

PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY

GRUPY 6

**PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY
KONCEPCJI ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENI**

1. Nazwa i adres inwestycji: PO KOLEI, Pelplin 83-130
2. Inwestor: Miasto Pelplin
3. Grupa projektowa: nr. 6, Adrianna Śliska, Justyna Wesołowska, Maja Kitowska, Natalia Marcinkowska, Agnieszka Tymińska, Roksana Krefft.
4. Data: 15.12.2023

PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY

GRUPY 6

Zawartość OPRACOWANIA:

I. Informacje ogólne

1. Opis ogólny koncepcji wraz z jej tytułem:

PO KOLEI - koncepcja projektowa zakłada stworzenie 'po kolei' kilku przestrzeni, mających uzupełnić program miasta Pelplin. W ich skład wchodzi: niska zabudowa wielorodzinna wraz z towarzyszącą infrastrukturą, atrakcyjna przestrzeń nadwodna, wytworzona przy zbiornikach retencyjnych oraz multifunkcyjny park z przestrzeniami do gromadzenia się ludzi. Nazwa odnosi się także do sposobu tworzenia parku - ma on zostać zdefiniowany i uzupełniony funkcjonalnie przez mieszkańców miasta, który po kolei będą kompletować jego program według własnych potrzeb.

2. Obszar objęty planem zagospodarowania terenu:

Obszar po starej cukrowni.

3. Zamawiający:

Miasto Pelplin.

4. Opis Zespołu Projektowego:

Nasz zespół projektowy składa się z sześciu studentek, z trzech różnych kierunków, na trzech różnych uczelniach. Adrianna i Justyna są studentkami Architektury na Politechnice Gdańskiej, Maja i Natalia są studentkami Gospodarki przestrzennej na Uniwersytecie Gdańskim, natomiast Roksana i Agnieszka są studentkami Zdrowia środowiskowego na Gdańskim Uniwersytecie Medycznym. Rozbieżność naszych kierunków pozwala nam na wymianę informacji z wielu dyscyplin i kompleksowe podejście do problemów miasta Pelplin.

II. Część opisowa

1. Aktualne uwarunkowania opracowywanego obszaru (aktualne sieci drogowe, kolejowe, ciągi piesze, zabudowania, przeszkody itp.):

Stacja kolejowa w Pelplinie, leży na linii 131 Chorzów Batory – Tczew i dalej do Trójmiasta. Według klasyfikacji PKP ma kategorię dworca lokalnego. Znajduje się tutaj plac ładunkowy, bocznice, magazyn towarowy, tory boczne. Dawniej w Pelplinie istniała przemysłowa kolej wąskotorowa prowadząca ze stacji Cukrownia przez Mały Garc do Niziny Walichnowskiej, została jednak zlikwidowana w 1978 roku.

Pelplin stanowi lokalny węzeł komunikacyjny. W jego najbliższej okolicy przebiegają cztery główne drogi:

PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY

GRUPY 6

A1 Autostrada A1 (węzeł Pelplin) – przy węźle Pelplin jest Obwód Utrzymania Autostrady. Trasa łączy bezpośrednio Trójmiasto, Toruń, Łódź i Górnośląski Okręg Przemysłowy. Autostrada prowadzi przez Grudziądz, Toruń, Włocławek, Łódź, Piotrków Trybunalski, Częstochowę, Pyrzowice oraz Gliwice. Trasa kończy się na granicy z Czechami w Gorzyczkach.

91 Droga krajowa nr 91 – droga krajowa klasy GP łącząca Gdańsk, Tczew, Toruń, Włocławek, Łódź, Piotrków Trybunalski, Radomsko, Częstochowę oraz Podwarpie. Przebiega przez województwa: pomorskie, kujawsko-pomorskie, łódzkie i śląskie.

229 Droga wojewódzka nr 229 - droga wojewódzka w woj. pomorskim o długości 22 km łącząca Jabłowo z Małymi Walichnowami. Droga przebiega przez 2 powiaty: starogardzki (gmina Starogard Gdański) i tczewski (gmina Pelplin). Droga jest elementem połączenia Starogard Gdański – Rudno.

230 Droga wojewódzka nr 230 - droga wojewódzka w województwie pomorskim. Droga ma nietypowy przebieg - zaczyna się od skrzyżowania z drogą krajową nr 91 (dawniej "jedynką") w Wielgłowach, później biegnie przez Pelplin, a następnie po pokonaniu ok. 14 kilometrów ponownie dociera do drogi nr 91 w Cierzpicach. Droga przebiega w całości na terenie powiatu tczewskiego (gminy: Subkowy, Pelplin i Gniew).



PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY

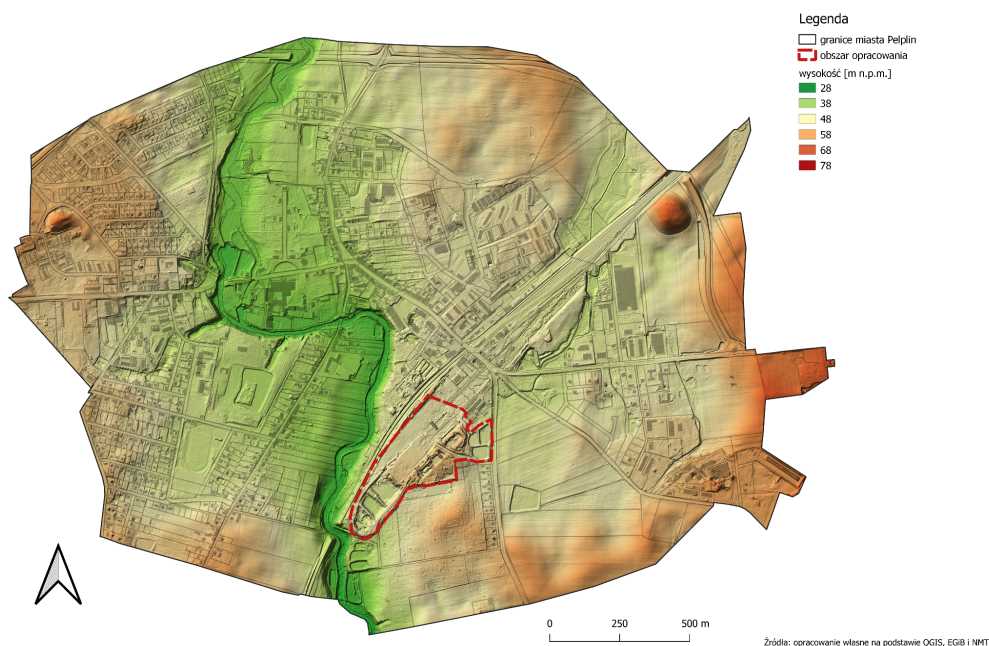
GRUPY 6

2. Charakterystyczne parametry określające obszar objęty koncepcją (wielkość działki, jej usytuowanie, uwarunkowania zewnętrzne, ukształtowanie terenu, walory, zagrożenia)

Powierzchnia obszaru opracowania wynosi około 11,23 ha, a działka objęta koncepcją zlokalizowana jest w południowej części miasta Pelplin, na wschód od rzeki Wierzycy, która przepływa przez miejscowość, a także na wschód od linii kolejowej nr 131 oraz na południe od drogi wojewódzkiej nr 230. Działka z uwagi na swoje położenie, oddzielając ją od głównych części miasta torami oraz rzeką i drogą wojewódzką, stanowi trudno dostępny obszar dla mieszkańców Pelplina, przez co obszar ten traci na atrakcyjności, co dodatkowo potęgują występujące tam zagrożenia, mianowicie hałas i zanieczyszczenia generowane przez główne ciągi komunikacyjne, a także drgania powodowane przejazdami pociągów.

Do walorów obszaru opracowania zaliczyć można położenie nad Wierzycą, która niewątpliwie wyróżnia się na tle miasta unikalnym krajobrazem doliny rzecznej, a także występowanie na terenie opracowania zieleni. Za atut można też uznać ciekawą i zróżnicowaną rzeźbę terenu, obejmującą zarówno tereny stosunkowo płaskie, jak i z dużymi różnicami w wysokości, np. obszary dawnych osadników, a także istniejące zbiorniki wodne. Z perspektywy planowania przestrzennego, takie ukształtowanie terenu z jednej strony ogranicza powstawanie zabudowy i narzuca konkretne rozwiązania, ale także stwarza możliwość realizacji unikalnych w skali miasta projektów i ciekawych koncepcji.

Hipsometria miasta Pelplin



PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY

GRUPY 6

3. Opis koncepcji zagospodarowania terenu z podziałem na opis architektoniczny, urbanistyczny, środowiskowy z uwzględnieniem zastosowanych rozwiązań innowacyjnych, pro energetycznych i proekologicznych, sprostających zmianom klimatu

Zagospodarowanie terenu dzieli się na kilka uzupełniających się przestrzeni, z których każda odpowiada na inne problemy i potrzeby mieszkańców. Przestrzeń nadwodna utworzona zostanie poprzez zagospodarowanie i odnowienie istniejących zbiorników wodnych, a zieleń na tym terenie zostanie uzupełniona zróżnicowanymi gatunkami roślin, które pochłaniają zanieczyszczenia, aby zneutralizować szkodliwe substancje napływające od strony ulicy. Nad zbiornikami utworzone zostaną pomosty, mające skracać drogę dla pieszych, a także otwierać ich na nowe atrakcyjne widoki, tworzące się z perspektywy wody. Przestrzeń wodna jest uzupełnieniem programu dla planowanego osiedla wielorodzinnego, jednakże dzięki ulokowaniu przy jednym z wejść na teren działki jest bez problemu dostępna dla przechodniów oraz widoczna od strony drogi publicznej. Osiedle poza terenem nadwodnym zawiera kilka ogrodów deszczowych, mających poprawiać jakość tej przestrzeni, plac zabaw wykorzystujący aktualne ukształtowanie terenu, a także lokale usługowe przy głównym ciągu pieszym, prowadzącym do jednej z głównych atrakcji całego założenia - obiektu wystawowego. Ulokowany jest on w trzeciej przestrzeni, będącej jednocześnie przestrzenią najważniejszą i największą pod względem powierzchniowym. Jest to park, stworzony w duchu założeń przestrzeni 'niedookreślonych'. Park obejmuje dużą przestrzeń, w której podziały w znacznej mierze mają utworzyć się przy pomocy mieszkańców Pelplina. To oni będą po kolei definiować kolejne części parku, projektując rozplanowanie ogrodów, tworząc małą architekturę i ozdoby w ramach zajęć warsztatowych czy po prostu kładąc swoje koce piknikowe w danym, wybranym przez siebie miejscu. Oprócz tego park zawiera w sobie dwie przestrzenie o charakterze placu - jedną przed obiektem wystawowym, mającą stworzyć przedpole dla budynku, ale także służącą jako przestrzeń do organizacji wydarzeń powiązanych z wystawami, a drugą na końcu parku, w jednym z istniejących na tym terenie odstożników. W odstożniku ma powstać przestrzeń o charakterze forum, ale dzięki istnjącemu ukształtowaniu terenu po części przypomina ona także amfiteatr. Tutaj mają gromadzić się ludzie w ramach eventów organizowanych przez miasto, a także z góry oglądać odbywające się tam koncerty czy przedstawienia. Dodatkowo dzięki znacznej powierzchni istnieje możliwość rozstawienia tam okresie zimowym lodowiska. Budynkiem uzupełniającym dla forum jest kawiarnia, wychodząca ze stolikami na jego obszar, dodając mu tym atrakcyjności. W tym samym budynku ma powstać także sala warsztatowa umożliwiająca wspomniane wcześniej działania twórcze, a także magazyny zapewniające zaplecze dla organizowanych tu wydarzeń. Całość założenia łączy ścieżka historyczna, opowiadająca historię miejsca, przybliżająca proces tworzenia cukru, a także zapewniająca atrakcję

PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY

GRUPY 6

turystyczną w postaci kolejki drezynowej, obsługiwaną w kilku punktach i umożliwiającą alternatywny sposób przemieszczania się po obszarze parku.

4. Szczegółowe właściwości funkcjonalno-użytkowe zaplanowanej architektury (opis poszczególnych elementów przestrzeni wraz z ich funkcjami i możliwościami wykorzystania)

Architektura została zaplanowana jako w całości ceglana, nawiązująca do przeszłości obszaru i istniejących niegdyś na tym obszarze budynków cukrowni, wykorzystując przy tym cegły z odzysku. Zaplanowane zostały 3 rodzaje architektury - pierwszym jest osiedle wielorodzinne o małej skali, mające zapewnić nowe atrakcyjne miejsca do zamieszkania, a także dostarczyć projektowanej przestrzeni ludzi, którzy będą się z nią utożsamiać i tym samym o nią dbać, przeciwdziałając wandalizmowi. Drugą grupę stanowi budynek kawiarni, o niewielkiej skali. Wykorzystuje on ukształtowanie terenu, zapewniając wejście na poziomie -1 od strony forum i wyjście na poziomie 0, likwidując bariery przestrzenne. Na poziomie -1 znaleźć się ma przede wszystkim kawiarnia i przestrzeń warsztatowa, angażujące lokalną ludność w życie forum. Natomiast poziom 0 to przede wszystkim magazyny i część techniczna zapewniająca obsługę torów i drezyn, stanowiących dużą atrakcję w proponowanym założeniu, która ma jedną ze swoich stacji tuż obok omawianego forum. Ostatnim typem architektury jest obiekt wystawowo-gastronomiczny, zlokalizowany w centrum założenia. Na parterze zawiera on lokal gastronomiczny połączony z przestrzenią coworkingową, recepcję, poczekalnię do kolejki, a także zadaszoną rowerownię. Duże przeszklenia zapewniają połączenie wnętrza z przestrzenią placu. Z kolei na piętrze znajduje się jedna sala konferencyjna oraz obszerna przestrzeń wystawowa, kształtowana w sposób abstrakcyjny. Obiekt intensywnie wykorzystuje cegłę ażurową, wytwarzając rozmaite wrażenia wzrokowe.



Wizualizacja kolażowa przestrzeni placu i obiektu wystawowego, opracowanie własne

PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY

GRUPY 6

5. Wpływ koncepcji na lokalną społeczność i rozwój gospodarczy miasta Pelplin
Nasza koncepcja ma na celu zrzeszenie ludności różnych grup wiekowych zamieszkujących teren miasta Pelplin oraz sąsiadujących miejscowości. Rozwiązanie, które proponujemy ma być odpowiedzią na kryzys mieszkaniowy, zapewnieniem nowych miejsc pracy oraz stworzeniem bezpiecznej przestrzeni, w której każdy będzie mógł rozwijać swoje zainteresowania lub odpocząć wraz z bliskimi. Głównym celem założenia ma być zrzeszenie ludności i zaangażowanie jej w tworzenie przestrzeni, której są oni użytkownikami. Będzie to pierwszy w pełni ogólnodostępny park w Pelplinie, także szczególnie istotne jest, by odpowiadał on na potrzeby mieszkańców. Ponadto takie miejsce pomoże rozszerzyć granicę funkcjonalną miasta, zapewni ciągłość szlaków rowerowych i komunikacyjnych, aby w końcu stać się przestrzenią przyciągającą ludność z różnych zakątków Polski. Ważnym elementem naszej koncepcji jest również przestrzeń wystawiennicza wraz z ścieżką historyczną. Chcemy, aby mieszkańcy Pelplina mogli pielęgnować swoją historię i tradycję oraz aby dzielili się nią z przyjezdną ludnością.

III. Część informacyjna

1. Wytyczne inwestorskie i uwarunkowania związane z obszarem koncepcji zagospodarowania terenu.

Koncepcja projektowa "PO KOLEI" zakłada kompleksowe zagospodarowanie terenu w mieście Pelplin poprzez tworzenie kilku różnorodnych przestrzeni. Oto kluczowe elementy koncepcji oraz wytyczne inwestorskie, które one spełniają:

Niska zabudowa wielorodzinna:

- Planuje się stworzenie nowej, nowoczesnej niskiej zabudowy wielorodzinnej, dostosowanej do potrzeb mieszkańców.
- Architektura powinna być zharmonizowana z istniejącym otoczeniem, kierując się lokalnym stylem i tradycjami.
- Zaplanowanie różnorodnych mieszkań, dostosowanych do różnych grup społecznych, z uwzględnieniem potrzeb rodzin, singli i seniorów.

Infrastruktura towarzysząca:

- Wybudowanie nowoczesnej infrastruktury towarzyszącej, takiej jak place zabaw, tereny rekreacyjne, ścieżki rowerowe, sklepy i placówki edukacyjne.
- Zapewnienie dostępu do komunikacji publicznej oraz odpowiedniej ilości miejsc parkingowych.
- Uwzględnienie elementów zielonej infrastruktury, takich jak park, drzewa uliczne i ogrody, aby poprawić jakość życia mieszkańców.

PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY

GRUPY 6

Atrakcyjna przestrzeń nadwodna:

- Stworzenie przestrzeni nadwodnej przy zbiornikach retencyjnych, która może być wykorzystywana jako tereny rekreacyjne, spacerowe i spotkań społecznych.
- Utworzenie kawiarni, miejsc do pikników, a także zapewnienie przestrzeni do uprawiania sportów.
- Dbanie o ekologię wodną, chroniąc istniejące ekosystemy i wprowadzając rozwiązania przyjazne dla środowiska.

Multifunkcyjny park:

- Projektowanie parku, który będzie pełnił funkcję centralnego punktu spotkań i rekreacji dla mieszkańców.
- Zastosowanie nowoczesnych technologii w celu stworzenia inteligentnego parku, np. zastosowanie oświetlenia energooszczędnego.
- Przewidzenie przestrzeni na organizację wydarzeń kulturalnych, koncertów, festiwali, co przyciągnie społeczność i wpłynie pozytywnie na życie społeczne.

Pozostałe uwzględnione wytyczne inwestorskie i uwarunkowania:

- Wsparcie ze strony władz lokalnych w zakresie planowania przestrzennego i uzyskiwania niezbędnych pozwoleń.
- Uwzględnienie opinii społeczności lokalnej podczas procesu planowania i konsultacji publicznych.
- Zastosowanie zrównoważonych rozwiązań, takich jak efektywne korzystanie z energii, segregacja odpadów i ochrona przyrody.
- Wprowadzenie innowacyjnych rozwiązań technologicznych w celu poprawy jakości życia mieszkańców i zrównoważonego rozwoju obszaru.

Ważne jest stałe monitorowanie postępu projektu i dostosowywanie go do ewentualnych zmian w otoczeniu społecznym, gospodarczym czy technologicznym.



Schemat dreżyny przy obiekcie wystawowym, opracowanie własne

PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY

GRUPY 6

2. Efekty / korzyści środowiskowe, społeczne, gospodarcze lub inne / dodatkowe jakie mogą być osiągnięte w wyniku realizacji proponowanego rozwiązania.

Realizacja nowej przestrzeni publicznej "PO KOLEI" w mieście Pelplin może przynieść liczne korzyści środowiskowe, społeczne, gospodarcze i inne. Oto potencjalne efekty pozytywne:

Korzyści środowiskowe:

- Ochrona ekosystemów: Zrównoważone planowanie przestrzeni może pomóc w ochronie lokalnych ekosystemów, zwłaszcza uwzględnione zostaną elementy zieleni, drzewa uliczne i obszary nadwodne.
- Zielona infrastruktura: Tworzenie terenów zielonych, parków i alejek poprawi estetykę miasta, a jednocześnie przyczyni się do poprawy jakości powietrza, absorpcji dwutlenku węgla i zminimalizowania efektu miejskiej wyspy ciepła.
- Oszczędność zasobów: Wdrażanie technologii energooszczędnych w nowej przestrzeni, takich jak oświetlenie LED czy systemy zarządzania zużyciem energii, przyczyni się do ograniczenia zużycia zasobów energetycznych.
- Zwiększenie bioróżnorodności: Do korzyści środowiskowych możemy również zaliczyć elementy ogrodów deszczowych, dzięki którym na naszym terenie będzie występowała bioróżnorodność, jak również ich wpływ na pobór wody, który zapobiegał będzie zjawisku podtopień.

Korzyści społeczne:

- Poprawa jakości życia: Stworzenie atrakcyjnych terenów rekreacyjnych i przestrzeni społecznych przyczyni się do poprawy ogólnej jakości życia mieszkańców, tworząc miejsca do relaksu, aktywności fizycznej i spotkań.
- Integracja społeczna: Multifunkcyjny park może stać się miejscem, gdzie różne grupy społeczne spotykają się, co przyczyni się do integracji społecznej i budowania wspólnoty.
- Edukacja i kultura: Organizacja wydarzeń kulturalnych i edukacyjnych w przestrzeni publicznej może promować sztukę, kulturę oraz dostęp do wiedzy.

Korzyści gospodarcze:

- Rozwój lokalnej przedsiębiorczości: Nowe miejsca publiczne przyciągną lokalne przedsiębiorstwa, takie jak kawiarnie, restauracje czy sklepy, co może wpłynąć na rozwój lokalnej przedsiębiorczości.
- Wzrost atrakcyjności miasta: Estetyczne i funkcjonalne przestrzenie publiczne przyciągną zarówno nowych mieszkańców, jak i turystów, co może przyczynić się do wzrostu lokalnej gospodarki.
- Zwiększenie wartości nieruchomości: Poprawa otoczenia i dostępność terenów rekreacyjnych mogą wpłynąć na wzrost wartości nieruchomości w okolicy.

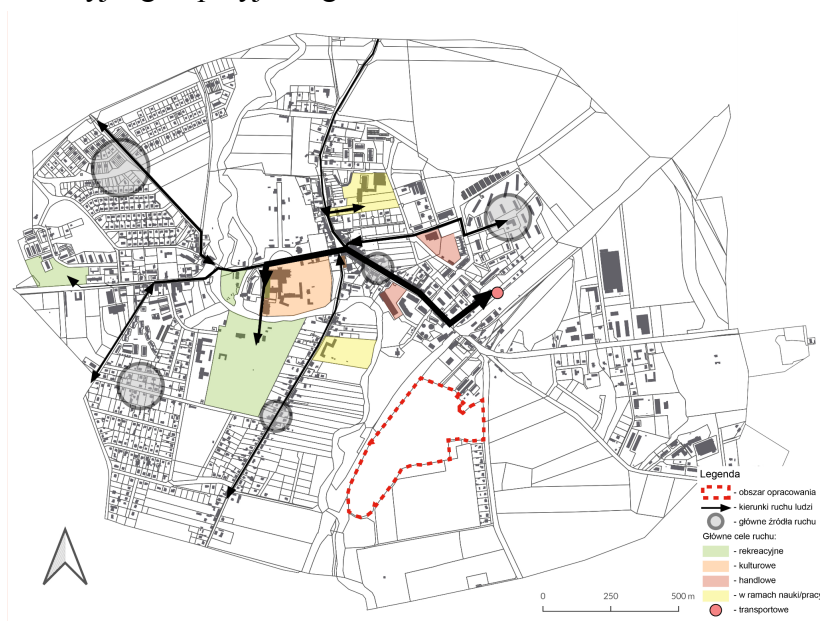
PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY

GRUPY 6

Inne korzyści/dodatkové efekty:

- **Zdrowie publiczne:** Dostęp do terenów rekreacyjnych i aktywności fizycznej może przyczynić się do poprawy zdrowia mieszkańców, co z kolei może skutkować mniejszym obciążeniem dla systemu opieki zdrowotnej.

W rezultacie, kompleksowe podejście do planowania przestrzeni publicznej może przyczynić się do zrównoważonego rozwoju miasta, poprawy jakości życia jego mieszkańców oraz stworzenia atrakcyjnego i przyjaznego środowiska.



Analiza uwarunkowań funkcjonalnych miasta, opracowanie własne



Analiza kompozycyjno krajobrazowa, opracowanie własne

PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY

GRUPY 6

3. Zagrożenia związane z realizacją opracowanej koncepcji

Mimo wielu korzyści, jakie może przynieść realizacja koncepcji "PO KOLEI" w mieście Pelplin, istnieją również potencjalne zagrożenia, które powinny być uwzględnione podczas planowania i implementacji projektu.

Poniżej przedstawiamy kilka możliwych zagrożeń związanych z realizacją tej koncepcji:

Wzrost kosztów budowy:

- Zjawisko inflacji: Wzrost kosztów materiałów budowlanych, pracy czy innych zasobów może znacząco wpłynąć na pierwotne szacunki budżetu projektu.
- Opóźnienia i zmiany w planowaniu: Niemożność przewidzenia wszystkich możliwych przeszkód może prowadzić do opóźnień i konieczności dostosowywania planów, co może dodatkowo zwiększyć koszty.

Problemy związane z infrastrukturą:

- Zbyt mała dostępność komunikacyjna: Brak rozbudowanej infrastruktury drogowej przez zastosowanie przede wszystkim wózników lub brak dostępu do komunikacji publicznej może utrudnić dostępność dla mieszkańców nowo powstałych obszarów.
- Problemy z utrzymaniem i rozbudową infrastruktury: Nieprzygotowanie na rozwój miasta może prowadzić do trudności z utrzymaniem i rozbudową infrastruktury, co z kolei wpłynie na komfort życia mieszkańców.

Zagrożenia środowiskowe:

- Wpływ na ekosystemy wodne: Tworzenie przestrzeni nadwodnej może mieć negatywny wpływ na lokalne ekosystemy wodne, jeśli nie zostaną podjęte odpowiednie środki ochrony i rekultywacji.
- Zmiany klimatyczne: Wzrost poziomu wód, ekstremalne zjawiska pogodowe czy inne skutki zmian klimatycznych mogą wpłynąć na trwałość i funkcjonalność nowych przestrzeni.
- Zanieczyszczenia środowiska: Największym zagrożeniem związanym z realizacją opracowanej koncepcji jest hałas, który spowodowany jest sąsiadującymi z naszym terenem torami.

Kwestie społeczne:

- Konflikty społeczne: Niezadowolenie mieszkańców związane z planowaniem przestrzeni oraz zmianami krajobrazu może prowadzić do konfliktów społecznych i odrzucenia nowej przestrzeni. Planowane są jednak liczne rozwiązania mające zapobiec temu problemowi, m.in. angażowanie mieszkańców w planowanie, zapewnianie poprzez budynki wielorodzinne mieszkańców, którzy będą utożsamiać się z terenem.

PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY

GRUPY 6

Problemy związane z utrzymaniem przestrzeni publicznej:

- Brak adekwatnych planów i strategii dotyczących utrzymania przestrzeni publicznej może prowadzić do zaniedbania i degradacji tych obszarów.
- Problemy z zarządzaniem: Nieefektywne zarządzanie przestrzenią publiczną może prowadzić do braku porządku, bezpieczeństwa i atrakcyjności dla mieszkańców.

Zmiany rynkowe i gospodarcze:

- Ryzyko zmian rynkowych: Zmiany na rynku nieruchomości, spowolnienie gospodarcze czy inne czynniki mogą wpłynąć na popyt na nowe mieszkania i usługi, co może mieć negatywny wpływ na rentowność projektu.

Aby skutecznie przeciwdziałać tym zagrożeniom, ważne jest przeprowadzenie dokładnej analizy ryzyka na każdym etapie planowania i realizacji projektu. Uwzględnienie opinii mieszkańców, współpraca z ekspertami branżowymi oraz elastyczność w dostosowywaniu planów do zmieniających się warunków może pomóc zminimalizować potencjalne ryzyka i zapewnić sukces projektu "PO KOLEI".