

# PROTOKÓŁ

## **z przeprowadzenia dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie dawnych Koszar Dragonów przy ul. Gietkowskiej w Olsztynie” rozwiązaniami.**

Protokół sporządzono w dniu 23.11.2021 r. w Wydziale Urbanistyki i Architektury, Urzędu Miasta Olsztyna przez Joannę Prusik – Inspektora.

Na podstawie art. 17 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) w dniu 15 listopada 2021 r. przeprowadzono dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie dawnych Koszar Dragonów przy ul. Gietkowskiej w Olsztynie”

I. Lista osób stanowi załącznik do protokołu.

II. Głos w dyskusji zabrali:

**Magdalena Binerowska** Dyrektor Wydziału Urbanistyki i Architektury powitała zebranych i poinformowała o temacie spotkania oraz terminach wyłożenia i składania uwag do projektu planu. Przedstawiła pracowników Wydziału Annę Łukaszewicz – zastępcę Dyrektora Wydziału oraz Katarzynę Niebrzydowską – autorkę planu, której oddała głos.

**Katarzyna Niebrzydowska** – Przedstawiła główne założenia projektu planu i wskazała na załączniku graficznym wszystkie tereny objęte planem. Główne zadania stojące przed planem to przede wszystkim umożliwienie funkcjonowania tego obszaru jako żywej tkanki miejskiej, maksymalne połączenie go z Centrum, nadanie mu funkcji miastotwórczych mających oddziaływanie ponadlokalne. Powyższe postulaty należy spełnić przy zachowaniu, odnowieniu i wykorzystaniu walorów krajobrazowych, przestrzennych i architektonicznych tego terenu. Zaprosiła do dyskusji.

**P. S.** – Zapytał o sprzedaż budynków z fragmentami nieruchomości, które przylegają do budynków i działek, a które mają pozostać w rękach miasta. Czy będzie zagwarantowany dostęp do działek, obecnie szczelnie zamkniętych, przeznaczonych na funkcje publiczne.

**Katarzyna Niebrzydowska** – W projekcie planu są wskazane sugerowane przejścia w postaci żółtych kropek. Wiele zależy od wytycznych konserwatorskich, niektóre elementy budynków jak np. wysoka klatka schodowa pozwalałyby na zrobienie przejścia.

**Magdalena Binerowska** – Dopowiedziała, że miejscowy plan dopuszcza i pozwala na kreowanie takich przejść, a gospodarowanie mieniem jest dalszym etapem, już nie związanym z miejscowym planem.

**P. S.** – Zasugerował, żeby ciągi publiczne o szerokości 3-6 metrów, gwarantujące dostęp przez istniejące budynki, wpisać w plan jako przeznaczenie na dojścia publiczne.

**Anna Łukaszewicz** – Przeznaczenie terenu uniemożliwia wprowadzenie dodatkowej funkcji, które mogłyby komplikować późniejszą realizację inwestycji, a historyczne uwarunkowania i chroniony układ zabudowy nie dają możliwości przeznaczenia fragmentów na dojścia publiczne.

**M. S.-W.** – Złożyła wniosek aby na terenie gminnym 2U/MW znalazł się plac zabaw lub miejsce wypoczynku dla osób starszych, ponieważ brakuje takich funkcji oraz o

możliwość stworzenia takiego placu np. ze środków OBO. Zapytała również czy zgodnie z planem cały teren 2U/MW może być wygrodzony.

**Katarzyna Niebrzydowska** – Funkcja placu publicznego jest przewidziana jako możliwość na tym terenie. Może być zrealizowany gdy zostanie zagospodarowany teren wokół placu, w formie zabudowy. Plac będzie ściśle powiązany z tym co powstanie wokół, z uwagi na jego reprezentacyjny charakter. Jeżeli chodzi o grodzienie to wynika ono z przepisów odrębnych i dotyczy np. infrastruktury technicznej, które muszą posiadać barierę.

**Anna Łukaszewicz** – Zostaną uwzględnione wszystkie funkcje jakie się znajdują na tym terenie. Możliwe, że w ich zakresie znajdzie się plac zabaw, który będzie ogólnodostępny, ale zagospodarowywanie tego terenu nie może się rozpocząć od realizacji placu zabaw.

**Katarzyna Niebrzydowska** - Dodała, że również teren 42ZP jest przeznaczony na plac zabaw i można go zrealizować z OBO.

**M. S.-W.** – Zapytała o możliwość wprowadzenia komunikacji autobusowej. Zwróciła uwagę na duży problem z miejscami parkingowymi. Czy są przewidziane dodatkowe parkingi.

**Katarzyna Niebrzydowska** – Komunikację autobusową wprowadzamy wszędzie gdzie pozwolą na to parametry i geometria ulicy. Transport publiczny umożliwi dojazd autobusem, a nie tylko samochodem.

**Anna Łukaszewicz** – Przypomniała, że omawiany projekt nie jest projektem drogowym, rozwiązania drogowe w takich przestrzeniach są przeróżne. Teren jest potencjalnie bardzo dobrze skomunikowany, z uwagi na dostęp do transportu publicznego, kolejowego oraz możliwości komunikacji indywidualnej. Plan nie rozstrzyga o możliwości wprowadzenia nowych miejsc parkingowych.

**J. Ż.** – Zgłosił uwagę zasadniczą do planu, dlaczego plan dopuszcza poprowadzenie kładki pieszej łączącej ul. Dąbrowskiego z ul. Sarnowskiego. Zapis „dopuszcza się” jest zapisem miękkim i w prawie nic nie oznacza. Na podstawie takiego zapisu tej kładki może nigdy nie być. Prawo miejscowe musi być bardzo precyzyjne i wskazywać co można a czego nie można. Plan powinien założyć, że w tym miejscu będzie przejście przez tory. Pytanie dot. negocjacji z RDOŚ, jakich argumentów użył organ odmawiając wprowadzenia nowych kładek na rzece?

**Magdalena Binerowska** – Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska powoływała się na ochronę krajobrazu środkowej doliny rzeki Łyny i zakaz nowej zabudowy. Przedstawione zapisy są rezultatem przeprowadzonych negocjacji.

**Anna Łukaszewicz** - Odniosła się do kwestii prawa miejscowego i użytych w projekcie planu nakazów, zakazów, ograniczeń i dopuszczeń. Celem jaki przyświecał sporządzeniu projektu tego planu, nie miała być tylko realizacja kładki, ale wiele innych ważnych dla tego terenu działań. Dopuszczenie jest jedną z możliwości realizacji tego celu. Ustalenia planu wskazują jakie mają być gabaryty, forma architektoniczna przyszłej zabudowy, a określenia „zharmonizowany” stanowi wzmocnienie charakteru powiązania nowej zabudowy z zabudową historyczną. Obszar jest silnie uwarunkowany historycznie i wszelkie działania inwestycyjne będą wymagały uzgodnienia z konserwatorem zabytków. Przedstawione zapisy zostały uzgodnione przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

**P. S.**– zapytał dlaczego granica planu kończy się na PKP, a nie sięga na drugą stronę oraz czy były prowadzone rozmowy z PKP odnośnie poprowadzenia kładki nad torami.

**Anna Łukaszewicz** – obszaru Śródmieścia jest objęty uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia planu, linie PKP znajdują się w granicach obu planów stykając się ze sobą.

**Magdalena Binerowska** – Wszelkie analizy dotyczące poprowadzenia kładki sięgają wielu lat wstecz, na etapie planu ta lokalizacja nie była konsultowana z PKP.

**Katarzyna Niebrzydowska** – PKP otrzymało projekt planu do uzgodnienia, nie wniosło uwag dotyczących kładki. Budynek 4U (przeznaczony do sprzedaży) jest wycofany aby umożliwić poprowadzenie kładki.

**J. Ż. i P. S.** – Jakże były wytyczne konserwatorskie do sporządzenia projektu planu oraz czy brak zabudowy dziedzińców wynika z ustaleń konserwatorskich. Dlaczego nie zostały wprowadzone linie zabudowy dziedzińca otwartego od strony ul. Gietkowskiej.

**Anna Łukaszewicz i Katarzyna Niebrzydowska** – Dziedzińce oraz cały zespół są wpisane do rejestru zabytków. Projekt planu nie zakłada zabudowy dziedzińców, dlatego nie są wskazane linie zabudowy. Linia zabudowy wyznaczona w części koszar po południowej stronie ul. Dąbrowskiego wyznaczono obszar nowej zabudowy bez możliwości „domknięcia” tego dziedzińca.

**P. O.** – Czy plan przewiduje funkcje wulkanizacji w rejonie skrzyżowania ulic Dąbrowskiego i Dragonów.

**Katarzyna Niebrzydowska i Anna Łukaszewicz** – Plan nie przewiduje w tym miejscu takiej funkcji. Założeniem planu było ożywienie tego terenu, natomiast funkcja składu budowlanego temu nie służy. Funkcje, które zostały wpisane, wynikają nie tylko z wniosków zgłoszonych przez mieszkańców ale również są wynikiem przeprowadzonych konsultacji społecznych.

**P. O.** – Zapytał o losy działki przy ul. Sarnowskiego, która miała być teoretycznie wyznaczona pod potrzeby nowej kładki.

**Anna Łukaszewicz** – Działka została sprzedana ale możliwość pod wyprowadzenie kładki istnieje.

**M. A.** – Dużo się mówi o nowej kładce, ale akcent należy położyć na istniejące przejścia i wiadukty, czyli bardzo popularny ciąg rowerowo-pieszny do Lasu Miejskiego, istniejący szlak kopernikowski, czarny szlak pieszy, most Św. Barbary przez Łynę, połączenie Starego Miasta i zrewaloryzowanego Park Podzamcze z Koszarami Dragonów i Lasem Miejskim. Teren 4U należy wzmocnić funkcją kawiarni, użytkowanej przez spacerowiczów i rowerzystów. Nowa kładka dla ruchu pieszego jest w takim oddaleniu od Starówki, że nie wpłynie ona na kulturę spędzania czasu i przemieszczania się po Olsztynie. Były prowadzone różne działalności gospodarcze na ul. Skłodowskiej-Curie, ale nieudane. To jest martwy obszar.

**P. S.** – Zgodził się z głosem poprzednika i zwrócił uwagę, że jako osoba z innego miasta, uważa że największy potencjał atrakcyjnych funkcji i usług jakie może zapewnić miejscowy plan widzi w miejscach wyjść spod wiaduktów. Jako zachęta do przejścia na drugą stronę.

**Katarzyna Niebrzydowska** – Zwróciła uwagę, że wchodzenie w zabudowę koszar jest już atrakcyjne dzięki nowym usługom i dziedzińcom. Jeżeli chodzi o teren 10U i 15U wprowadzono szeroki wachlarz usług.

**M. A.** – Tereny zielone są bardzo wymagające, z uwagi na występowanie potężnych skarp, tarasowanie długimi odcinkami może być niemożliwe. Postulat kolejnych kładek przez rzekę jest nietrafiony, ponieważ brakuje miejsca na nową konstrukcję pomiędzy istniejącymi mostami Św. Barbary oraz Mostem Fryderyka.

**P. S.** – Jakże może być nasycenie mieszkańcami w granicach planu. Odnosi wrażenie, że mieszka tam za mało ludzi

**Katarzyna Niebrzydowska** – W wyniku prowadzonych inwestycji mieszkańców przybywa zarówno na terenach 12U/MW i 14 U/MW.

**Anna Łukaszewicz** – Koszary Dragonów nie mają pełnić funkcji stricte mieszkaniowej tylko jako lokalne a nawet ponadlokalne centrum usługowe.

**P. K.** – Cieszy, że wnioski z konsultacji społecznych zostały wzięte pod uwagę. Nie skupia się na kładce oraz możliwości jej rychłego powstania. Podzielił opinię, że funkcje powinny być różnorodne i się przeplatać. Zapytał o biały obszar na planie - z czego wynika oraz czy były prowadzone badania stanu budynków planując funkcje.

**Magdalena Binerowska i Katarzyna Niebrzydowska** – Jest to teren zamknięty, należący do wojska. Zgodnie z prawem teren jest wyłączony z planu i nie wprowadza się na nim żadnych ustaleń. Była przeprowadzana inwentaryzacja architektoniczna obiektów wpisanych do rejestru zabytków. W miejscu dawnej piekarni wpisany jest szeroki wachlarz usług.

**M. A.** – Zapytał, w jakim stopniu postulaty zgłaszane do Programu Zatorze, przeniknęły do projektu planu. Postulowano dla tego terenu funkcje kulturalno-rozrywkowe dla Zatorza.

**Magdalena Binerowska** – W planie miejscowym nie ograniczamy funkcji. Sporządzając plan oraz Program Zatorze pracujemy w jednym zespole, mamy do dyspozycji wyniki konsultacji społecznych do Koszar Dragonów. Założenia do obu dokumentów przenikają się i działają w dwie strony.

**Anna Łukaszewicz** – W Programie Zatorze przestrzeń rozpatrujemy w kilku aspektach, w tym przestrzeni publicznych, zieleni, zabytków a także komunikacji. Postulowane jest stworzenie lokalnego centrum kulturalne dla Zatorza ale również dla całego miasta. Uwzględniono postulaty dotyczące ciągłości przestrzeni zielonych, wprowadzenia i usprawnienia komunikacji i poszanowania zabytków. Oba dokumenty są ze sobą powiązane. Program Zatorze jest dokumentem polityki przestrzennej miasta, na innym stopniu ogólności, natomiast miejscowy plan ustala linie rozgraniczające tereny o konkretnym sposobie zagospodarowania. Jedno z drugim nie jest sprzeczne.

**P. S.** - Zapytał czy szpалery drzew są objęte ochroną oraz czy przewidziano kontynuację oraz uzupełnianie szpалerów.

**Anna Łukaszewicz** – Niektóre drzewa są wpisane do rejestru zabytków i podlegają ochronie, przewidujemy kontynuację oraz uzupełnianie ale nie wskazujemy konkretnych miejsc.

**P. S.** - Zaproponował wpisane konkretnych miejsc na kontynuację oraz uzupełnianie drzewostanu, ponieważ jest to jeden z atraktorów.

**M. S.-W.** – Zwróciła uwagę na istniejące drzewa wzdłuż ul. Gietkowskiej 5, 6, 7 na terenie hotelu Na Skarpie, które nie są objęte ochroną.

**Anna Łukaszewicz** – Na terenach prywatnych działa ustawa o ochronie przyrody, ale zastanowimy się nad tym tematem.

**M. A.** – Zapytał o realizację tarasu widokowego z OBO.

**Magdalena Binerowska** – Projekt budowlany jest procedowany.

### III. Ustalenia z dyskusji:

Mieszkańcy zostali poinformowani o zapisach projektu planu, wyjaśniono poruszone kwestie oraz poinformowano o możliwości złożenia uwag do projektu planu w formie papierowej lub mailowej do dnia 10 grudnia 2021 r.

Protokół sporządzono w 3 egzemplarzach, z przeznaczeniem:

- 1) dla prezydenta miasta;
- 2) do dokumentacji planistycznej;
- 3) do publicznego wglądu.


Protokół zawiera 5 ponumerowanych stron.

Olsztyn, dnia 23.11.2021 r.

  
.....

(podpis osoby sporządzającej protokół)

z up. PREZYDENTA OLSZTYNA

  
.....  
Halina Zaborowska-Boruch  
podpis Prezydenta Olsztyna