

Pomorska Akademia Planowania Przestrzeni Publicznej 2023

PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY



PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY KONCEPCJI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENI

Projekt: Stacja Cukrownia

Adres: Dz. nr 203/25, 203/27, 204/1 i 204/2, 83-130, Pelplin

Inwestor: Urząd Gminy i Miasta Pelplin, pl. Grunwaldzki 4, 83-130 Pelplin

Grupa projektowa:

Rafał Baranowski

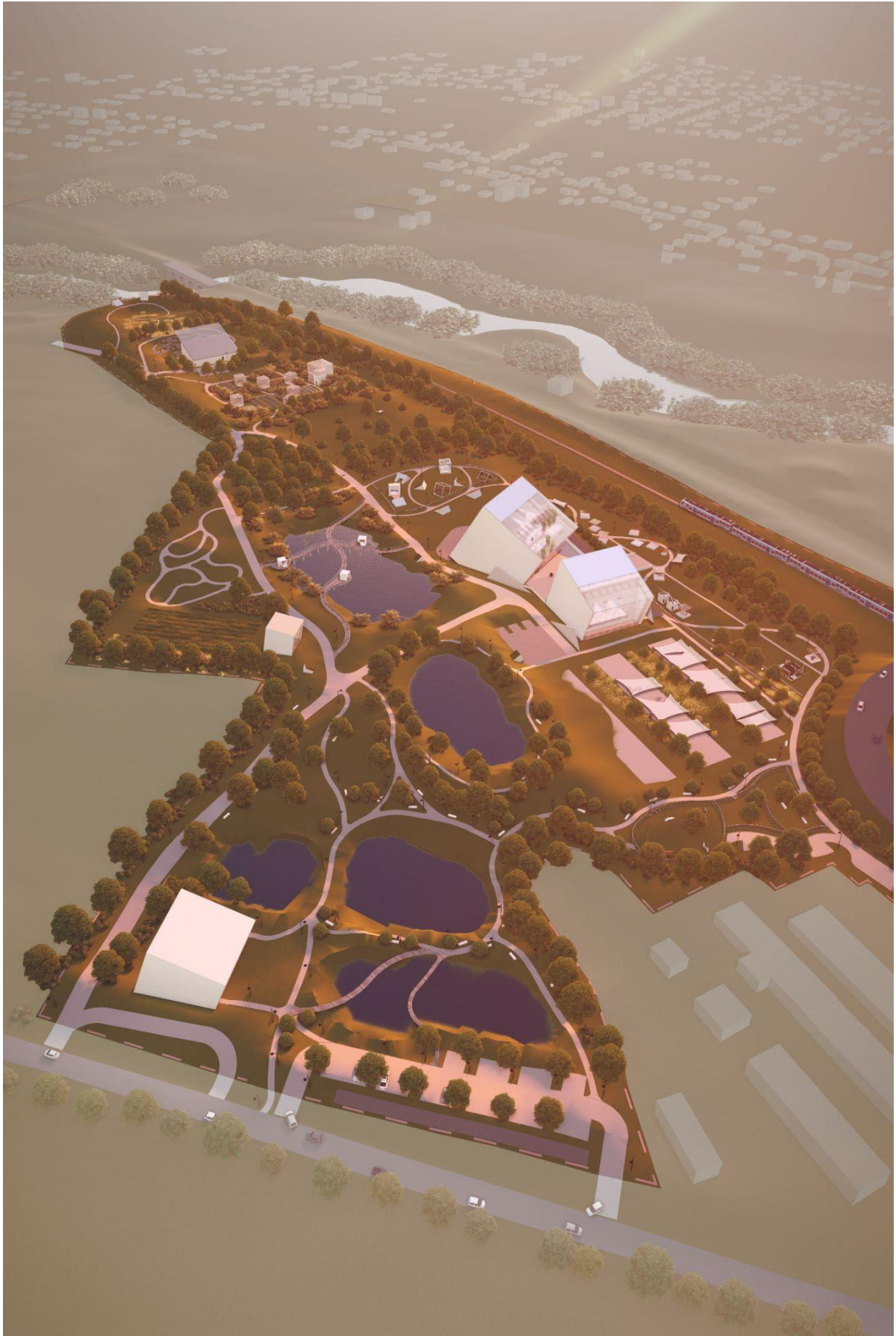
Dorian Bronikowski

Patrycja Głuchowska

Alicja Majewska

Maja Paprocka

Gdańsk, 12 grudnia 2023 r.



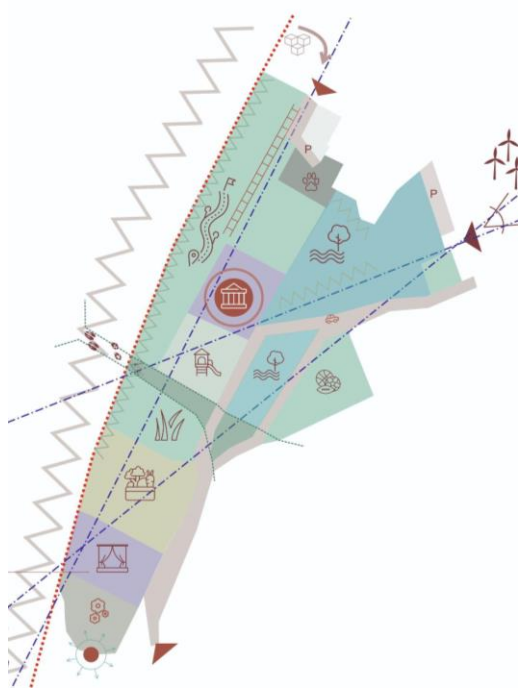
Spis treści

I. Informacje ogólne	3
1. Opis ogólny koncepcji	3
2. Obszar objęty planem zagospodarowania terenu	5
3. Zamawiający	13
4. Opis Zespołu Projektowego	13
II. Część opisowa	14
1. Aktualne uwarunkowania opracowywanego obszaru	14
2. Charakterystyczne parametry określające obszar objęty koncepcją	16
3. Opis koncepcji zagospodarowania terenu	20
4. Szczegółowe właściwości funkcjonalno-użytkowe zaplanowanej architektury	35
5. Wpływ koncepcji na lokalną społeczność i rozwój gospodarczy miasta Pelplin	38
III. Część informacyjna	40
1. Wytyczne inwestorskie i uwarunkowania związane z obszarem koncepcji zagospodarowania terenu	40
2. Efekty / korzyści środowiskowe, społeczne, gospodarcze lub inne / dodatkowe jakie mogą być osiągnięte w wyniku realizacji proponowanego rozwiązania	41
3. Zagrożenia związane z realizacją opracowanej koncepcji	42
Spis rycin i zdjęć	44
Literatura	46

I. Informacje ogólne

1. Opis ogólny koncepcji

Koncepcja „Stacja Cukrownia” zakłada kompleksowe zagospodarowanie terenu po byłej Cukrowni „Pelplin” i Fabryce Kwasku Cytrynowego w Pelplinie, przekształcając teren w miejsce nie tylko rekreacyjne, ale także centrum kulturowe. W projekcie „Stacja Cukrownia” więzi społeczne odgrywają kluczową rolę w kształtowaniu harmonijnej przestrzeni, oferując mieszkańcom i odwiedzającym miejsce pełne kultury, rekreacji i edukacji. W ramach projektu planowany jest budynek muzealny, który będzie poszerzał historię cukrowni, oferując

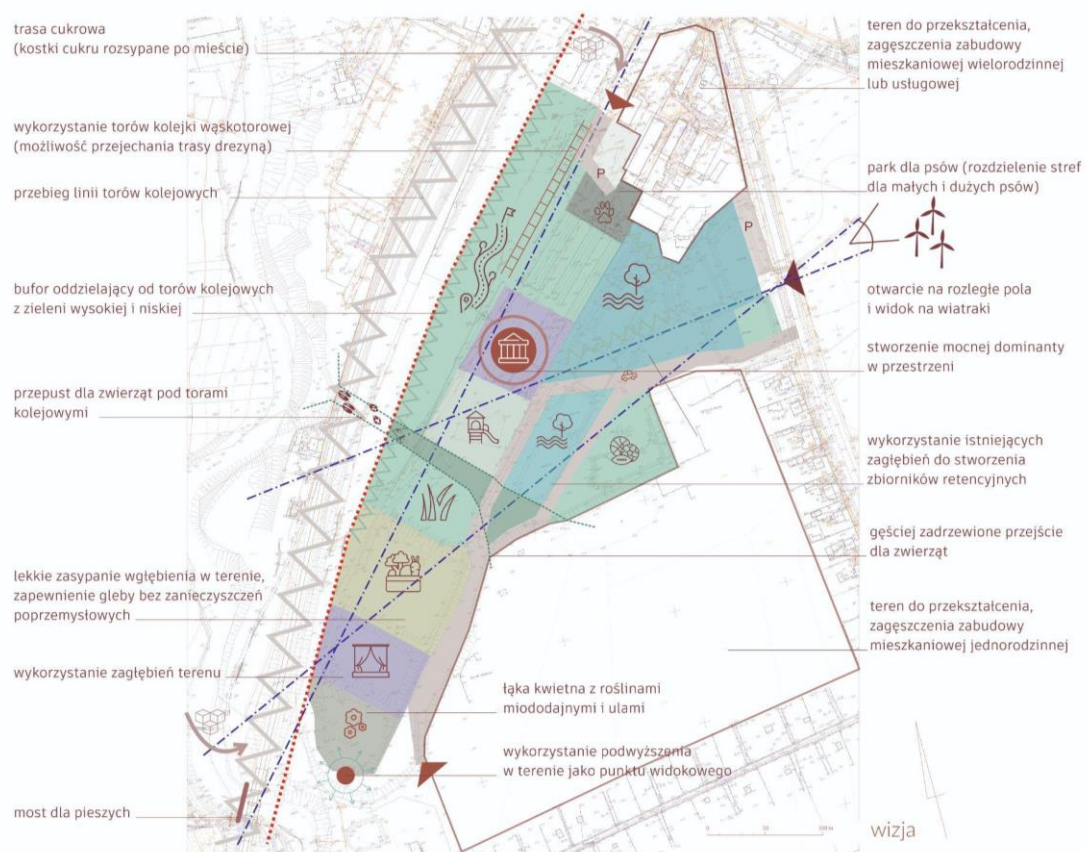


interaktywne wystawy, multimedialne prezentacje oraz laboratoria dla dzieci. Punkt gastronomiczny, łącząc lokalne kociewskie przysmaki z wyrobami cukrowymi, odzwierciedla kulturowe i społeczne tradycje regionu. To miejsce, gdzie jedzenie staje się pretekstem do dzielenia się wspólnym doświadczeniem i budowania więzi między ludźmi. Ponadto w przestrzeń skomponowano także centrum biznesowo-hotelowe, która nie tylko będzie oferował komfortowe pokoje, ale również dostarczy przestrzeń do prowadzenia konferencji. Każdy z zaproponowanych budynków swoim kształtem nawiązuje do produkowanych w cukrowniach kostek cukru.

Ścieżka edukacyjna „Kampania Cukrowa” zostanie stworzona jako interaktywna trasa, opowiadająca historię cukrowni i procesów produkcji cukru. Na terenie kompleksu znajdzie się również łąka piknikowa z przestrzenią do relaksu, a także amfiteatr miejski z otwartą sceną, na której będą odbywały się różnorodne wydarzenia kulturalne. Ogród społeczny z burakami, ale i innymi roślinami, stanie się ekologicznym miejscem spotkań, a plac zabaw zapewni atrakcje dla najmłodszych mieszkańców. Strefa sportu obejmie pumtrack dla miłośników jazdy na rowerze i rolkach, a także naturalne boisko wielofunkcyjne. Aby dopełnić funkcjonalność obszaru objętego projektem, zaplanowano centrum biznesowo-hotelowe, które zapewni nie tylko przestrzeń biznesową, ale także zapewni bazę noclegową.

Harmonijna przestrzeń projektu podkreśla zrównoważony charakter, gdzie historia i tradycja łączą się z nowoczesnością, a różnorodność oferty odpowiada na oczekiwania mieszkańców i odwiedzających Pelplin Turystów. „Stacja Cukrownia” ma szansę stać się nie tylko miejscem turystycznym, ale również ważnym, spajającym, elementem kulturalnym i społecznym regionu.

Ryc. 1. Koncepcja zagospodarowania terenu

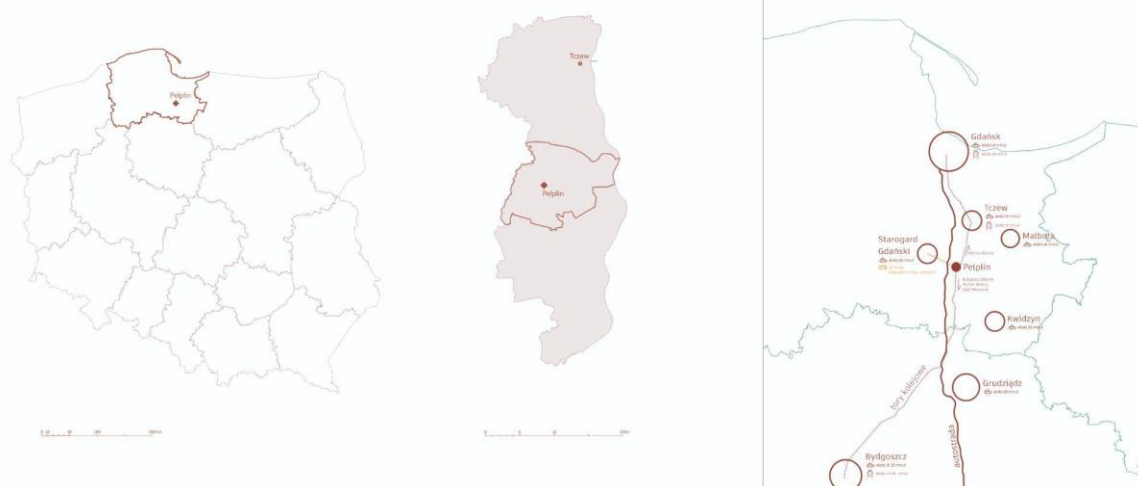


Źródło: Opracowanie własne

2. Obszar objęty planem zagospodarowania terenu

Pelplin to miasto leżące w północnej Polsce, w województwie pomorskim. Położone jest stosunkowo blisko Morza Bałtyckiego, co wpływa na klimat i atmosferę regionu. Miasto sąsiaduje z innymi miejscowościami, takimi jak Tczew czy Starogard Gdański. Pelplin położony jest w bardzo dogodnej lokalizacji geograficznej. Sieć komunikacyjna, obejmująca autostrady, drogi krajowe i linię kolejową, ułatwia dostęp do miasta zarówno samochodem, jak i środkami komunikacji zbiorowej. Na zachód od granic miasta przebiega autostrada A1 „Bursztynowa”, natomiast na wschodzie przebiega droga krajowa nr 91. Obie trasy zapewniają dobry dojazd zarówno na północ, jak i południe Polski, do Gdańska dojazd autem zajmuje około 45 minut, natomiast do miasta powiatowego z Pelplina dotrzeć można w około 25 minut. Sama działka projektowa graniczy z drogą wojewódzką nr 230. Przez Pelplin przebiega także linia kolejowa 131 Chorzów Batory – Tczew, pozwalająca na swobodny dojazd do Gdańska (około 40 minut), Tczewa (około 25 minut) oraz Bydgoszczy (około 50 minut). Przebiegająca linia kolejowa ma zostać poddana modernizacji, planowane prace modernizacyjne linii kolejowej, sugerują rozwój infrastruktury, co może dodatkowo podnieść atrakcyjność tego obszaru. Oprócz tego Pelplin to miejsce o bogatej historii, a obecność dawnej Cukrowni „Pelplin” i Fabryki Kwasku Cytrynowego nadają mu niepowtarzalny charakter.

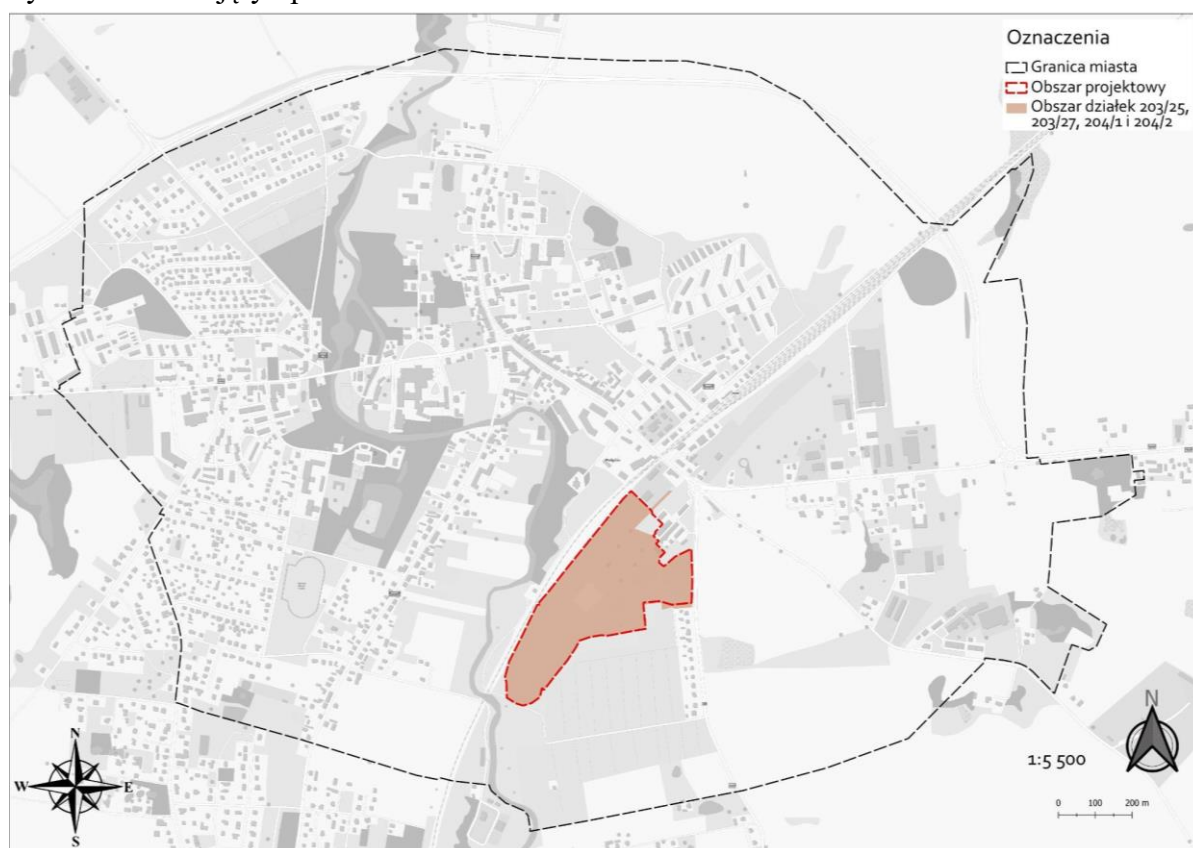
Ryc. 2. Pelplin na mapie kraju i powiatu oraz połączenia komunikacyjne w Pelplinie



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych dostępnych w geoportalu oraz OSM

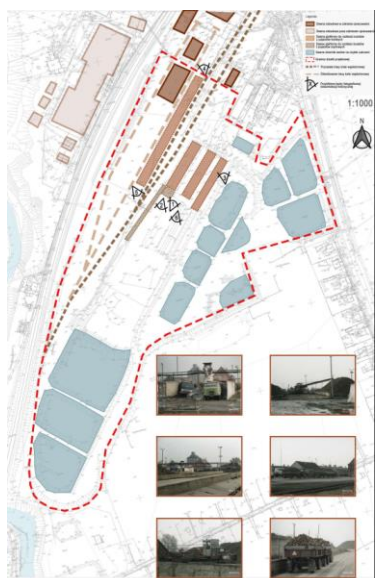
Przedmiotem analizy są działki oznaczone numerami 203/25, 203/27, 204/1 i 204/2. W celu uzyskania spójności projektu, uwzględniono działki w pełni obejmujące obszar 204/2 i 203/30, 203/25, a także częściowo działki 203/27 oraz 203/28. Całkowita powierzchnia obszaru projektowego wynosi 12,1 hektara i znajduje się w południowej części miasta Pelplin. Dojazd do terenu jest obecnie możliwy jedynie od wschodu, z drogi wojewódzkiej nr 230. Zachodnią granicę terenu ogranicza trasa kolejowa 131 Chorzów Batory – Tczew. Linia kolejowa przebiegająca przez Pelplin jest planowana do modernizacji, która przewiduje dodatkowy zjazd na obszar objęty opracowaniem od strony północnej. Z kolei, od strony południowej poprowadzona jest droga gminna, która w przyszłości również pełnić może funkcję dojazdowej do obszaru projektowego. Obszar w swoim bezpośrednim sąsiedztwie graniczy z ogrodami działkowymi oraz blokami mieszkalnymi przy ulicy Plac Cukrowni. Teren położony jest w strategicznym miejscu, z uwagi, nie tylko na dobre położenie, ale także ze względu na planowane prace modernizacyjne linii kolejowej. Mapa Pelplina przedstawiona poniżej ukazuje obszar projektowy objęty analizą i opracowaniem oraz obszar działek początkowych.

Ryc. 3. Teren objęty opracowaniem terenu



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych dostępnych w geoportalu oraz OSM

Historia tego obszaru jest niezmiernie bogata, a niezaprzeczalnym elementem tej



historii jest istnienie tu dawnej Cukrowni „Pelplin” i Fabryki Kwasku Cytrynowego. Ten dawny zakład przemysłowy nie tylko kształtował ekonomiczną strukturę Pelplina, ale również wniósł swój niepowtarzalny ślad w kulturę i dziedzictwo miasta. Miejsce jest pełne unikatowych elementów związanych z przeszłością, które nie tylko tworzą fascynującą opowieść, ale również nadają wyjątkowy, niepowtarzalny urok. Zachowane struktury terenu z czasów Cukrowni i Fabryki Kwasku Cytrynowego stanowią nie tylko integralną część krajobrazu, ale także są symbolicznym świadectwem rozwoju i zmian, jakie zaszły na przestrzeni lat.

Aktualnie na terenie nie znajdują się trwałe budowle, większość terenu, który podlega opracowaniu, jest dedykowana pod zabudowę przemysłową, zawierając jednocześnie obszary zurbanizowane, które są albo niezabudowane, albo znajdują się w trakcie procesu zabudowy. W obszarze objętym opracowaniem nie występują obszary leśne ani uprawy trwałe; jedyną formą roślinności jest roślinność trawiasta oraz pojedyncze drzewa. W niewielkiej odległości od obszaru płynie rzeka Wierzyca, co stanowi istotny element krajobrazu i może pełnić kluczową funkcję w planowaniu przestrzennym. W ramach Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Pelplin, obszar ten został określony jako obszar przeznaczony do kształtowania nowego centrum miasta, a sam teren jest przewidziany do funkcji usługowych oraz gospodarczych.

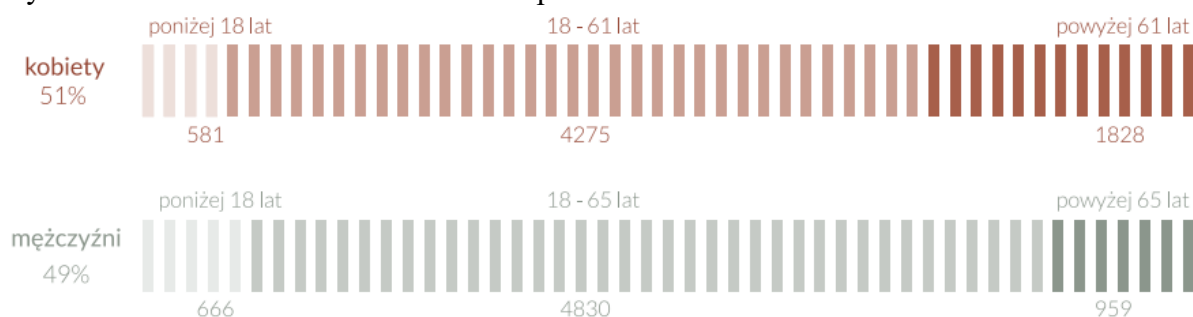
Planowane nowe konstrukcje zostały strategicznie rozmieszczone z uwzględnieniem znacznej odległości od już istniejących budynków. Budynek gastronomiczny sąsiaduje z obecnymi budynkami położonym przy ulicy Plac Cukrowni, z najbliższym budynkiem na działce 203/10 oddalonym o 117 metrów. W kontrze do tego odległość między Centrum Biznesowo-Hotelowym a najbliższymi budynkami na działce 206 wynosi zaledwie 35 metrów. Dodatkowo droga od działki 206 do planowanego muzeum obejmuje dystans 200 metrów. W obszarze buforowym, oddalonym o 300 metrów od amfiteatru, nie znajduje się żaden planowany budynek. To decyzja mająca na celu zachowanie otwartej przestrzeni wokół tego kulturalnego obiektu, co pozwala na swobodne korzystanie z jego uroków bez wprowadzania zbędnych struktur w bliskim otoczeniu.

Analiza demograficzna miasta i gminy Pelplin

Gmina Pelplin, w styczniu 2023 roku, liczyła 15 182 mieszkańców, z czego 6 915 osób zamieszkiwało miasto, a 8 267 osoby osiedlały się na obszarach wiejskich. Struktura płci i wieku wskazuje, że w gminie Pelplin mieszka 7664 kobiet i 7518 mężczyzn. Wśród osób w wieku od 0 do 17 lat, notuje się 1652 mężczyzn i 1490 kobiet. Kobiety w przedziale wiekowym od 18 do 60 lat stanowią 4275 osób, natomiast w wieku 61 i więcej lat jest 1828. Mężczyzn w przedziale wiekowym od 18 do 65 lat jest 4830, a w wieku 65 i więcej lat – 959. W samym mieście Pelplin mieszka 3532 kobiety i 3383 mężczyzn. Wśród osób poniżej 18 roku życia jest 581 dziewczyn i 666 chłopców. Natomiast w grupie wiekowej 18 i więcej lat mieszka 2951 kobiet i 2717 mężczyzn.

Analiza zgonów i urodzeń w 2022 roku wykazuje, że urodziło się 122 dzieci, w tym 66 dziewcząt i 56 chłopców. Zmarło natomiast 208 osób, w tym 103 kobiety i 105 mężczyzn, co przekłada się na ujemny przyrost naturalny w gminie Pelplin. W kontekście stanu cywilnego w 2022 roku, 230 osób z gminy Pelplin zmieniło swoje stany cywilne. Najczęstszą przyczyną było zawarcie związku małżeńskiego (125 osób, w tym 64 kobiet i 61 mężczyzn), następnie zmarło współmałżonek (56 osób, w tym 34 kobiet i 22 mężczyzn), a także rozwiązano małżeństwa (49 osób, w tym 24 kobiet i 25 mężczyzn)¹.

Ryc. 4. Piramida wieku mieszkańców Pelplina



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych dostępnych w banku danych lokalnych

Analiza systemów komunikacji

Pelplin jest przecięty dwiema ważnymi drogami wojewódzkimi, a mianowicie numerem 229 i 230. Oprócz tego miasto posiada dobrze rozwiniętą sieć dróg powiatowych i gminnych, co ułatwia lokalne przemieszczanie się mieszkańców. Mimo istnienia 8

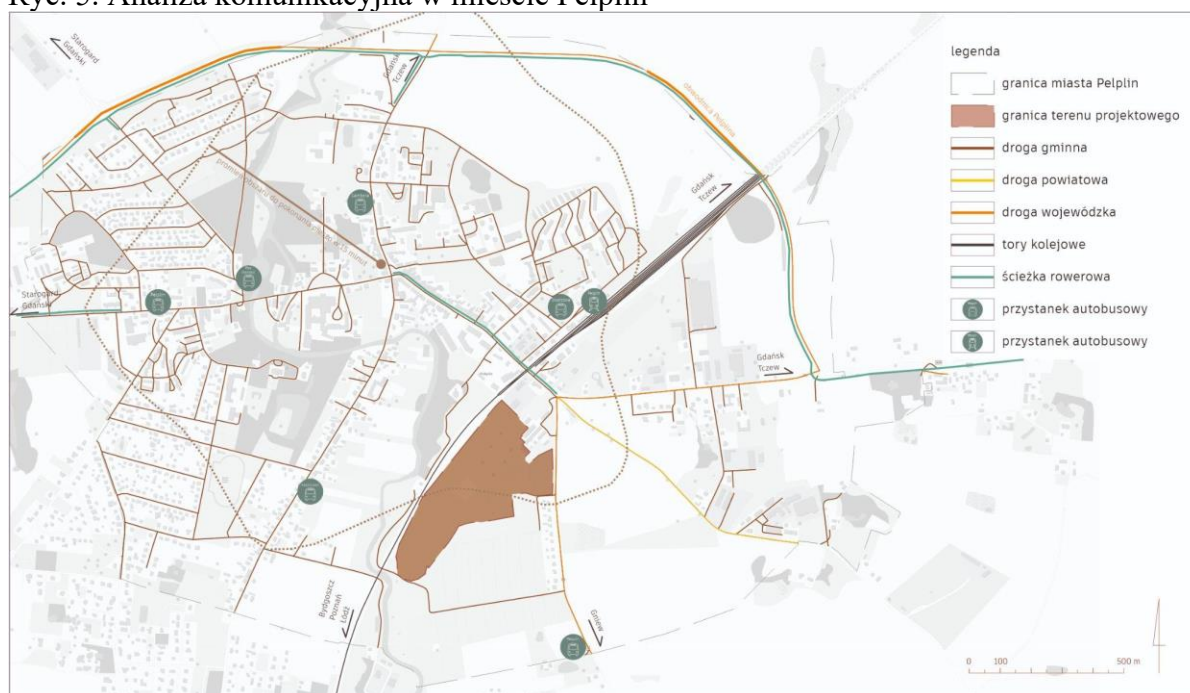
¹ Urząd Miasta i Gminy Pelplin BIP (2023). *Dane ewidencyjne* [online]; https://bip.pelplin.pl/m.703_dane-statystyczne.html [dostęp: 15.10.2023 r.]

przystanków autobusowych transport publiczny jest niedostępny dla mieszkańców. Arriva, jako główny operator, obsługuje linię numer 26, zapewniającą połączenie ze wsią Małe Walichnowy. Warto zaznaczyć, że linia ta funkcjonuje głównie w dni szkolne, z wyjątkiem środowych kursów w okresie „nieszkolnym”². Prywatny operator „Owsiak” oferuje również trasy z Pelplina do Starogardu Gdańskiego, zwiększając dostępność transportu³.

Infrastruktura kolejowa przechodząca przez Pelplin stanowi dodatkowy element, ułatwiając podróże zarówno w kierunku Gdańska, jak i Bydgoszczy. Jednakże, w kontekście ścieżek rowerowych, Pelplin stoi przed wyzwaniem, posiadając ograniczoną ilość tras rowerowych, ścieżki rowerowe znajdują się głównie przy północnej obwodnicy miasta i na ulicy Mickiewicza.

Z geograficznego punktu widzenia, Pelplin można uznać za „miasto 15-minutowe”, gdzie odległości między różnymi punktami są relatywnie krótkie. Mimo iż w mieście nie ma rozbudowanej sieci różnych usług, uwarunkowanie geograficzne sprawia, że mieszkańcy mają łatwy dostęp do różnych obszarów miasta. Poniższa rycina przedstawia rozmieszczenie elementów komunikacyjnych i infrastrukturalnych.

Ryc. 5. Analiza komunikacyjna w mieście Pelplin



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych dostępnych w geoportalu oraz OSM

² Gmina Pelplin (2023). Transport publiczny [online]; https://pelplin.pl/cms/3378/transport_publiczny [dostęp: 23.11.2023 r.]

³ Owsiak (2020). Rozkład jazdy Pelplin Starogardzka [online]; <http://www.owsiak.pelplin.pl/pelplin-starogardzka.php> [dostęp: 23.11.2023 r.]

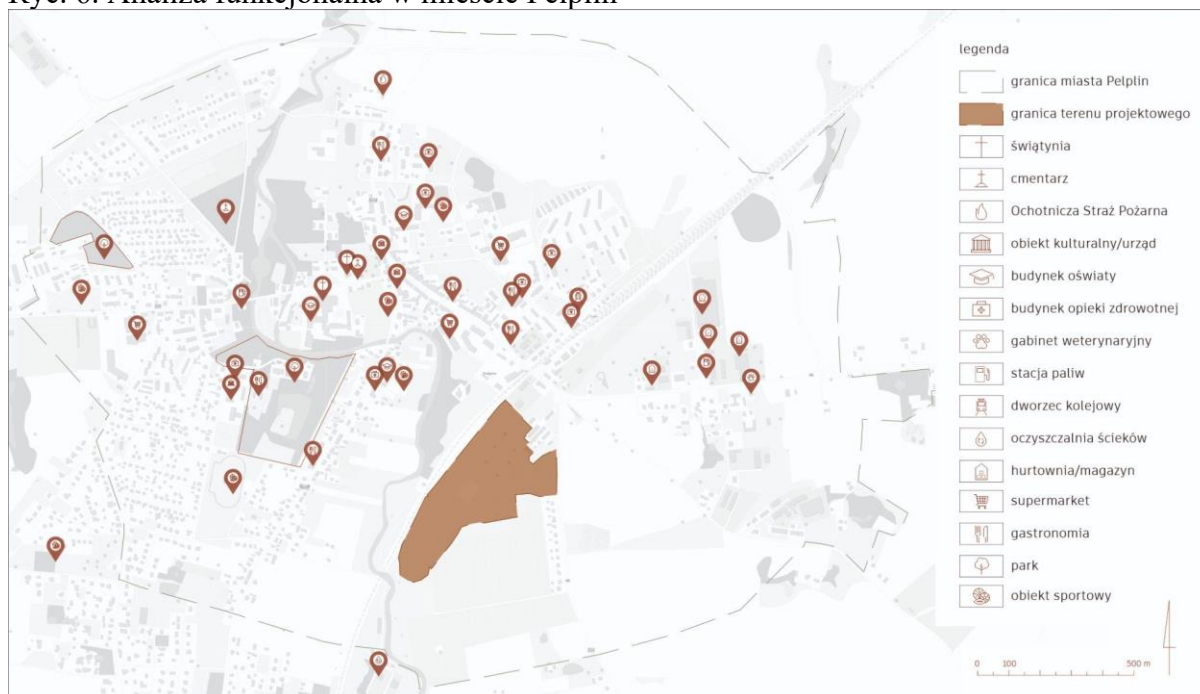
Analiza funkcjonalno-przestrzenna

Pelplin, wyjątkowe z racji swej XIV-wiecznej bazyliki katedralnej, przyciąga uwagę turystów ze względu na swoje bogate dziedzictwo historyczne. Oprócz istotnych budynków historycznych w mieście znajduje się wiele budynków użyteczności publicznej. Pelplin jest miastem, w którym mimo wszystko brakuje wielu przestrzeni dla mieszkańców oraz turystów.

W mieście istnieją dwie szkoły podstawowe oraz dwie szkoły średnie, z czego jedną z nich jest renomowane Pelplińskie Collegium Marianum. Dodatkowo Pelplin może poszczycić się rozbudowaną infrastrukturą sportową, obejmującą Halę Sportową, Stadion Miejski, sztuczne boisko do piłki nożnej (orlik) oraz boisko do siatkówki plażowej.

Jeśli chodzi o zakupy, mieszkańcy mają dostęp do galerii handlowej oraz sklepów dyskontowych, takich jak Lidl, Biedronka, POLOmarket i Dino. Usługi opieki zdrowotnej są dostępne głównie w formie przychodni lekarskich, a najbliższy szpital znajduje się w Starogardzie Gdańskim. Pelplin oferuje również różnorodność punktów gastronomicznych, parków, a także instytucje kulturalne, takie jak Muzeum Diecezjalne oraz Biblioteka Miejska.

Ryc. 6. Analiza funkcjonalna w mieście Pelplin



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych dostępnych w geoportalu oraz OSM

Na terenie wsi Rożental graniczącej z Pelplin od strony południowej, znajduje się obszar z oczyszczalnią ścieków i fermą drobiu, która jest generatorem źródła zanieczyszczeń.

Głównym generatorem zanieczyszczeń jest także infrastruktura komunikacyjna. Wschodnia część miasta rozwija się przemysłowo, charakteryzując się obiektami przemysłowymi, które dodają nowy wymiar strukturze miejskiej. To zróżnicowanie sprawia, że mimo iż w Pelplinie brakuje różnego rodzaju usług, to jest to miasto gdzie historia przenika się z nowoczesnością, a różnorodność usług i obiektów dostępnych dla mieszkańców tworzy harmonijną przestrzeń.

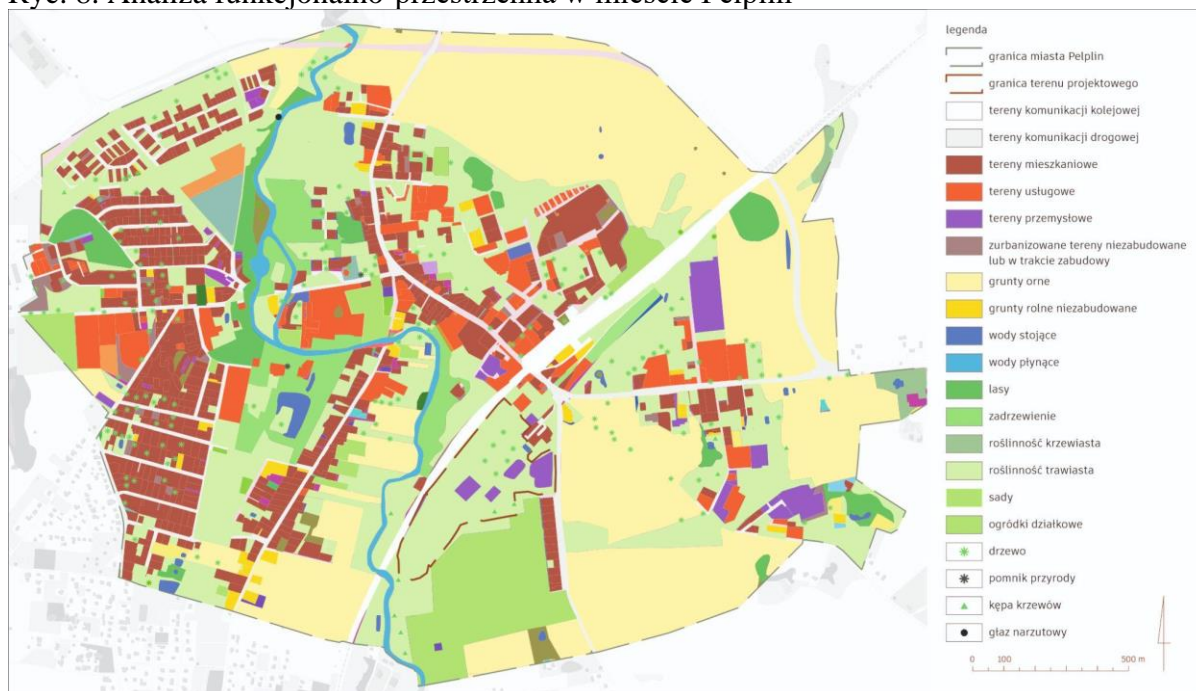
Ryc. 7. Analiza źródeł zanieczyszczeń w Pelplinie



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych dostępnych w geoportalu oraz OSM

W strukturze przestrzennej Pelplina dominującym elementem są głównie grunty rolne, które obejmują niemal 36% całej powierzchni miasta. Kolejne miejsce zajmują tereny mieszkalne, stanowiące 14,5% przestrzeni, tworząc istotny komponent w urbanistycznym układzie miasta. Warto zauważyć, że infrastruktura drogowa także odgrywa kluczową rolę, zajmując 11% obszaru Pelplina. Na samym terenie projektowym przeważają tereny roślinności trawiastej oraz samotne, poszczególne drzewa. Część terenu zajmują także tereny przemysłowe, są to tereny historycznych odstożników.

Ryc. 8. Analiza funkcjonalno-przestrzenna w mieście Pelplin



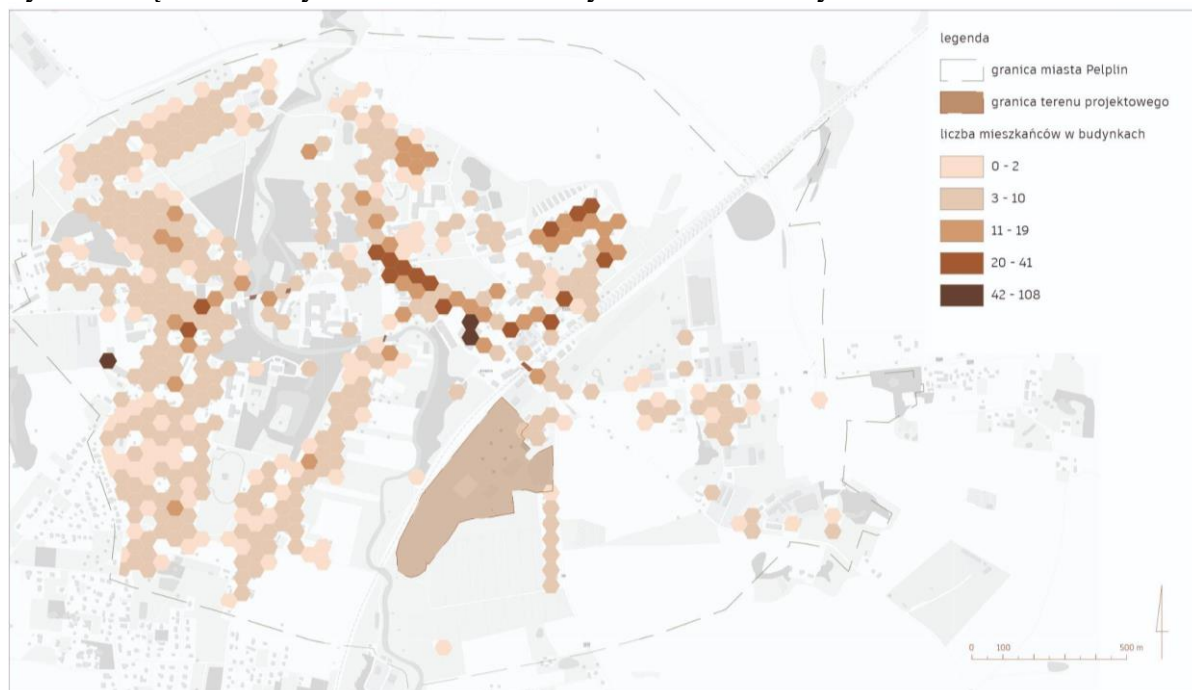
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych dostępnych w geoportalu oraz OSM

Analiza zamieszkania

Pelplin charakteryzuje się zróżnicowanym zagęszczeniem ludności, a największą koncentrację mieszkańców można zaobserwować w obszarze ulicy Mickiewicza. To tutaj, na terenie dawnej cukrowni, wybudowane zostały nowoczesne bloki mieszkalne, tworząc dynamiczną część miasta. Kolejnym atrakcyjnym miejscem do zamieszkania są bloki przy ulicach Józefa Wybickiego oraz Dworcowej. Obie przestrzenie stanowią centralną część Pelplina, a ich popularność wynika zarówno z centralnej lokalizacji, bliskości do instytucji publicznych, jak i wygodnego dostępu do dworca kolejowego.

Mimo że Pelplin charakteryzuje się różnorodnością struktury mieszkaniowej, to dominują jednorodzinne domy. Warto jednak zauważyć, że istnieją pewne bariery w rozwoju urbanistycznym miasta. Pierwszą z nich jest naturalna przeszkoda w postaci rzeki Wierzyca, która, choć emituje pewien pozytywny hałas, również pełni rolę naturalnej granicy. Drugą barierą, tym razem negatywną, są tory kolejowe, które nie tylko generują hałas, ale także wpływają na podział miasta na dwie części. Zachodnia część Pelplina przeważa pod względem liczby mieszkańców w porównaniu do wschodniej.

Ryc. 9. Natężenie liczby mieszkańców w budynkach mieszkalnych



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych dostępnych w geoportalu oraz OSM

3. Zamawiający

Koncepcje przygotowano na potrzeby Pomorskiego Biura Planowania Regionalnego, 80-837 Gdańsk, ul. Straganiarska 24-27 do realizacji projektu przez Urząd Gminy i Miasta Pelplin.

4. Opis Zespołu Projektowego

Rafał Baranowski – student pierwszego roku magisterskich studiów uzupełniających na kierunku architecture w Politechnice Gdańskiej

Dorian Bronikowski – student drugiego roku kierunku zdrowie środowiskowe pierwszego stopnia na Gdańskim Uniwersytecie Medycznym

Patrycja Głuchowska – studentka drugiego roku magisterskich studiów uzupełniających na kierunku gospodarka przestrzenna w Uniwersytecie Gdańskim

Alicja Majewska – studentka trzeciego roku kierunku Zdrowie Środowiskowe studiów pierwsza stopnia na Gdańskim Uniwersytecie Medycznym

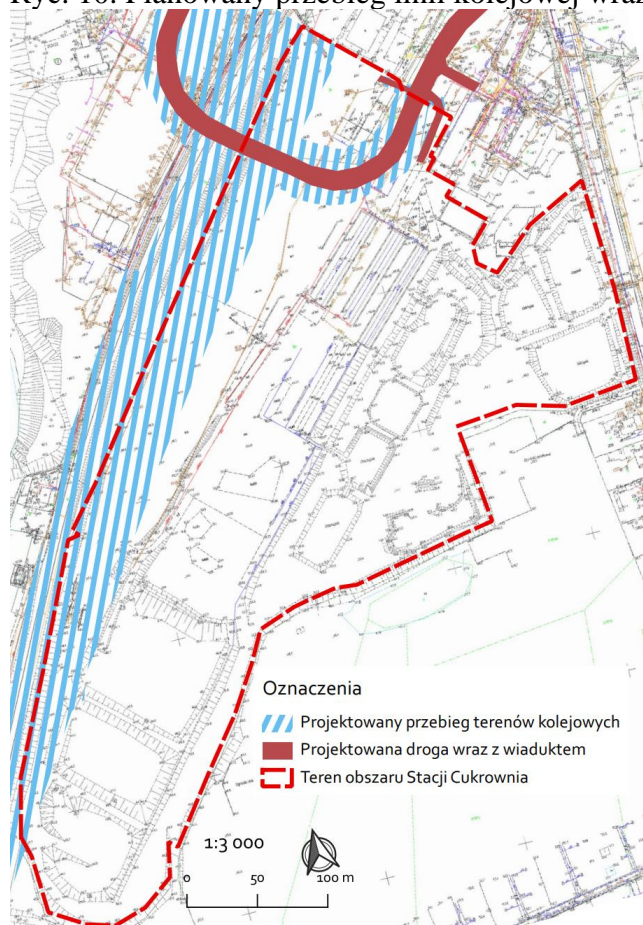
Maja Paprocka – studentka pierwszego roku magisterskich studiów uzupełniających na kierunku architektura w Politechnice Gdańskiej

II. Część opisowa

1. Aktualne uwarunkowania opracowywanego obszaru

Obszarem objętym opracowaniem są działki o numerze 203/25, 203/27, 204/1 i 204/2. Aby zharmonizować projekt wykorzystano działki, w całości 204/2, 203/30, 203/25, oraz w części działki 203/27, oraz 203/28. Obszar projektowy składa się łącznie z powierzchni 12,1 ha usytuowanych w południowej części miasta Pelplin. Stałe zamknięcie przejazdu kolejowego przez ulicę Mickiewicza wymusza stworzenie alternatywnego przejazdu dla samochodów. W związku z planowanymi pracami PKP PLK S.A. zbudowany zostanie wiadukt w okolicy aktualnego przejazdu kolejowego na ulicy Mickiewicza. Oprócz wiaduku zaprojektowany zostanie szereg dróg dojazdowych do terenów okolicznych działek, w tym działki dojazdu do projektowanego obszaru, zapewniając komfortowy dojazd od strony północnej.

Ryc. 10. Planowany przebieg linii kolejowej wraz z wiaduktem



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych dostępnych od UGiM Pelplin

Stan środowiska na obszarze

Według opracowań określających stan środowiska gruntowo-wodnego w granicach terenu⁴, stwierdzono zanieczyszczenia środowiska gruntowego o charakterze ciągłym w warstwie przypowierzchniowej 0,0-0,25 m p.p.t. oraz zanieczyszczenia zalegającego punktowo na głębokości przekraczającej 0,25 m p.p.t. (maksymalnie do gł. 6,0 m p.p.t.). Uzyskane wyniki analiz laboratoryjnych prób wód pozwoliły określić II klasę jakości wód podziemnych - wody dobrej jakości, charakteryzujące się dobrym stanem chemicznym.

Opracowywany teren, na którym występuje historyczne zanieczyszczenie powierzchni ziemi został opracowany projekt przeprowadzenia jej remediacji i rekultywacji. Przedstawiono odstępnie od przeprowadzenia remediacji w części przekraczającej 0,25 m p.p.t. przy jednoczesnym ograniczeniu możliwości jego rozprzestrzeniania się poprzez zastosowanie geomembrany i nakładu z czystego gruntu. W ocenie występowania znaczącego zagrożenia dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska, ze względu na formę, w jakich występuje zanieczyszczenie, specyfikę rozkładu pionowego i poziomego zanieczyszczenia oraz budowy geologicznej i warunków hydrogeologicznych, a także pokrycia terenu, na omawianym terenie nie istnieje możliwość rozprzestrzeniania się zanieczyszczeń. Teren obejmujący warstwę przypowierzchniową 0,0-0,25 m p.p.t., gdzie stwierdzono zanieczyszczenie substancjami powodującymi ryzyko szczególnie istotne dla ochrony powierzchni ziemi, miała zostać przeprowadzona remediacja metodą *ex situ* - usunięcie i przekazanie do unieszkodliwienia całości zanieczyszczonych gruntów.

Na opracowywanym terenie został także sporządzony plan zagospodarowania odpadów z nielegalnego składowiska odpadów⁵. Stwierdzono, że na przedmiotowym terenie zalegały przede wszystkim: odpady budowlane z rozbiórki, odpady ziemne oraz budowlane, odpady kamienne, odpady komunalne, odpady organiczne, odpady z opon oraz odpady wapienne. Znaczna część odpadów została efektywnie usunięta, wywieziona i zutylizowana zgodnie z obowiązującymi przepisami. Natomiast, w związku z faktem, iż teren jest ogólnodostępny, istnieje możliwość pozostawienia różnego rodzaju odpadów przez niezidentyfikowanych sprawców. Opadami, które pozostały na działkach są: węgiel wapienny oraz kreda cukrownicza (wapno defekacyjne). Zgodnie z planem zagospodarowania odpadami Gmina Pelplin będzie

⁴ Karol Czapla, PROJEKT PLANU REMEDIACJI historycznego zanieczyszczenia powierzchni ziemi na terenie dawnej cukrowni w Pelplinie - aktualizacja, Warszawa, luty 2022 r.

⁵ Plan zagospodarowania odpadów z działek nr: 203/25, 203/27, 204/1, 204/2, obręb Pelplin, stanowiących obszar planowanej remediacji i rekultywacji zdegradowanego terenu po cukrowni w Pelplinie, Pelplin, grudzień 2020r.

składowała odpad, a następnie zostanie on poddany recyklingowi i innym procesom odzysku, które mają pozytywnie wpłynąć na jakość gruntów.

2. Charakterystyczne parametry określające obszar objęty koncepcją

Obszar objęty opracowaniem składa się z działek o numerach, w całości 204/2, 203/30, 203/25, oraz w części działki 203/27, oraz 203/28. Teren znajduje się w południowo-wschodniej części miasta i zajmuje 12,1 ha. Do terenu dojazd planowany jest głównie od ulicy wojewódzkiej ze wschodniej części obszaru projektowego. Planowana koncepcja zakłada jak najmocniejsze wykorzystanie aktualnych uwarunkowań topograficznych tego terenu. Założono całkowite wyeliminowanie zagrożeń związanych z zanieczyszczeniem terenu dawnej Cukrowni „Pelplin”.

Zdjęcia z wizji w terenie

Widok na teren ramp



Autor: Rafał Baranowski

Widok na odstojniki



Autor: Rafał Baranowski

Widok na wiadukt kolejowy



Autor: Rafał Baranowski

Widok na tory kolejowe



Autor: Rafał Baranowski

Widok na odstojniki



Autor: Rafał Baranowski

Widok na odstojnik z wodą



Autor: Rafał Baranowski

Widok na obszar z nasypu kolejowego



Autor: Rafał Baranowski

Widok na obszar z nasypu odstojnika



Autor: Rafał Baranowski

Analiza SWOT

Mocne strony	Słabe strony
<ul style="list-style-type: none">● Duży teren● Zróżnicowany terenu● Istniejący bufor przy torach● Wysoka aktywność społeczności● Bogactwo kulturowe● Blisko centrum● Okolica rzeki	<ul style="list-style-type: none">● Chaotyczny teren przy ogródkach działkowych● Hałas od torów● Zabudowa sąsiadująca w złym stanie● Niska świadomość tego miejsca przez młodzież
Możliwości	Problemy
<ul style="list-style-type: none">● Zwiększenie wartości przestrzeni● Zwiększenie zainteresowania● Odpowiedź na potrzeby odbiorców● Wzmocnienie turystyki● Wzbogacenie kontaktu społeczności z naturą	<ul style="list-style-type: none">● Słaby dostęp dla niepełnosprawnych● Brak przejścia od torów● Nieprzyjazne, zaniedbane otoczenie● Podmokły teren

Wnioski z analizy SWOT:

- Zróżnicowanie terenu oraz wielkość terenu może przyciągnąć różne grupy zainteresowanych i oferować im różnorodne doświadczenia;
- Zagospodarowanie nowej przestrzeni może stworzyć miejsce do spotkań dla społeczności, gdzie mieszkańcy mogą się integrować i budować nowe więzi;
- Wzrost gospodarczy, tworzenie nowych miejsc pracy i zwiększenie świadomości kulturowej;
- Ożywienie lokalnych społeczności i chęci promowania dziedzictwa kulturowego oraz naturalnego;
- Wzmocnienie kontaktu społeczności z naturą może przyczynić się do poprawy zdrowia i samopoczucia użytkowników terenu;
- Występujące niedogodności ze strony pobliskich torów mogą zakłócać przebywanie w zagospodarowanej przestrzeni i być czynnikiem uciążliwym podczas odpoczynku;
- Zabudowa w złym stanie oraz zaniedbane otoczenie może wpływać na estetykę i wizerunek zagospodarowanej przestrzeni. Może stanowić także ryzyko dla bezpieczeństwa;

- Słaby dostęp dla niepełnosprawnych może uniemożliwić tym osobom swobodne korzystanie z różnych usług oraz prowadzić do wykluczenia i ograniczenia możliwości uczestniczenia w życiu społecznym;
- Niezbędne jest zapewnienie łatwego i wygodnego przejścia do nowej przestrzeni, tak, aby każda z grup zainteresowanych mogła z niej skorzystać bez utrudnień.

Analiza SWOT wykazała, że zróżnicowany i obszerny teren posiada potencjał przyciągania różnych grup, co umożliwi świadczenie różnorodnych doświadczeń. Zagospodarowanie nowej przestrzeni może służyć jako miejsce integracji społecznej, wspierając budowanie więzi i ożywienie lokalnych społeczności. Niemniej jednak istnieje potrzeba rozwiązania problemów, takich jak zakłócenia związane z pobliskimi torami czy słaby dostęp dla osób niepełnosprawnych, aby zapewnić pełne korzystanie z terenu przez wszystkie grupy zainteresowanych.

Uwarunkowania terenu po wdrożeniu koncepcji

Po wdrożeniu koncepcji obszar ten zyska na wartości społecznej. Jego prostota, w połączeniu z różnorodnością funkcji, sprawi, że stanie się atrakcyjny dla każdego uczestnika teatru życia codziennego, zarówno mieszkańców Pelplina, jak i osób z okolic. Otwarta przestrzeń będzie harmonijnie wykorzystana, a adaptacja terenów dawnych odstojników do zbiorników wodnych dodatkowo wzbogaci to miejsce. W rezultacie Pelplin zyska nowe miejsca gastronomiczne, instytucje kultury, obiekty sportowe i rekreacyjne, co wpłynie pozytywnie na różnorodność życia społeczności. Planowana inwestycja uwzględni także dostosowaną infrastrukturę parkingową, oferując 41 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych i 3 miejsca dla autokarów, co zwiększy wygodę korzystających z kompleksu. Wszystko to podkreśla integralność projektu z założeniami ożywienia obszaru dawnej Cukrowni „Pelplin” i przekształcenia go w przestrzeń wielofunkcyjną.

3. Opis koncepcji zagospodarowania terenu

Ryc. 11. Plan generalny projektowanej koncepcji



Źródło: Opracowanie własne

Projekt kompleksowej przemiany terenu starej cukrowni to nie tylko renowacja zapomnianych terenów, ale również nowoczesna wizja przestrzeni, która zintegruje się z życiem społeczności. W centrum tego przedsięwzięcia stoi idea stworzenia wielofunkcyjnego obszaru, który nie tylko przywróci ducha przeszłości, ale także wprowadzi nowe, innowacyjne elementy, przyciągając mieszkańców oraz turystów. Zachęcając ich do spędzania wspólnie czasu na nowo powstałej koncepcji.

Kampania Cukrowa to jedna z kluczowych części tego projektu, skupiająca się na historii i dziedzictwie cukrownictwa, które kształtowało to miejsce przez lata. Jednakże wizja tego projektu sięga jeszcze dalej. Inspirując się myślą Ferdinanda Tönniesa, można dostrzec, jak różne więzi społeczne łączą się w jedną spójną całość. Wiąż wspólnotowa, odnajduje się w projekcie poprzez zakorzenienie idei bliskości w lokalnej społeczności. Tworzy się ona naturalnie, łącząc ludzi na zasadzie bliskości emocjonalnej. Wiąż zrzeczeniowa, charakteryzująca się umowami społecznymi, normami i hierarchią, zrzecza dobrowolnie, decydując się na uczestnictwo w różnych atrakcjach i działalnościach oferowanych przez kompleks. Ośrodki edukacyjne, muzeum, a także centrum biznesowo-hotelowe funkcjonują zgodnie z przyjętymi normami, zarówno prawnymi, jak i społecznymi. W koncepcji zaplanowano takie funkcje jak: Przystanek Cukrownia, Buraczaną Krainę, Cukierkowe Pole, Eko-oazę, Amfiteatr, Panoramiczne Wzgórze, Uniwersalne Centrum Sportowe, Ogród Japoński ze zbiornikami wodnymi, Biznesowo-Hotelowe Centrum, Rampy, Psi Zakątek, aż po parkingi. Każda z tych przestrzeni ma być żywym elementem, wprowadzającym nie tylko estetykę, ale także nowe funkcje, zaspakajając różnorodne potrzeby społeczności.

Kompleks „Stacja Cukrownia” stanie się integralną częścią społeczności, gdzie normy i wartości są respektowane i przekazywane dalej poprzez różnorodne formy interakcji społecznej. To nie tylko przestrzeń rekreacyjna, ale także ożywione środowisko, w którym społeczność może czerpać radość ze wspólnego dziedzictwa kulturowego, edukacji oraz współpracy. System aksjonormatywny stanowi fundament tego miejsca, na którym opiera się harmonijne współżycie i rozwój społeczności związanej ze „Stacją Cukrownia”. Przemiana obszaru Cukrowni „Pelplin” to nie tylko ocalenie przeszłości to także kroki w kierunku nowoczesności, innowacji i zrównoważonego rozwoju, z którymi wiąże się nadzieja na przyszłość pełną życia i harmonii.

Pierwszą przestrzenią proponowaną jest ścieżka edukacyjna „Kampania Cukrowa”, która ma na celu nie tylko przekazywanie informacji na temat procesu produkcji cukru, ale również angażowanie uczestników w interaktywną i zmysłową podróż, aby w pełni zrozumieć



etapy i znaczenie każdego kroku. Kampania Cukrowa zlokalizowana jest w północnej części działki. Ścieżka pozwolić będzie uczestnikom na bezpośrednią interakcję z elementami reprezentującymi poszczególne etapy procesu produkcyjnego. Stacje edukacyjne to miejsca zawierające miniaturowe symulacje maszyn i procesów, umożliwiając uczestnikom zobaczenie, usłyszenie, lub poczucie, jak działają poszczególne urządzenia. Ścieżka edukacyjna powinna nieść ze sobą walory edukacyjne dla każdego reprezentanta grup społecznej, dlatego będą każdy z punktów oprócz modeli urządzeń, maszyn lub procesów na każdej stacji znajduje się punkt informacyjny, który opisuje dokładnie to, co widzi użytkownik. Przestrzeń będzie także przyjazna dzieciom, w której proste modele i procesy, w których będą mogli brać czynny udział także znajdą swoje miejsce. Dzięki temu użytkownicy ścieżki poznają często skomplikowane technologie używane w przemyśle cukrowniczym. Wykorzystane zostaną także efekty dźwiękowe lub wizualne pomagające w utrwaleniu danych informacji. Kampania Cukrowa ma na celu dostarczenie edukacyjnego i fascynującego doświadczenia, które nie tylko przekazuje informacje o produkcji cukru, ale również pobudza zainteresowanie i ciekawość uczestników wobec przemysłowej historii Pelplina.



Pierwszym etapem na ścieżce edukacyjnej jest miniaturowa makieta całego kompleksu budynków starej cukrowni (1), prezentująca plan reszty trasy oraz krótkie opisy kolejnych miejsc i obiektów zawartych w ścieżce. Następnie użytkownik zostaje zapoznany z procesem dostawy buraków cukrowych (2), które są surowcem wyjściowym w procesie cukrownictwa. Tutaj powstanie także atrakcja dla najmłodszych, stworzona zostanie mała rampa potrzebna do dostaw buraków. Jest to w praktyce mała rampa z miniaturą wagonu, gdzie dzieci mogą przemieszczać buraki z jednego miejsca do drugiego, symulując

dostawę buraków na teren cukrowni. Model przedstawia wagonik kolejki wąskotorowej wypełniony burakami, a uczestnicy mogą dowiedzieć się więcej o przebiegu procesu transportu buraka cukrowego do cukrowni. Trzecim aspektem jest płukanie buraków (3), użytkownik widzi miniaturę procesu mycia buraków, czyli płuczkę do buraków, dodatkowo użytkownik ma możliwość samodzielnego umycia buraków w przygotowanym do tego korytku. Uczestnicy mogą zobaczyć, jak buraki są starannie oczyszczane. Proces krojenia buraków (4) zostaje przedstawiony poprzez miniaturę krajalnicy, maszyny służącej do krojenia buraków. Później następuje proces ekstrakcji sacharozy (5), uczestnicy ścieżki edukacyjnej poznają tutaj dyfuzor Roberta, skomplikowaną maszynę kluczową do wyciskania soku cukrowego, symbolizującą proces wydobycia sacharozy. Szóstym punktem jest oczyszczanie soku (6), główną rolę odgrywa tutaj defekator – maszyna służąca do filtracji i oczyszczania soku z buraka. Kolejnym etapem ścieżki edukacyjnej jest proces odparowywania wody z oczyszczonego soku (7), maszyna wykorzystywana w tym celu to saturator. Przed ostatnim procesem jest krystalizacja (8), uczestnicy widzą, jak czysta sacharoza krystalizuje się, tworząc charakterystyczne kryształy cukru. To w tym momencie cukier przybiera swoją ostateczną formę. Ostatnim punktem jest pakowanie (9), w którym uczestnicy widzą finalny produkt znany im ze sklepów.

Sama droga ma liczne zakręty i startuje przy jednym z pobocznych wejść na teren, w okolicy planowanego wiaduktu kolejowego. Z tego właśnie powodu samo przejście przez ścieżkę edukacyjną zostało uznane za opcjonalne. Osoba zainteresowana ma również możliwość wybrania bezpośredniej ścieżki prowadzonej, chociażby do budynku muzeum, przy której będzie miała dostęp do niektórych punktów. Tak zorganizowane podejście do ścieżki edukacyjnej umożliwia jednocześnie czerpanie korzyści z rekreacji i zdobywania wiedzy na każdym etapie produkcji cukru, co gwarantuje pełne zrozumienie tego procesu. Jest to także zapewnienie dostępności dla wszystkich osób zainteresowanych określonymi obszarami terenu, zachowując walory danego miejsca przy skróceniu dystansu potrzebnego na dotarcie do danej przestrzeni.



Przystanek Cukrownia



Przystanek Cukrownia to kompleks budynków funkcjonalnych przeznaczonych do użytku publicznego, których architektura będzie nawiązywać do kształtu przekręconych kostek cukru. Pomimo braku bezpośredniego styku na powierzchni, oba budynki będą połączone na kondygnacji podziemnej, tworząc w ten sposób jednolitą i spójną przestrzeń. Dostęp do budynków dla użytkowników będzie możliwy z praktycznie każdej innej części terenu.

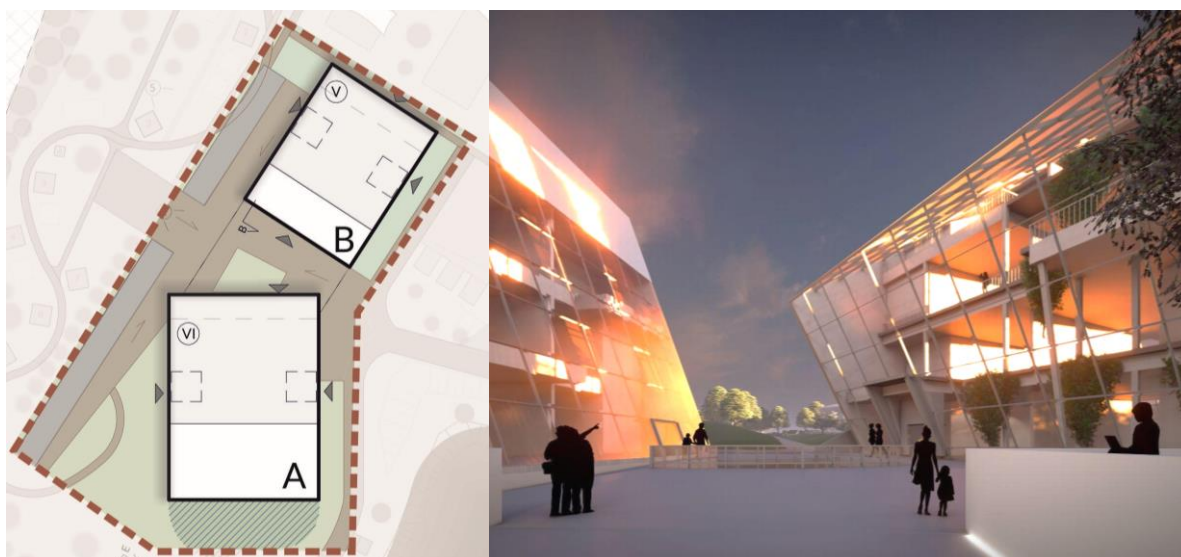


Wyższy z budynków (29-metrowy) składać się będzie z sześciu kondygnacji, znajdują się w nim takie obszary jak sala muzealna, w której tak naprawdę kończyć się będzie ścieżka edukacyjna. Znajdą się tutaj też wszystkie informacje, których nie zmieściły się na ścieżce edukacyjnej lub wymagają przestrzeni zamkniętej. Założono także wykorzystanie jednej z przestrzeni do aktywnego wykorzystywania na potrzeby różnych wydarzeń w mieście. Sala wyposażona w ekrany multimedialne, zapewnić możliwość wyświetlania różnych, w zależności od potrzeb, obrazów i informacji. Na ostatnim dostępnym dla zwiedzającym piętrze szklane ściany zapewnią przestronny widok na panoramę Pelplina i najważniejsze punkty miasta. Od strony południowej zaplanowano niewielki zbiornik retencyjny pokryty betonem przepuszczającym wodę opadową. Sama woda opadowa będzie miała zastosowanie w budynkach Przystanku Cukrownia.

Mniejszy budynek (23,5-metrowy) o pięciu kondygnacjach zostanie dedykowany głównie działalności gastronomicznej, stwarzając miejsce, gdzie zarówno mieszkańcy, jak i turyści odwiedzający Pelplin, będą mogli relaksować się i spędzać swój wolny czas. Jest to

przestrzeń idealna nie tylko po aktywnym dniu na terenie projektowanym, ale także do odwiedzenia i spędzenia spokojnego dnia.

Oba budynki spaja nie tylko kondygnacja podziemna, ale także plac z zielonym parkingiem, sam parking jest niewielki, starczy tu miejsca tylko dla trzech samochodów osobowych. Jednak jego rozmiar zapewnia spełnienie wymogów bezpieczeństwa, jego utwardzona powierzchnia tworzy zgrany z zielenią naturalny plac manewrowy.



Buraczana Kraina

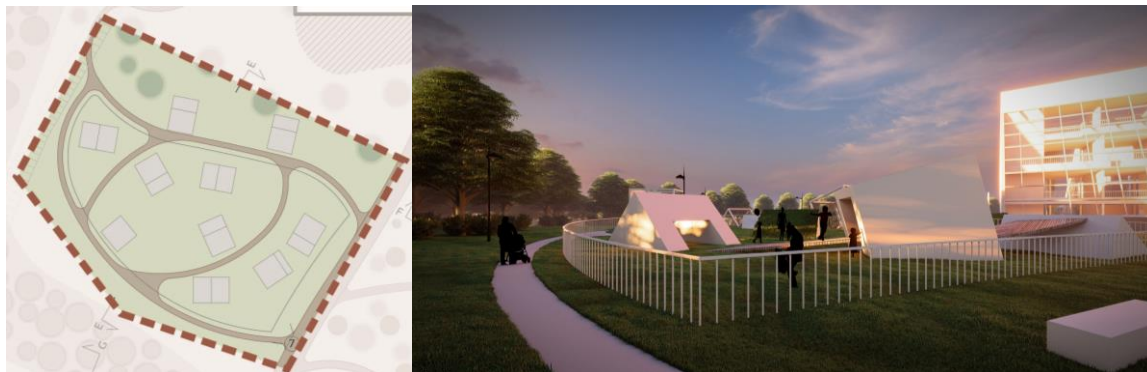


Istotnym punktem jest stworzenie przestrzeni dla najmłodszych użytkowników z użyciem infrastruktury nawiązującej do elementów ścieżki edukacyjnej. Plac zabaw Buraczana Kraina nawiązuje do bogatej historii cukrowni oraz roli buraków w procesie produkcyjnym. Plac zabaw będzie mieć kształt przypominający buraki cukrowe, z kolorami nawiązującymi do tej rośliny czerwienią, białym i zielenią. Jest to jedna z dwóch ogrodzonych przestrzeni, której zamknięte delikatne ogrodzenie ma na celu zwiększenie bezpieczeństwa najmłodszych znajdujących się na tym terenie.



Jednym z pomysłów na zagospodarowanie placu zabaw jest stworzenie tuneli dla dzieci do chodzenia w nich. Dodatkowo planowane są zatopione ławki w ziemi, gdzie rodziny mogą odpocząć i spędzić czas na pikniku. Znajdzie się także urządzenie wielofunkcyjne dla dzieci, oprócz zjeżdżalni, znajdą się także huśtawki czy małpi gaj skierowany do najmłodszych.

Zaplanowano także stworzenie interaktywnych instalacji wodnych, symbolizujących procesy produkcyjne. Cały kompleks nie będzie przekraczać 5 metrów wysokości.



Plac zabaw będzie harmonijnie komponował się z otaczającym terenem, tworząc przyjazną i edukacyjną przestrzeń dla mieszkańców i turystów. Wszystkie elementy placu zabaw dostosowane są do norm bezpieczeństwa, z miękkimi podłożami pod urządzeniami i odpowiednimi ogrodzeniami dla ochrony dzieci. Projekt Buraczana Kraina ma na celu nie tylko dostarczenie rozrywki, ale również stworzenia przyjaznego miejsca dla wszystkich grup wiekowych, ale w szczególności dla najmłodszych.

Cukierkowe Pole



W tym czarującym zaułku nie ma miejsca dla sztucznych konstrukcji, znajdą się tutaj jedynie subtelne zadaszenia, harmonijnie współgrające z naturalnym otoczeniem, nadając mu przytulnego charakteru. Przez tę przestrzeń przeplatają się delikatne ścieżki, zredukowane do minimum, a korony drzew dostarczają przyjemnego cienia, tworząc sielankową atmosferę. Na południowej części tego obszaru rosną drzewa owocowe i liściaste, które nie tylko zapewniają schłodzenie, ale również stanowią zapowiedź kolejnych urokliwych przestrzeni, do których zaprowadzani są zwiedzający. W kierunku północnym przewidziano przejście pod torami dla dzikich zwierząt. To nie tylko subtelny gest w stronę harmonii z przyrodą, ale także dodatkowe boczne wejście dla mieszkańców z obszarów położonych za torami kolejowymi. Taka koncepcja nie tylko sprzyja naturalnemu krajobrazowi, ale także integruje teren, umożliwiając dzikim zwierzętom swobodne przemieszczanie się, a mieszkańcom łatwy dostęp do tego malowniczego miejsca.



Cukierkowe pole to idealne miejsce dla tych, którzy pragną chwilę odpoczynku w harmonii z naturą. Przyroda jest tutaj głównym elementem, a zadaszenia służą jedynie jako

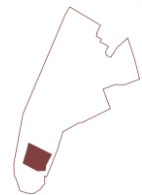
delikatne akcenty, chroniące przed nadmiernym słońcem czy przelotnym deszczem. Miejsce to zostało stworzone z myślą o relaksie i spokoju. Jego atmosfera przypomina łąkę, gdzie każdy może położyć się na leżaku lub rozłożyć koc, aby delektować się piknikiem w otoczeniu zieleni. To miejsce zachęca do spędzania czasu na łonie natury, jednocześnie oferując wygodne nowoczesne udogodnienia małej architektury.



Eko-oaza



W dalszej części terenu użytkownik wkracza do otoczonego bujnymi ścieżkami miejsca z uprawą żywności w miastach, która harmonijnie łączy naturę z funkcjonalnością. Różnorodne uprawy, które są tutaj rozwijane, tworzą przyjazne środowisko dla różnych roślin, zarówno



owocowych, warzywnych, jak i roślin niejadalnych. Drzewa owocowe, takie jak grusze, jabłonie, śliwy, są rozmieszczone w różnych miejscach tego obszaru, nadając temu miejscu smakowity charakter, stanowiąc ozdobę krajobrazu i spełniając przy tym użyteczność miejską.

Wśród tych roślinności ukryte są zakryte szklarnie, odgrywające rolę oaz wykorzystywanych w trudniejszych porach roku. To w tych szklarniach są kultywowane zioła, warzywa i inne rośliny, umożliwiając świeże plony nawet w zimie. Na szczególnym miejscu znajduje się największa szklarnia, składająca się z czterech modułów. Ta

imponująca konstrukcja umożliwi uprawy wertykalne, nadając tej przestrzeni jeszcze bardziej uniwersalny wymiar. Dodatkowo przewidziano donice, w których mogą być sadzone różnorodne gatunki, dostosowując się do indywidualnych preferencji.

Całość tego miejsca dopełniają liczne ścieżki pozwalające na dotarcie do każdego z punktów. Sam obszar nie tylko dostarcza świeżych i zdrowych produktów, ale także tworzy przestrzeń, w której mieszkańcy mogą w pełni cieszyć się naturą, ucząc się o hodowli roślin i odnosząc satysfakcję z własnych plonów. To idealne połączenie funkcjonalności, edukacji i estetyki, w harmonii z otaczającym krajobrazem.



Amfiteatr Burak

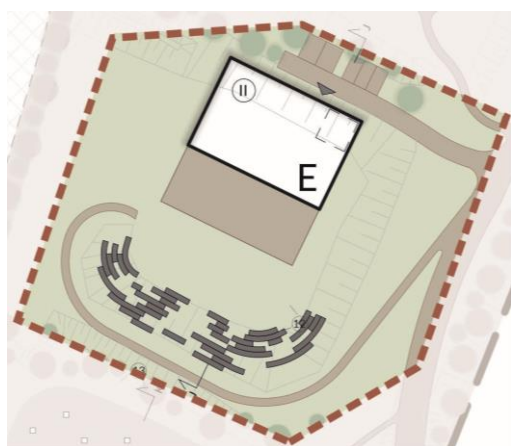


Na praktycznej granicy terenu od strony południowej zadano również o przestrzeń, umożliwiający organizację różnorodnych wydarzeń artystycznych, takich jak koncerty muzyczne, spektakle teatralne, pokazy taneczne czy wydarzenia miejskie. Samo istnienie tej przestrzeni sprzyja promocji kultury lokalnej, umożliwiając artystom i twórcom prezentację swoich dzieł oraz podkreślenie unikalnego charakteru miasta. Wydarzenia organizowane w amfiteatrze przyciągną nie tylko mieszkańców, ale i turystów tworząc dynamiczną przestrzeń rozrywkową, która wpływa pozytywnie na lokalną gospodarkę.



Dojazd do tej przestrzeni zapewniony jest z drogi łączącej teren od strony południowej. Niewielki parking dla pięciu samochodów osobowych, w tym dwóch miejsc dla osób niepełnosprawnych, znajduje się przy zapleczu amfiteatru, które pełni funkcję praktycznego centrum operacyjnego, zawierając w sobie nie tylko miejsce na sprzęt, ale również zaplecze sanitarne i socjalne. Samo zaplecze składa się z 12,5-metrowego budynku dwukondygnacyjnego, z wejściem głównym w drugiej kondygnacji, ingerując w ten sposób z naturalnym ukształtowaniem terenu, tworząc spójny i ergonomiczny układ przestrzenny.

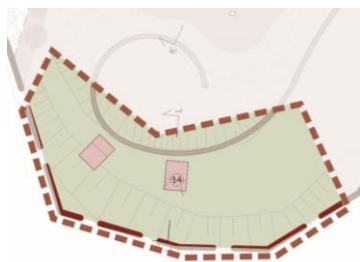
Scena, będąca sercem tego miejsca, prezentuje otwartą i zadaszoną konstrukcję, z miejscami siedzącymi i stojącymi zatopionymi w terenie. Przed siedzeniami i samą sceną rozciąga się dodatkowa przestrzeń, elastyczna w swoim przeznaczeniu. Może ona stanowić przyjemną strefę relaksu, gdzie leżaki, kocyki i inne elementy zapewniają wygodę, a jednocześnie pełnić funkcję przedłużenia sceny, tworząc dynamiczną przestrzeń dla różnorodnych wydarzeń artystycznych i kulturalnych.



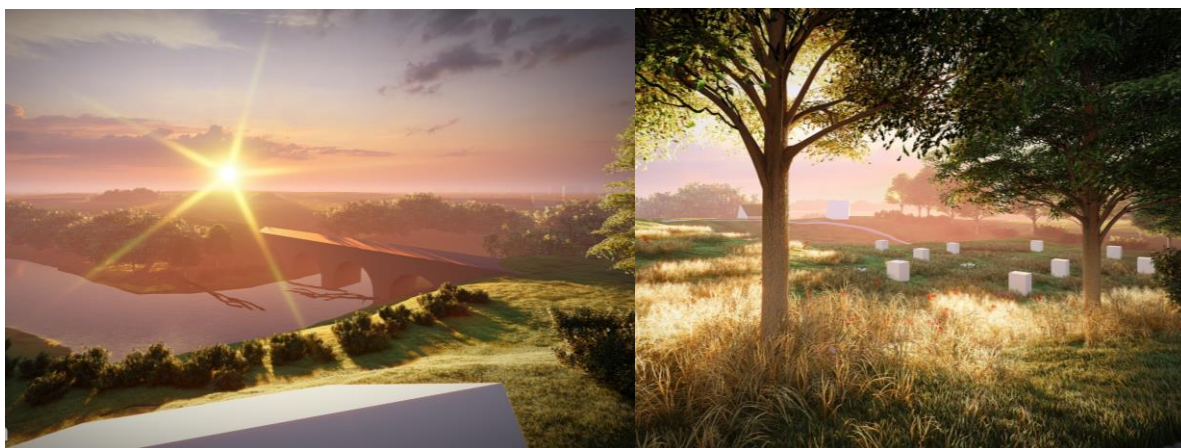
Panoramyczne Wzgórze



W Panoramicznym Wzgórzu stworzono spokojne i naturalne miejsce dla mieszkańców i turystów. Taras widokowy, znajdujący się najbardziej na południe, został zaprojektowany z myślą o dostarczeniu wyjątkowych widoków na rzekę i malowniczy wiadukt kolejowy. W obrębie tego obszaru przewidziano łąkę kwiatną, z różnorodnymi roślinami miododajnymi oraz zatopionymi w niej ulami, tworząc harmonijne środowisko dla przyrody.



Sam taras widokowy, będący sercem tej przestrzeni, umożliwia obserwację rzeki i wiaduktu kolejowego. Projekt zakłada również udział obiektów małej architektury, które wzbogacą estetykę miejsca, zachęcając do spokojnego relaksu i czerpania przyjemności z otaczającego krajobrazu. Panoramiczne Wzgórze to nie tylko taras widokowy, lecz kompleksowa przestrzeń, harmonijnie integrująca naturalne piękno z funkcjonalnością, tworząca wyjątkowe miejsce odpoczynku dla każdego odwiedzającego.



Uniwersalne Centrum Sportowe

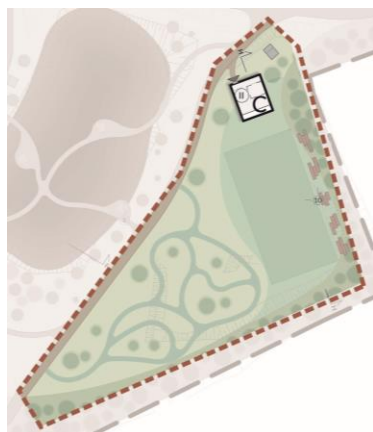


Uniwersalne centrum sportowe to obszar zlokalizowany w południowo-wschodniej części terenu projektowanego. To tutaj znajduje się pumptrack, umożliwiający wyczynową jazdę na rolkach, rowerze i innych dostępnych urządzeniach sportowych. Pumptrack to specjalnie zaprojektowany tor, charakteryzujący się falistą, krętą trasą z licznymi pagórkami, zakrętami i elementami do skoków. Idea pumptracku polega na wykorzystaniu techniki tzw. „pumpowania”. Rowery, hulajnogi czy rolki poruszają się poprzez dynamiczne przenoszenie ciężaru ciała, co pozwala utrzymać prędkość bez konieczności ciągłego pedałowania czy pchania.



Obok pumptracku zlokalizowane zostało wielofunkcyjne boisko, które nie narzuca określonej formy, pozostawiając naturalny plac do uprawiania różnych dyscyplin sportowych. Przy wschodniej terenu naturalnie wkomponowane zostały trybuny, a cały obszar przy granicach został wygłuszony dzięki zastosowaniu buforu przeplatanej się zieleni wysokiej z niską. Wykorzystanie tego buforu nie tylko odgradza obszar od hałasów z zewnątrz, lecz także gwarantuje spokój mieszkańcom okolicznych terenów. Co więcej, przy boisku, zaplanowano

niewielki, 10-metrowy, budynek pełniący funkcję zaplecza sportowego, w którym głównie znajdować się będzie magazyn sprzętu sportowego.



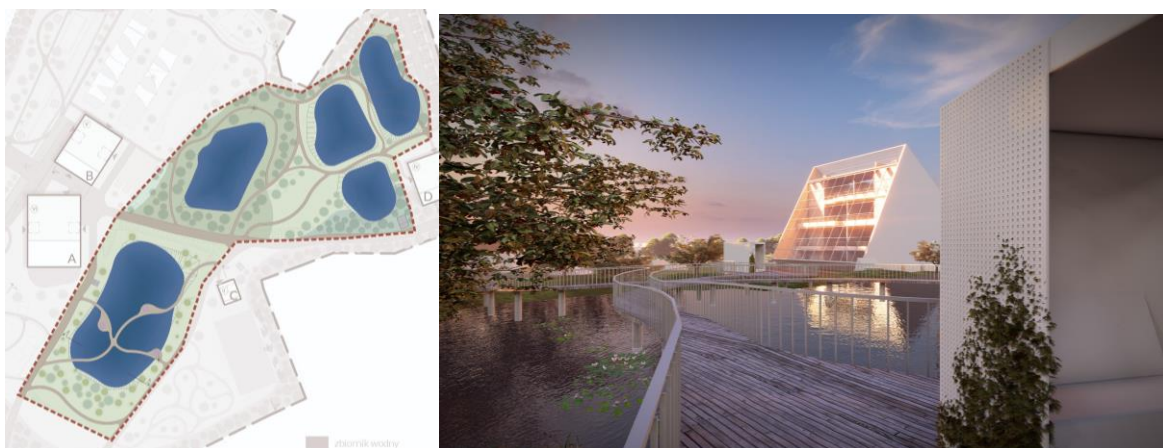
Ogród Japoński i Zbiorniki Wodne



Ogród japoński to obszar, w którym centralna część terenu została przekształcona w zbiornik wodny, starannie wkomponowany w istniejące ukształtowanie terenu po odstojniku. Funkcjonujące jako zbiornik retencyjny dla okolicznych budynków, odgrywa kluczową rolę w gospodarowaniu wodą na tym obszarze. Dookoła zbiornika zostały posadzone drzewa, zarówno liściaste, jak i owocowe, dodając naturalnego uroku temu miejscu. Ponad lustrem wody poprowadzone zostały pomosty, na których poszerzeniach znajdują się niewielkie altanki, stworzone z myślą o odpoczynku odwiedzających osób. Dwie ścieżki biegnące po zbiorniku, krzyżują się w centralnej części, co umożliwi użytkownikom zmianę trasy według własnych preferencji.



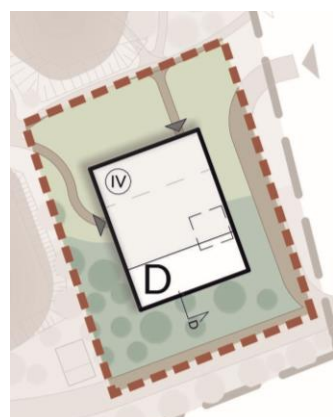
Oprócz głównego zbiornika, na obszarze znajdują się cztery mniejsze zbiorniki wodne, z których trzy zlokalizowane są przy głównym parkingu przy drodze wojewódzkiej nr 230. Jedynie przy zbiorniku najbliższym parkingowi poprowadzone są ścieżki, idące środkiem zbiornika, tworząc wyjątkowe trasy dla spacerowiczów i miłośników przyrody.



Centrum Biznesowo-Hotelowe



Centrum biznesowo-hotelowe stanowi przestrzeń zlokalizowaną przy drodze wojewódzkiej nr 230, w niewielkiej odległości od głównego parkingu. Parking doprowadzony został wzdłuż głównej ulicy, aż do centrum biznesowo-hotelowego. Tutaj, w tym wyjątkowym miejscu, zapewnia się dostęp do nowoczesnej sali konferencyjnej, spełniającej różnorodne potrzeby biznesowe. Ponadto, w ramach tego kompleksu, udostępnione zostaną komfortowe pokoje hotelowe, tworząc kompleksową ofertę dla gości zainteresowanych zarówno biznesem, jak i wygodnym zakwaterowaniem.



Centrum biznesowo-hotelowe to miejsce, gdzie funkcjonalność spotyka się z komfortem, tworząc przestrzeń sprzyjającą efektywnej pracy i relaksowi. 19,5-metrowy budynek centrum biznesowo-hotelowego został zaprojektowany w formie kostki cukru, która dosłownie wbita jest w ziemię. Ta unikalna bryła architektoniczna nie tylko nadaje obiektowi charakterystyczny wygląd, lecz także harmonijnie współgra z otaczającym krajobrazem i innymi budynkami znajdującymi się na obszarze projektowym.

Na terenie projektowym zaplanowano także wykorzystanie istniejącej infrastruktury. Cukrowy deszcz to wykorzystanie trzech istniejących ramp, które w przeszłości pełniły funkcję miejsca rozładunku buraków cukrowych. Na wejściu witana jest buraczana bryza, która może stanowić element chłodzenia w gorące dni dla osób wchodzących na ten urokliwy teren. Rampy, pierwotnie służące do funkcji przemysłowych, zostaną

Rampy



przekształcone w miejsce siedzące, zapewniające możliwość spędzania wolnego czasu. W większości zadane płóciennymi przesłonami stanowić będą przedłużenie restauracji i kawiarni z sąsiedniego budynku. Jedna z ramp, najbardziej wysunięta na wschód, zachowana zostanie w swojej naturalnej formie, pozostawiona nietknięta, aby ukazać zarys historii tego miejsca.



Psi Zakątek



Psi Zakątek to wyjątkowa przestrzeń stworzona z myślą o czworonożnych mieszkańcach i ich opiekunach. Usytuowany w północnej części terenu starej cukrowni, park oferuje otwarte tereny, gdzie psy mogą swobodnie biegać, bawić się i spotykać z innymi psami. Teren Psiego Zakątku podzielony został na trzy pod obszary, dla psów mniejszych, dla psów większych oraz teren treningowy do szkolenia psów, dośście do każdego spod obszarów zapewnia osobna ścieżka. Obszar parku jest zazieleniony, co dostarcza cienistych miejsc do odpoczynku dla psów i ich właścicieli. Psi Zakątek to nie tylko miejsce rekreacyjne, ale przede wszystkim przyjazna przestrzeń, gdzie psy mogą cieszyć się swobodą i radością w towarzystwie innych futrzaków. Jest to druga ogrodzona przestrzeń na terenie projektowym, zapewniając bezpieczeństwo użytkownikom Psiego Zakątku, ale także osobom zwiedzającym inne części kompleksu projektowanego.





Parkingi



Obszar parkingu głównego zlokalizowany jest przy drodze wojewódzkiej nr 230, oferujący miejsca parkingowe dla trzech autokarów oraz 28 samochodów osobowych, w tym trzema miejscami dla osób z niepełnosprawnościami. Ten przyjazny dla środowiska parking jest delikatnie utwardzony, skoncentrowany w naturalnym otoczeniu, gdzie zielenią otulony staje się częścią zielonego łą. To nie tylko miejsce do parkowania, lecz również estetyczny element, który współgra z otoczeniem. Ten naturalny parking, zatopiony w zieleni, wprowadza przyjemną atmosferę i jednocześnie podkreśla troskę o zachowanie ekologicznego charakteru tego miejsca.



Boczny parking zlokalizowany jest przy projektowanym zjeździe z wiaduktu nad torami kolejowymi, w północnej części obszaru projektowanego. Zaprojektowany został w podobnej formule co główny parking, jednak o zdecydowanie mniejszej skali, ten dodatkowy obszar parkingowy oferuje miejsca dla mniejszej liczby pojazdów. Na tym obszarze zaparkować będzie mogło pięć samochodów osobowych.

swoją konstrukcją do przeszkleń, co zapewnia ciągłą cyrkulację powietrza, a przy zastosowaniu wewnętrznej zieleni, tworzy zdrowy mikroklimat. Są one także wycięte w różny sposób, nakierowując na pewne widoki na zewnątrz oraz wewnątrz.

Na parterze znajduje się wydzielona jedynie blatem szatnia z wieszakami oraz szafkami. Przy przeszkleniu od strony wejścia do budynku znajduje się roślinność przenikająca z siedzeniami dla gości, pełniąc funkcję poczekalni lub miejsca odpoczynku. W centrum zaplanowano recepcję i punkt informacyjny, za którym widać dobrze doświetloną przestrzeń wystawową łączącą się zielenią oraz miejscem do siedzenia na fragmencie ukośnej ściany wychodzącej z terenu. Na każdym poziomie znajduje się zaplecze sanitarne i socjalne. Na wyższych kondygnacjach znajdują się otwarte strefy wystawowe, w których znajdować się będą elementy wyposażenia dostosowywane do aktualnej wystawy. Na najwyższym użytkowym poziomie zastosowano wysunięcia stropów, które nakierowują użytkownika na ważne i atrakcyjne widoki. Od południa jest to widok na rozległą zielenią, wybijające się na tym tle wiatraki oraz większość terenu projektowego. Od strony północnej widać całe miasto Pelplin oraz jego najważniejsze dominanty, drugi budynek (B) z ciekawej perspektywy oraz główną przestrzeń między obiektami, prowadzącą na zachowane perony i do ścieżki edukacyjnej.

Konstrukcja budynku opiera się na dwóch pełnych ścianach zewnętrznych oraz znajdującymi się pomiędzy nimi ścianami tarczowymi. Usztywnienie budynku wspomagają pionowe komunikacyjne oraz sanitarne, podciągi zaprojektowane prostopadłe do głównych ścian konstrukcyjnych oraz elementy systemu dużych przeszkleń. Cała konstrukcja wykonana jest z żelbetu, a stropy wzmocniono przez zastosowanie w nich betonu sprężonego. Materiałem użytym na elewacjach budynku jest biały beton barwiony w masie, żeby jego powierzchnia była jak najbardziej jednolita, bez wyraźnych podziałów. Aby zapobiec przegrzewaniu się budynku, zastosowano specjalny rodzaj szkła z frytami ceramicznymi. Na krańcach stropów zaprojektowano także donice, w których znajdują się rośliny wiszące, chroniące przed nadmiernym słońcem oraz zapewniające przyjazny mikroklimat we wnętrzu.

Budynek gastronomiczny (B)

Budynek posiada 5 kondygnacji w tym jedna podziemna oraz jedna techniczna tak jak w budynku sąsiednim. Posiada on także dwie ewakuacyjne klatki schodowe oraz pomieszczenia sanitarne i socjalne na każdej kondygnacji. W tym budynku znajduje się głównie funkcja gastronomiczna, w tym restauracja i kawiarnia na różnych poziomach. Są one

ulokowane tak, aby otwierać się na północną część terenu projektowego, gdzie znajdują się ramy. Mają one przedłużać przestrzeń gastronomiczną, zapewniając zadane miejsca siedzące na zewnątrz budynku.

Przy wejściu zlokalizowanym od strony południowej znajduje się sklep z pamiątkami i lokalnymi wyrobami i przetworami. W lokalach podawane mogą być tradycyjne potrawy kociewskie, co w takim miejscu może szerzyć wiedzę o tradycjach tego terenu. Na ostatniej kondygnacji znajdują się pomieszczenia administracyjne.

Oba obiekty połączone są kondygnacją podziemną, na której znajdują się pomieszczenia techniczne obsługujące budynki, ale także zależnie od lokalizacji inne usługi. Pod budynkiem muzealnym projektuje się salę multimedialną, salę VR oraz przestronną salę, gdzie odbywać się będą zajęcia interaktywne związane z tworzeniem cukru, produktami z cukru i inne aktywności. Pomieszczenie to będzie posiadało dodatkowo charakterystyczny wystrój, w którym na suficie znajdować się będą podziemne części buraków. Ma to być symboliczne pokazanie, że jest się już pod ziemią.

Budynek Uniwersalnego Centrum Sportowego (C)

Budynek usytuowany w pobliżu boiska sportowego, został przemyślany jako miejsce wsparcia dla różnych aktywności sportowych. Główną funkcją tego obiektu jest pełnienie funkcji magazynu, w którym przechowywany będzie niezbędny sprzęt sportowy. Chociaż jego rozmiar może być skromny, budynek ten ma kluczowe znaczenie dla utrzymania porządku na terenie kompleksu sportowego. Zapewnia on bezpieczne miejsce przechowywania sprzętu, takiego jak piłki, rakiety czy inne akcesoria sportowe, co umożliwi łatwy dostęp do nich podczas organizowanych wydarzeń sportowych czy zajęć rekreacyjnych.

Ponadto budynek ten może służyć jako miejsce administracyjne dla osób odpowiedzialnych za organizację wydarzeń sportowych na terenie kompleksu. Jego niewielkie rozmiary i funkcjonalne podejście sprawiają, że stanowi on praktyczne i efektywne rozwiązanie dla zaplecza sportowego, doskonale wpisując się w ideę kompleksowego, zrównoważonego centrum sportowego w południowo-wschodniej części Pelplina.

Budynek Centrum Biznesowo-Hotelowy (D)

19,5-metrowy budynek kompleksu biznesowo-hotelowego został zaprojektowany w formie kostki cukru, dosłownie wbitej w ziemię. Ta unikalna, ale charakterystyczna dla tego

terenu, bryła architektoniczna nadaje obiektowi charakterystyczny wygląd, jednocześnie doskonale wpisując się w otaczający krajobraz i inne budynki na obszarze projektowym.

Oferując dostęp do nowoczesnych udogodnień biznesowych oraz komfortowych pokoi hotelowych, Centrum biznesowo-hotelowe staje się kompleksowym miejscem dla gości z różnych dziedzin. Jego strategiczna lokalizacja przy drodze wojewódzkiej nr 230 oraz harmonijna architektura sprawiają, że stanowi ono istotny element planowanej przekształconej przestrzeni, łącząc funkcję biznesową i komfortowy wypoczynek. To wyjątkowe miejsce oferuje nowoczesną salę konferencyjną, spełniającą różnorodne potrzeby biznesowe, tworząc tym samym kompleksową ofertę dla gości zainteresowanych zarówno biznesem, jak i wygodnym zakwaterowaniem.

Budynek Amfiteatru (E)

Na obszarze projektowanego amfiteatru zaplanowano 12,5-metrowy dwukondygnacyjny budynek. Jego lokalizacja została przemyślana w taki sposób, aby efektywnie wspierać organizację wydarzeń artystycznych i kulturalnych, będąc jednocześnie praktycznym centrum operacyjnym. Zaplecze dostarcza miejsce nie tylko na przechowywanie sprzętu związanego z organizacją wydarzeń, ale także na zaplecze sanitarne i socjalne dla uczestników i pracowników obsługujących amfiteatr. Zbudowany na dwóch kondygnacjach, budynek oferuje wystarczającą przestrzeń na różnorodne potrzeby. Wejście główne umieszczone na drugiej kondygnacji współgra z naturalnym ukształtowaniem terenu, tworząc spójny i ergonomiczny układ przestrzenny.

5. Wpływ koncepcji na lokalną społeczność i rozwój gospodarczy miasta Pelplin

Nowo zagospodarowana przestrzeń zgodnie z proponowaną koncepcją może mieć znaczący wpływ na lokalną społeczność i rozwój gospodarczy miasta. Stworzenie nowych przestrzeni rekreacyjnych, parków, alei spacerowych czy miejsca spotkań może poprawić jakość życia mieszkańców i odwiedzających. To inwestycja, która nie tylko sprzyja zdrowiu psychicznemu i fizycznemu społeczności, ale również integruje elementy kulturowe i edukacyjne, nawiązując do historii miejsca.

Wymyślona koncepcja obejmująca miejsca edukacyjne pozwala na poznanie historii miejsca i edukację społeczeństwa. Oferuje dostęp do nauki i jednocześnie zabawy dla różnych grup społecznych. To miejsce przyciągające publiczność, w tym dzieci, młodzież, osoby

dorośle i starsze, gdzie mogą czerpać wiedzę i korzystać z różnorodnych doświadczeń. Miejsca edukacyjne mogą także pełnić funkcję w zachowywaniu dziedzictwa kulturowego. Chronią i przechowując elementy istotne dla tego regionu.

Nowo zagospodarowana przestrzeń może przyczynić się do zwiększenia atrakcyjności miasta dla mieszkańców oraz potencjalnych inwestorów i turystów. Estetyczne i funkcjonalne przestrzenie będą przyciągać ludzi. Przez to będzie także wspierany lokalny biznes. Restauracje, kawiarnie, sklepy czy usługi związane z rekreacją będą mogły rozwijać się w wyniku zwiększonego ruchu mieszkańców i turystów. Inwestycja w nową przestrzeń może skłonić lokalne władze do rozbudowy infrastruktury, takiej jak ścieżki rowerowe, nowych chodników czy innych większych inwestycji, co dodatkowo wesprze rozwój gospodarczy.

Koncepcja „Stacja Cukrownia” tworzy nowe miejsce spotkań i integracji społeczeństwa, ale także generuje wyjątkowe wydarzenia kulturowe, festiwale i spektakle w amfiteatrze, które budują więzi między mieszkańcami. Zaangażowanie społeczne w gospodarowanie i pielęgnowanie tej nowej przestrzeni buduje poczucie przynależności i aktywnego uczestnictwa w życiu tego unikalnego obiektu. Zgodnie z myślą Ferdinanda Tönniesa, „Stacja Cukrownia” stanie się przestrzenią, gdzie więź wspólnotowa łączy się z więzią zrzeczeniową. Festiwale, wydarzenia kulturalne i codzienne interakcje tworzą tkankę społeczną, wzmacniając więzi międzyludzkie. W ten sposób koncepcja nie tylko odnosi się do fizycznej przestrzeni, ale także oddziałuje na tkankę społeczną, inspirując mieszkańców do aktywnego uczestnictwa w życiu społecznym i kulturalnym miasta Pelplin.

Stworzona przestrzeń wpisuje się także w idee społeczeństwa ponowoczesnego Zygmunta Baumana, które cechuje się wkraczaniem w nieznana fazę rozwoju, a szczególnie rolę odgrywa w nim konsumpcja, koczowniczy tryb życia, informacja czy kultura masowa. Projekt harmonizuje z Baumanowskimi schematami, tworząc przestrzeń, w której ludzie stają się pełnymi członkami teatru życia codziennego. W kontekście ewoluującego społeczeństwa prezentowana koncepcja wpływa także na rozwój lokalnego społeczeństwa. Ludzie coraz częściej przyjmują postawy charakterystyczne dla społeczeństwa ponowoczesnego, tworząc nieformalne, często powierzchniowe relacje z innymi osobami. W ramach koncepcji zakłada się nie tylko rozwój relacji międzyludzkich, lecz także wzrost kapitału społecznego regionu. Projekt zakłada nieustanne pobudzanie mieszkańców do aktywności, tworząc mocno rozwinięty pomostowy kapitał społeczny. Inwestycja stanie się nie tylko miejscem fizycznego spotkania, ale i źródłem społecznej energii, ułatwiając wspólne działania i aktywizując lokalną

społeczność. W efekcie obszar projektowy stanie się miejscem, które przyczyni się do bardziej efektywnej i zjednoczonej wspólnoty, tworząc trwałe więzi między mieszkańcami regionu.

W duchu pełnej dostępności i integracji społecznej „Stacja Cukrownia” z pełnym zaangażowaniem dba o uczestnictwo osób z niepełnosprawnościami w nowej przestrzeni. Projekt nie tylko zakłada, że osoby z różnymi rodzajami niepełnosprawności są mile widziane, ale także aktywnie dąży do eliminowania wszelkich barier architektonicznych i społecznych, które mogłyby ograniczać pełny udział tych osób w życiu społecznym tego obszaru. W każdym możliwym miejscu projekt uwzględnia potrzeby osób z niepełnosprawnościami, dbając o dostosowanie infrastruktury, budynków oraz atrakcji, aby były one dostępne i przyjazne dla wszystkich. Dodatkowo projekt uwzględnia również specjalne udogodnienia, takie jak miejsca parkingowe dla osób niepełnosprawnych czy łatwo dostępne ścieżki i przestrzenie rekreacyjne.

Poprzez te starania, „Stacja Cukrownia” pragnie stworzyć przestrzeń, w której każdy, niezależnie od swoich indywidualnych potrzeb, może swobodnie korzystać z dostępnych udogodnień i atrakcji. Dzięki temu projekt nie tylko integruje wszystkie grupy społeczne, ale także promuje równość i wspólną aktywność w ramach społeczności, tworząc miejsce, gdzie każdy może czuć się akceptowany i doceniany. Eliminując w ten sposób wszelkiego rodzaju, powszechne, nierówności społeczne.

III. Część informacyjna

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

Wytyczne inwestorskie i uwarunkowania związane z obszarem koncepcji zagospodarowania terenu są kluczowymi elementami procesu planowania przestrzennego i inwestycji. Niezbędne jest zapewnienie dostępu do niezbędnej infrastruktury, takiej jak drogi, wodociągi, kanalizacja, energia elektryczna itp. Planowanie przestrzenne powinno obejmować funkcje poszczególnych obszarów, takich jak tereny mieszkalne, komercyjne czy rekreacyjne. Zagospodarowany obszar musi zastosować środki mające na celu minimalizację negatywnego wpływu na środowisko naturalne oraz włączyć elementy zrównoważonego rozwoju, takich jak efektywne wykorzystanie energii, recykling i ochrona terenów zielonych.

Zaplanowana przestrzeń publiczna uwzględnia zebrane podczas wizyty opinie i potrzeby społeczności lokalnej, dlatego jest rozwiązaniem z dostępną różnorodną infrastrukturą. Projektowana w sposób zgodny z charakterem istniejącego otoczenia kulturowego oraz uwzględniając historię danego miejsca. Planowane obiekty powstają w oparciu o zrozumienie potrzeb rynkowych i popytu na zagospodarowanym obszarze, a także uwzględnienie przyszłej zmiany w obrębie przebudowy linii kolejowej.

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

Dodanie roślinności, parków czy ogrodów do przestrzeni publicznej może poprawić jakość powietrza, zwiększyć retencję wody deszczowej oraz stworzyć mikrosiedliska dla różnorodności biologicznej. Nowa przestrzeń publiczna może pomóc w złagodzeniu efektu miejskiej wyspy ciepła poprzez zielone powierzchnie, co wpływa na komfort termiczny mieszkańców. Tworzenie ścieżek rowerowych, miejsc postojowych dla rowerów czy udogodnień dla pieszych może zachęcać do korzystania z bardziej zrównoważonych środków transportu. Przestrzeń publiczna może stworzyć miejsce spotkań i interakcji społecznej, sprzyjające integracji mieszkańców. Parki, place zabaw czy chodniki mogą zachęcać do aktywności fizycznej, poprawiając zdrowie i samopoczucie mieszkańców.

Nowe miejsca w zaplanowanej przestrzeni pomogą w organizacji różnych wydarzeń kulturalnych, koncertów, festiwali czy targów, co przyczynia się do budowania społeczności i kreatywności. Zagospodarowana przestrzeń może być miejscem edukacji, na przykład poprzez umieszczone tablice edukacyjne. Proponowane rozwiązanie przyczyni się do podniesienia ogólnej atrakcyjności danego obszaru, przyciągając nowych mieszkańców i turystów.

3. Zagrożenia związane z realizacją opracowanej koncepcji

Mimo wielu korzyści wynikających z opracowanej koncepcji warto również rozważyć potencjalne zagrożenia związane z jej realizacją. Nowo zagospodarowana przestrzeń może przynieść wiele korzyści dla rozwoju społeczeństwa, ale także wiąże się z pewnymi zagrożeniami.

Budowa nowych struktur i infrastruktury może być zagrożeniem dla bioróżnorodności. Wzrost ilości betonu, odpadów związanych z rozwijającą się infrastrukturą może prowadzić

do zanieczyszczenia gleby, wód gruntowych i powietrza, co szkodzi organizmom żywym. Zwiększenie liczby mieszkańców i firm w nowo zagospodarowanym obszarze może prowadzić do wzrostu natężenia ruchu drogowego, co z kolei generuje problemy z zatłoczeniem, hałasem i zanieczyszczeniem powietrza. Może także doprowadzić do utraty siedlisk dla dzikich zwierząt, co wpływa na ich dostęp do pożywienia, miejsca do gniazdowania i przemieszczania się. Zmiany w użytkowaniu gruntów i zanieczyszczenia mogą wpływać na mikroorganizmy glebowe i mikrobiom, co ma wpływ na zdrowie ekosystemu.

Opracowana koncepcja, pomimo staranności w planowaniu, może nie zyskać akceptacji społeczności, co niesie ryzyko braku zrozumienia i wsparcia dla projektu. Mieszkańcy oraz turyści nie będą zaangażowani w „życie” nowej przestrzeni, nie będzie ona mogła prężnie prosperować, przez co jej procent wydajności i użytkowości będzie spadał. Może przyczynić się to do wzrostu wandalizmu i nieodpowiedniego użytkowania zagospodarowanego terenu. To z kolei może prowadzić do zaniedbania infrastruktury oraz spadku atrakcyjności terenu, co może wpłynąć negatywnie na ogólne wrażenia związane z miejscem.

Zbyt wysokie koszty utrzymania i brak zaangażowania władz lokalnych mogą wpływać na trwałość projektu. Mieszkańcy mogą odczuwać ogólne niezadowolenie, jeśli wysokie koszty utrzymania doprowadzą do ograniczeń w świadczeniu usług publicznych, takich jak ochrona środowiska, edukacja czy opieka zdrowotna. Jeśli koszty utrzymania są zbyt wysokie, może to prowadzić do pogorszenia wyglądu wizualnego oraz funkcjonalności obszaru. Przez to społeczność rzadziej będzie korzystała z dostępnych tam doświadczeń.

Podczas budowy tego obiektu również nastąpią zagrożenia związane ze środowiskiem, takie jak zanieczyszczenie hałasem, zniszczenie istniejącej roślinności czy zanieczyszczenie pyłami i substancjami. Warto też zwrócić uwagę na to, że zwiększony ruch w tym miejscu odstraszy okoliczną faunę co niszczy naturalne siedliska w pobliżu.

Ważnym aspektem jest również użytkowanie przedstawionego projektu. Należy zadbać o zrównoważone zużycie. Należy uwzględniać ergonomiczne i ekologiczne rozwiązania, które sprzyjają efektywnemu korzystaniu z zasobów, takich jak energia i woda. Wprowadzenie inteligentnych systemów zarządzania przestrzenią oraz edukacja społeczności w zakresie odpowiedzialnego użytkowania mogą przyczynić się do tworzenia trwałych i przyjaznych miejsc społecznych. Długofalowy sukces projektu przestrzeni społecznej wymaga holistycznego podejścia, uwzględniającego aspekty zarówno społeczne, jak i ekologiczne.

Spis rycin i zdjęć

Wizualizacja 1. Mapa 3D planowanej koncepcji	1
Plan zagospodarowania przestrzeni	3
Ryc. 1. Koncepcja zagospodarowania terenu	4
Ryc. 2. Pelplin na mapie kraju i powiatu oraz połączenia komunikacyjne w Pelplinie	5
Ryc. 3. Teren objęty opracowaniem terenu	6
Plan zagospodarowania terenów „Cukrowni Pelplin”	7
Ryc. 4. Piramida wieku mieszkańców Pelplina	8
Ryc. 5. Analiza komunikacyjna w mieście Pelplin	9
Ryc. 6. Analiza funkcjonalna w mieście Pelplin	10
Ryc. 7. Analiza źródeł zanieczyszczeń w Pelplinie	11
Ryc. 8. Analiza funkcjonalno-przestrzenna w mieście Pelplin	12
Ryc. 9. Natężenie liczby mieszkańców w budynkach mieszkalnych	13
Ryc. 10. Planowany przebieg linii kolejowej wraz z wiaduktem	14
Zdjęcie 1. Widok na teren ramp	16
Zdjęcie 2. Widok na odstojniki	16
Zdjęcie 3. Widok na wiadukt kolejowy	17
Zdjęcie 4. Widok na tory kolejowe	17
Zdjęcie 5. Widok na odstojniki	17
Zdjęcie 6. Widok na odstojnik z wodą	17
Zdjęcie 7. Widok na obszar z nasypu kolejowego	17
Zdjęcie 8. Widok na obszar z nasypu odstojnika	17
Analiza SWOT	18
Ryc. 11. Plan generalny projektowanej koncepcji	20
Plan zagospodarowania Kampanii Cukrowej	22
Wizualizacja 2. Zagospodarowanie Kampanii Cukrowej	24
Wizualizacja 3. Zagospodarowanie Kampanii Cukrowej	24
Plan zagospodarowania Przystanku Cukrownia	25

Wizualizacja 4. Zagospodarowanie Przystanku Cukrownia	25
Plan zagospodarowania Buraczanej Krainy	26
Wizualizacja 5. Zagospodarowanie Buraczanej Krainy	26
Plan zagospodarowania Cukierkowego Pola	27
Wizualizacja 6. Zagospodarowanie Cukierkowego Pola	27
Plan zagospodarowania Eko-oazy	27
Wizualizacja 7. Zagospodarowanie Eko-oazy	28
Plan zagospodarowania Amfiteatru Burak	29
Wizualizacja 8. Zagospodarowanie Amfiteatru Burak	29
Plan zagospodarowania Panoramicznego Wzgórza	29
Wizualizacja 9. Zagospodarowanie Panoramicznego Wzgórza	30
Wizualizacja 10. Zagospodarowanie Panoramicznego Wzgórza	30
Plan zagospodarowania Uniwersalnego Centrum Sportowego	31
Wizualizacja 11. Zagospodarowanie Uniwersalnego Centrum Sportowego	31
Wizualizacja 12. Zagospodarowanie Ogrodu Japońskiego i Zbiorników Wodnych	31
Plan zagospodarowania Ogrodu Japońskiego i Zbiorników Wodnych	32
Wizualizacja 13. Zagospodarowanie Ogrodu Japońskiego i Zbiorników Wodnych	32
Plan zagospodarowania Centrum Biznesowo-Hotelowego	32
Plan zagospodarowania Ramp	33
Wizualizacja 14. Ramp	33
Plan zagospodarowania Psiego Zakątka	34
Wizualizacja 15. Psiego Zakątka	34
Plan zagospodarowania Parkingów	34
Schemat zagospodarowania przestrzeni budynków	35

Literatura

- Ciołek, A. (2022). *Projekt Budowlany. Prace w ciągu C-E 65 na odcinku Zduńska Wola – Inowrocław – Tczew – LCS Tczew*. Gdańsk: Transprojekt Gdański sp. z o.o. [dostęp z zasobów PBPR].
- Czapla, K. (2019). *Dokumentacja badań wstępnych i szczegółowych stanu środowiska gruntowo-wodnego na terenie dawnej cukrowni w Pelplinie*. Warszawa: GEO-KAT Ochrona Środowiska Sp. z o.o. [dostęp z zasobów PBPR].
- Czapla, K. (2022). *Projekt Planu Remediacji historycznego zanieczyszczenia powierzchni ziemi na terenie dawnej cukrowni w Pelplinie – aktualizacja*. Warszawa: GEO-KAT Ochrona Środowiska Sp. z o.o. [dostęp z zasobów PBPR].
- Dz. U. 1994 Nr 89 poz. 414. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – prawo budowlane.
- Dz. U. 2003 Nr 80 poz. 717. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. – o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- Dz. U. z 2018 r., poz. 799, ze zm. Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. – prawo ochrony środowiska.
- Giddens, A. (2009). *Socjologia – wydanie nowe*. Warszawa: Wydawnictwo PWN SA.
- Gmina Pelplin (2023). Transport publiczny. [online]; https://pelplin.pl/cms/3378/transport_publiczny [dostęp: 23.11.2023 r.].
- Historyczny Pelplin. *Historyczne zdjęcia cukrowni*. Autor: nieznany [dostęp z zasobów PBPR].
- Jałowiecki B., Szczepański M.S., (2002). *Miasto i przestrzeń w perspektywie socjologicznej*. Warszawa: Wydawnictwo Naukowe Scholar.
- Jaszczuk-Skolimowska, B., Dąbrowska, M. (2017). *Program Funkcjonalno-Użytkowy dla inwestycji remediacji i rekultywacji zdegradowanego terenu po cukrowni w Pelplinie, w tym zagospodarowania terenu rekreacji*. Starogard Gdański: Przedsiębiorstwo projektowo-realizacyjne DOM. [dostęp z zasobów PBPR].
- Kola, Z. (2017). *Opinia geotechniczna o warunkach gruntowo-wodnych podłoża na dz. nr 204/2 z badaniem zanieczyszczenia gruntu i wody na terenie byłej cukrowni w Pelplinie, woj. pomorskie*. Gdańsk: Geoprofil. [dostęp z zasobów PBPR].
- Neufert, E. (2009). *Podręcznik projektowania architektoniczno-budowlanego*. Warszawa: Wydawnictwo ARKADY.
- Olech, T. (2017). *Analiza uziarnienia gruntu wg PN-B-02480:1986*. Geolab. [dostęp z zasobów PBPR].
- Owsiak (2020). Rozkład jazdy Pelplin Starogardzka. [online]; <http://www.owsiak.pelplin.pl/pelplin-starogardzka.php> [dostęp: 23.11.2023 r.].

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2018 r. poz. 1202. z późn. zm.).

Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz.U.2009.124.1030).

Solecki, B., Brzeziński, S. (1998). *Był taki Pelplin*. Pelplin: Wydawnictwo Diecezji Pelplińskiej Bernardium.

Uchwała nr XLVI/402/22 Rady Miejskiej w Pelplinie z dnia 2 września 2022 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. [online]; https://cms-v2-files.idcom-jst.pl/sites/4/cms/szablony/158/pliki/xlvi_402_22_podpisana.pdf [dostęp: 23.11.2023 r.].

Urząd Miasta i Gminy Pelplin BIP (2023). *Dane ewidencyjne* [online]; <https://bip.pelplin.pl/m,703,dane-statystyczne.html> [dostęp: 15.10.2023 r.].

Urząd Miasta i Gminy Pelplin BIP (2023). *Informacja o gminie* [online]; <https://bip.pelplin.pl/m,700,informacje-o-gminie.html> [dostęp: 15.10.2023 r.].

Urząd Miasta i Gminy Pelplin. (2020). *Plan zagospodarowania odpadów z działek nr: 203/25, 203/27, 204/1, 204/2, obręb Pelplin, stanowiących obszar planowanej remediacji i rekultywacji zdegradowanego terenu po cukrowni w Pelplinie*. Pelplin: Urząd Miasta i Gminy Pelplin. [dostęp z zasobów PBPR].

Mapa zasadnicza: Mapa zasadnicza z zasobów Urzędu Miasta i Gminy Pelplin.