naturalnego w części przeznaczonej do chodzenia.

17. Dotyczy: Cały Plan Miejsowy

Uwaga - zakazuje się stosowania szerokość drogi rowerowej dwukierunkowej mniejszej niż 2,0 m.

18. Dotyczy: Cały Plan Miejsowy

W zakresie usuwania odpadów stałych należy doprecyzować zapisy:

- 1) ustala się zbiórkę i wywóz odpadów stałych systemem zorganizowanym na tereny składowania, segregacji i utylizacji odpadów;
- 2) nakazuje się wyposażenie każdego terenu z zabudową kubaturową w miejsca pod urządzenia do selektywnej zbiórki odpadów.

19. Dotyczy: 1UC, 3U, 5U, 4U, 6U, 2U

Uwaga - należy sprecyzować postanowienia dotyczące elewacji:

- a) nakazuje się realizację przeszkleń na co najmniej 70% powierzchni elewacji dla terenu 1UC od strony zachodniej i 40% dla pozostałych terenów.
- b) dopuszcza się przeszklenia najwyżej 50% powierzchni elewacji budynku z wyłączeniem parteru i części wysokościowej,
- c) nakazuje się przeszklenie co najmniej 50% powierzchni elewacji części wysokościowej budynku (dominanty);
- d) dopuszcza się realizację w obrębie parteru budynku lokali usługowych z zakresu finansów i bankowości, pod warunkiem, że ich łączna powierzchnia użytkowa nie przekroczy 20% powierzchni użytkowej parteru
- e) zakazuje się realizacji funkcji administracyjnych, biurowych poniżej trzeciej kondygnacji nadziemnej budynku;
- f) nakazuje się na min. 50% elewacji południowej budynku zastosowanie witryn przeszklonych w parterach o wysokości min. 3m

20. Dotyczy: Cały Plan Miejsowy

Uwaga: Należy wprowadzić zapisy w zakresie realizacji reklam i szyldów na obszarze planu:

- 1) Zakazuje się eksponowania reklam w innej formie i w innych miejscach niż określone w pkt 2, 3, 4, 5 i 6, w tym:
 - a) w formie billboardów, zarówno na samodzielnych konstrukcjach, jak i na ścianach budynków,
 - b) w formie ekranów o zmiennej projekcji reklamowej,
 - c) w formie reklam wielkoformatowych, w tym reklam budowlanych i remontowych, tj. stosowanych jako osłony rusztowań budowlanych,
 - d) na dachach i elewacjach części wysokościowych budynków,
 - e) na dachach kiosków,
 - f) na dachach wiat przystanków komunikacji miejskiej;
- 2) dopuszcza się umieszczanie reklam na budynkach wyłącznie do wysokości 36 m na elewacjach od strony ul. Partyzantów, Lubelskiej, Dworcowej, Kościuszki, w formie:

- a) proporców tekstylnych – pionowych bannerów o jednakowym formacie i o maksymalnych wymiarach 1m x 3 m umieszczonych na wysięgnikach prostopadle do elewacji budynku w sposób tworzący regularny ciąg na jednej wysokości – w miejscach przewidzianych w projekcie budowlanym,
- b) reklam ażurowych świetlnych – neonów na dachach budynków, przy czym maksymalna wysokość neonu nie może być większa niż 2,5 m;
- 3) dopuszcza się na terenie 4KDZ, 1UC, 3KDZ, przeznaczonych pod ogólnodostępne ciągi piesze, umieszczanie reklam na latarniach w formie proporców tekstylnych – pionowych bannerów, przy zachowaniu identycznego formatu, nie większego niż 30 x 150 cm oraz identycznego sposobu mocowania;
- 4) dopuszcza się umieszczanie reklam na wolnostojących podświetlanych nośnikach o maksymalnym formacie powierzchni ekspozycyjnej wynoszącym 2,5 m², w układach prostopadłych do osi ulicy, wyłącznie na terenach 3KDZ, 2KDZ przy czym:
 - a) nośniki muszą być identyczne na całym obszarze planu,
 - b) odstępy między nośnikami w jednym układzie muszą być jednakowe i nie mogą być mniejsze niż 30 m,
 - c) odległość nośnika od skrzyżowania nie może być mniejsza niż 70 m od linii zatrzymania,
- 5) dopuszcza się umieszczanie reklam na wiatkach przystanków komunikacji miejskiej o maksymalnym formacie powierzchni ekspozycyjnej wynoszącym 3 m² w ilości nie większej niż 4 reklamy jednostronne;
- 6) dopuszcza się sytuowanie słupów ogłoszeniowo-reklamowych wyłącznie na terenach 3KDZ, 2KDZ, 4KDZ, 1KDL, pod warunkiem:
 - a) stosowania identycznej formy i wielkości słupów na całym obszarze planu,
 - b) stosowania formy walca lub graniastopłu o średnicy lub szerokości od 100 do 145 cm oraz wysokości od 350 do 400 cm,
 - c) stosowania słupów nie związanych trwale z gruntem,
 - d) zachowania odległości między słupami nie mniejszej niż 35 m,
 - e) zachowania na terenach ulic zbiorczych odległości między słupem ogłoszeniowo-reklamowym a wolnostojącym nośnikiem reklamowym nie mniejszej niż 35 m,
- 7) dopuszcza się sytuowanie szyldów wyłącznie w obrębie I i II kondygnacji nadziemnej budynków, z zastrzeżeniem pkt 8, w miejscach przewidzianych w projektach budowlanych;
- 8) na elewacjach części wysokościowych budynków dopuszcza się sytuowanie wyłącznie szyldów ażurowych w formie logo, przy czym:
 - a) dopuszcza się umieszczenie wyłącznie jednego logo na jednej elewacji (z wyłączeniem 1UC);
 - b) miejsce umieszczenia logo musi być przewidziane w projekcie budowlanym,
 - c) wysokość logo nie może być większa niż 2,5 m.

21. Dotyczy: 1UC, 4KDZ i 2KDZ - dotyczy obszaru placu Konstytucji i ciągu ulicy Partyzantów

Uwaga - należy sprecyzować postanowienia dotyczące Placu Konstytucji:

- 1) ustala się urządzenie Placu ogólnodostępnego poprzez:
 - a) wymianę nawierzchni chodników na wykonaną z kamienia naturalnego,
 - b) zachowanie istniejącej zieleni urządzonej;
- 2) dopuszcza się umieszczanie sezonowych ogródków gastronomicznych, przy czym nakazuje się likwidację wszystkich elementów zagospodarowania każdego ogródka po każdym sezonie;
- 4) zakazuje się realizacji miejsc postojowych dla samochodów z wyjątkiem miejsc dla osób niepełnosprawnych w liczbie nie większej niż 10 stanowisk dla danego terenu;
- 5) ustala się - dla terenu Placu Konstytucji wyznaczonego w Załączniku 3 wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 0%;
- 6) zakazuje się realizacji trwałych ogrodzeń;
- 7) zasady rozmieszczania reklam pkt. 20
- 8) nakazuje się realizację stanowisk postojowych dla rowerów;
- 9) ustala się minimalną liczbę stanowisk postojowych dla rowerów dla całego terenu – 120.
- 10) ustala się przeznaczenie podstawowe: komunikacja piesza – plac miejski, komunikacja rowerowa;

11) ustala się urządzenie placu miejskiego poprzez:

a) wykonanie nowej posadzki opracowanej indywidualnie z kamienia naturalnego

12) dopuszcza się realizację elementów wejść do budynków, takich jak: schody, pochylne, podesty, a także nieobudowanych balkonów, daszków nad wejściami, gzymsów i akcentów architektonicznych w odległości nie większej niż 1,5 m od ściany budynku;

13) zakazuje się realizacji ogrodzeń;

14) zakazuje się rozmieszczania reklam

Patrz: Załącznik 3

Prezes stowarzyszenia Forum Rozwoju Olsztyna
Tomasz Birezowski

Załączniki:

Załącznik 1, 1 str A4 kolor

Załącznik 2, 1 str A4 kolor

Załącznik 3, 1 str A4 kolor