

Opinia

dotycząca projektu planu miejscowego dla dawnych Koszar Dragonów

SPIS TREŚCI

1	Wstęp	1
1.1	Cel i zakres opinii	1
1.2	Czym jest plan miejscowy i jakim celom służy	2
1.3	Potencjał rozwojowy obszaru	2
1.4	Streszczenie przeprowadzonych konsultacji	4
2	Analiza projektu planu	5
2.1	Opis projektu planu	5
2.2	Analiza ustaleń	8
2.3	Uwagi do ustaleń	10
2.4	Synteza wniosków z analizy	11
3	Wnioski	13

1 WSTĘP

1.1 CEL I ZAKRES OPINII

Niniejsza opinia dotyczy projektu „**Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie dawnych Koszar Dragonów przy ul. Giętkowskiej w Olsztynie**” wyłożonego w dniach 5-26 listopada 2021r. do publicznego wglądu.

Celem opinii jest przybliżenie mieszkańcom dzielnicy Zatorze w Olsztynie ustaleń projektu planu miejscowego dla obszaru dawnych Koszar Dragonów oraz znaczenia uchwalenia tego dokumentu dla przyszłości obszaru – potencjalnych skutków jakie plan przyniesie dla dzielnicy Zatorze, Olsztyna i regionu.

Zakres opinii obejmuje:

- opis potencjału obszaru w różnych scenariuszach;
- podsumowanie wniosków z wieloletnich konsultacji;
- analizę ustaleń projektu planu miejscowego;
- uwagi merytoryczne do ustaleń;
- uwagi redakcyjne.

Podstawowym założeniem redakcyjnym opinii jest to, że wiedza na temat obszaru, jego historii i zabudowy jest znana czytelnikowi opinii, dlatego nie zawiera ona powtórzenia wartościowania architektury i urbanistyki obszaru.

1.2 CZYM JEST PLAN MIEJSCOWY I JAKIM CELOM SŁUŻY

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest podstawowym narzędziem prawnym służącym kształtowaniu i gospodarowaniu przestrzenią. Plan miejscowy tworzy się na podstawie przepisów określonych w **ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**. Ustalenia planu miejscowego mają na celu ustalić warunki na jakich właściciel może zagospodarować swój teren.

Ustawa określa zasady kształtowania polityki przestrzennej, które należy ustalić w planach miejscowych dla wybranych terenów, **przeznaczając je na określone cele** oraz **ustalając zasady ich zagospodarowania i zabudowy**, przy tym **ważąc interes publiczny i interesy prywatne** oraz przyjmując **ład przestrzenny i zrównoważony rozwój** za podstawę tych działań oraz uwzględniając przy tym m.in.:

- wymagania ładu przestrzennego;
- walory architektoniczne i krajobrazowe;
- wymagania ochrony środowiska;
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- walory ekonomiczne przestrzeni;
- prawo własności;
- potrzeby interesu publicznego.

1.3 POTENCJAŁ ROZWOJOWY OBSZARU

Na plan rewitalizacji obszaru Koszar Dragonów mieszkańcy Olsztyna czekali od lat. Ten ciekawy i tajemniczy obszar zaraz przy Starym Mieście, Śródmieściu, ciągnący się wzdłuż Łyny na wejściu do dzielnicy Zatorze ma wielki potencjał, nie tylko do bycia atrakcyjnym miejscem do życia, rozrywki czy rekreacji mieszkańców. **Z racji tego, że prawie cały układ budynków historycznych i placów jest własnością miasta (oprócz budynków należących do wojska) - ma też potencjał miastotwórczy.** To oznacza, że można tam zlokalizować obiekty i funkcje, które zrealizują bardzo wyjątkowe działania, wydarzenia, placówki, które mogą uczynić ten obszar konkurencyjnym z innymi miejscami w Olsztynie – także dla gości z regionu.

Koszary Dragonów mogą stać się interesującym obszarem, przyciągającym nie tylko mieszkańców Olsztyna, ale także turystów, biznes i innych interesariuszy z regionu (np. związanych z usługami szkolnictwa i nauki) – którykolwiek kierunek jest dobry. Według uczestników dotychczasowych konsultacji należy wprowadzić w obszarze możliwość lokalizacji dużych wydarzeń, oraz funkcji usług użyteczności publicznej w szerszym zakresie niż typowe mieszanie funkcji handlu (sklepów), drobnych usług uzupełnionych o mieszkalnictwo. Nie szukając daleko, obszar ten zasługuje na realizację bardziej ambitnych rozwiązań w porównaniu np. z obszarem dawnych Koszar Artylejskich, gdzie aktualnie znajdują się nowe, w całości prywatne lokale usługowe,

handlowe, nie mają większego znaczenia w skali Miasta (nie wspominając o regionie), dziedzińce wykorzystane są na miejsca parkowania samochodów, nie odbywają się tam wydarzenia, nie licząc budynku Kuźni Społecznej.

Ponadto Koszary Dragonów są miejscem, w którym może i powinien znaleźć się obiekt, który będzie pracował na ekonomię i wizerunek Olsztyna. Dlatego właśnie tak dużą odpowiedzialnością i wyzwaniem jest opracowanie tego planu.

Olsztyn, oprócz bycia stolicą Warmii i Mazur, posiadania 11 jezior w swoich granicach oraz olbrzymiego lasu miejskiego, ma jeszcze kilka innych cech urbanistycznych, wyróżniających go, na których można budować tożsamość miasta – a tym samym jego popularność i sukces. Jedną z tych cech jest historyczny przydomek Olsztyna, jako „miasta koszar”, w którego granicach funkcjonowało kilkanaście koszar wojskowych, a do dzisiejszego dnia pozostały po nich charakterystyczne obiekty ceglane. Istnieje kilka obiektów koszarowych w mieście, które zmieniły się w miejskie kwartały jak koszary przy ul. Jagiellońskiej, Koszary Artyleryjskie (po sąsiedztwie), Koszary przy ul. Warszawskiej (współcześnie także użytkowane przez wojsko). Najstarsze są **Koszary Dragonów, których historyczny układ urbanistyczny objęty jest ochroną konserwatorską. Przestrzeń ta nadaje się do jej odkodowania i adaptacji do wymogów współczesności i przyszłych pokoleń. Sama istota koszar wyrażona w przestrzeni i odkodowana dla współczesnych użytkowników będzie atrakcją i powinna być podstawą planu rewitalizacji.**

Obszar objęty projektem planu może być zagospodarowany w różny sposób, począwszy od stagnacji ekonomicznej, która w konsekwencji mogłaby przyczynić się do degradacji historycznej (chronionej) substancji, aż po samofinansujący się rozwój społeczno-ekonomiczny, przekładający się pozytywnie na miasto i region. Scenariuszy jest wiele, natomiast plan miejscowy służy umożliwieniu i ukierunkowaniu realizacji scenariuszy oczekiwanych. Poniżej przedstawiono przykładowe trzy wybrane możliwe scenariusze rozwoju obszaru d. Koszar Dragonów: (A) spokojna dzielnica Zatorza, (B) miejski obszar rozrywkowy i (C) obszar z dominującą funkcją miastotwórczą.

A – spokojna dzielnica Zatorza – ekskluzywne biura i mieszkania w historycznych obiektach, loftowe wnętrza dla współczesnej wyższej klasy średniej. Restauracje, bary, sklepy z dobrą żywnością, usługi wellness, poprawa jakości przestrzeni, jednak niedostatek przestrzeni publicznej.

B – miejski obszar rozrywkowy dedykowany mieszkańcom Olsztyna i regionu – takich obiektów jest w Polsce już bardzo dużo. Miasto może aspirować do takiej strefy, ale podstawowym pytaniem jest, czy będzie ona chłonna rynkowo – czy się utrzyma. Restauracje, kina, imprezy plenerowe i w zamknięciu – to wyklucza spokojną mieszkaniówkę w dziedzińcach, ale umożliwi spokojne życie aktualnym mieszkańcom poza obszarem dziedzińców.

C – obszar z dominującą funkcją miastotwórczą – centrum targowe, koncertowe, istotna instytucja kultury. Miejsce do którego zjeżdżają się ludzie w określonym celu, zaplecze festiwalu filmowego charakterystycznego dla Olsztyna. Tło i scenariusz dla imprezy, lub funkcji, która jeszcze nie istnieje w Olsztynie a jest potrzebna też ze względów gospodarczych.

1.4 STRESZCZENIE PRZEPROWADZONYCH KONSULTACJI

W temacie aktywizacji i rewitalizacji Koszar Dragonów w ostatnich latach prowadzono procesy partycypacyjne, konsultacje społeczne, w których wypowiedzieli się eksperci i mieszkańcy, do celu konstruktywnej analizy projektu planu miejscowego przedstawiono poniżej najwartościowsze wnioski wypracowane z mieszkańcami, w szczególności na podstawie następujących etapów konsultacji:

- **2012** – Konferencja o rewitalizacji Koszar Dragonów (organizator: Miasto Olsztyn) – prekonsultacje;
- **2015** – Konsultacje społeczne zorganizowane przez Stowarzyszenie Warnija i partnerów – finansowane przez Fundację im. Stefana Batorego w partnerstwie z Miastem Olsztyn;
- **2018** – Konsultacje założeń do *Programu Zatorze* (Miasto Olsztyn).

Mieszkańcy Olsztyna (nie tylko dzielnicy) są żywo zainteresowani obszarem d. Koszar Dragonów. Słusznie porównują obszar do podobnych miejsc w Kraju, takich jak Fabryka Koneser w Warszawie lub Księży Młyn w Łodzi. Przytoczone przykłady są miejscami, gdzie w historycznym otoczeniu „dzieje się życie”. To życie, aktywność dzielnicy przy zachowaniu i rewaloryzacji historycznej zabudowy jest najważniejszą wartością jaka miała by być osiągnięta przez proces szeroko pojętej rewitalizacji.

Po doświadczeniach innych miast z lokalizowaniem w takich obszarach galerii handlowych, szczęśliwie mieszkańcy wypowiadają się przeciw takiemu zagospodarowaniu. Widzą tam **rozdrobnione funkcje handlu i usług, w tym gastronomiczne i rozrywkowe, połączone z biurami i mieszkaniami.**

Wiele z opinii i wniosków z konsultacji widzi tam umiejscowienie przestrzeni targowych i innych wydarzeń mogących odbywać się na dziedzińcach. Zadawane jest pytanie czy dziedzińce stajenne mogą być zabudowane szkłem czy nie. Czy obszar ma być bardziej w charakterze miejskim i powiększać śródmieście Olsztyna (przeprowadzenie połączeń ruch przez tory/ czy ma być raczej żywą częścią Dzielnicy Zatorze.? Często jest też opinia, że obszar ma być spacerowo-rekreacyjny, i cichy i spokojny do mieszkania.

Większość wniosków z konsultacji sprowadza się społecznej wizji tego terenu, jako „wyjątkowego”, co najmniej w skali miasta – magnes przyciągający ludzi, żywa dzielnicowa miejska. Wiele głosów oraz opracowania w temacie zawierało stwierdzenia aby z Koszar Dragonów utworzyć **kreatywną dzielnicę Olsztyna.**

Kluczowym wnioskiem komunikacyjnym jest oczywiście **lepsze połączenie całego Zatorza ze Śródmieściem**, tym samym pojawiały się pomysły **kładki pieszej do Koszar**, która wraz z **przejściem pod wiadukdami** tworzyła by atrakcyjną pętlę spacerową.

To olbrzymia odpowiedzialność dla władz miasta, by *de facto* w ustaleniach planu miejscowego utworzyć możliwości na realizację wszystkich tych postulatów. Przy sprzyjających warunkach ekonomicznych będzie można zrealizować któryś ze scenariuszy na podstawie strategii rozwoju.

2 ANALIZA PROJEKTU PLANU

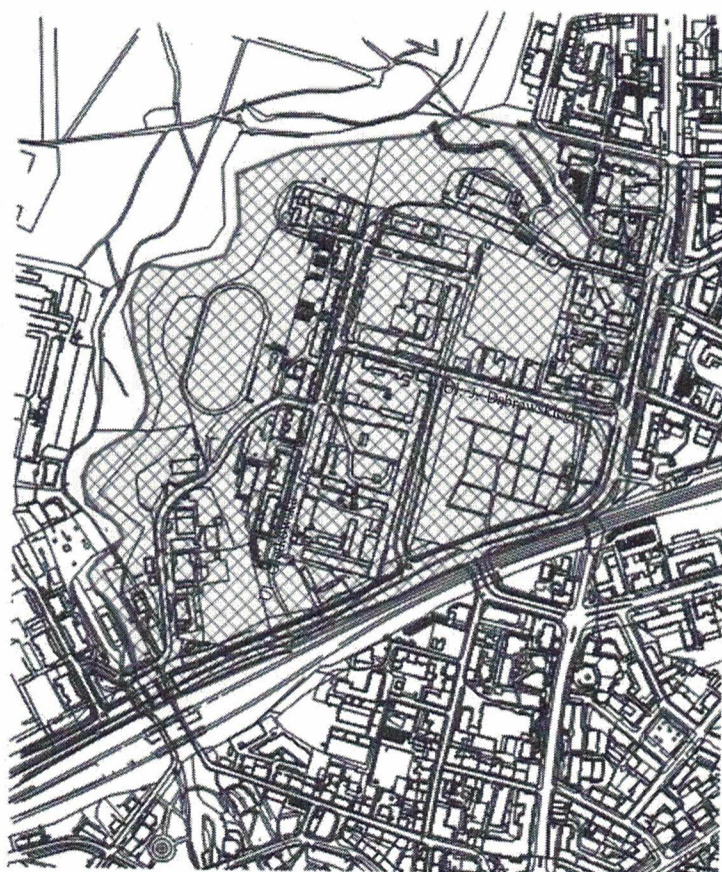
2.1 OPIS PROJEKTU PLANU

Projekt planu składa się z kilku integralnych części, z których część merytoryczną z ustaleniami stanowi **tekst projektu uchwały** oraz **załącznik graficzny z planem** w skali 1:1000.

Zakres przestrzenny projektowanego planu obejmuje obszar o powierzchni około 36,98 ha, od wschodu ograniczony jest wschodnią krawędzią pasa drogowego al. Wojska Polskiego, od zachodu rzeką Łyną, której południowy fragment wchodzi w obszar planu, od północy południową krawędzią pasa drogowego ul. Jana Kasprówicza, od południa południową krawędzią pasa drogowego ul. Artyleryjskiej, co pokazano w załączniku do uchwały o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu:

OBSZAR OPRACOWANIA „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie dawnych Koszar Dragonów przy ul. Gietkowskiej w Olsztynie”, SKALA: 1:5000

Załącznik graficzny Nr 1
do Uchwały Nr XIX/251/16
Rady Miasta Olsztyna
z dnia 27 stycznia 2016 r.



GRANICA TERENU OBJĘTEGO
OPRACOWANIEM

Opracowanie: Wydział Rozwoju
Miast i Budownictwa
Urząd Miasta OLSZTYN

Plan miejscowy nie powinien być sprzeczny ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W studium określono kierunki zagospodarowania przedmiotowego obszaru jako obszary koncentracji usług ponadlokalnych, w tym wskazano lokalizację wielkopowierzchniowego obiektu handlowego:



Projekt uchwały przedkłada się Radzie Miasta wraz z **uzasadnieniem**, które wyjaśnia okoliczności jego tworzenia i cele jakie temu przyświecały. Poniżej przedstawiono wybrane fragmenty uzasadnienia wraz z własnymi pogrubieniami istotniejszych stwierdzeń:

Plan określa **nowe funkcje dla obszaru** opracowania. Znajdują się na nim m. in. budynki dawnych Koszar Dragonów, które wraz ze swoim układem przestrzennym objęte są ochroną konserwatorską. Obiekty te użytkowane są w sposób ekstensywny a ich funkcja to w większości składy i magazyny. Teren opracowania sąsiaduje ze ścisłym Śródmieściem dlatego **wymaga funkcji adekwatnej dla tak reprezentacyjnej lokalizacji** oraz **dodatkowego połączenia pieszo-rowerowego z cen-**

trum miasta. (...) Położono nacisk na **wysoką jakość elementów przestrzeni publicznych**. Za priorytet uznano **włączenie zaniedbanego, ekstensywnie użytkowanego terenu do reprezentacyjnej tkanki miejskiej, ożywienie przestrzeni publicznych, wykorzystanie miastotwórczego potencjału historycznych Koszar Dragonów**. Warunkiem koniecznym do zachowania ładu przestrzennego jest właściwe połączenie nowych inwestycji z zabytkową zabudową. (...) **Dziedzińce koszar przeznaczono pod przestrzenie publiczne**, zakładając że powinny stać się miejscem atrakcyjnych aktywności miejskich. (...) **Zakazano realizacji funkcji, które miałyby negatywny wpływ na życie mieszkańców, takich jak warsztaty samochodowe czy sklepy wielkopowierzchniowe** (...) ochrona walorów architektonicznych skupiona została na **zachowaniu historycznej zabudowy**, nie tylko jako pojedynczych budynków, ale **całego założenia urbanistycznego**. Zwrócono uwagę, aby wydobyć i podkreślić to, co już w przestrzeni istnieje i stanowi samoistną wartość. (...) Ponadto w projekcie wprowadzono zmiany wynikające z uzyskanej opinii i uzgodnienia Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska, polegające m.in. na podkreśleniu, że prowadzenie działań budowlanych jest możliwe wyłącznie przy **zachowaniu istniejących zadrzewień nadrzecznych** oraz na jednoznacznym **zakazie budowy nowych mostów**. (...) w mpzp znajdują się ustalenia **zakazujące zabudowy dziedzińca obiektami budowlanymi**. (...) Dużą zaletą działek inwestycyjnych na terenie planu jest jego **bezpośrednie sąsiedztwo z centrum Olsztyna**. Przejście do ścisłego Śródmieścia zajmuje kilka minut. Ustalenia planu mają za zadanie bardziej **zespolic te dwie części miasta**, m.in. poprzez **uatrakcyjnienie tras pieszych**. Dlatego na ulicy 15 Dywizji, w rejonie przejścia pod wiaduktami oraz połączenia z Łynostradą **wprowadzono przestrzeń współdzieloną**, a wzdłuż ul. Artyleryjskiej przyjęto ustalenia, które mają przekształcić tę przestrzeń na **bardziej przyjazną pieszym**. Dla nowych terenów mieszkaniowych lokalizacja jest bardzo atrakcyjna dzięki bezpośredniemu sąsiedztwu z terenami zielonymi wzdłuż Łyny. (...) W 2015 roku odbyły się konsultacje społeczne w sprawie rewitalizacji Koszar Dragonów. **Wytyczne z konsultacji zawarte w raporcie końcowym z konsultacji są wnioskiem 3 do przedmiotowego planu**. Ponadto w planie zapewnia się rozwiązania ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, poprzez poprowadzenie **sieci ciągów rowerowych i pieszych, w powiązaniu z terenami zielonymi**. Zwłaszcza odnosi się to do ustaleń dotyczących terenów istotnych dla **połączenia Zatorza z resztą miasta** - wzdłuż ul. Artyleryjskiej, i w pasie drogowym ul. 15 Dywizji - które mają zapewnić przestrzeń przyjazną dla pieszych. (...) W granicach planu znajdują się **działki gminne przeznaczone do sprzedaży** (...). Jednak teren wymaga doinwestowania poprzez **budowę uzbrojenia**.

Tekst projektu uchwały podzielono na rozdziały, z których wymienić należy w szczególności:

- Rozdział 1, w którym znajdują się **przepisy wstępne**, a w szczególności istotne **definicje użytych pojęć**;
- Rozdział 2, w którym znajdują się **ustalenia ogólne** dotyczące wszystkich terenów objętych planem;
- Rozdział 3, w którym znajdują się **ustalenia szczegółowe** dla poszczególnych terenów.

Obszar objęty projektem podzielono na **63 tereny o zróżnicowanym przeznaczeniu**, z których najistotniejsze to tereny oznaczone są symbolami:

- **U** - teren zabudowy usługowej;
- **U/MW** - tereny zabudowy usługowej z dopuszczalną zabudową mieszkaniową wielorodzinną;
- **MW/U** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczalną zabudową usługową.

Pozostałe tereny to

- MN/U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zamiennej z usługową;
- UO/US - teren usług oświaty i sportu;
- UO/UK - teren usług oświaty i kultury;
- US - teren sportu i rekreacji;
- UKr - teren zabudowy kultu religijnego;
- ZP - zieleń urządzonej;
- ZN - zieleń objęta formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody;
- WS - wody płynące;
- KDD, KDZ, KDG/Z - teren dróg publicznych;
- KDW - teren dróg wewnętrznych;
- P - teren obsługi komunikacji - garaże;
- KD p / ZP - teren przejść pieszych i ścieżek rowerowych w zieleni urządzonej;
- K - teren infrastruktury technicznej - kanalizacja;
- E - teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka.

2.2 ANALIZA USTALEŃ

Poniższa tzw. „**analiza SWOT**” oparta jest na czterech cechach: : siłach, słabościach, szansach i zagrożeniach, które ujawniać się będą od momentu uchwalenia projektowanego planu, w wyniku działań inwestycyjnych, braku działań lub zaniedbań.

Siły

- **Uwzględnienie wyników wieloletniego i ponadprogramowego procesu partycypacji społecznej** przeprowadzonego w okresie następującym po podjęciu

Uchwały nr XIX/251/16 Rady Miasta Olsztyna z dnia 27 stycznia 2016 roku, w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie dawnych Koszar Dragonów przy ul. Gietkowskiej w Olsztynie”.

- Szeroki wachlarz funkcji podstawowych (usługi kultury, oświaty, sportu, służby zdrowia, hotelarskie, handlu, rzemiosło, wzornictwo przemysłowe, funkcja wystawienniczo-targowa, biura, rekreacja, gastronomia z dopuszczeniem uzupełnienia funkcji podstawowej zabudową mieszkaniową), co powinno przełożyć się na ułatwienie komercjalizacji terenu.
- Przejścia piesze [patrz też: słabości i zagrożenia].

Słabości

- Niewyczerpany zakres ustaleń, którego niedostatek może ograniczyć i zagrozić realizacji ustawowych celów kształtowania i budowania ładu przestrzennego.
- Dostosowanie ustaleń planu w celu uniknięcia negatywnego rozstrzygnięcia nadzorczego wojewody.
- Niedostatecznie chronione i chronione elementy przyrodnicze w tkance miejskiej, w szczególności w zakresie ochrony oraz nakazu kontynuacji lub tworzenia nowych szpalerów i alei drzew w pasach drogowych dróg publicznych.
- Ustalenia planu dotyczące zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych (w tym szyldów) oraz ogrodzeń stracą ważność w dniu wejścia w życie procedowanego równoległe projektu uchwały w sprawie ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń.
- Brak określenia w planie ciągów pieszych jako terenów pełniących funkcję publiczną [patrz: zagrożenia].

Szanse

- Możliwość wytworzenia atrakcyjnego połączenia obszaru planu z okolicami Starego Miasta – pod wiaduktem w ciągu ul. Wyzwolenia (konieczność podjęcia interwencji punktowych w obszarze planu oraz rewaloryzacji drogi dojścia na odcinku od zamku do wiaduktów).
- Szansą dla obszaru objętego projektem jest budowa obwodnicy na północ od Olsztyna, przeniesie część ruchu tranzytowego w ciągu ulic Artyleryjskiej i Wojska Polskiego, co w konsekwencji zredukuje uciążliwości z tym związane na obszarze planu oraz może przyczynić się do integracji obszaru planu z obszarami sąsiadującymi.

Zagrożenia

- Rozstrzygnięcie nadzorcze częściowo lub w całości uchylające uchwałę w wyniku różniacej się wykładni przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przez organy samorządowe i wojewodę (np. mylne i rutynowe uchylenie ustaleń przez wojewodę). Możliwość zawarcia ustaleń uznanych za ryzykowne

z uwagi na potencjalne rozstrzygnięcie nadzorcze wojewody, a w razie potrzeby obrona sądowo-administracyjna racji strony samorządowej.

- Niedostatek potencjału inwestycyjnego wynikający z konieczności ochrony zabytków, w tym zapisanej w ustaleniach projektu planu (np. niewydajna powierzchnia i intensywność zabudowy, niemożność adaptacji historycznej struktury do współczesnych funkcji, w tym do przepisów budowlanych).
- Mała atrakcyjność terenu po zrealizowaniu optymalnego zakresu inwestycyjnego (np. niewielka liczba dotychczasowych i nowych mieszkańców, brak życia ulicy po godzinach pracy).
- Uwzględnienie uwag i wyników procesu partycypacji publicznej o zbyt szerokim zakresie ingerencji przestrzennych, co może przyczynić się do ujawnienia się w przyszłości negatywnych skutków ekonomiczno-przestrzennych.
- Niemożność realizacji ustaleń planu miejscowego w wyniku przyszłych negatywnych decyzji organów niezależnych, w tym konserwatora zabytków w zakresie objętym ochroną konserwatorską (w tym nowoutworzonych) oraz organu ochrony środowiska w granicach planu pokrywających się z Obszarem Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny.
- Zagrożenie braku możliwości zapewnienia funkcjonalności przejść pieszych ze względu na własność gruntu.

2.3 UWAGI DO USTALEŃ

- W § 20 ust. 4 pkt 11 tiret drugim ustalenia dotyczące geometrii dachu stanowią, że: w budynku w miejscu spalonej ujeżdżalni geometria dachu ma nawiązywać w uproszczony sposób, poprzez podporządkowanie gabarytów i proporcji, do nie zachowanej, pierwotnej zabudowy historycznej lub do istniejącej, sąsiadującej zabudowy historycznej – czy ustalenia te dopuszczają ewentualną wierną rekonstrukcję (zarówno z woli inwestora, jak i w wyniku innej niż uzgodnienie projektu planu decyzji konserwatora zabytków)?
- W § 20 ust. 4 pkt 12 ustalenia dotyczące geometrii dachu stanowią, że: pokrycie dachu – w przypadku historycznego pokrycia z papy asfaltowej dopuszcza się zastąpienie jej materiałami i współczesną technologią kompatybilną z oryginalnymi rozwiązaniami – co oznacza sformułowanie „kompatybilny” i jak powinny egzekwować to ustalenie m.in. organy administracji architektoniczno-budowlanej lub nadzoru budowlanego?
- § 40 ust. 3 pkt 3 ustala, że: *minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0%* - czy jest to uzasadnione w kontekście celów ustawowych, dla realizacji których deleguje się gminę do ustalenia minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej?
- Brak podziału **linii zabudowy** na obligatoryjną i nieprzekraczalną – możliwość wycofania zabudowy od linii pierzei.

- Zgodnie z definicją „**wysokości zabudowy**” zawartej w projekcie planu, liczona jest ona od „**poziomu terenu**” – nie wskazano, czy chodzi o poziom terenu zastany/naturalny, czy projektowany, co umożliwia sztuczne podniesienie terenu (podsypianie budynku) i zwiększenie jego dopuszczalnej wysokości, licząc od nowoutworzonego poziomu terenu. Istnieje także ryzyko liczenia wysokości zabudowy od poziomu terenu, który jest znacząco obniżony (np. narożnik budynku wynurzający się ze skarpy/pagórka). Można rozważyć liczenie wysokości zabudowy od najbliższej krawędzi jezdnii.
- Sformułowania: „**nie ustala się**” lub „**nie określa się**” są kontrowersyjne w kontekście obligatoryjnych ustaleń, do których deleguje ustawa – należy przededagować treść, np. „ustala się dowolny kąt nachylenia połaci dachowej”.
- Nazwę **województwa Warmińsko-Mazurskiego** pisze się łącznie, tj. bez pozostawiania przerw w sąsiedztwie dywizu (analogicznie należy poprawić zwroty: **funkcja wystawienniczo-targowa**, **sale audytoryjno-konferencyjne**).
- Jeżeli zdefiniowanym w projekcie „przeznaczeniem podstawowym” danego terenu jest zieleń urządzona, to nie dotyczy jej użycie w definicji pojęcie „powierzchni zabudowy, jak i kubatury”.
- § 13, § 20 ust. 3, § 21 ust. 2 i 3, § 31 ust. 4, § 37 ust. 2 i 4, § 41 ust. 4, § 42 ust. 2, § 43 ust. 2, § 45 ust. 4, § 47 ust. 5, § 52 ust. 4 – zawierają wyłącznie po jednym punkcie **(1)** – dla higieny dokumentu powinno się przededagować treść ustaleń zgodnie z zasadami techniki prawodawczej w celu wyeliminowania ze struktury tekstu legislacyjnego osieroconych punktów pierwszych.
- § 29 ust. 3 zawiera **dwa punkty 8**, zamiast kolejno 8 i 9.
- W § 50 ust. 2 występują po ustępie **litery zamiast punktów**.

2.4 SYNTEZA WNIOSKÓW Z ANALIZY

- Projekt planu określa zasady **ochrony obiektów zabytkowych, zabytkowego układu urbanistycznego i zieleni**, co gwarantuje, że charakter obszaru będzie zachowany i wyróżniony. Natomiast w zakresie ochrony konserwatorskiej wiele będzie zależało od Miasta – jak ten teren traktować w kontekście całego Olsztyna i jak do oznakować wewnętrznie, by pokazać historię odwiedzającym zaadaptowane do nowych funkcji przestrzenie. Ważne jest także, aby miasto aktywnie chroniło cenne zasoby przed ich degradacją w przypadku braku lub niedostatku efektywnego ekonomicznie zagospodarowania.
- Wartością projektu planu jest zaprojektowanie na terenach dawnych stajni **infrastruktury technicznej**: kanalizacji, wodociągów, ulepszonej sieci energetycznej itp. Realizacja ustaleń planu w zakresie infrastruktury technicznej umożliwi wprowadzenie do obszaru funkcji o odpowiadającej współczesnemu zagospodarowaniu dawnych koszar jakości życia.
- Projekt planu dopuszcza lokalizację **kładki pieszej** od ul. Sarnowskiego do ul. Gietkowskiej, co umożliwia zrealizowanie postulatów mieszkańców wyrażanych podczas konsultacji.

- **Przestrzeń publiczna i ogólnodostępna** jest zaplanowana w pasach drogowych dróg publicznych, oraz w kilku miejscach: w dolinie rzeki Łyny, przy obiektach stajennych (częściowo aktywizowanych wcześniej przez mieszkańców) i na dziedzińcach z symbolem U, co było oczekiwaniem wyrażonym w konsultacjach i ma potencjał uruchamiający ten kwartał do bycia zapleczem dużych imprez – tam zapisana jest w ustaleniach możliwość organizacji imprez masowych.
- Projekt planu umożliwia mieszanie funkcji, co daje z jednej strony swobodę inwestorom, jednak nie określa głównego, wyjątkowego motywu przewodniego. *De facto* to **od potencjalnych inwestorów czy najemców może zależeć scenariusz rozwoju dzielnicy**.
- Funkcje targowe są dopuszczone w projekcie planu, co daje szansę na ich lokalizację, np. przez spółkę miejską lub jako działanie firm zewnętrznych.
- Umiarkowany potencjał miastotwórczy dają tereny U/MW – gdzie dziedzińce stanowią też przestrzeń publiczną i nie mogą być zabudowywane obiektami. **Brak możliwości zadaszania dziedzińców** może przyczynić się do sezonowego ich wykorzystania i stagnacji społeczno-ekonomicznej poza sezonem letnim.
- W projekcie planu umożliwiono na terenie 10U realizację funkcji **usług kultury**, w tym usług związanych z mediami – **prasą, radiem, telewizją** – ten teren nadaje się pod zaplecze dużych wydarzeń publicznych, sportowych, koncertów na stadionie lub miejsce na gastronomię – niedaleko Starego Miasta. Jeśli powstanie tam np. telewizja, to być może będzie to obiekt zamknięty, który trzeba będzie ominąć, co może ograniczyć ideę miastotwórczości tego obszaru.
- Projekt planu zachowuje funkcje istniejących obiektów: hotelu, szkoły, budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz warsztatu samochodowego, przy którym buduje się obiekt mieszkaniowy zapisany jest w projekcie planu jako teren 12U/MW – mieszanie mieszkaniówki i obsługi technicznej samochodów.
- Budynek **dawnej piekarni**, który dla społeczników-artystów miał się kiedyś stać Centrum Przedsiębiorczości Kreatywnej i być aktywizatorem artystycznych działań w obszarze, jest ku uciesze mieszkańców ustalony na funkcje kultury, ale z dopuszczeniem także funkcji choćby **religijnych**. Tereny oznaczone symbolem U mają, co do zasady tożsame ustalenia w zakresie dopuszczenia funkcji: od kultury, przez gastronomię i funkcje wystawiennicze po funkcje kultury religijnej – umożliwia to szeroki wachlarz pomysłów na wykorzystanie budynków.
- Możliwe jest, że przez ulice koszar będzie przeprowadzona **autobusowa linia komunikacji miejskiej** – autobus z pewnością zwiększyłby dostępność tego obszaru, w tym ułatwiłby dojazd na ewentualne przyszłe imprezy i jest tam wskazany mimo niewielkiej intensywności zabudowy.
- Projekt planu umożliwia też **nowoczesną zabudowę**, która ma powstać w miejscu **spalonej i zburzonej** – nowe obiekty będą podobnych gabarytów – oby także wysokiej jakości, jak np. Kotłownia na terenie Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego czy Nowy Młyn na rzece Łynie.

3 WNIOSKI

Projekt planu miejscowego dla dawnych Koszar Dragonów zachowuje historię miejsca i zabezpiecza należycie zabytki oraz przyrodę. Na pewno należy stwierdzić, że zawiera wiele postulatów mieszkańców z konsultacji społecznych i umożliwia lokalizację funkcji, które teraz mogą inspirować mieszkańców, inwestorów, organizacje pozarządowe do lokalizowania swoich działań w koszarach. Mieszkańcy mogą czuć się wysłuchani – zarówno postulaty spokoju, szacunku do przyrody ale i wprowadzenia życia miejskiego zostały uwzględnione.

Co prawda projekt planu nie wyznacza szczegółowej strategii działań w Koszarach Dragonów, ale też plany miejscowe nie mogą też służyć nakazywaniu sposobu użytkowania terenu – ich ustawowym zadaniem jest ustalenie zasad zagospodarowania terenu ograniczonego m.in. do nakazywania, dopuszczania i zakazywania zagospodarowania terenu o określonym przeznaczeniu. Aktywizacja obszaru i pomysły na jego wykorzystanie leżą w rękach inwestorów i interesariuszy.

Ponadto projekt planu zapewnia zarówno intymność mieszkania w jego obszarze i sąsiedztwie, jak i strefę potencjalnej rozrywki i innych aktywności kulturalnych i ekonomicznych. Istotne jest także, że projekt planu nie wyklucza powstania dodatkowego połączenia pieszego obszaru ze Śródmieściem (kładki z konsultacji).

Inwestorzy jednak muszą liczyć się ze sporymi wydatkami na rewaloryzację budynków, przy jednoczesnej stosunkowo niskiej intensywności zabudowy. Nie ma możliwości, aby na podstawie projektowanego planu wybudować w omawianym obszarze osiedla bloków mieszkalnych – tego typu rozwiązanie byłoby intratne wyłącznie dla partykularnego interesu inwestora, nie zaś dla szeroko pojętego interesu publicznego (począwszy na ochronie istniejących zabytków, a na potencjalnych nowych funkcjach użyteczności publicznej kończąc). Jest to zdecydowanie obszar do jakościowego i długoterminowego inwestowania deweloperskiego oraz inwestycji publicznych, dzięki czemu przy sprzyjających warunkach ekonomicznych będzie to obszar o wysokiej jakości zagospodarowania i użytkowania.

W granicach ustaleń projektowanego planu architektki będą mieli pole do popisu w projektach rewaloryzacji zabudowy i układu urbanistycznego. Kluczowe jest, aby w obrębie terenów publicznych (dróg, parków, usług publicznych) wprowadzono jednolitą małą architekturę i urządzenia bezpieczeństwa ruchu, np. oznakowanie drogowskazami i tablicami porządkowymi Systemu Informacji Miejskiej Olsztyna dla stref historycznych, wysokiej jakości oświetlenia obszaru (latarnie, iluminacje) i wprowadzenia w terenach publicznych przy drogach optymalnej liczby siedzisk, w szczególności z myślą o osobach z ograniczeniami w poruszaniu się pieszo, np. starszych.

Uchwalenie planu miejscowego dla d. Koszar Dragonów powinno przyczynić się do uruchomienia inwestycji w tym obszarze, jednak dla osiągnięcia spójności obszaru rekomenduje się opracowanie opartej na planie miejscowym zwizualizowanej koncepcji przestrzeni, prezentującej charakter oczekiwanego rezultatu poczynionych inwestycji, najlepiej z podziałem na możliwe scenariusze zagospodarowania i użytkowania.

Na koniec, wracając do możliwych strategii, to ustalenia przedmiotowego projektu planu dopuszczają wszystkie trzy wspomniane wcześniej scenariusze, od spokojnej ekskluzywnej dzielnicy „loftowej”, po miejsce miastotwórcze, gdzie może odbywać się wiele działań i wydarzeń integrujących społeczność Olsztyna i regionu. Wszystko to będzie mieściło się w obecnej, niewielkiej skali, nadającej wraz z historycznymi obiektami wyjątkowy charakter Olsztyńskim Koszarom Dragonów.



Piotr Marek Smolnicki
mgr inż. arch., mgr szt.