

Załącznik A

Wytyczne projektowe i program budowy **platformy widokowej wraz z zejściem na „Plażę Dubaj” w Jarosławcu gmina Postomino**

Wstęp

1. Konkurs organizowany jest w celu uzyskania spójnej, atrakcyjnej architektonicznie, urbanistycznie i funkcjonalnie propozycji budowy platformy widokowej wraz z zejściem na „Plażę Dubaj”, położonych w obrębie ewidencyjnym Jarosławiec gmina Postomino. Całość inwestycji ma obejmować zagospodarowanie terenu zieleni parkowej (działki nr 248, 249) położonego na górnym poziomie aktywnego klifu i stanowiącego jednocześnie dojście i początek zejścia na sztuczną plażę zlokalizowaną na części działki nr 468/1 – „Plażę Dubaj”. U podnóża klifu od zejścia (zejście na plażę nr 5) planowana jest promenada biegnąca wzdłuż plaży w kierunku wschodnim do zejścia na plażę nr 4 (działka nr 255/18) przy Placu Róży Wiatrów. Główną ideą jest koncepcja stworzenia nowoczesnego, funkcjonalnego, ekonomicznego i przyjaznego użytkownikom wyeksponowanego, otwartego na krajobraz morski punktu widokowego (platformy widokowe) stanowiącego jednocześnie zejście, na położoną u podnóża klifu, atrakcję turystyczną Jarosławca, sztuczną „Plażę Dubaj”. Zakłada się, że projektowane zagospodarowanie powinno tworzyć spójną całość kompozycji architektoniczno-urbanistycznej, składającej się z zespołu zieleni parkowej, platform widokowych, zejścia na „Plażę Dubaj” i promenady u podnóża klifu łączącej zejścia na plażę nr 5 i nr 4. Planuje się stworzenie atrakcyjnego architektonicznie miejsca, funkcjonalnego, wzbogacającego przestrzeń gminy, o formie architektonicznej, mogącej stać się wizytówką i symbolem gminy, spełniającego najnowsze standardy oraz zasady inkluzywnego i uniwersalnego projektowania.

Stan istniejący

2. Teren objęty konkursem to obszar o pow. około 2,0 ha (ca 4,0 ha z promenadą), położony jest w północno-zachodniej części Jarosławca, w bezpośrednim sąsiedztwie Morza Bałtyckiego. Graniczący od południa, poprzez ulicę Nadmorską z istniejącymi i projektowanymi terenami zabudowy turystycznej i jednorodzinnej. Od północy graniczy z wodami Morza Bałtyckiego, od wschodu graniczy z terenem zamkniętym (dz. nr 250 i dalsze), od zachodu terenami drobnej, bardzo ekstensywnej, zabudowy (działka nr 247 i dalsze) – przeznaczonymi na zielen parkową. Obszar konkursu to tereny zieleni, położone na działkach nr 248 i 249, na górnym poziomie aktywnego klifu brzegu morskiego (wysokości około 20 m n.p.t. – rzędne ok. 20,3-21,3 m n.p.m.). Z poziomu górnego klifu (z żelbetowej platformy) zrealizowane są obecnie ażurowe schody stalowe (stopnice i spoczniki – podesty – drewniane) prowadzące do podnóża klifu do rzędnej ~2,5 m n.p.m. Dalej, za położoną ok. 8 m od podnóża klifu betonową opaską brzegową rozciąga się, położona na działce nr 468/1, składająca się z czterech sektorów, sztuczna „Plaża Dubaj”, mająca w tym sektorze szerokość (w głąb morza) od 150 do 250 m. Działka nr 248 w połowie płaska zagospodarowana jako skwerek graniczący z krawędzią klifu. Ze skwerku prowadzi dojście do położonej już na działce nr 468/1 żelbetowej platformy, z której prowadzą w dół na plażę schody zejścia nr 5. Przy tym dojściu posadowiony jest obecnie kontener sanitarny o wymiarach ca. 4,0x2,5 m. Drugą połowę działki stanowią strome skarpy klifu porośnięte drzewami. Działka nr 249 to sąsiadujący z krawędziami klifu, nieurządzony teren zieleni, płaski teren porośnięty drzewami i krzewami. Istniejące zejście nr 5 prowadzone jest w pewnego rodzaju „jarze” położonym pomiędzy krawędziami klifu na działce nr 468/1. Wzdłuż podnóża klifu istnieje betonowa opaska biegnąca na działce nr 468/1. Zejście nr 4 (stalowe schody) kończą się na działce nr 255/18.

Dla części terenu objętego niniejszym Konkursem (działki nr 248 i 249) obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Jarosławiec – Uchwała Nr XXX/348/04 Rady Gminy Postomino z dnia 30 grudnia 2004 r. (**Załącznik E** do niniejszego Regulaminu Konkursu) – teren



oznaczony 9ZP - teren zieleni parkowej z ciągami spacerowymi i elementami małej architektury bez zabudowy. Na terenie 9ZP ustala się możliwość realizacji zejścia po brzegu klifowym.

Ustalenia tego planu są wiążące dla obszaru Konkursu.

Uchwała jest dostępna również pod linkiem:

https://postomino.bip.net.pl/?p=document&action=show&id=1870&bar_id=1444 (bez załącznika nr 1)

Dla gminy Postomino obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Postomino – Uchwała Nr XXXVII/309/21 Rady Gminy Postomino z dnia 3 września 2021 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Postomino dla obrębu ewidencyjnego Jarosławiec (**Załącznik D** do niniejszego Regulaminu Konkursu).

Uchwała jest dostępna również pod linkiem: <https://postomino.bip.net.pl/?a=12935>

Gmina nie posiada Gminnego Programu Rewitalizacji i nie podjęła uchwały w trybie przepisów ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2021 r. poz. 485 ze zm.).

3. Obszar opracowania konkursowego to działki ewidencyjne będące:
 - 1) we władaniu Gminy Postomino (248 i 249)
 - 2) we władaniu Skarbu Państwa (część działki 468/1, 255/18). Granice opracowania oznaczone są na załączonej mapie kolorem czerwonym (Załącznik B1 do niniejszego Regulaminu Konkursu).

Wytyczne do projektowania

4. Inwestycja będąca przedmiotem opracowania konkursowego stanowi przedsięwzięcie mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określone w § 3 pkt 72 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 ze zm.).
5. Przedsięwzięcie będące przedmiotem opracowania konkursowego stanowi inwestycję celu publicznego na podstawie art. 6 pkt 9c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r., poz. 344 ze zm.).
6. Obszar opracowania obejmuje w większości teren pasa technicznego (działki nr 468/1 i 255/18), którego granica ustalona jest Zarządzeniem Nr 3 Dyrektora Urzędu Morskiego w Słupsku z dnia 4 maja 2006 r. w sprawie określenia granic pasa technicznego Urzędu Morskiego w Słupsku na terenie Województw Pomorskiego i Zachodniopomorskiego (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego Nr 71, poz. 1264). Zgodnie z art. 36 ust. 2 ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej, nadbrzeżny pas techniczny stanowi obszar przeznaczony do utrzymania brzegu w stanie zgodnym z wymogami bezpieczeństwa i ochrony środowiska (Dz. U. z 2023 r. poz. 960 ze zm.).
Należy uwzględnić, że zgodnie z art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej, dla inwestycji zlokalizowanych na obszarze pasa technicznego, dyrektor właściwego urzędu morskiego wydaje decyzję na wykorzystanie pasa w innym celu niż ochrona brzegu, określając jednocześnie warunki takiego wykorzystania.
Obszar konkursu położony jest w całości w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego.
7. Planowana inwestycja zlokalizowana jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Pas pobraża na zachód od Ustki” przyjętego Uchwałą nr XXXII/375/09 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 15 września 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2021 r., poz. 2091).
8. Obszar objęty opracowaniem konkursowym obejmuje teren bezpośrednio sąsiadujący z aktywnym klifem, a lokalnie także sam klif. Z powodu występowania w przeszłości intensywnej abrazji wykonano w latach 1992 i 2018 opaskę brzegową (ścianka szczelna zwieńczona oczepem) wraz z odwodnieniem (filtry odwrotne), która zabezpiecza podstawę klifu od strony morza.
Klif jest poddawany na tym odcinku czynnikom niszczącym, jakimi są m.in.:
 - 1) wody gruntowe (wysięki wody gruntowej na ścianie klifu),
 - 2) narażenie stoku na działanie zmiennych czynników atmosferycznych,



- 3) postępująca erozja,
- 4) spływ wód powierzchniowych z terenów przyległych.

łącznie wszystkie te elementy powodują, że analizowany obszar jest aktywnie niestabilny. Świadczy o tym m.in. niekontrolowane osunięcie się fragmentu klifu w 2010 r. w pobliżu planowanego przedsięwzięcia.

9. Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miejscowości Jarosławiec (Uchwała nr XXX/348/04 Rady Gminy Postomino z dnia 30 grudnia 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Jarosławiec) na działkach przylegających do brzegu klifowego dopuszcza się realizację obiektów na terenie ograniczonym nieprzekraczalną linią zabudowy pod warunkiem przeprowadzenia każdorazowo oceny warunków geologicznych i wpływu morza na bezpieczeństwo projektowanej budowli. (Uwaga: na terenie 9ZP nieprzekraczalna linia zabudowy nie została określona).

10. Zagospodarowanie terenu:

- 1) proponowana w obszarze konkursu promenada powinna przebiegać u podnóża klifu w taki sposób, aby jej zakończenie w obszarze zejścia na plażę nr 4 zapewniało dostęp osób niepełnosprawnych z Placu Róży Wiatrów;
- 2) szerokość użytkowa dla zejść na plażę – min. 4,0 m;
- 3) dla zejść na plażę pierwszy stopień schodów od strony morza, a także zakończenie ewentualnej pochylni, powinny być zlokalizowane na rzędnej około 1,5 m poniżej istniejącej rzędnej terenu;
- 4) istniejący sanitariat (kontener) na działce 248 – do likwidacji;
- 5) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić projektowany kontener sanitarny, zlokalizowany na działce nr 468/1 u podnóża klifu. Projekt budowlany sanitariatu stanowi **Załącznik K**;
- 6) koncepcja zagospodarowania terenu powinna spełniać wymogi obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (obszar działek nr 248 i 249);

11. Założenia programowe i funkcjonalne budowy platformy widokowej wraz z zejściem na „Plażę Dubaj”:

Poniższy program został skonstruowany jako wynik analiz dotyczących zaspokojenia niezbędnych potrzeb związanych z zapewnieniem właściwej funkcji obiektu oraz możliwości finansowych. Jest to program minimum z punktu widzenia potrzeb i zarazem program maksimum z punktu widzenia posiadanych środków. Z tego powodu, od Uczestników Konkursu, oczekiwana jest dyscyplina w realizacji tego programu. Nie należy go powiększać i interpretować rozrzutnie.

- 1) **zagospodarowanie działek ewidencyjnych nr 248 i 249 – teren zieleni parkowej (urządzonej) zawierające poniższe elementy zagospodarowania:**
 - a) sanitariat (po 2 kabiny damskie i męskie, 2 pisuary, kabina dla osób niepełnosprawnych z miejscem do przewijania niemowląt)
 - b) fontanna,
 - c) obiekty małej architektury: ławki, stojaki na rowery, kosze,
 - d) miejsca wypoczynku z zielenią towarzyszącą,
 - e) niezbędne ciągi komunikacyjne wraz z oświetleniem,
 - f) punkty informacyjne nt. platformy widokowej i promenady, dostępności dla osób niepełnosprawnych,
- 2) **zejście na „Plażę Dubaj” (zejście na plażę nr 5):**
 - a) komunikacja z obszaru początku zejścia na działce nr 248 (szczyt klifu) w obszarze A (**Załącznik B**) do końca zejścia na poziomie plaży w obszarze B (**Załącznik B**),
 - b) komunikacja pionowa, obowiązkowo schodami, oraz fakultatywnie w inny sposób umożliwiający użytkowanie platformy przez osoby niepełnosprawne z uwzględnieniem agresji chemicznej wody morskiej, powietrza oraz oddziaływania siły wiatru wraz z piaskiem w rejonie plaży,



- c) minimum dwa poziomy tarasów widokowych (platformy widokowe) na otwarty krajobraz morski zlokalizowane w górnym poziomie zejścia na plażę, o powierzchni około 100 m² każdy,
- d) uwzględnienie w konstrukcji zejścia na plażę oraz platformy widokowej (platform widokowych) ukształtowania terenu, skarp, zboczy oraz nabrzeża klifowego, szczególnie w aspekcie posadowienia obiektów budowlanych,
- e) uwzględnienie naturalnego ukształtowania i specyfiki terenu w koncepcji poszczególnych poziomów wejścia i platformy;

3) promenada u podnóża klifu (pomiędzy zejściami na plażę nr 4 i 5):

- a) początek promenady w okolicy zejścia nr 5
- b) promenada prowadzona u podnóża klifu (na działkach nr 468/1 i 255/18) na odcinku około 550 m do zejścia nr 4,
- c) połączenie promenady z zejściem na plażę nr 4 przy Placu Róży Wiatrów (ewentualna przebudowa zejścia),
- d) promenada musi być prowadzona w sposób uwzględniający różnicę poziomów trasy promenady i zejścia nr 4 – z zapewnieniem kontynuacji przejścia do centrum Jarosławca dla osób niepełnosprawnych.

12. Ochrona środowiska:

- 1) Zalecenia w sprawie prowadzenia prac projektowych w odniesieniu do gatunków chronionych zawarte są w **Załączniku F**;
- 2) Warunki dotyczące projektowania przedsięwzięcia ze względu na wymagania ochrony brzegu morskiego zawarte są w **Załączniku I**.

13. Infrastruktura techniczna:

- 1) Zamawiający zaleca, adekwatne do skali i rodzaju inwestycji, zastosowanie innowacyjnych, proekologicznych i oszczędnych technologii, z maksymalnym wykorzystaniem OZE;
- 2) instalacja kanalizacyjna, deszczowa i wodociągowa: zasilanie i odprowadzenie do sieci gminnych.

14. Materiały konstrukcyjne i wykończeniowe:

W opisie do koncepcji architektonicznej należy szczegółowo opisać rodzaj przyjętych materiałów konstrukcyjnych i wykończeniowych oraz uwzględnić w wycenie planowanych kosztów inwestycji.

15. Komunikacja:

- 1) koncepcja powinna uwzględniać sposób obsługi komunikacyjnej terenu, w tym obsługi pieszej, rowerowej;
- 2) należy określić powiązania z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 3) należy określić lokalizację stojaków na rowery na terenie zieleni parkowej zlokalizowanej na działkach 248 i 249.

