

WYTYCZNE URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNE
DO KONKURSU
O CHARAKTERZE STUDIALNYM NA OPRACOWANIE KONCEPCJI
URBANISTYCZNO – ARCHITEKTONICZNEJ DLA ZADANIA PN.
PROMENADA NADMORSKA WRAZ Z TERENAMI PRZYLEGŁYMI
W USTCE

1. Idea, motywacja przedsięwzięcia

Projekt opiera się na trzech podstawowych przesłankach:

- poprawienie jakości i atrakcyjności przestrzeni publicznej, w skład której wchodzi Promenada Nadmorska wraz z otaczającymi ją terenami parkowymi i plażą nadmorską,
- zaprezentowanie innej formy zagospodarowania terenów przeznaczonych w projekcie planu miejscowego pod funkcję uzdrowiskową i powiązanie jej z mołem, które będzie usytuowane na otwartych terenach wód morskich, osiowo wzdłuż ulicy Żeromskiego, wraz z wyeksponowaniem punktów widokowych o zabudowie tarasowej.
- integrowanie i zespalanie ważnych rekreacyjnie przestrzeni terenowych o różnym sposobie zagospodarowania powiązanych ze sobą systemem komunikacji pieszej, rowerowej i częściowo samochodowej.

2. Usytuowanie Promenady Nadmorskiej - granice opracowania koncepcji

Promenada Nadmorska usytuowana jest na wydmie nadmorskiej w północnej części miasta w bezpośrednim sąsiedztwie plaży. Jest krajobrazowo urokliwym łącznikiem komunikacyjnym, łączącym starą osadę rybacką z ośrodkami wypoczynkowymi zlokalizowanymi przy ulicy Wczasowej. Komunikację kołową promenady stanowi ulica Limanowskiego a dojazd do niej odbywa się ulicami: Marynarki Polskiej, Żaruskiego, Beniowskiego, Sprzymierzeńców, Słowiańską, Żeromskiego, Kopernika, Leśną i Chopina. Sąsiaduje ona z malowniczymi parkami, plażą nadmorską oraz terenami, na których usytuowane są obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków w wykazie zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru: Zespół mieszkaniowo-gospodarczy wraz z otoczeniem przy ul. Żeromskiego 1, Latarnia Morska – 1892 przy ul. Marynarki Polskiej 1, Willa z budynkiem gospodarczym przy ul. Chopina 8,8a, Willa – 1887r. przy ul. Chopina 4 oraz w wykazie innych zabytków nieruchomych znajdujących się w wojewódzkiej ewidencji zabytków: Zakład Balneologiczny przy ul. Beniowskiego 1, restauracja, dom wczasowy, altana przy ul. Limanowskiego 2,2a, dom wypoczynkowy przy ul. Limanowskiego 6, dom wczasowy przy ul. Chopina 2 oraz domy mieszkalne przy ul. Chopina 10, 12. Obszar ten zilustrowany jest na mapie sytuacyjno – wysokościowej stanowiącej załącznik graficzny **nr 1** do niniejszego opracowania.

Z uwagi jednak na konieczność powiązania projektowanego założenia z otoczeniem a przede

wszystkim wykreowanie formalnego i funkcjonalnego powiązania z miastem – opracowanie winno zawierać dodatkową planszę obrazującą te zależności.

3. Cel konkursu – w odniesieniu do sposobu zagospodarowania

Celem konkursu jest przeprowadzenie szerokiej konfrontacji twórczych prac projektowych oraz uzyskanie najlepszej pod względem funkcjonalno-przestrzennym koncepcji urbanistyczno-architektonicznej zagospodarowania terenów objętych konkursem. Przedstawiona koncepcja (rozwiązania przestrzenne mogą być przedstawione w kilku wariantach) powinna przewidywać rozwiązania przyszłościowe oraz realne do wykonania. Czytelność idei przestrzennej w przyjętym sposobie zagospodarowania jest głównym celem i kryterium oceny prac w zakresie propozycji urbanistycznej.

4. Uwarunkowania przestrzenne

4.1. Rys historyczny miejsca (lokalizacji)



Ryc.1.Fragment Promenady Nadmorskiej z lat 30 XX wieku z sąsiadującymi obiektami do dnia dzisiejszego istniejącymi i znajdującymi się w GEZ w wykazie inne zabytki nieruchome znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków: od prawej Restauracja - Kapitańska, altana, dom wczasowy - Przystań, przy ul. Limanowskiego 2,2a,

Letnisko i uzdrowisko to najmłodsza chronologicznie funkcja gospodarcza w Ustce, która powstała w latach 30. XX wieku wzdłuż brzegu morskiego, w bezpośrednim sąsiedztwie morza. Wzdłuż morza rozciągało się i rozciąga malownicze kąpielisko, które zalicza się do najmodniejszych i najbardziej znanych polskich kąpielisk. W 1989r. Ustka wyrosła na najważniejszą miejscowość uzdrowiskową w Polsce. Pierwsze informacje o wczasowiczach (38 rodzin) przybyłych tu w lecie na wypoczynek, pochodzą z 1832 roku. Docierali do tutejszych rybackich chat, w których mieli wynajęte izby. Podróżowali wynajętymi furmankami, a potem dyliżansami. Podróż ze Słupska trwała godzinę i 45 min. Dla nich potem zbudowano łazienki, czyli zakład przyrodoleczniczy, kabiny kąpieliskowe oraz założono spacerową promenadę nad brzegiem morza (1875r.). Po tym, gdy w 1878 doprowadzono do Ustki linię kolejową, liczba letników rokrocznie odwiedzających osadę wzrosła do kilku tysięcy. Powstała wówczas na wschód od ul. Kosynierów dzielnica willowo-pensjonatowa, której najbardziej reprezentacyjnymi ulicami były ul. Żeromskiego i Chopina. Aż do 1945 roku najwięcej gości przejeżdżało z aglomeracji berlińskiej, następnie z Saksonii i ze Śląska, ale bywali tu też już wtedy bogaci Polacy, mimo że aż do 1945 roku Ustka należała do Rzeszy Niemieckiej. Wczasowo -sanatoryjny charakter miejscowości od 1922 roku podkreślała urzędowa nazwa Ostseebad Stolpmünde, czyli Bałtyckie Uzdrowisko Ustka. Już wówczas zalecano kuracjom spacerować wzdłuż plaży. Warto dodać, że jednym z pierwszych ich miłośników był książę Otto von Bismarck, który wypoczywał tu dwukrotnie (1856 i 1858) i lubił wypady do Orzechowa. Dzięki leczniczym właściwościom klimatu od 1 stycznia 1988 roku Ustka ma status miasta uzdrowiskowego, nadany uchwałą Rady Ministrów.

We współczesnym świecie niewiele jest już takich miejsc jak Ustka, w których rozkoszować się można nieskażoną, nadmorską przyrodą, nasyconym jodem powietrzem i przy tym spacerować malowniczą promenadą, podziwiając nasze morze podczas czterech pór roku.



Ryc.2. Fragment mola z łaźniami z lat 30 XX wieku.



Ryc.3. Fragment łaźienek wschodnich z mołem z lat 30 XX wieku.



Ryc.4, 5. Widok z lotu ptaka na Ustkę z lat 30 XX wieku





Ryc. 6. Widok Promenady z lat 70 XX wieku.



Ryc. 7. Widok Promenady z lat 80 XX wieku.



Ryc. 8. Widok Promenady z lat 80 XX wieku.



Ryc. 9. Widok Promenady z lat 90 XX wieku.

4.2. Uwagi do stanu istniejącego

- Teren wskazany pod konkursowe działania planistyczne zawiera szereg niewłaściwych

elementów przestrzennych wymagających zmiany. Należy wprowadzić nowe rozwiązania techniczne, które kształtować będą go inaczej, bardziej jednorodnie na miarę XXI wieku. Atrakcyjne klifowe położenie nakazuje, zgodnie z obowiązującym planem miejscowym pn. Wczasowa i okolice, utworzenie tarasów widokowych, poszerzających fragmentami istniejącą promenadę. Brak jest obecnie spacerowego mola, połączonego z promenadą i wychodzącego w kierunku północnym na otwarte wody terytorialne.

- W obszarze tym znajduje się również kilka obiektów o wartościach historycznych, o których mowa w pkt 2 i nowa forma zagospodarowania winna być tak przedstawiona, by współgrała z otoczeniem.
- Promenada Nadmorska generuje ruch pieszy i rowerowy, który powinien odbywać się wydzielonymi do tego celu trasami.
- Założenia komunikacyjne muszą uwzględniać możliwość przejazdu służb komunalnych utrzymujących czystość przestrzeni publicznej.
- Sposób zagospodarowania tymczasową działalnością sezonową powoduje powstawanie problemów z wywozem tworzących się na ich terenie odpadów komunalnych,
- Odcinkowo nabrzeże, na którym zlokalizowana jest obecna promenada ma budowę piaszczystą, dlatego ważnym czynnikiem jest właściwe odprowadzenie wód opadowych, w koncepcji należy uwzględnić kierunki spadków terenu, które jednocześnie będą kierunkami spływu powierzchniowego.
- Obecna nawierzchnia promenady nie uwzględnia możliwości przejazdu pojazdów służb szybkiego reagowania

4.3. Główne idee przestrzenne:

- uporządkowanie i nowe ukształtowanie przestrzeni publicznej – Promenady Nadmorskiej, stanowiącej atrakcyjny nadmorski ciąg spacerowy dla mieszkańców, wczasowiczów i kuracjuszy oraz bardzo ważny przestrzennie w skali miasta kompozycyjny element urbanistyczno – architektoniczny, z uwzględnieniem połączenia z istniejącym nowym odcinkiem promenady kończącym się na wysokości „Traktu Solidarności”.
- powiązanie Promenady Nadmorskiej z nowymi tarasami widokowymi i nowym molem, zaprojektowanym jako przedłużenie komunikacji pieszej na osi ul. Żeromskiego.
- Ujednolicenie rozwiązań architektonicznych zejść na plażę na odcinku od wschodniego falochronu portowego do „Traktu Solidarności”, z uwzględnieniem

zjazdów dla osób niepełnosprawnych które powinny znaleźć się w min. 4 punktach (w 2 istniejących oraz na wysokości mola oraz „Traktu Solidarności”).

5. Szczegółowe wytyczne urbanistyczno-architektoniczne

5.1. Rozwiązania komunikacyjne

- Podstawowym elementem komunikacji pieszej jest Promenada Nadmorska, która winna mieć nowy wystrój kompozycyjny, wzbogacony funkcjonalnymi tarasami widokowymi z nowoczesną aranżacją małej architektury. Atrakcyjną komunikację pieszą powiązaną z promenadą będzie stanowić molo usytuowane na osi ul. Żeromskiego, wysunięte w kierunku północnym na otwarte wody morskie – Bałtyku.
- Między ciągiem komunikacji pieszej a ścieżką rowerową trzeba przewidzieć pas zieleni urządzonej niskiej nie stanowiącej przeszkody wizualnej dla osób spacerujących po wyższym ciągu komunikacyjnym, z dopuszczalnymi pojedynczymi akcentami drzew z zachowaniem istniejących pojedynczo występujących okazów wzdłuż zewnętrznej części promenady.
- Ścieżka rowerowa powinna przebiegać na zapleczu istniejącej oraz planowanej do wykonania opaski brzegowej, która w planach powinna rozpoczynać się od istniejącego falochronu wschodniego i sięga końca wschodniego opracowania.
- Komunikacji pieszej towarzyszyć będzie równolegle poprowadzona do niej ścieżka rowerowa. Stanović będzie atrakcyjny element przestrzenny usytuowany u podnóża skarpy w bliskim sąsiedztwie plaży lub w innym miejscu niekolidującym z ciągiem pieszym – spacerowym. Łączyć się będzie od strony zachodniej ze ścieżką wytyczoną na kładce oraz od strony wschodniej ze ścieżką poprowadzoną na terenach parku uzdrowskiego.
- Komunikacja kołowa odbywa się ulicą Limanowskiego. Łączy się ona od zachodu z ul. Beniowskiego, a od wschodu z ul. Leśną. W zakresie planowanych zmian w układzie komunikacyjnym należy traktować je jako ideowo obowiązujące.
- Z uwagi na wprowadzoną w projekcie planu pn. „Promenada Nadmorska Bis” funkcję usługową w tym hotelową, niezbędne będą parkingi, dla których brak terenów. Należy je przewidzieć w częściach podziemnych albo zaproponować przyszłym właścicielom zaprojektowanie ich na innych terenach poza obszarem opracowania.
- Bardzo istotnym elementem wzmacniającym całość kompozycji komunikacyjnej będzie zachowany układ otaczającej zieleni z wyeksponowanymi pomnikami przyrody.
- U nasady falochronu wschodniego przewidzieć zjazd techniczny na plażę zapewniający zjazd dla służb technicznych, komunalnych oraz szybkiego reagowania.

5.2. Rozwiązania architektoniczno - urbanistyczne

- Nowa promenada powinna być zaprojektowana w sposób kreujący rozwiązania sugerowane dla przestrzeni publicznej XXI wieku.
- Należy nawiązać do istniejącego spoziomowania terenu, oddzielając tym samym ciąg komunikacji pieszej od miejsca rekreacyjnego, skupiającego odpoczywających i relaksujących się pochłanianiem dużej ilości jodu wczasowiczów i kuracjuszy.
- Ścieżkę rowerową, będącą również atrakcyjnym elementem tej przestrzeni publicznej należy zaprojektować w taki sposób, by nie stanowiła kolizji dla ruchu pieszego i rekreacji, o której mowa wyżej. Jedną z propozycji może być rozwiązanie, o którym mowa w pkt 5.1. kropka 2.

5.3. Inne wytyczne wynikające z obowiązujących dokumentów planistycznych

- Na wyznaczonym terenie obowiązują miejscowe plan zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Wczasowa i okolice” oraz pn. „Promenada Nadmorska”.
- Plan Miejskowy pn. „Promenada Nadmorska” w najbliższym czasie zostanie zmieniony i będzie obowiązywał nowy pn. „Promenada Nadmorska Bis”. Zawierać on będzie nowe ustalenia planistyczne w szczególności dla terenu położonego centralnie i przeznaczonego pod funkcję uzdrowiskową.
- Od strony zachodniej przedmiotowego obszaru znajduje się teren portu, dla którego nie ma planu miejscowego, zaś od strony południowej położony jest teren, na którym usytuowane są obiekty znajdujące się w GEZ, o których mowa wyżej. Dla tego też obszaru obowiązuje plan miejscowy pn. „Centrum 3”, który niebawem ulegnie zmianie i będzie obowiązywał plan pn. „Centrum 3A”.
- Powyższy stan obowiązywania ww. dokumentów planistycznych zobrazowany jest na załączniku graficznym **nr 2**.

5.4. Ważne elementy kompozycji

- Horyzontalne położenie promenady wzdłuż klifu i brzegu morskiego.
- Wertykalne względem ul. Żeromskiego położenie przysłanego mola.

5.5. Rozwiązania materiałowe, mała architektura

- Ciągi spacerowe wraz z podjazdami winny być wykonane z materiałów trwałych z elementami granitowymi.
- Elementy małej architektury winny być spójne z charakterem przestrzeni publicznej. Mile widziane będą zaprojektowane miejsca z ujęciem wody do obmycia nóg i rąk, ewentualne wodotryski jak również obiekty architektury parkowej sezonowej i stałej takie jak: altany, ermitaże, ogródki, gabinety, groty, gloriety, ganki, krużganki, loggie, pergole, tarasy itp.

- Molo betonowe lub stalowe z elementami drewna o wysokiej jakości z akcentami marynistycznymi.
- Nie należy się ograniczać wyłącznie do zabiegów plastycznych w rysunku posadzki – w sposób zdecydowany używać należy elementów z wymiarem wertykalnym takich jak: słupy oświetleniowe, nasadzenia drzew, ławki, mała architektura, pachołki, kolumny itp.

6. Zdjęcia Promenady Nadmorskiej z minionych lat



Ryc.10. Niska część promenady z 2013r.





Ryc.11. Promenada wraz z terenami przyległymi – widok aktualny.

Opracowały:

Część tekstową:

mgr inż. arch. Małgorzata Bugajewska

Część graficzną:

mgr Marta Mokijewska

Wykaz dołączonych materiałów graficznych i opracowań:

- Załącznik graficzny nr 1 do wytycznych urbanistyczno – architektonicznych - Teren Promenady Nadmorskiej w Ustce wraz z terenami przyległymi, ilustrujący granice obszaru i inne informacje wynikające z wytycznych do konkursu.
- Załącznik graficzny nr 2 do wytycznych urbanistyczno – architektonicznych – Teren Promenady Nadmorskiej w Ustce wraz z terenami przyległymi, ilustrujący granice obowiązujących planów miejscowych i nowych planów będących w opracowywaniu.
- Załącznik graficzny nr 3 do wytycznych urbanistyczno – architektonicznych – Teren Promenady Nadmorskiej w Ustce wraz z terenami przyległymi, ilustrujący obszar konkursu na mapie topograficznej i na tle miasta Ustka.