

Urząd Miasta Kędzierzyn-Koźle



GNP-PP.6727.1.80.2021.DP

Kędzierzyn-Koźle, 02-12-2021 r.

Kędzierzyn-Koźle
Wydział Inwestycji, Remontów i Eksploatacji

Wpłynęło: 06.12.2021

L.dz. 3485

Wydział Inwestycji, Remontów i Eksploatacji
w miejscu

W uzupełnieniu przekazanej pismem z dnia 30.11.2021 r. znak: GNP-PP.6727.1.80.2021.DP - odpowiedzi na pismo nr IRE-DS.7011.28.2021.RŁ z dnia 17.11.2021 roku, dotyczące wypisu i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyn-Koźle dla działek nr 1360/1, 1392/3, 1390/4, 1342/5 (obręb Kędzierzyn) w Kędzierzynie-Koźlu - przekazuję w załączeniu „Wytyczne urbanistyczno-architektoniczne – DUGNAD ulica Aleksandra Głowackiego” wraz z załącznikami nr 1-5 oraz zdjęciami poglądowymi deptaków z miasta Łódź.

Kierownik Referatu
Planowania Przestrzennego

T. Jamielucha
Tomasz Jamielucha

Wytyczne urbanistyczno-architektoniczne – DUGNAD *ulica Aleksandra Głowackiego* :

Ulica Aleksandra Głowackiego to istotny pas przestrzeni publicznej części osiedla Śródmieście zarówno pod względem komunikacyjnym, jak i funkcji handlowo-usługowo-mieszkaniowej z marginalną ofertą gastronomiczną. Namiastkę funkcji administracyjnej wprowadził oddział starostwa powiatowego, mieszczącego się w budynku położonym w głębi kwartału, jak i siedziba Miejskiego Zarządu Budynków Komunalnego (od ul. Grunwaldzkiej).

Dawniej ul. Aleksandra Głowackiego wraz z ul. Matejki, które poprzecznie rozdzielała dzisiejsza Al. Jana Pawła II z głównym obiektem - Domem towarowym „Chemik” (przy ich skrzyżowaniu) stanowiły centrum handlowe miasta. Stopniowo realizowane centra handlowe przy ul. Wojska Polskiego, Ogrody Odrzańskie, czy punktowe sieciowe obiekty handlowe wyparły handel z tego obszaru, likwidują się oddziały banków. Zabudowa pierzejowa od lat nie podlega przekształceniom. Mimo, iż niektóre obiekty zostały wyremontowane, zabudowa w większości stwarza wrażenie substancji zaniedbanej. Powstały w lukach zabudowy jedynie parterowe małe pawiloniki. Funkcjonuje jeden lokal małej gastronomii i latem – lodziarnia. Nic dziwnego, że drewniane, nadające się do rozbiórki kioski wychodzące przed linię zabudowy wraz z wieloma ruderami oraz występujące pustostany – pawilonów i lokali w przyziemiach (do wynajęcia) - nie zachęcają do zapuszczania się w tą ulicę, która praktycznie jest odizolowana od obecnie tętniącej życiem strefy dworca kolejowego z centrum przesiadkowym miejskiej komunikacji autobusowej i atrakcją miasta, jakim jest zabytkowa lokomotywa parowa na urządzonym skwerze. Główny ciąg pieszo-rowerowy koncentruje się przy przebudowanej Alei Jana Pawła II. Atrakcyjny zabytek sakralny (kościół Ewangelicko-Augsburski), który zlokalizowany na końcu ulicy jest przysłonięty zdegradowanym budynkiem plebani i drzewami, a sam jako niedostępny (zamknięty całorocznie i wygrodzony nieestetycznym ogrodzeniem) - nie stanowi atrakcji turystycznej. Podobnie jest z pozostałymi obiektami zabytkowymi przy tej ulicy, które są zasłonięte drzewami.

Od lat 90 ubiegłego wieku, podejmowane były dwukrotnie próby opracowania planów, które nakreśliłyby kierunki zagospodarowania przestrzennego tego obszaru.

W 2016 roku przystąpiono do opracowania programu rewitalizacji, który wskazał ten fragment miasta jako obszar zdegradowany, cechujący się szczególną koncentracją negatywnych zjawisk, na którym z uwagi na istotne znaczenie dla rozwoju lokalnego, zamierza się prowadzić rewitalizację.

Przedmiotowa ulica wraz z terenami przyległymi stanowi część podobszaru – CENTRUM.

Program rewitalizacji Miasta Kędzierzyn-Koźle dla tego obszaru zakłada następujące cele:

Cel 1. Podniesienie poziomu bezpieczeństwa.

- 1.1. Podniesienie bezpieczeństwa obszarów użyteczności publicznej.
- 1.2. Wspieranie działań podnoszących bezpieczeństwo w rodzinie oraz przeciwdziałających patologiom i wykluczeniu społecznemu.
- 1.3. Wspieranie działań poprawiających bezpieczeństwo drogowe i komunikacyjne.

Cel 2. Zwiększenie atrakcyjności i dostępności obszaru.

- 2.1. Zwiększenie oferty kulturalnej i jej dostępności dla każdej grupy wiekowej.
- 2.2. Rozwój infrastruktury społecznej i podniesienie jej dostępności.
- 2.3. Wspieranie działań podnoszących estetykę obszaru.

T. Juch

2.4. Wdrażanie rozwiązań podnoszących dostępność obszaru.

Cel 3. Kształtowanie warunków do rozwoju gospodarczego.

3.1. Kształtowanie warunków do tworzenia i rozwoju małych i średnich przedsiębiorstw.

3.2. Rozwój ekonomii społecznej.

3.3. Promocja gospodarcza i turystyczna obszaru.

Zaplanowane PROJEKTY/PRZEDSIĘWZIĘCIA dla tego podobszaru nie obejmują niestety tej przestrzeni.

Należy jednak wskazać na wiele zmian jakie gmina zrealizowała w tym kierunku w niedalekim sąsiedztwie ulicy:

- przebudowano ulicę – Al. Jana Pawła II ze ścieżką rowerową (lecz niestety tylko po stronie ul. Jana Matejki) oraz nowymi nasadzeniami,
- przy odrestaurowanym dworcu kolejowym zostało wybudowane centrum przesiadkowe miejskiej komunikacji autobusowej z parkingiem dla samochodów oraz dla rowerów (pod wiatami),
- urządzono skwer z zabytkową lokomotywą parową pod skarpą nasypu kolejowego.

Te wyżej wskazane działania stworzyły nowe miejsca atrakcyjne, poprawiła funkcjonalność przestrzeni publicznej o wyższej estetyce. Jednocześnie niestety niejako spotęgowały izolację tej ulicy i odpływ kolejnej populacji ludzi z przedmiotowej ulicy. Gdyby nie dość istotna funkcja drogi publicznej dla prawidłowego funkcjonowania układu komunikacyjnego wśród historycznej tkanki miejskiej zabudowy Śródmieścia – ulica mogłaby praktycznie przekształcać się we wnętrze podwórkowe na potrzeby funkcjonalne substancji mieszkaniowej, która posiada w większości zbyt małe podwórka na zapleczu.

Gmina zamierza tę ulicę przekształcić w woonerf - deptak. Zastanowić się należy nad całokształtem deptaka – czy nie rozciągnąć go na ul. Jana Matejki (na odcinku do ul. Konstantego Damrota – ta przestrzeń nawet bardziej nadaje się pod ten cel i nie budzi tyle kontrowersji) oraz na ul. Jana Dzierżonia. Przyjęcie ustaleń co do takiego podejścia determinuje narzucenie rozwiązań w obrębie samego skrzyżowania z Al. Jana Pawła II (np. przejście na wyniesieniu przez aleję – przejście aktywne – światła - inne).

Przystępując mimo wszystko do realizacji tego zadania w ograniczeniu się do ul. Aleksandra Głowackiego, przy braku nakreślenia konkretnych kompleksowych działań rewitalizacyjnych, z których wynikać powinna szeroko pojęta przebudowa obszaru w ulicach: Doktora Judyma – ul. Grunwaldzkiej – Al. Jana Pawła II, koniecznym jest:

- pozyskanie wytycznych konserwatorskich, z uwagi na objęcie tego obszaru w planie miejscowym **strefą ochrony konserwatorskiej „B”**,
- przeprowadzenie szerokich konsultacji społecznych.

Nakreślenie wytycznych bez powyższych elementów stanowi jedynie wstępną propozycję ogólnych kierunków co do sposobu rozwiązania tego pasa komunikacyjnego wynikającą z analizy otoczenia bliższego i dalszego oraz uwarunkowań zewnętrznych.

Uwarunkowania - czynniki zewnętrzne - to:

- ustabilizowany ciąg komunikacji kołowej nadający główny strumień ruchu od ronda Grunwaldzkiego z drogi powiatowej i drogi krajowej (Al. Armii Krajowej) w ul. Miłą i dość znaczny strumień ruchu głównie w ul. Aleksandra Głowackiego, spotęgowany wyjazdami spod dworca kolejowego;

T. Jur

- dojazd osób do pracy i klientów;
- włączenie ulicy Jana Dzierżonia;
- ukształtowany ruch ścieżką rowerową od ronda Grunwaldzkiego – tylko ul. Miłą do Al. Jana Pawła II i dalej w kierunku omawianego obszaru, a także od strony dworca kolejowego – tylko drugostronnym jej przebiegiem tą aleją (od strony ul. Jana Matejki) oraz docelowy ruch rowerowy spod wiaduktu w ciągu Al. Armii Krajowej, który rozproszy się ulicami w różnym kierunku, w tym z wlotem na projektowany deptak z ul. Henryka Dąbrowskiego;
- przejście podziemne przez dworzec kolejowy mieszkańców osiedla Pogorzelec i strumień pasażerów przybywających koleją do naszego miasta.

Uwarunkowania - czynniki otoczenia bliższego – zostały przedstawione na załączniku graficznym i dość dogłębnie zdiagnozowane na etapie tworzenia programu rewitalizacji.

Z powyższej analizy nasuwa się wariantowe podejście do kształtowania przestrzeni deptaka w ul. Aleksandra Głowackiego.

Wariant 1 (W-1)

Wariant zachowawczy – zachowanie ruchu kołowego jednokierunkowego z wprowadzeniem rozwiązań maksymalnie ograniczających i spowalniających ten ruch ze stworzeniem lepszej jakości przestrzeni publicznej w formie deptaka jednostronnego.

Z tym wariantem wiąże się przyjęcie następujących kierunków:

1. drzewa do kompleksowej wycinki (stare chorujące kasztanowce) – nasadzenia zastępcze w postaci drzew (np. platan niskopienny), krzewy i roślinność w elementach m. architektury zgodnej z Kodeksem estetyzacji;
2. do koniecznego przejścia wąskie paski terenu po lica kamienic (nie dotyczy stref przy funkcjonującej gastronomii) – p. załącznik nr 5;
3. dopuszczenie ruchu kołowego (nadal jednokierunkowy – minimalna szerokość jezdni z ewentualnymi miejscami postojowymi (ilość uzależniona od priorytetowych potrzeb powierzchniowych na deptak) – wylot w Aleję Jana Pawła II z nakazem jazdy na wprost i prawoskrętu ;
4. kształtowanie jezdni w sposób najbardziej spowalniającej ruch (wyniesienia, linia łamana, inne) a na jak najdłuższym odcinku bez krawężników – jezdnię wyznacza koryto odwadniające segregujące ruch – nawierzchnia jezdni w innym znacząco różnym kolorze); ograniczenie ruchu z prędkością do 20km/h – ze wskazaniem wprowadzenia strefy ruchu;
5. zachowanie rodzaju nawierzchni ulicy Jana Dzierżonia i jej poziomu powinno dać pożądany efekt wyniesienia ulicy Aleksandra Głowackiego i tym samym wymuszenie spowolnionego wjazdu na ulicę deptaka;
6. kształtujemy minimalny chodnik po stronie nieparzystej (wzdłuż budynku Nr7 na całej długości elewacji frontowej wynosimy chodnik wraz z jezdnią do góry (maksymalnie eliminujemy wysoką różnicę między dzisiejszym poziomem chodnika a poziomem podłogi w lokalach, jednocześnie spowalnimy tym zabiegiem ruch kołowy);
7. wzdłuż strony parzystej - pozostała przestrzeń od krawędzi jezdni do lica budynków byłaby wykorzystana pod urządzenie deptaka; uwaga: konieczny nakaz usunięcia kiosków

T./m

- drewnianych przed posesją nr 8; wzdłuż pawilonu i budynków (nr 4–6) - podobny zabieg jak pod budynkiem nr 7 poprzez wyniesienie częściowe w obszarze deptaka;
8. dopuszczamy ruch rowerowy (na obszarze deptaka w obu kierunkach);
 9. nawierzchnie: deptak z granitowych płyt płomieniowanych (jak plac przydworcowy), kostka granitowa szlifowana na jezdni, koryta odwadniające jak na płycie rynku kozielskiego (barwa wyraźnie ciemniejsza od nawierzchni drogi albo odwrotnie);
 10. należy w porozumieniu z właścicielem nieruchomości kościoła (dz. nr 1362/1 i 1362/2) teren wokół obiektu przekształcić w utwardzony plac ogólnodostępny (zostawiamy zielen wysoką) – wejście z ul. Aleksandra Głowackiego - skarpa przekształcona w szerokie schody;
 11. dla potrzeb pozostałych funkcji tej zabudowy i kształtowania przestrzeni dla rozwiązywania potrzeb środowiskowych proponuje się w dalszym etapie realizację podwórek, skwerów wolnych od ruchu kołowego we wskazanej na załączniku graficznym nowej przestrzeni publicznej (przygotowanej przez gminę poprzez wykup terenów z obiektami do wyburzenia lub ewentualnej adaptacji na cele społeczne); wskazany skwer przy ul. Doktora Judyma można opcjonalnie zagospodarować pod parking dla uzupełnienia ograniczonych miejsc postojowych zrealizowanym deptakiem;
 12. zachowanie osi widokowych;
- Załącznik nr 1 do wytycznych.

Wariant 2A (W-2A)

Wariant z zamknięciem ulicy – likwidacja jezdni z dopuszczeniem koniecznego ruchu kołowego jednokierunkowego (pojazdy uprzywilejowane, mieszkańcy, dostawa towarów) i stworzenie nowej, lepszej jakości przestrzeni publicznej poprzez przekształcenie ulicy w deptak.

Z tym wariantem wiąże się przyjęcie następujących kierunków:

1. jak w W-1;
2. jak w W-1;
3. dopuszczenie koniecznego ruchu kołowego jednokierunkowego (pojazdy uprzywilejowane, mieszkańcy, dostawa towarów) – minimalna szerokość pasa ruchu z ewentualnymi miejscami postojowymi (ilość uzależniona od priorytetowych potrzeb kształtowania deptaka) – wylot w Aleję Jana Pawła II z nakazem jazdy – skręt w prawo;
4. kształtowanie pasa ruchu jedynie poprzez zmianę kolorystyki nawierzchni;
5. zachowanie rodzaju nawierzchni ulicy Jana Dzierżonia i jej poziomu powinno dać pożądaną efekt wyniesienia ulicy Aleksandra Głowackiego i tym samym wprowadzenie krawężnika ograniczającego wjazd na deptak; na potrzeby zawracania należy nabyć części nieruchomości (działek nr 1395/3 i 1401/3);
6. wzdłuż budynku nr 7 na całej długości elewacji frontowej wynosimy chodnik wraz z pasem ruchu do góry (maksymalnie eliminujemy wysoką różnicę między dzisiejszym poziomem chodnika a poziomem podłogi w lokalach);
7. wzdłuż strony parzystej – należy wykorzystać przestrzeń do lica budynków pod urządzenie deptaka; uwaga: konieczny nakaz usunięcia kiosków drewnianych przed posesją nr 8; wzdłuż pawilonu i budynków (nr 4 - 6) - podobny zabieg jak pod budynkiem nr 7 poprzez wyniesienie częściowe w obszarze deptaka;

T. J. J.

8. dopuszczamy ruch rowerowy po deptaku w obu kierunkach;
9. nawierzchnie: deptak z granitowych płyt płomieniowanych (jak plac przydworcowy), kostka granitowa szlifowana kolorowa jako pas ruchu kołowego, koryta odwadniające jak na płycie rynku kozielskiego w kolorze nawierzchni deptaka;

Załącza się przykładowe zdjęcia kształtowania takiej przestrzeni publicznej.

10. jak w W-1;

11. jak w W-1;

12. jak w W-1;

Załącznik nr 2 do wytycznych.

Wariant 2B (W-2B)

Wariant pośredni – likwidacja jezdni na odcinku od ul. Grunwaldzkiej do ul. Jana Dzierżonia z dopuszczeniem koniecznego ruchu kołowego jednokierunkowego (pojazdy uprzywilejowane, mieszkańcy, dostawa towarów) i stworzenie nowej, lepszej jakości przestrzeni publicznej poprzez przekształcenie ulicy na tym odcinku w deptak a na pozostałym w deptak jednostronny (po stronie parzystej).

Z tym wariantem wiąże się przyjęcie następujących kierunków:

1. jak w W-1;

2. jak w W-1;

3. na odcinku od ul. Grunwaldzkiej do ul. Jana Dzierżonia dopuszczenie koniecznego ruchu kołowego jednokierunkowego (pojazdy uprzywilejowane, mieszkańcy, dostawa towarów) – minimalna szerokość pasa ruchu z ewentualnymi miejscami postojowymi (ilość uzależniona od priorytetowych potrzeb kształtowania deptaka); na pozostałym odcinku dopuszczenie ruchu kołowego (nadal jednokierunkowego – minimalna szerokość jezdni z miejscami postojowymi – wylot w Aleję Jana Pawła II z nakazem jazdy – skręt w prawo;

4. kształtowanie pasa ruchu jedynie poprzez zmianę kolorystyki nawierzchni - na odcinku pełnego deptaka; na pozostałym - kształtowanie jezdni w sposób najbardziej spowalniającej ruch (linia łamana, rodzaj nawierzchni, inne) a na jak najdłuższym odcinku bez krawężników – jezdnię wyznacza koryto odwadniające segregujące ruch – nawierzchnia jezdni w innym znacząco różnym kolorze);

5. jak w W-1;

6. jak w W-1;

7. jak w W-2A;

8. jak w W-1;

9. jak w W-2A;

Załącza się przykładowe zdjęcia kształtowania takiej przestrzeni publicznej.

10. jak w W-1;

11. jak w W-1;

12. jak w W-1;

Załącznik nr 3 do wytycznych.

T. Janik

Aktualnie toczy się postępowanie w sprawie rozbiórki obiektów posesji nr 3 (pawilonu handlowego i budynku zaplecza pawilonu – dz. nr 1394) co daje możliwość pozyskania tej nieruchomości w celach publicznych – wskazanego w opracowanych wytycznych do realizacji skweru/placu/parku kieszonkowego (w ramach rekompensaty można rozważyć zamianę – część zaplecza siedziby MZBK – dz. nr 1393/2 z ewentualnym pozyskaniem od osoby fizycznej i dopełnieniem zamiany w postaci dz. nr 1393/1). Powyższe może mieć wpływ na rozwiązanie deptaka na styku z tą posesją.

Rozwiązanie deptaka z nawiązaniem do dochodzących uliczek-dojść bocznych powinno wynikać przede wszystkim z wytycznych konserwatorskich i konsultacji społecznych na bazie wypracowanej wewnętrznie koncepcji w oparciu o załączniki do niniejszych wytycznych.

Opracował: Marek Paneth
Tomasz Jamielucha

Kierownik Referatu
Planowania Przestrzennego
T. Jamielucha
Tomasz Jamielucha

Kierownik Referatu
Planowania Przestrzennego
T. Jamielucha
Tomasz Jamielucha

Zatwierdził:

Kędzierzyn-Koźle, dn. 30-11-2021

WARIANT - 1

LEGENDA:

- obszar pod deptak / chodnik
- proj. układ jezdni
- jezdnie istniejąca z utrzymanym ruchem kołowym
- obszar do wykształcenia przestrzeni publicznej - ciągi piesze i place
- strefa wyniesionego chodnika/deptaka i jezdni z uwagi na wysoki poz. pdłogi parteru budynku przyległego
- zabytki wpisane do rejestru - dominanty arch.
- zabytki wpisane do gminnej ewidencji
- otoczenie kościoła - utwardzony plac z drzewami
- wejście na poziom placu z ul.A. Głowackiego po schodach
- istniejące ścieżki rowerowe
- osie widokowe
- obiekty niezbędne do rozbiórki
- drzewa do wycinki (ewentualne zamienne nasadzenia w pasie szerokiego deptaka)

SKALA RYSUNKU
10m 50m

DUGNAD - ul. Głowackiego / KWARTAŁ: Grunwaldzka-Judyma-Al. Jana Pawła II KONCEPCJA KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNEJ



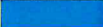

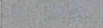







30-11-2021

Oprac.: mgr in. arch. Marek PANETH

Załącznik nr 1 do wytycznych

WARIANT - 2A

LEGENDA:

-  obszar pod deptak / chodnik
-  proj. układ przejazdu koniecznego
-  jezdnia istniejąca z utrzymanym ruchem kołowym
-  obszar do wykształcenia przestrzeni publicznej - ciągi piesze i place
-  strefa wyniesionego chodnika/deptaka i jezdni z uwagi na wysoki poz. podłogi parteru budynku przyległego
-  zabytki wpisane do rejestru - dominanty arch.
-  zabytki wpisane do gminnej ewidencji
-  otoczenie kościoła - utwardzony plac z drzewami wejście na poziom placu z ul.A.Głowackiego po schodach
-  istniejące ścieżki rowerowe
-  osie widokowe
-  obiekty niezbędne do rozbiórki
-  drzewa do wycinki (ewentualne zamienne nasadzenia w pasie szerokiego deptaka)

SKALA RYSUNKU

10m 50m

Załącznik NR 2 do wytycznych DUGNAD - ul. Głowackiego / KWARTAŁ: Grunwaldzka-Judyma-Al. Jana Pawła II KONCEPCJA KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNEJ














30-11-2021

Oprac.: mgr in. arch. Marek PANETH



WARIANT - 2B

LEGENDA:

-  obszar pod deptak / chodnik
-  proj. układ przejazdu koniecznego
-  jezdnia istniejąca z utrzymanym ruchem kołowym
-  obszar do wykształcenia przestrzeni publicznej - ciągi piesze i place
-  strefa wyniesionego chodnika/deptaka i jezdni z uwagi na wysoki poz. pdłogi parteru budynku przyległego
-  zabytki wpisane do rejestru - dominanty arch.
-  zabytki wpisane do gminnej ewidencji
-  otoczenie kościoła - utwardzony plac z drzewami
-  wejście na poziom placu z ul.A.Głowackiego po schodach
-  istniejące ścieżki rowerowe
-  osie widokowe
-  obiekty niezbędne do rozbiórki
-  drzewa do wycinki (ewentualne zamienne nasadzenia w pasie szerokiego deptaka)

SKALA RYSUNKU

10m 50m

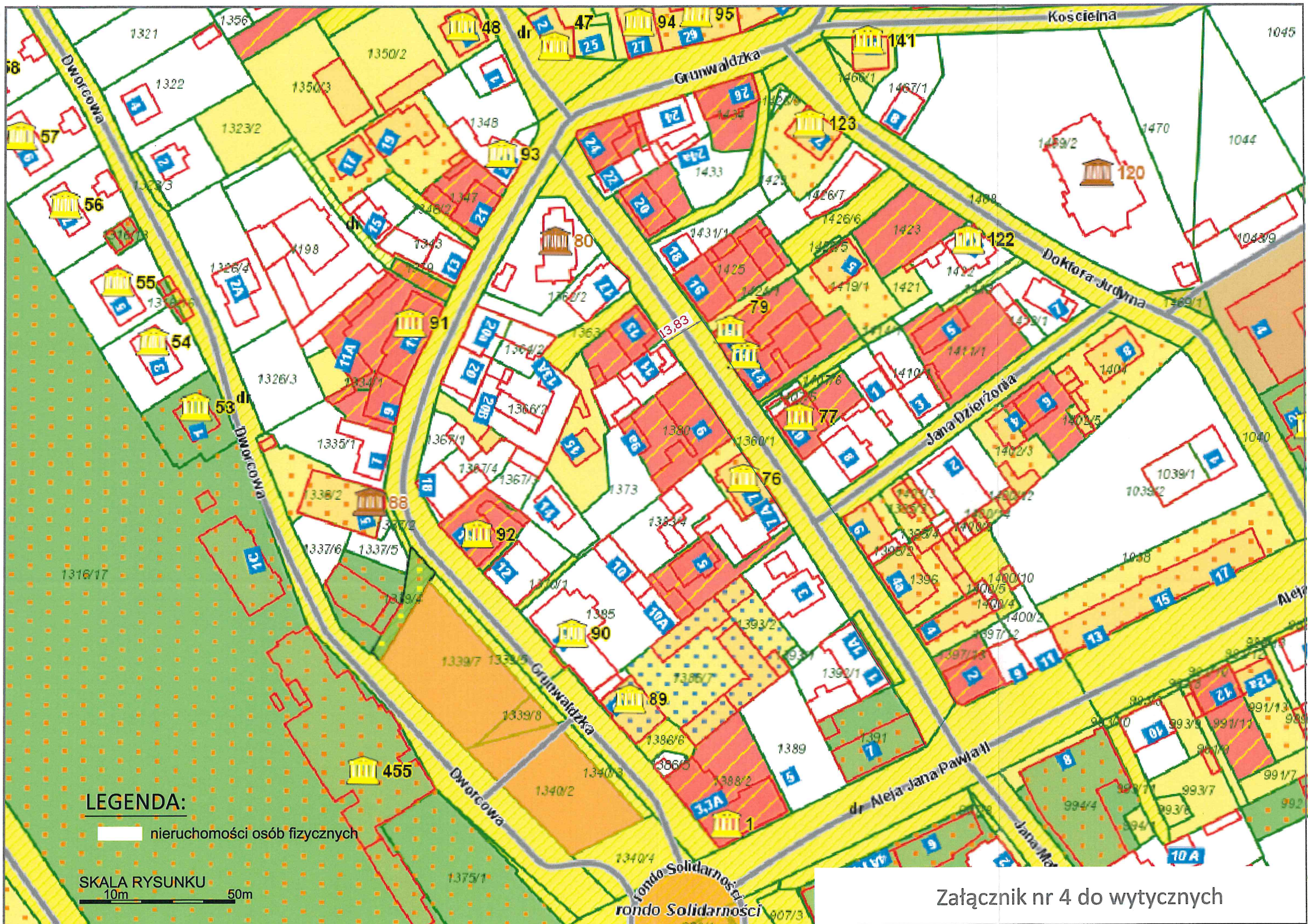
30-11-2021

DUGNAD - ul. Głowackiego / KWARTAŁ: Grunwaldzka-Judyma-Al. Jana Pawła II KONCEPCJA KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNEJ

Załącznik NR 3 do wytycznych

Oprac.: mgr in. arch. Marek PANETH

[Signature]

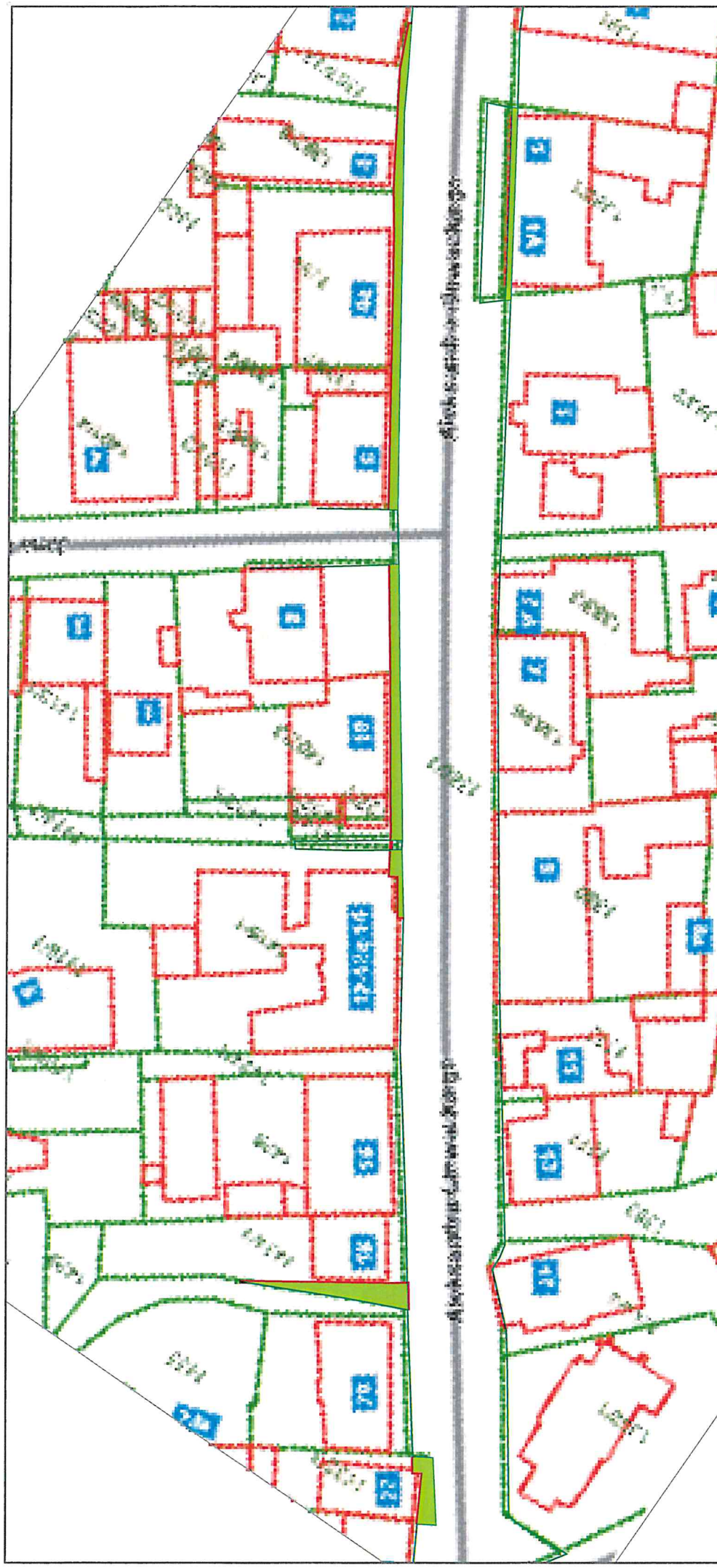


LEGENDA:

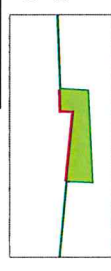
nieruchomości osób fizycznych

SKALA RYSUNKU
10m 50m

Załącznik nr 4 do wytycznych



LEGENDA:

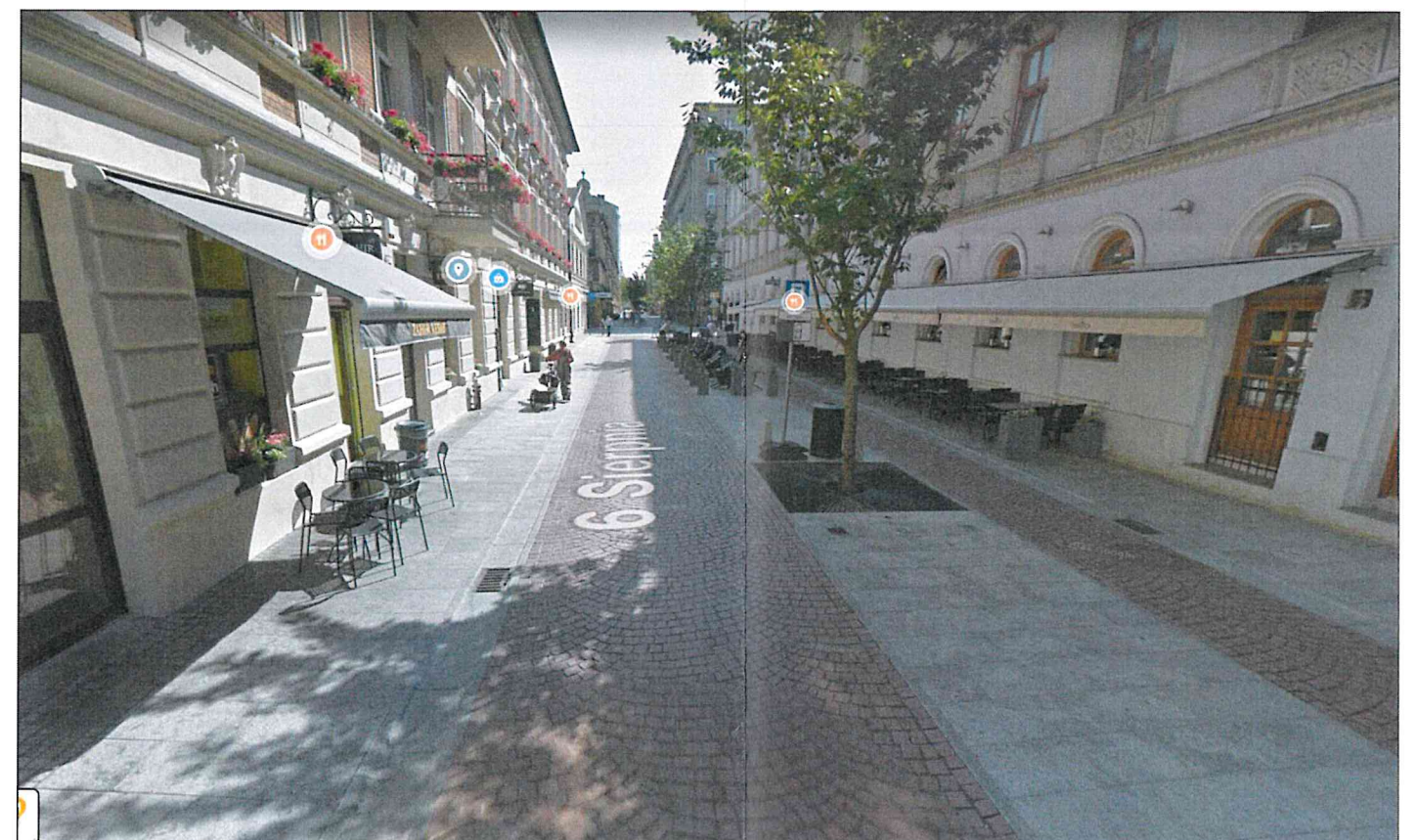


części nieruchomości
do wykupu



SKALA RYSUNKU

ŁÓDŹ - UL. 6-GO SIERPNIA



ŁÓDŹ - UL. TRAUGUTTA

