



**POLITECHNIKA
GDAŃSKA**


WYDZIAŁ ARCHITEKTURY

Imię i nazwisko studenta: Krzysztof Szczuraszek
Nr albumu: 159651
Studia drugiego stopnia
Forma studiów: stacjonarne
Kierunek studiów: Architektura
Specjalność: Architektura (studia w j. polskim)

PRACA DYPLOMOWA MAGISTERSKA

Tytuł pracy w języku polskim: Regeneracja funkcjonalna jako narzędzie aktywizacji społeczno-ekonomicznej małych i średnich miast turystycznych. Adaptacja terenów pofabrycznych Alberta Rahna w Malborku.

Tytuł pracy w języku angielskim: Functional regeneration as a tool for socio-economic activation of small and medium-sized tourist cities. Adaptation of post-industrial areas of Albert Rahn's factory in Malbork.

Potwierdzenie przyjęcia pracy	
Opiekun pracy  <i>podpis</i>	Kierownik Katedry/Zakładu (pozostawić właściwe) <i>podpis</i>
dr inż. arch. Agnieszka Błażko, doc. PG	

Data oddania pracy do dziekanatu:

Streszczenie

Niniejsza praca jest formą zwrócenia uwagi i próbą poruszenia problematyki społecznej, ekonomicznej oraz funkcjonalnej małych i średnich miast turystycznych w Polsce. Bazując na analizach przeprowadzonych na podstawie wybranej miejscowości - Malborka, praca kreuje tło dla podejmowanych rozważań.

Zakres tematu porusza wstępnie rozpoznane trudności w aktywizacji wybranego obszaru śródmieścia dzięki przeprowadzonym studium opierającym się o wiedzę historyczną, przestrzenną oraz społeczną. Esej przytacza również przykłady lokalizacji o podobnych zagadnieniach oraz opisuje działania i decyzje władz wybranego miasta mających wpływ na poprawę sytuacji lub zmierzających do niej. Przeciwdziałając tym negatywnym zjawiskom, obrano kierunek współpracujący z lokalną wartością historyczną, oraz wynikającą z niej turystyką. Zbadanie tematu umożliwiło wstępne określenie obszarów wymagających interakcji, sformułowanie wniosków projektowych oraz zaproponowanie koncepcji architektonicznej będącej propozycją rozwiązania problemu.

Słowa kluczowe: miasto turystyczne, degradacja społeczno-ekonomiczna, funkcje towarzyszące, Malbork

Dziedzina nauki i techniki, zgodna z wymogami OECD:

Nauki humanistyczne, projektowanie architektoniczne

Nauki inżynierskie i techniczne, inżynieria architektury

Abstract

The committed work is a form of drawing attention and an attempt to raise social, economic and functional issues of small and medium-sized tourist cities in Poland. Based on the analyzes carried out on the basis of the selected city - Malbork, the work creates the background for the undertaken considerations.

The scope of the topic addresses the pre-identified difficulties in the activation of a selected downtown area thanks to a study based on historical, spatial and social knowledge. The essay also cites examples of locations with similar issues and describes the actions and decisions of the authorities of the selected city having an impact on or improving the situation. By counteracting these negative phenomena, a direction cooperating with local historical value and the resulting tourism was taken. Examination of the topic enabled preliminary identification of areas requiring interaction and formulation of conclusions. The study of the topic allowed for the initial identification of areas requiring interaction, the formulation of design conclusions and the proposition of an architectural concept that provided a solution to the problem.

Keywords: tourist town, socio-economic degradation, accompanying functions, Malbork

Spis treści

Streszczenie	3
Abstract.....	4
1. Wprowadzenie	7
1.1. Problem i cel pracy	7
2. Degradacja społeczno-ekonomiczna małych i średnich miast turystycznych - opis problemu....	8
2.1. Problemy społeczno-ekonomiczne.....	9
2.2. Degradacja funkcjonalna.....	10
2.3. Funkcje towarzyszące	11
2.4. Lokalizacja funkcji.....	12
3. Przykłady podobnych realizacji	13
3.1. Gołdap.....	13
3.2. Lębork	14
4. Malbork i jego problemy przestrzenno-funkcjonalne.....	15
4.1. Analiza historyczna miasta Malbork - obraz historyczno-kulturalny przedwojennego miasta	15
4.2. Analiza historyczna śródmieścia - wytworzenie oraz działanie nowego centrum	16
4.3. Analizy urbanistyczne centrum miasta Malbork	17
4.3.1 Główne ciągi komunikacyjne	18
4.3.2. Przestrzeń publiczną	19
4.3.3. Struktura zabudowy.....	19
4.3.4. Struktura funkcjonalna.....	20
4.3.5. Tereny zielone	20
4.3.6. Obiekty dziedzictwa kulturowego.....	21
5. Diagnoza społeczno-ekonomiczna.....	22
5.1. Zatrudnienie mieszkańców	22
5.2. Użytkowanie przestrzeni.....	23
5.3. Oczekiwania użytkowników miasta.....	23
5.4. Turystyka.....	24
5.5. Wpływ turystyki na kształtowanie miasta	24
6. Plany i aktualne działania władz miasta oraz realizowane inicjatywy organizacji miejskich i wspólnotowych.....	25
6.1. Obowiązujące zapisy MPZP oraz Studium Kierunków i Uwarunkowań Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Malborka	25
6.2. Miejski program rewitalizacji miasta Malborka	25
6.3. Realizowane inwestycje oraz propozycje zmian	27

6.4. Inicjatywy społeczno-kulturalne	27
7. Podsumowanie	27
8. Charakterystyka terenu projektowego	29
8.1. Wybór lokalizacji.....	29
8.2 . Rys historyczny	29
8.3. Stan istniejący.....	31
8.4. Analizy.....	34
8.5. Wnioski wynikające z analiz	36
8.6. Decyzje projektowe	36
9. Opis koncepcji	37
9.1. Podstawy opracowania	37
9.2. Przedmiot opracowania	37
9.3. Lokalizacja	37
9.4. Założenia ideowe	37
10. Opis rozwiązań projektowych-urbanistyka	38
10.1. Bilans terenu działek objętych zagospodarowaniem.....	38
10.2. Układ przestrzenny	38
10.3. Układ funkcjonalny	38
10.4. Istniejący stan zagospodarowania terenu	39
10.5. Projektowane zagospodarowanie terenu	39
11. Opis rozwiązań projektowych-architektura.....	41
11.1. Charakterystyczne parametry techniczne projektowanych budynków.....	41
11.2. Układ funkcjonalny	42
11.3. Ukształtowanie formy architektonicznej.....	43
11.4. Zestawienie pomieszczeń.....	44
11.5. Rozwiązania konstrukcyjno-materiałowe	48
11.5.1. Układ konstrukcyjny.....	48
11.5.2. Materiały elewacyjne i fasady	49
11.6. Problematyka konserwatorska.....	49
11.7. Gospodarka odpadami	49
11.8. Wpływ inwestycji na środowisko.....	50
11.9. Sposoby zapewnienia warunków niezbędnych do korzystania z obiektów przez osoby niepełnosprawne.....	50
11.10. Założenia ochrony przeciwpożarowej.....	50
Bibliografia	52

1. Wprowadzenie

1.1. Problem i cel pracy

Większość małych i średnich miast w Polsce zmagają się z wieloma problemami społecznymi oraz ekonomicznymi. Trwają one w ciągnącym się przez lata regresie i zastoju funkcjonalnym wpływającym negatywnie na życie ich mieszkańców. Degradacja społeczno-ekonomiczna jest częstym zjawiskiem miejscowości o małej liczbie mieszkańców bazujących na gospodarce opierającej się na turystyce regionu.

W literaturze istnieją różne podejścia do klasyfikacji miast. B. Bartosiewicz dokonał ich podziału w zależności od liczby mieszkańców: *W polskich realiach miasto jest ośrodkiem posiadającym prawa miejskie. Z uwagi na liczbę mieszkańców wydziela się miasta: małe (do 20 tys.), średnie (20-100 tys.), oraz duże (pow. 100 tys.).*¹ Autor przedstawionej pracy skupia się na dwóch pierwszych przytoczonych kategoriach. Również z uwagi na niejednorodność miast powyżej 50 tys. mieszkańców jak i bardzo małych miast, opracowanie będzie koncentrowało się na miejscowościach zbliżonych do granicy podziału ich kategorii.

Tematyka zaktywizowania miejscowości o problemach degradacji wymaga przestudiowania szeregu możliwości oraz istotnych elementów charakteru badanego obszaru w celu odkrycia potencjału miejsca i znalezieniu odpowiednich rozwiązań na występujące negatywne zjawiska. Jest to dzisiejsze wyzwanie dla władz przytoczonych miast, ale również dla ich mieszkańców. Niniejszy tekst ma na celu wykonanie wyżej wymienionej analizy problemu degradacji społeczno-ekonomicznej małych i średnich miast na podstawie przykładu miasta turystycznego - Malborka.

Celem opracowania jest zbadanie tematu przytoczonego problemu, a w konsekwencji sporządzenie wniosków i znalezienie możliwie najkorzystniejszych propozycji mogących wpłynąć na poprawę zastanej sytuacji. Praca ma charakter poznawczy i jest wstępem do koncepcji architektonicznej.

¹ Bartosiewicz B., 2016, *Obszary funkcjonalne małych i średnich miast w Polsce – koncepcja badawcza*, s.5

2. Degradacja społeczno-ekonomiczna małych i średnich miast turystycznych - opis problemu

Małe i średnie miasta stanowią ponad 800 miejscowości w Polsce, z których duża liczba ma charakter historyczny. Część z nich oparła swoje funkcjonowanie na turystyce jako głównej lub częściowej strategii gospodarczej determinującej kierunki rozwoju. Lokalne władze skupiają się na działaniach przeprowadzanych w celu stania się ośrodkami kulturalno-turystycznymi regionu. Często w takich dążeniach pomijane są istotne aspekty społeczne czy ekonomiczne powodujące problemy w funkcjonowaniu miejscowości. Ciężar działań władz miejskich koncentruje się na głównej atrakcji w postaci docenianego, wartościowego zespołu zabytków, nie ingerując w resztę tkanki miasta, powodując jego powolne obumieranie.

Miasta podlegają często ww. procesom określonym mianem degradacji. Jednak co dokładnie oznacza to pojęcie, oraz w jakim kontekście jest stosowane aktualnie? Jest to zjawisko definiowane jako niszczenie, obniżanie jakości, które nierzadko przedstawiane jest w formie destrukcji materialnej. Skupia się ono wtedy na jakości fizycznej przedmiotów, lub w przypadku architektury, gospodarki przestrzennej oraz urbanistyki, na przestrzeni publicznej, czy konkretnych obiektach architektonicznych. Aspekt fizyczny jest częstym, jednak niejedynym przyczynkiem do stosowania pojęcia degradacji. Pojęcie degradacji ma szeroki zakres znaczeniowy i może opisywać sytuacje niematerialne, gospodarcze, hierarchiczne, kulturowe czy społeczne. Degradacja według Słownika języka polskiego PWN w zakresie znaczeniowym, zbliżonym do opisanego zagadnienia oznacza: spadek *pozycji, rangi lub wartości czegoś*, lub *proces niszczenia środowiska i jego zasobów*.² Jest to więc proces, w wyniku którego następuje niszczenie lub utrata wartości opisywanego dobra, a w konsekwencji niekiedy finalnie jego zniszczenie lub wyjąłwienie.

Zastosowanie sformułowania pojęcia degradacji w odniesieniu do miast dotyczy zarówno problemów przestrzeni materialnej i niematerialnej. Panowie Ziobrowski i Jarczewski zdefiniowali następujące rodzaje degradacji:

- *degradacja materialna, obejmująca przede wszystkim stan techniczny budynków oraz rodzaj wyposażenia technicznego terenów,*
- *degradacja funkcjonalna, obejmująca proces przekształceń funkcjonalnych występujących na danym terenie,*
- *degradacja moralna, związana przede wszystkim z wizerunkiem miejsca i społeczną akceptacją dalszego funkcjonowania obecnego zagospodarowania,*
- *degradacja kompozycyjna (przestrzenna), obejmująca stopień wykształcenia struktur kompozycyjnych.*³

Wymienione rodzaje degradacji są kryteriami urbanistycznymi, jednak posiadają zarówno kontekst ekonomiczny, społeczny oraz przyrodniczy. Kolejnym krokiem może być zdefiniowanie degradacji jako społecznej czy też ekonomicznej. Przejawia się to narastającymi problemami

² Słownik Języka Polskiego PWN, [dostęp: luty 2020] <https://sjp.pwn.pl/szukaj/degradacja.html>

³ Ziobrowski Z., Jarczewski W., *Rewitalizacja miast polskich jako sposób zachowania dziedzictwa materialnego i duchowego oraz czynnik zrównoważonego rozwoju*, IRM Kraków, 2010, Tom 8, s. 29

społeczno-ekonomicznymi mieszkańców miast, które w połączeniu z resztą przytoczonych definicji uzupełniają obraz niszczenia ośrodków miejskich. Zakres negatywnych procesów wpływających na funkcjonowanie miasta może być szeroki, jednak najbardziej dotkliwy i zauważalny przejawia się w sposobie błędnego lub wybrakowanego użytkowania miasta. Stanowi o tym nieumiejętność lub brak możliwości do odpowiedniego wykorzystania zasobów miasta, co może być spowodowane błędnym zarządzaniem, lub jego trudną sytuacją finansową. Podstawowym skutkiem takich procesów jest rosnące bezrobocie oraz wyludnianie się miasta.

2.1. Problemy społeczno-ekonomiczne

Degradacja miasta jest ściśle związana z zaniedbywaniem wszystkich niezbędnych potrzeb lokalnej społeczności. Zaniedbania te mają najczęściej charakter ekonomiczny, jak i społeczny. Wśród problemów społecznych miast wysuwają się trudności demograficzne, zwłaszcza starzenie się ludności i migracja. Często sytuacja mieszkańców w miastach małych i średnich wiąże się z migracją ich części do innych ośrodków regionu. W przypadku przedstawionych miast migracja przejawia się w trzech formach. Pierwszą z nich jest migracja stała, czyli przeprowadzenie się mieszkańców do większych miast za sprawą lepszych warunków finansowych. Następuje wtedy, najczęściej całkowite odcięcie się od życia społeczno-ekonomicznego poprzedniego miejsca. Drugim przypadkiem jest tzw. migracja wahadłowa, czyli czasowa migracja zarobkowa. Wynika ona z braku możliwości zatrudnienia lokalnie lub lepszych zarobków uzyskiwanych poza miejscem zamieszkania, jednak nie wiąże się z jego zmianą. Trzecia forma to również typ migracji wahadłowej, jednak w tym przypadku migracja występuje na skutek zapotrzebowania na dostępność usługową po typowym czasie pracy w trakcie dnia. Jest to opcja dotycząca jednakowo osób pracujących poza granicami miasta jak i mieszkańców podejmujących w nim zatrudnienie.⁴ Zarówno drugi jak i trzeci opisany przypadek wiąże się ze znanym zjawiskiem sypialnianego charakteru miast. W literaturze jest ono często przeznaczone na duże ośrodki mieszkaniowe, natomiast zjawisko to w mniejszym stopniu dotyczy także miast średnich. Miasto stanowi wtedy znikomą rolę w życiu społecznym. Nie stanowi już miejsca przyjaznego mieszkańcom, lub ich części, którzy chcą z niego uciec. Powoduje to ich oddalanie się od siebie, prowadząc do braku identyfikacji z miejscem, w którym żyją, oraz coraz mniejszą aktywnością społeczną. Niestety miasto żyje życiem jego mieszkańców i to właśnie oni są siłą rozwojową miejsca, do którego należą.

Jednym z przejawów rozwarstwiania społeczeństwa jest jego polaryzacja. Jest ona definiowana jako: *proces głębokiego rozwarstwiania się społeczeństwa w taki sposób, że tworzą się dwa przeciwstawne bieguny społeczne, np. biedni – bogaci*.⁵ Wspomniany proces może przyjąć również formę poszerzenia się strefy ubóstwa, obciążając dodatkowo finansowo władze miast. *Bieda jest ponadto często drogą prowadzącą poszczególne osoby do środowisk patologicznych oraz do potęgowania się tych niekorzystnych zjawisk i procesów. Poważnym*

⁴ Sakson A., Migracje – Fenomen XX i XXI wieku, Poznań 2008, s.12.

⁵ Encyklopedia PWN, [online: luty 2020], <https://encyklopedia.pwn.pl/haslo/polaryzacja-spoeczna;3959320.html>

problemem społecznym jest też, nasilające się ostatnio bezrobocie. Jest bowiem nie tylko źródłem biedy oraz drogą wiodącą do patologii, na co już zwracano uwagę, ale również znaczącym obciążeniem budżetu [...] poszczególnych miast (zasiłki, zapomogi, fundusz aktywizacji, koszty przekwalifikowania itp..).⁶ Wyraźnie zauważalne ekonomiczne podejście do społecznych problemów przejawia się w ubóstwie i sytuacji zatrudnienia. Nie jest to nic dziwnego ponieważ ten czynnik jest najbardziej dla nas widoczny i posiadający obie te cechy, zarówno socjalne jak i ekonomiczne. Przytoczone problemy wpływają na jakość życia całej społeczności miasta, ponieważ obniżają ogólny standard ekonomiczny, co przekłada się na jakość infrastruktury (degradacja materialna), oraz problemy związane z zaburzeniem funkcji i usług (degradacja funkcjonalna).

2.2. Degradacja funkcjonalna

Funkcja w znaczeniu odnoszącym się do prowadzonych rozważań oznacza zadanie, które jest spełniane przez daną osobę lub rzecz. Jest to jedna, albo wiele czynności zapewnianych przez obiekt. Pod względem architektury oznacza ona sposób wykorzystania przestrzeni czy budynku. Zatem degradacja funkcji jest przejawem negatywnego wpływu na działanie obiektów i problemem w spełnianiu określonej ich roli.

Przytoczone pojęcie degradacji funkcjonalnej może być rozumiane jako proces przekształceń funkcjonalnych na określonym terenie jak i w aspekcie bardziej jednostkowym jako proces regresu konkretnych funkcji na obszarze np. centrum miasta. Możliwe jest też przyjęcie terminologii mówiącej o błędnym rozwoju lub całkowitym, stopniowym zaniku funkcji. W pierwszej części pracy Autor skupił się na stopniowym regresie poziomu życia mieszkańców małych i średnich miast, często o charakterze turystycznym. Szczegółowe zagłębienie się w temat skonkretyzowało przykładowe formy obserwowanego problemu, a należy do nich:

- niski poziom jakości usług lub ich całkowity brak,
- tendencja do postrzegania i użytkowania miasta jako sypialni,
- wynikające z obu poprzednich - trudności na rynku pracy.

Przez występujące zjawisko związku przyczynowo skutkowego problem stopniowo się nasila. Brak infrastruktury czy pewnego poziomu usług skłania mieszkańców do migracji czasowej w ich poszukiwaniu poza granicami miejsca zamieszkania. Korzystają oni z dóbr i usług zasilając gospodarkę innych miast, co stopniowo pogarsza sytuację ekonomiczną ich własnej miejscowości. Taka praktyka powoduje zaniedbanie dostępnych funkcji w mieście przedmiotowym, zapętlając sytuację i powtarzając przedstawioną formułę. Nie jest to bynajmniej zawsze wina infrastruktury czy mieszkańców. Źródła występujących zjawisk można doszukiwać się w formie sezonowości atrakcji związanych z miastem skupiających się tylko na przyjeźdźnych, a pomijających mieszkańców, lub w braku różnorodności funkcjonalnej, która jest efektem złego planowania rozwoju przez władze miejskie. Charakter turystyczny miasta powinien szczególnie

⁶ Parysek J., Mierzejewska L., *Wybrane problemy miast i aglomeracji miejskich na początku XXI wieku*, Poznań 2009, s. 12.

dobrze wpływać na jego rozwój funkcjonalny. Wymaga to jednak odpowiednio prowadzonej polityki i wsparcia dla wprowadzania bogatej oferty funkcji.

Poruszony problem sezonowości występuje z uwagi na typ wspieranej oferty usługowej. Wpływa na to również faworyzowanie konkretnych działań funkcjonalnych, nie pasujących do wybranego obszaru ich ulokowania. Miasto działa w okresie wiosenno-letnim, zwiększając na ten okres popyt i w konsekwencji podaź. Ożywienie usług, które następuje w tym okresie, zanika po zakończeniu sezonu. Powoduje to często zamykanie usług na czas małej aktywności turystycznej lub ich ograniczenie czy nierentowność. A więc błędna lokalizacja, sezonowość, możliwe błędne planowanie, wybór, a zarazem wspieranie konkretnych funkcji w miastach, jest czynnikiem sprzyjającym aktualnej sytuacji degradacji. Warto również zwrócić uwagę, że przedstawione sytuacje dotyczą najczęściej centralnych przestrzeni w mieście, które same stanowią atrakcje turystyczne, lub są nierozzerwalnie związane, z turystycznym obrazem miasta. *To właśnie centra średnich i małych miast są miejscem koncentracji kontaktów i funkcji egzogenicznych (poza przemysłowymi). Przeciwdziałanie degradacji tych obszarów jest zadaniem warunkującym utrzymanie roli i pozycji tych miast w konkurencyjnym otoczeniu.*⁷ Jest to możliwe poprzez aktywizację funkcjonalną centrów miast i ich charakter towarzyszący największej lub ich kilku funkcjom egzogenicznym, właśnie takim jak turystyka.

2.3. Funkcje towarzyszące

Obserwowalne nastawienie władz mniejszych miejscowości na promowanie charakterystycznej dla nich funkcji jest kierunkiem skupionym na zaistnieniu w regionie. *Małe miasteczka stają się także coraz bardziej atrakcyjne dla lokalizacji w nich nieuciążliwej produkcji, usług i biur, które stanowią nową generację miejsc pracy.*⁸ Stwierdzenie to jest również bliskie mniejszym miastom średnim, szczególnie tym o dużych funkcjach egzogenicznych⁹. Inwestowanie w tej sytuacji w funkcje towarzyszące wpływa pozytywnie na działanie miasta pod względem gospodarczym, a turystyka czy inna funkcja nastawiona na usługi i handel wzmacnia tylko uzyskany efekt. Dzieje się tak dlatego, że uzyskanie istotnego związku pomiędzy funkcjami egzogenicznymi, a funkcjami endogenicznymi¹⁰, jest podstawą do ich wzajemnego rozwoju. Polityka łączenia tych dwóch aspektów wpływa zarówno na zdrowe funkcjonowanie ekonomii miast jak i jego centrów. Jednak aby takie połączenie mogło zaistnieć, potrzebne jest odpowiednie rozplanowanie funkcji towarzyszących. Należą do nich najczęściej różnego typu usługi, gastronomia, handel, wspierające opisane wcześniej funkcje egzogeniczne, które są elementem przyciągania nowych mieszkańców (np. w przypadku przemysłu) lub czasowych

⁷ Bartnik Adam, Muzioł-Węćławowicz A., 2009, *Rewitalizacja dzielnic śródmiejskich, Przestrzenne aspekty rewitalizacji. Śródmieścia, blokowiska, tereny poprzemysłowe, pokolejowe i powojskowe*, IRM Kraków, Tom 4, s. 28

⁸ Russek K., *Rewitalizacja małych i średnich miast*, [online: luty 2020], s. 30

⁹ Funkcje egzogeniczne to funkcje skierowane na zewnątrz miasta (turystyka, przemysł, handel globalny)

¹⁰ Funkcje endogeniczne stanowią funkcje skierowane do wewnątrz miasta (handel i usługi lokalne, administracja)

użytkowników miasta (np. w przypadku turystyki). Funkcje takie można by doprecyzować, dzieląc je na:

- usługi towarzyszące
- usługi komplementarne

Pierwsza forma jest związana z usługami i funkcjami miejskimi jako takimi, które towarzyszą lokalnej atrakcji miejsca, natomiast nie są z nią związane bezpośrednio. Mogą być nimi funkcje związane tylko z lokalną społecznością i polegające na zaspokajaniu ich potrzeb. Drugi typ to takie funkcje, które komplementują, czyli uzupełniają główny element, wokół którego są zlokalizowane. Ta kategoria wykorzystywana jest szczególnie przez zewnętrznych użytkowników miasta, turystów lub odwiedzających w innych celach, np. biznesowych. W przedstawionym podziale istnieje widoczna możliwość podziału między obydwoma typami. Jednak ważne z założenia organizmu jakim jest miasto, jest ich współpraca i połączenie. Dlatego sama inwestycja w funkcje towarzyszące czy komplementarne nie jest wystarczającym rozwiązaniem. Istotne jest zapewnienie takich funkcji, które będą odpowiadały potrzebom mieszkańców i reszcie użytkowników miasta. Przemysłany zakres funkcjonalny skupiający się na usługach zaspokajających zarówno potrzeby mieszkańców oraz turystów może być wstępem do poprawy działania miasta. Co więcej, zapewnienie rozwiązań opierających się na różnorodności usługowej poszczególnych funkcji towarzyszących zapewniało by liczne formy utrzymania. Jest to istotne z perspektywy gospodarczej danych przedsięwzięć oraz wielowarstwowości usługowej i ekonomicznej. W ten sposób możliwe jest pobudzenie miasta do działania, oraz zachęcenie jego mieszkańców do korzystania z jego dóbr przez ich zapewnienie i zaprojektowanie ich formy w rentowny sposób.

2.4. Lokalizacja funkcji

Kluczowe przy lokalizacji przedstawionych szerokich zmian opartych o funkcje towarzyszące jest wykorzystanie centrum lub jego najbliższej okolicy. Szczegółne ich usytuowanie wymaga bliskości z głównymi obszarami i trasami związanymi z ich funkcją egzogeniczną. W miastach historycznych, śródmieścia są *obszarami koncentracji problemów społecznych i techniczno-materialnych*. Są też *elementem tożsamości miasta, nośnikiem historycznej ciągłości, świadectwem jego znaczenia*. Kryzys funkcjonalny dotyka właśnie te obszary, [...].¹¹ Z uwagi na te główne elementy życia miejskiego, wszelkiego rodzaju aktywizacja i działania związane z odnową funkcjonalną, gospodarczą czy społeczną powinny zaczynać się od jego centrum. Dodatkowo przemiana funkcjonalna jak zostało już napisane, powinna dotyczyć treści położonej na głównych trasach i obszarach związanych z (w tym przypadku) turystyką miasta. Równocześnie pozytywnym standardem byłaby też regularność w lokowaniu nowych lub przemianie funkcji, oraz ich równomierne rozplanowanie. Powinno się to wiązać w odpowiednim ilościowym rozłożeniu wprowadzanych zmian w obszarach wokół tak zwanych atraktorów, czyli elementów składających się na funkcję egzocentryczną.

¹¹ Ziobrowski Z., Jarczewski W., *Rewitalizacja miast polskich jako sposób zachowania dziedzictwa materialnego i duchowego oraz czynnik zrównoważonego rozwoju*, IRM Kraków, 2010, Tom 8, s. 59

3. Przykłady podobnych realizacji

3.1. Gołdap

Gołdap to miasto położone w gminie miejsko-wiejskiej Gołdap, powiecie gołdapskim, województwie warmińsko-mazurskim, przy granicy z Obwodem Kaliningradzkim. Jest ono lokalnym ośrodkiem administracyjnym, usługowym, kulturowym i rekreacyjnym. Z uwagi na klimat oraz wysokiej klasy jakość wód podziemnych i powietrza (które dostrzeżono w 2 poł. XX wieku), a zarazem inne bogactwa, jak złoża torfu, ciekawą rzeźbę *terenu (przebiegające w pobliżu miasta Szeskie Wzgórza, istnienie Gołdapskiej Góry), lasy (Puszcza Romincka, Puszcza Borecka, Lasy Skaliskie), jezioro Gołdapskie*, miasto zyskało status atrakcyjnego miejsca wypoczynkowego i turystycznego.

Władze miasta podjęły działania w celu uatrakcyjnienia przestrzeni, nadania miastu nowej funkcji wiodącej związanej z aktywizacją społeczną, zmniejszeniem bezrobocia i poprawą jakości i poziomu życia. Zaproponowano szereg usług związanych z uzdrowskim charakterem jako nową możliwą funkcją. Zbudowano szereg nowych usług jak miejska pływalnia, uzdrowska łąźnia solankowa, czy pijalnia wód. Rozwój przedstawionych usług przyczynił się do dużej aktywności gospodarczej regionu, co poskutkowało zmniejszeniem zjawiska bezrobocia. Nastąpiło wzbogacenie miasta przez kolejne usługi z zakresu gastronomii czy hotelarstwa. Niektóre zabytkowe obiekty zostały zagospodarowane na lokale gastronomiczne, jak wieża ciśnień.



Tężnia solankowa w Gołdapi

(źródło: Uzdrowsko Gołdap, [online: luty 2020], poz. 1
https://uzdrowskogoldap.pl/wp-content/uploads/2019/05/59392763_2262762543812958_4758921199596077056_o.jpg



Wieża ciśnień w Gołdapi

(źródło: fot H. Górny [online: luty 2020], poz.2
<https://4lomza.pl/foto.php?id=100513>

3.2. Lębork

Lębork jest położonym w województwie pomorskim miastem powiatowym. Liczy 35 tysięcy mieszkańców. Jest miastem o funkcji kulturowo-przemysłowej oraz jako miasto powiatowe posiada funkcję regionalnego centrum usługowego. Jest to miasto historyczne założone w 1341 roku. Atrakcjami turystycznymi są między innymi kościół św. Jakuba, miejski ratusz, dawny zamek krzyżacki, który przyjął nową funkcję budynku sądu oraz obwarowania miejskie, jednak miasto posiada ich znacznie więcej.

Mimo nastawienia na historię, miasto stara się o nowe inwestycje oraz o zapewnienie elementów towarzyszących. Takim przykładem może być nowo otwarty budynek browaru AleBrowar. Ta funkcja przemysłu spożywczego może być dodatkowym elementem rozwoju przemysłowego miasta, ale również przez otwartość założycieli nowej produkcji jest też elementem zachęcającym do odwiedzenia lokalnego browaru nastawionego na transparentność i możliwość obserwowania procesów produkcji, a nadto małego lokalu gastronomicznego z produkowanym lokalnie piwem. Poza przykładową innowacją miasto posiada również liczne usługi towarzyszące w formie sklepów na trasie zwiedzania centrum.



Zamek krzyżacki w Lęborku

(źródło: lebork.pl, [online: luty 2020], poz. 3
https://www.lebork.pl/img2/w540-h400-q80-c-bffffff-p1/files/gallery/7735/_DSC2577.jpg



Browar AleBrowar w Lęborku

(źródło: lebork.naszemiasto.pl, [online: luty 2020], poz. 4
<https://lebork.naszemiasto.pl/uroczyste-otwarcie-alebrowaru-w-leborku-fotowideo/ar/c3-4093247>

4. Malbork i jego problemy przestrzenno-funkcjonalne

4.1. Analiza historyczna miasta Malbork - obraz historyczno-kulturalny przedwojennego miasta

Powstały przy średniowiecznej warowni Marienburg otrzymał w 1286 roku prawo lokacyjne. Dało to początek historii dzisiejszej miejscowości, ówczasie zlokalizowanej na południe od terenów zamkowych. Miasto bogaciło się za sprawą szlaku handlowego oraz korzyści wynikających z bezpieczeństwa zapewnianego przez Zakon Krzyżacki, co skutkowało jego szybkim wzrostem i powstawaniem głównej miejskiej zabudowy jak Dwór Artusa, Ratusz, miejską farę oraz liczne podcieniowe kamienice. Malbork charakteryzował się układem przestrzennym miast portowych. Spowodowane to było jego lokacją w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki Nogat służącej za istotny szlak handlowy w okresie średniowiecza. Główną cechą wynikającą z takiego charakteru był podłużny rynek w formie szerokiej ulicy oraz zorientowana według niego zabudowa mieszkaniowa, oraz usługowa. Miasto mimo głównych obwarowań zamykających je w obszarze wielkości połowy terenu przeznaczonego na przyległą twierdzę rosło o liczne osady do niego przyległe. W okresie upadku Państwa Zakonu Krzyżackiego przypadającego na połowę XV wieku miasto ucierpiało z rąk zakonu oraz na skutek wojny trzynastoletniej, by w 1466 roku trafić pod panowanie polskiego króla. Następnie nastął rozkwit gospodarczy dzięki otwarciu handlu na polskie towary. W tym okresie za sprawą przyrostu liczby ludności rozwinęły się przylegające do murów cztery przedmieścia. Względny spokój oraz dobrobyt przerwany przez okres najazdów szwedzkich co poskutkowało regresją gospodarczą przełamaną w roku 1772 przez włączenie miasta do granic Prus.

Wielokrotnie niszczone i wyzyskiwane przemarszem wojsk i odwetowych najazdów Kozackich w okresie wojen napoleońskich, Malbork odzyskał świetność wraz z rozwojem kolei w połowie XIX wieku i budową dworca na obrzeżach jednej z dzielnic. Uzyskał w ten sposób połączenie szybkim transportem z Berlinem. W roku 1870 znacznie wzrosło jego znaczenie na mapie Prus uwarunkowane dużymi nakładami pieniężnymi, które pozwoliły na duży rozwój przemysłu. Powstały w tym czasie różne zakłady takie jak fabryka cygar, słodownia, gazownia czy jedna z większych cukrowni w regionie. Miasto znacznie się rozrosło, dołączając nowe osiedla w zakres jego granic administracyjnych. Następnym burzliwym okresem była I Wojna Światowa, która na szczęście nie przyniosła jednak żadnych strat. Po zawartym pokoju nastąpiły plebiscyty, w których mieszkańcy zdecydowali o zostaniu w granicach Niemiec. Jednak na skutek powstania Wolnego Miasta Gdańska powiat malborski został zredukowany do czwartej części swojej dawnej powierzchni. Zaistniałe zmiany terytorialne, które zmieniły Malbork w miasto przygraniczne, nie zaburzyły jego rozwoju. W roku 1924 powstało miejskie lotnisko zapewniające codzienne połączenia z Berlinem, Gdańskiem, Olsztynem i Elblągiem, a rozwój transportu wzmocnił znaczenie węzła kolejowego, który znajdował się na najkrótszej trasie szlaku komunikacyjnego pomiędzy Berlinem a Królewcem. Władze miasta okresu międzywojnia przykładały również duże znaczenie rozwojowi turystyki. Działo się to za sprawą największej

twierdzy średniowiecznej w Europie, która odzyskiwała swoją świetność po latach zaniedbań. W Malborku funkcjonowało kilkanaście hoteli i pensjonatów, liczne kawiarnie oraz piwiarnie mieszczące się na większości ulic centrum. W 1925 roku zostało powołane do życia Muzeum Miejskie, a zakres działań kulturowych poszerzony o odbywające się w okresie letnim festiwale teatralne zlokalizowane na starym rynku. Miasto cieszyło się również atrakcyjnym kąpieliskiem na brzegu Nogatu.

Po okresie spokoju militarnego nastąpił okres tragicznej w skutkach II Wojny Światowej. Działania wojenne spowodowały znaczne zniszczenia sięgające 80 procent zabudowy Starego Miasta oraz poważne uszkodzenia wszystkich części zespołu zamkowego. Odbudowa przeprowadzona została jedynie na terenie obwarowań zamkowych. Ruiny Starego Miasta oraz pozostałe przetrwałe budynki z wyjątkiem najstarszych średniowiecznych zabytków zostały wykorzystane do odbudowy Zamku Królewskiego w Warszawie.

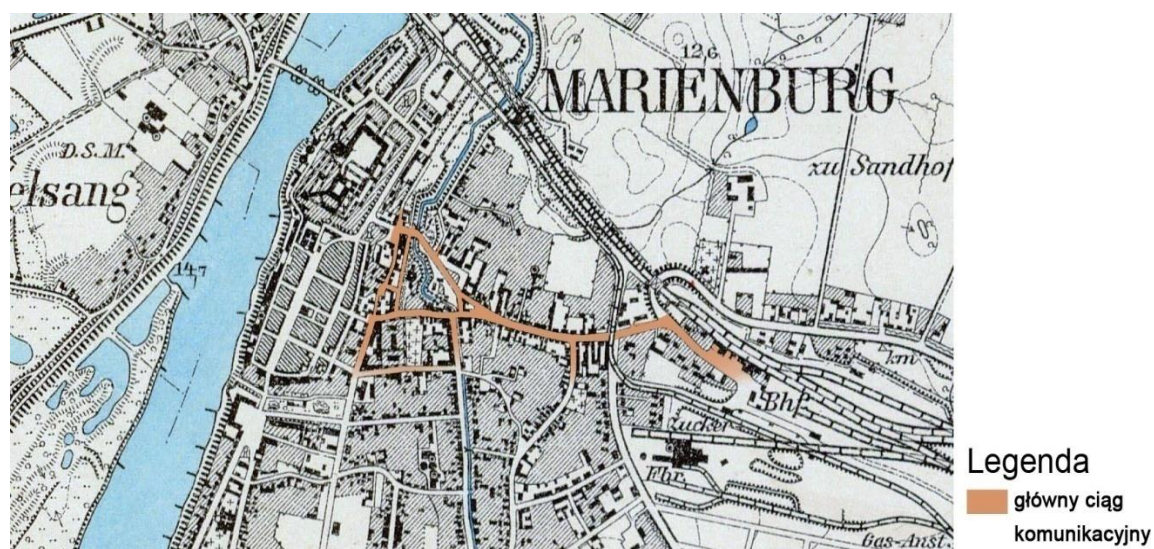
4.2. Analiza historyczna śródmieścia - wytworzenie oraz działanie nowego centrum

Pierwotnym sercem Morka było Stare Miasto obejmujące obszar, który dostał prawa lokacyjne w XIII wieku. Sytuacja I poł. XX wieku przyniosła znaczne zniszczenia w gospodarce, aspekcie społecznym i kulturalnym Malborka, jednak największe spustoszenie działaniami wojennymi dotyczyło architektury miasta. Dawne centrum w znacznej części zostało zniszczone, a historyczna zabudowa ostała się tylko w 20 procentach. Zmiana władzy nie przyczyniła się do poprawy sytuacji, a średniowieczne centrum straciło minioną świetność i atrakcyjność. *Koniec lat 40. to okres, w którym systematycznie wyburzano pozostałości zabudowy na terenie Starego Miasta. Cegłę przekazywano na odbudowę Warszawy. Ta planowa akcja spowodowała, że na początku lat 50. [...] nie pozostał żaden budynek, poza średniowieczną farą, Ratuszem, dwoma bramami i fragmentami murów obronnych.* W latach 1962-68 w obrębie murów miejskich powstało modernistyczne *Osiedle XX-lecia PRL*. Na skutek powstania nowego osiedla w obszarze Starego Miasta i zmiany użytkowania terenu na wyłączną funkcję mieszkaniową obszar ten stracił całkowicie znaczenie centralnej przestrzeni społeczno-gospodarczej. Miasto straciło w ten sposób swoje historyczne centrum.



Rys.1. Schemat zmiany lokalizacji centrum.
Źródło: opracowanie własne na podstawie Google Earth (dostęp luty 2020).

Skupienie życia społecznego mieszkańców przeniosło się na wschód od twierdzy krzyżackiej w kierunku dawnych przedmieść stanowiących już rozwinięty kompleks zabudowań, który w XIX wieku uformował się na bazie trasy prowadzącej do dworca kolejowego. Wraz z zachodzącymi zmianami następował rozwój przestrzeni oraz charakterystycznych funkcji towarzyszących nowemu centrum. Nietypowy układ ulic wpłynął na wytworzenie się głównej przestrzeni publicznej w środku założenia, pełniąc rolę brakującego miejskiego rynku. Pomimo swoich zalet, nowe śródmieście nie wykształciło znacznej ilości zwartej zabudowy, która pozytywnie wpłynęłaby na odczuwanie miejsca. Dodatkowym minusem były kolejne inwestycje związane z modernistycznym kompleksem mieszkaniowym zlokalizowanym w jego północnej części. Brak zwartości oraz liczne luki w zagospodarowaniu terenu wynikające często ze względów finansowych niekorzystnie wpłynęły na odbiór przestrzeni, możliwe skutkując brakiem inwestycji, oraz niskim standardem usług.



Rys.2. Schemat głównego ciągu komunikacyjnego.

Źródło: opracowanie własne na podstawie archiwum map MAPSTER, (dostęp luty 2020).

4.3. Analizy urbanistyczne centrum miasta Malbork

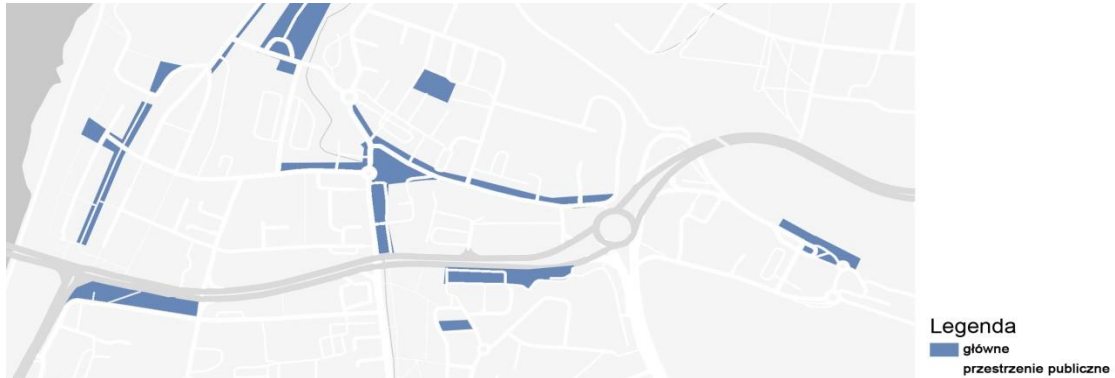
Ze względu na różny charakter przestrzeni urbanistycznej centrum miasta Malborka, dla zapoznania się z nią oraz w celu wykonania późniejszych opracowań sporządzone zostały wstępne analizy urbanistyczne. Zostały one przygotowane na podstawie dostępnych dokumentów oraz syntezie wynikających z nich istotnych elementów. Traktują one m.in. o głównych ciągach komunikacji, charakterze użytkowania terenu czy historycznych obiektach chronionych.

Mając na uwadze różnorodny charakter opracowywanych materiałów, wykonane analizy zostały przedstawione w formie graficznych schematów nakreślających sytuację urbanistyczną lub przestrzenną badanego obszaru.

4.3.2. Przestrzenie publiczne

W obszarze objętym opracowaniem zostały przedstawione elementy przestrzeni publicznej o istotnym znaczeniu w tkance miasta. Szeroki zakres analizowanego zagadnienia został skonkretyzowany i pomija zwykłe ulice lub nieużytki czy niewykorzystane tereny zielone.

Wynikową przeprowadzonej obserwacji jest zauważalne równomierne rozłożenie przestrzeni publicznych w granicach opracowania. Ich charakterystyczną tendencją jest lokalizacja na trasie turystycznej oraz podłużny kształt mogący być oznaką ich ciągłości lub cechą jej sprzyjającą.



Rys.5. Schemat przestrzeni publicznych.
Źródło: opracowanie własne na podstawie Google Earth (dostęp luty 2020).

4.3.3. Struktura zabudowy



Rys.6. Schemat zabudowy.
Źródło: opracowanie własne na podstawie Systemu Informacji Przestrzennej Starostwa Powiatowego w Malborku (dostęp luty 2020).

Analiza przedstawia zauważalną ze względów przestrzeni urbanistycznej różnorodność struktury zastanej. Dużym rozróżnieniem, mającym istotny wpływ na możliwe późniejsze rozwiązania planistyczne, cechuje się cały obszar poddany opracowaniu, co widoczne jest w trzech głównych aspektach:

- typie zabudowy,
- zwartości zabudowy,
- skali zabudowy.

Większościowy udział obiektów mieszkalnych wielorodzinnych oraz usług dopełnia punktowa zabudowa jednorodzinna, oraz dawne budynki przemysłowe związane z koleją. Zachowana zwartość zabudowy historycznego miasta spotyka się z przewagą modernistycznych założeń urbanistycznych oraz pustych, niezagospodarowanych terenów, generując brak spójności oraz poczucie bezładu w odbieranej przestrzeni. Jednak znaczne niewykorzystane obszary zapewniają wiele możliwości w dopełnianiu zabudowy, stwarzając dużą mobilność rozwoju i inwestycji.

4.3.4. Struktura funkcjonalna



Rys.7. Schemat struktury funkcjonalnej.

Źródło: opracowanie własne na podstawie Systemu Informacji Przestrzennej Starostwa Powiatowego w Malborku (dostęp luty 2020).

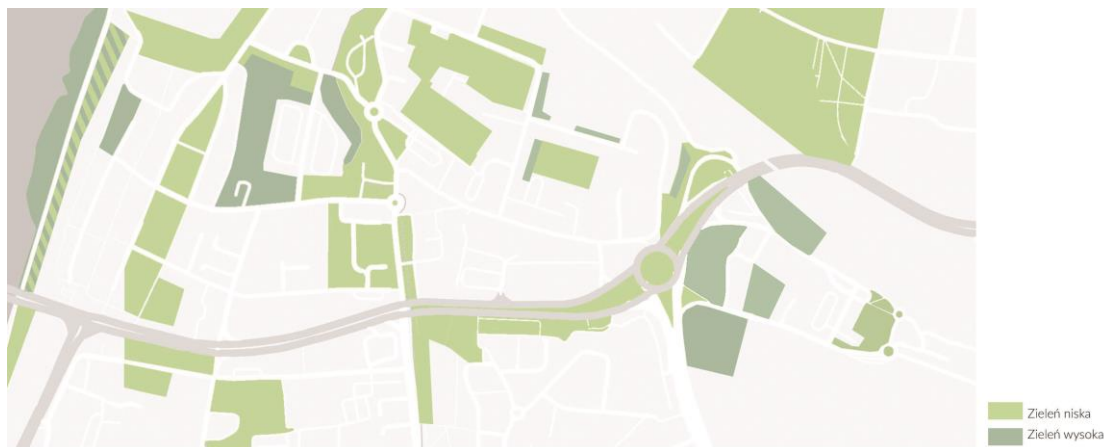
Na bazie opracowania struktura użytkowania terenu znajdującego się w centrum miasta wskazuje na wymieszanie głównie funkcji mieszkalnej oraz usługowej z elementami zabudowy obiektów historycznych czy kultury. Lokalizacja przemysłu oraz terenów kolejowych obejmuje wschodnie graniczne rejony centrum i stanowi barierę przestrzenną ukształtowaną przez założone funkcje. Charakterystyczna dla rozwiniętych miast integracja funkcji mieszkaniowej oraz usługowej występująca jako pojedyncze przeznaczenie terenu stanowi niewielką część zakresu badanej struktury funkcjonalnej, co uwidacznia możliwy problem braku zwartości centrum i jego fragmentaryzacji w zakresie funkcji.

4.3.5. Tereny zielone

Opracowanie użytkowania terenu w formie rozróżnienia zieleni miejskiej uwidacznia istotne cechy przestrzeni uwzględniające informacje o efektywnym jej użytkowaniu, terenach wymagających interwencji oraz możliwej lokalizacji nowych funkcji na podstawie korzystnego sąsiedztwa.

Analiza gospodarowania obszarami zielonymi przedstawia widoczną nierównomierność w ich lokalizacji oraz ich główne skoncentrowanie przy zachodniej części opracowanego obszaru. Szczególnie widoczny jest wysoki udział zieleni nieuporządkowanej i jej umiejscowienie w znacznych skupiskach tworzących duże przestrzenie o potencjalnym problemie użytkowania

terenu. Tereny zieleni urządzonej w centralnej części obszaru zapewniają przyjazne sąsiedztwo ewentualnych przyszłych inwestycji, natomiast wschodnia część stanowi możliwy obszar problemowy, wymagający interwencji.



Rys.8. Schemat zieleni.

Źródło: opracowanie własne na podstawie Systemu Informacji Przestrzennej Starostwa Powiatowego w Malborku (dostęp luty 2020).

4.3.6. Obiekty dziedzictwa kulturowego

Obiekty wpisane do Narodowego Instytutu Dziedzictwa oraz objęte ochroną konserwatorską stanowią dużą część architektury miasta, rozłożoną nierównomiernie w zakresie analizowanego obszaru, lecz również całego Malborka. Główna ich koncentracja przypada na tereny zespołu Zamku Krzyżackiego oraz dawnego Starego Miasta. Ochroną objęte są całe obszary składające się na dawny kompleks średniowiecznego miasta zlokalizowane w granicach zaznaczonego obszaru. Na wschodzie opracowania historyczny dworzec oraz budynki kolejowe sąsiadują od północy z terenem charakterystycznego układu urbanistycznego miasta mającym status dziedzictwa kulturowego.

Ciągłość zabudowy historycznej oraz jej równomierne występowanie jest pozytywnym aspektem budującym konkurencyjność miasta. Zwiększa to szanse i efektywność wprowadzanych zmian, a zarazem stanowi wyzwanie architektoniczne i urbanistyczne w kreowaniu przestrzeni.



Rys.9. Schemat obiektów i przestrzeni dziedzictwa kulturowego.

Źródło: opracowanie własne na podstawie Systemu Informacji Przestrzennej Starostwa Powiatowego w Malborku (dostęp luty 2020).

5. Diagnoza społeczno-ekonomiczna

Zakres podejmowanego tematu skupia się na podstawowych, istotnych z punktu widzenia Autora, aspektach problematyki socjalnej i ekonomicznej występujących w skali miasta oraz grup lub poszczególnych mieszkańców. Bazą wykorzystaną do opisu problematyki i syntezy materiału stanowi zbiór dokumentów oraz informacji dotyczących przestrzeni miasta, czy lokalne interakcje z mieszkańcami. Wstępny szkic zagadnienia widnieje w dokumencie programu rewitalizacji Malborka:

Głównym problemem Malborka zdiagnozowanym w dokumencie strategicznym jest niewykorzystanie potencjału Miasta w rozwoju gospodarczym i społecznym, skutkujące:

- *małą ilością miejsc pracy,*
- *wysokim bezrobociem,*
- *odpływem młodych oraz wykształconych do innych ośrodków miejskich,*
- *obniżonym potencjałem ekonomicznym mieszkańców.*

5.1. Zatrudnienie mieszkańców¹²

W kontekście polityki społecznej oraz powiązanej z nią sytuacji gospodarczej podstawowym obiektem badania jest rynek pracy w danym regionie. Na podstawie informacji Głównego Urzędu Statystycznego sytuacja zatrudnienia przedstawia się w prostych i konkretnych danych liczbowych. Przewagę w liczbie pracujących na terenie miasta stanowią kobiety (55,9%), zatrudnienie mężczyzn plasuje się na widocznie, ale nie drastycznie niższym poziomie (44,1%). Największa liczba osób aktywnych zawodowo pracuje w przemyśle i budownictwie (24,6%), kolejno w sektorze usługowym (19,3%), rolnictwie (12,9%) i sektorze finansowym (4,5%). Przedstawiony rozkład zbliżony jest do danych ogólnopolskich przy różnicy występującej w zakresie rolnictwa-wartość niższa niż średnia krajowa.

Obszar powiatu malborskiego, zarówno jak i gminy czy samego miasta znajduje się w trudnej sytuacji pod względem zatrudnienia mieszkańców. Na podstawie aktualnych dostępnych danych rejestrowana stopa bezrobocia wynosi niemalże dwukrotność średniej krajowej w badanych okresach i na podstawie danych z 2017 roku wynosi 11,8% dla samego miasta Malborka. Jest to wartość zbliżona do danych uzyskanych z gminy oraz powiatu, znacznie wyższa w porównaniu do okolicznych miejscowości i powiatów oraz średniej na poziomie całego kraju. Obecne dane uwidaczniają jedno z istotnych wyzwań stojących przed władzami mający wpływ na rozwój społeczny oraz gospodarczy mieszkańców. Elementem składowym sytuacji jest odpływ pracowników oraz ich napływanie. Saldo przyjazdów i wyjazdów mieszkańców do pracy wynosi ujemną wartość na poziomie -396 osób. Natomiast całkowity odpływ związany z podjęciem pracy w obrębie innych miast wynosi 1658 osób.

¹² Dane na podstawie Głównego Urzędu Statystycznego, Rynek pracy, [online: luty 2020]

5.2. Użytkowanie przestrzeni

Całościowy zakres korzystania z przestrzeni centrum miasta możliwy jest do przedstawienia na bazie dwóch głównych elementów go charakteryzujących:

- użytkowanie przestrzeni w czasie,
- sposób użytkowanie przestrzeni (funkcjonalny).

Na podstawie przyjętych kryteriów można uszczegółowić informacje dotyczące możliwości społecznych przestrzeni i opracować stosowne wnioski na podstawie praktyki jej użytkowania. Powiązanie funkcji obszaru warunkuje jego dostępność wraz z jego czasowym zagospodarowaniem. Badany obszar (centrum) został uznany za oferujący najszerszą bazę do analiz dla miasta.

Bazując na przytoczonych analizach struktury funkcjonalnej, główne skupienie się interakcji mieszkańców znajduje miejsce w środkowej części opracowania w sąsiedztwie zwartej zabudowy o mieszanej funkcji mieszkalno-usługowej oraz usługowej. Przestrzenie lokalnej zabudowy mieszkaniowej cechuje sfera półpubliczna sugerująca zmniejszenie aktywności społecznej w tkance centrum miasta. Drugim aspektem związanym z rozgraniczeniem czasowym w przemieszczaniu się ludzi oraz użytkowaniu wewnątrz urbanistycznych koreluje ze strukturą funkcjonalną, zarazem informuje o jej możliwej jakości.

Skupienie aktywności mieszkańców i turystów w okresie letnim występuje w bezpośredniej bliskości głównej przestrzeni publicznej oraz obiektów historycznych. Aktywność ta rośnie od wczesnych godzin porannych, utrzymując uśredniony równy poziom w kolejnych porach dnia. Istotny z perspektywy mieszkańców problem ujawnia się w godzinach wieczornych, szczególnie po letnim okresie turystycznym. Znaczący odpływ ludności jest elementem sugerującym występowanie problemu społecznego lub braku funkcji zaspokajającej potrzeby związane z wieczornym życiem zarówno turystów jak i mieszkańców Malborka. Miejsca wymuszające wydłużanie wykorzystania przestrzeni mogą stanowić huby komunikacyjne, obiekty historyczne lub inne funkcje o nocnym/wieczornym charakterze usług. Obserwując jednak tendencję wczesnego zanikania aktywności po zmroku, możliwym wnioskiem jest brak lub nieodpowiednie wykorzystanie przestrzeni.

5.3. Oczekiwania użytkowników miasta

Kluczowym elementem rozważania na tematy dotyczące obszaru o charakterze centrum kulturowego i przestrzennego miasta jest konsultacja z użytkownikami danego terenu oraz analiza nastrojów i potrzeb społecznych. Dzięki przeprowadzonym rozmowom, śledzonym problemom i uwagom ze strony mieszkańców oraz władz miasta klaruje się potrzeba interwencji w sposobie działania lokalnych funkcji. Najczęściej opisywanymi funkcjami są te związane z edukacją, oraz rozwiązujące problem wysokiej stopy bezrobocia. Większa część osób badanych sugeruje również zapotrzebowanie poprawy jakości architektury, infrastruktury pieszej, drogowej i przestrzeni zielonych wraz z funkcjami zachęcającymi do korzystania z nich, oraz umożliwiających odpoczynek i życie społeczne w godzinach wieczornych. Niemniej

znaczącym zjawiskiem społecznym budzącym niepokój jest migracja zarobkowa ludzi młodych do sąsiednich większych miast regionu o bardziej obiecującej sytuacji ekonomicznej.

5.4. Turystyka

Niewątpliwą jakością i mocną stroną miasta Malborka jest jego charakter turystyczny. Lokacja miasta jest powszechnie znana za sprawą największego zespołu średniowiecznych obwarowań - Zamku Krzyżackiego, który wpisany na Listę Światowego Dziedzictwa Kulturalnego i Przyrodniczego UNESCO stanowi obowiązkowy punkt na trasie zwiedzania północnej części Polski. Kompleks twierdzy obronnej średniowiecznej osady sąsiaduje z przetrwałą zabudową składającą się na XIII-wieczny kościół, ratusz, baszty oraz pozostałości murów obronnych. Liczne Pomniki historii, pozostałe po średniowiecznej osadzie oraz XVIII i XIX-wieczne kamienice, czy budynki użyteczności publicznej rozsiane są po znacznym obszarze miasta. Turystyka wiąże ze sobą duże nakłady finansowe w trakcie lata, co wymiennie wpływa na zwiększone zatrudnienie oraz zyski miasta w tym okresie. Jest ona elementem napędzającym gospodarkę ale również w pewien sposób ją regulującym. Turystyczny wymiar Malborka, szczególnie w jego głównej części, widoczny jest również w wykorzystaniu centralnego ciągu komunikacji pieszej, zawdzięczającemu rozwój dzięki trasie pomiędzy główną atrakcją miasta a hubem komunikacji kolejowej, który również jest obiektem historycznym o atrakcyjnej przestrzeni sąsiadującej. Zamyka on oś aktualnego kierunku turystycznego miejscowości.

5.5. Wpływ turystyki na kształtowanie miasta

Wpływ zabudowy dawnej na współczesną tkankę architektoniczną czy urbanistyczną pozwala na bardziej pozytywny odbiór diagnozowanej przestrzeni, jednak jej jakość może niwelować ten sprzyjający czynnik. Odległość od centrum oraz niewystarczająca ochrona wpływa na stopniowe zapomnienie, oraz zdegradowanie dziedzictwa kulturowego i historycznego Malborka, które jest istotnym elementem tożsamości miejsca i możliwym punktem zaczepienia służącym rozwojowi lokalnej infrastruktury oraz życia społecznego mieszkańców. Szeroki zakres całego kompleksu zamkowego wraz z pozostałościami średniowiecznych obiektów wypełniają centrum i obrzeża miasta jakościową formą architektoniczną dającą przyjazny kontekst do kreowania nowej zabudowy, budowania pozytywnego charakteru przestrzeni oraz towarzyszącemu temu rozwojowi funkcjonalnemu. Dla miasta o takiej szczególnej wartości *istotna jest kompleksowa wielopłaszczyznowa aktywizacja turystyczna, rekreacyjna, która nie pomija funkcji uzupełniających i służebnych wobec turystyki. Trzeba pamiętać, że współczesna turystyka, coraz częściej staje się czynnikiem miastotwórczym, będącym motorem odnowy miejscowości.*¹³ Zatem odpowiednie ulokowanie nowej zabudowy i połączenie jej narracji z zastanymi zabytkami przy udziale odpowiednich działań funkcjonalnych może być wartościową koncepcją służącą pracom nad rozwojem miasta.

¹³ Russek K., *Rewitalizacja małych i średnich miast*, [online: luty 2020], s. 40

6. Plany i aktualne działania władz miasta oraz realizowane inicjatywy organizacji miejskich i wspólnotowych

6.1. Obowiązujące zapisy MPZP oraz Studium Kierunków i Uwarunkowań Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Malborka

Zakreślające strategię działań miasta studium występuje w postaci uchwały Rady Miasta z roku 1996 oraz zmian wprowadzonych w roku 2010. Zmiany charakteryzują się formą nieznacznych poprawek oraz rozwiązań uzupełniających podstawową formę dokumentu. Studium określa ogólne kierunki rozwoju miasta oraz zakres dóbr wymagających ochrony. Porządkuje hierarchię ważności poszczególnych walorów miasta, plasując na głównym miejscu turystykę jako najważniejszy element strategiczny gospodarczo. Następnie cele nastawione są na przemysł oraz wizerunek jako ośrodka regionu zarówno administracyjnego jak i gospodarczego. Zostały sprecyzowane główne, materialne elementy tożsamości miasta, którymi są kompleks Zamku Krzyżackiego, tereny zielone nad Nogatem oraz przecinający miejscowość kanał Juranda. Poza trzema priorytetowymi elementami zostały nakreślone inne wymagające szczególnej uwagi, między innymi kompleks zabudowy ulicy Kościuszki i terenów dworca kolejowego. Jako główny ciąg komunikacji pieszej uznana została trasa biegnąca od ww. dworca PKP do obwarowań zamku oraz brzegu Nogatu. Zakres mieszczący się pomiędzy Aleją Rodła, torami kolejowymi oraz rzeką uzyskał status obszaru ograniczonego ruchu samochodowego, co jest zauważalne w działaniach władz miasta m.in. za sprawą zastosowanej infrastruktury. W uchwale nakreślone zostało przekonanie o skupieniu się w pierwszej kolejności na wypełnianiu pustych przestrzeni przy kształtowaniu nowej zabudowy i dogęszczaniu tkanki urbanistycznej, zapobiegając zjawisku rozlewania się miasta.

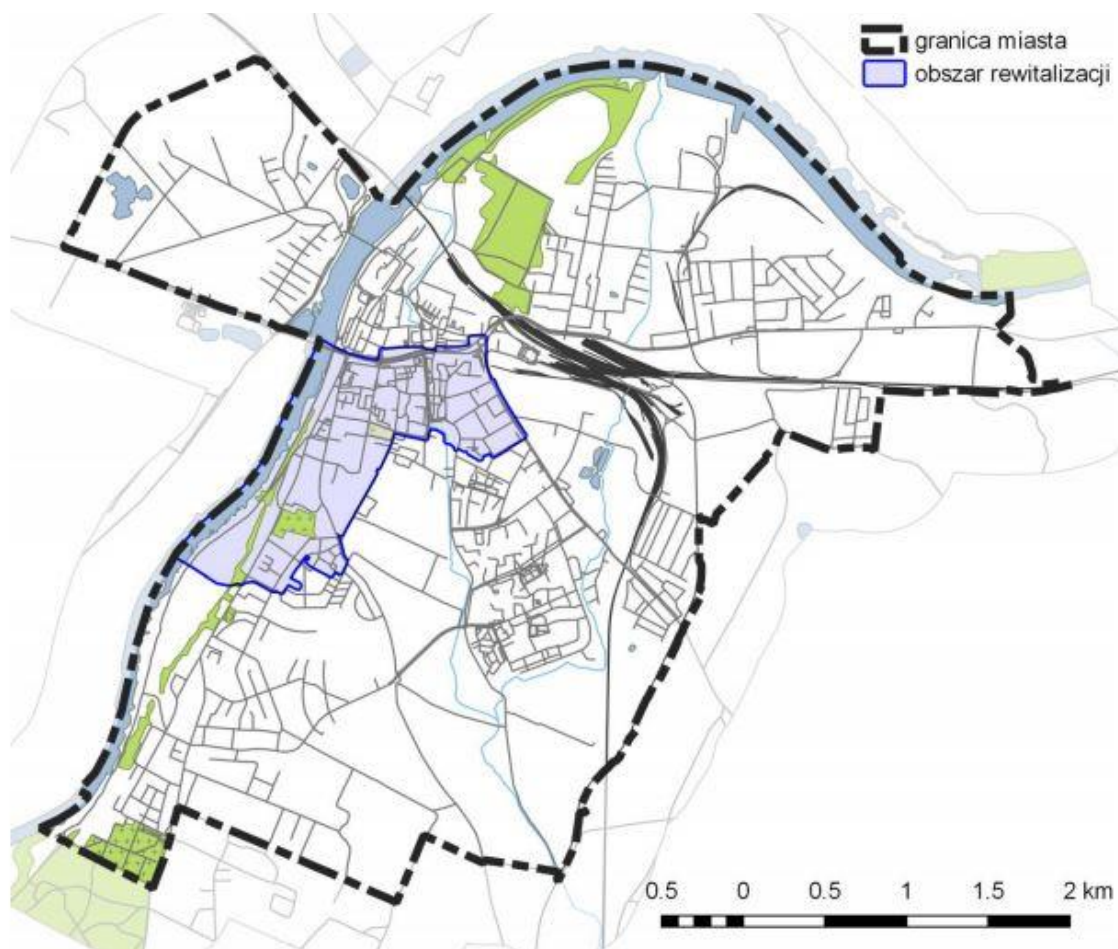
Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla obszaru centrum opiera się na uchwale z 2002 roku wraz ze zmianami dla pojedynczych terenów, na których przeprowadzono nowe inwestycje. Możliwe przyszłe częściowe zmiany są aktualnie w trakcie opracowania. Dotyczą one obszaru przemysłowego, który jest sugerowanym miejscem przeprowadzenia rewaloryzacji. Dokument przedstawia zaplanowaną głównie funkcję usługową, mieszkaniowo-usługową, obszary chronione oraz zieleń. Wprowadzane aktualnie zmiany korelują ze wstępnym założeniem wykorzystania terenu przy przecięciu Alei Rodła z torowiskiem kolei - funkcją usługową.

6.2. Miejski program rewitalizacji miasta Malborka

Plany miasta w zakresie poprawy sytuacji ekonomiczno-społecznej oraz jakości życia mieszkańców przerodziły się w działania skupione na utworzeniu jednego z głównych dokumentów strategicznych rozwoju. Program rewitalizacji miasta Malborka na lata 2017-2023 uwzględnia podstawowe problemy gospodarcze oraz socjalne mieszkańców, jednak odnosi się on do obszaru pomijającego centrum w swoim obrębie oddziaływania. Teren centrum został również zdefiniowany jako zdegradowany, jednak z uwagi na lepsze wskaźniki niż inne regiony nie został uwzględniony w finalnym zakresie rewitalizacji. Proponowane inwestycje zlokalizowane

są w odrębnych dzielnicach miasta, ale ich ogólny zakres oddziaływania na aktywizację zawodową oraz poprawę sytuacji mieszkańców w najtrudniejszej sytuacji dotyczy całego miasta.

Dokument diagnozuje dwa kluczowe według autorów problemy. *Pierwszym z nich jest struktura przestrzenna miasta zdeterminowana historycznym podziałem (sięgającym XIII wieku) na dwa odrębne organizmy – miasto i zamek krzyżacki, jak również intensywnym rozwojem zakładów przemysłowych w XX w. Natomiast drugim jest dominacja Zamku Krzyżackiego nad wieloma sferami funkcjonowania miasta, co w konsekwencji powoduje, że ginie i pozostaje zapomniana pozostała część dziedzictwa historycznego miasta Malborka. Prowadzi to do jednowymiarowego modelu turystyki przyjazdowej, skoncentrowanej wokół Muzeum Zamkowego, z potencjałem mierzonym liczbą odwiedzających Zamek, która w 2016 r. wyniosła blisko 610,0 tys. osób. Niestety opracowany i uchwalony tekst dotyczący planów rewitalizacji, chociaż porusza w ogólnym zakresie, nie skupia się w pełni na drugim z wymienionych punktów w ukazanych planach realizacji. Przeważająca część proponowanych zmian dotyczy jednak zabiegów związanych z odnową przestrzeni miejskiej i jej infrastruktury wraz z programami społecznymi mającymi na celu przeciwdziałanie bezrobociu. Należą do nich m.in. adaptacja i odnowa budynków historycznych w celu wykorzystania jako placówek wsparcia dziennego (różnorodna pomoc społeczna) i poprawa jakości infrastruktury.*



Rys.10. Obszar rewitalizacji Malborka na lata 2017-2023.

Źródło: Program Rewitalizacji Miasta Malborka na lata 2017-2023 MALBORK na + (dostęp luty 2020).

6.3. Realizowane inwestycje oraz propozycje zmian

W mieście realizowane są niewielkie inwestycje lokowane m.in. w pasie brzegowym rzeki. Z planów jak dotychczas powstały przemiany przystani portowej dla żeglugi na trasie Nogatu oraz odnowienie dużych obszarów północnych części parku. Aktualnie realizowana jest również koncepcja zabudowy usługowo-mieszkaniowej na terenie Starego Miasta, która ma również za zadanie zbudowanie nowej pierzei widokowej równoległej do rzeki.

6.4. Inicjatywy społeczno-kulturalne

Przykładem szeregu działań ze strony władz miasta nastawionych na promocje lokalnej atrakcji turystycznej jaką jest zamek krzyżacki, są różne inicjatywy odbywające się w okolicach zespołu zamkowego. Na tym polu co roku odbywają się wydarzenia takie jak obłężenie Malborka, Noc Muzeów, Magic Malbork, mające na celu promowanie walorów turystycznych. Wydarzenia te mimo, że odbywają się nieregularnie, są w centrum zainteresowania zarówno turystów jak i mieszkańców.

7. Podsumowanie

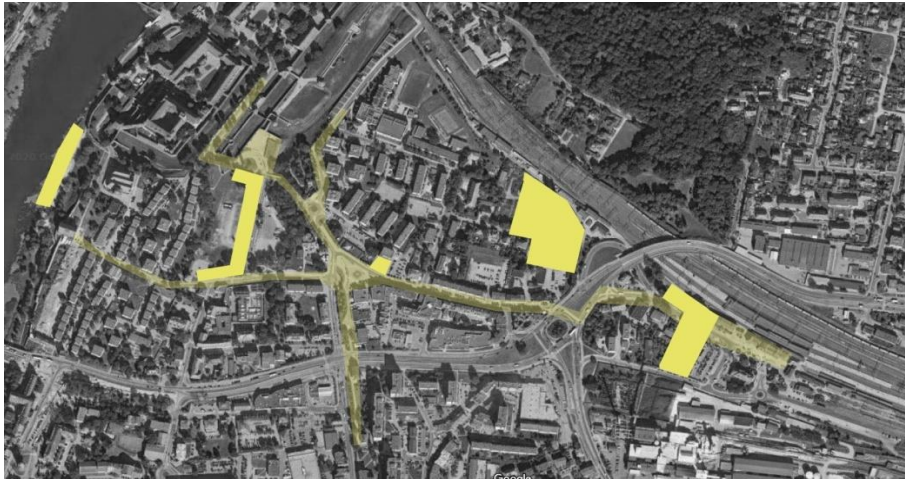
Odpowiednio przemyślane funkcje są w stanie doprowadzić do samoregeneracji miast turystycznych o średniej lub małej wielkości. Możliwość takiej zmiany jest uwarunkowana sytuacją regionu. Miasta o znacznych problemach gospodarczo-społecznych mogą znajdować się w sytuacji, która wymaga wprowadzania rewitalizacji na wielu płaszczyznach, związanych z długofalowym procesem wprowadzania zmian.

W przypadku miast turystycznych i posiadających silne elementy kulturowe, turystyczne czy gospodarcze, możliwe jest przeprowadzenie dużo skromniejszej strategii planowania nastawionej na punktowe, dobrze przemyślane funkcje społeczno-gospodarcze. Jest to prawdopodobne działanie z uwagi na duży popyt na usługi. Uprzywilejowanie pod względem gospodarczym za sprawą wkładu turystyki niesie za sobą duże ułatwienia i możliwość skupienia się na aspektach społecznych, przestrzennych, ale również wyzwania w odpowiednim planowaniu charakteru wdrażanych funkcji.

Biorąc pod uwagę przeprowadzone analizy oraz charakter badanego problemu można postawić tezy. Operując na zniszczonej tkance miasta turystycznego w aspekcie socjalnym, ekonomicznym oraz funkcji, aktywizacja przestrzeni i życia społecznego mieszkańców nie może zaistnieć bez zreformowania bazy funkcjonalnej miasta. Nie jest to bynajmniej zmiana dotycząca typu funkcjonalnego wybranego miasta, a przeprowadzenie programu funkcjonalnego towarzyszącego głównej funkcji egzogenicznej. Proponowana interwencja powinna obejmować główne przestrzenie centrum miasta i skupiać się zarówno na potrzebach mieszkańców jak i innych użytkowników miasta takich jak turyści.

Na bazie opracowania, opierając się o MPZP ,a także o inne dokumenty Rady Miasta Malborka przedstawiono istotne przestrzenie o obiecującej lokalizacji oraz interesującym kontekście. Transparentnym zaznaczeniem przedstawione zostały wybrane ciągi pieszo-jezdne, wokół których lokalizowane powinny być kluczowe inwestycje. Wybrane lokalizacje, opisując

od wschodniej części miasta obejmują tereny sąsiadujące z dworcem kolejowym, dawne tereny przemysłowe, działki niezagospodarowane oraz tereny nad brzegiem rzeki Nogat.



Rys.11. Schemat głównych obszarów problemowych.
Źródło: opracowanie własne na podstawie Google Earth (dostęp luty 2020).

8. Charakterystyka terenu projektowego

8.1. Wybór lokalizacji

Najważniejsze wnioski po zbadaniu przedstawionej problematyki, dotyczą wybrania lokalizacji wprowadzanych zmian. Wybór terenów dobrze skomunikowanych i znajdujących się w bliskim sąsiedztwie centrum miasta jest podstawowym warunkiem dalszego rozważania nad lokalizacją. Kluczowym aspektem z punktu widzenia autora jest również nawiązanie do charakterystycznej przestrzeni o zdegradowanej strukturze z możliwością jej odnowienia.

Wybrany obszarem podjęcia interwencji projektowej został teren dawnej fabryki maszyn i odlewów żelaznych Alberta Rahn'a, obecnie Malborskie Zakłady Przemysłu Maszynowego Leśnictwa „PEMAL”. Teren został wybrany mając na celu wykorzystanie jego konkurencyjnej lokalizacji, a zarazem walorów historycznych. Poprzez swoje silne zakorzenienie w lokalnej świadomości, dawny zakład fabryczny ma duży potencjał aby stać się symbolem zmian funkcjonalnych miasta. Jego odrębność od średniowiecznej architektury, a zarazem łączność historyczna z miastem, stanowi bardzo dobry kamień węgielny do wszechstronnego rozwoju funkcjonalnego Malborka. Charakterystyka przestrzeni i zastanej zabudowy przemysłowej jest czynnikiem mogącym pozytywnie wpłynąć na lokowanie zróżnicowanej funkcjonalnie tkanki architektonicznej i pozwoli na stworzenie przestrzeni dla szerokiej skali użytkowników. Dokładna lokalizacja założenia została opisana w rozdziale 8.

8.2 . Rys historyczny

W 1877 roku na terenie projektowym powstała Fabryka Maszyn i Odlewów Żelaznych Alberta Rahn'a. W danym okresie następował szybki rozwój miasta, zapoczątkowany budową dworca kolejowego na początku XIX wieku. Nowy środek transportu zapewnił nie tylko możliwość powstania nowych fabryk, co miało przełożenie na zwiększającą się liczbę ludności, ale także wpłynął na urbanistykę Malborka i wyznaczył kierunek jego rozbudowy . Budynki powstawały przy drodze prowadzącej ze starego centrum na wschód, gdzie zlokalizowany był dworzec. Fabryka Maszyn i Odlewów Żelaznych została ulokowana w bezpośrednim sąsiedztwie głównej ulicy miasta, której reprezentacyjnym obiektem stała się willa Alberta Rahn'a. Zakład funkcjonował nieprzerwanie do roku 1939.

Po zniszczeniach wojennych, na obszarze dawnej fabryki powstała Powiatowa Stacja Traktorów i Maszyn Rolniczych "PEMAL". Ceglana architektura przemysłowa została częściowo wyburzona, a jej miejsce zajęły nowe budynki. Po roku 1989 zakład zmienił nazwę na Malborskie Zakłady Przemysłu Maszynowego Leśnictwa PEMAL.

Historyczne budynki XIX wiekowej fabryki zostały w dużej mierze rozebrane po okresie wojny. Ostały się tylko dwa budynki produkcyjne oraz willa właściciela. Willa stanowi część dzisiejszej pierzei ulicy Kościuszki, natomiast oba podłużne budynki fabryczne skierowane są do niej prostopadle. Jedynym obiektem wpisanym do gminnej ewidencji zabytków jest willa Alberta Rahn'a.



Zdjęcie archiwalne ulicy Kościuszki. Rok 1880. Willa Alberta Rahn'a-po prawej.
(źródło: starymalbork.blogspot.com, [online: czerwiec 2020], poz. 5



Zdjęcie archiwalne wnętrza pomieszczenia fabryki Alberta Rahn'a.
(źródło: Muzeum Zamkowe w Malborku), poz. 6

8.3. Stan istniejący

Teren projektowany położony jest pomiędzy ulicami Kościuszki, Mazurów, zabudowaniami kolejowymi oraz główną arterią komunikacyjną miasta. Obszar obejmuje część fabryki wraz z sąsiadującymi działkami o aktualnym przeznaczeniu na rzecz parkingu i starych zabudowań gospodarczych. Duża część budynków fabrycznych jak i budynki gospodarcze są obecnie nieużytkowane i zaniedbane. Działki odznaczają się charakterystycznym kształtem wynikającym z istniejących barier komunikacyjnych i sposobu podziału ewidencyjnego centrum miasta. Na terenie opracowania oraz w jego sąsiedztwie istnieją wartościowe elementy zieleni wysokiej, natomiast ponad połowa powierzchni charakteryzuje się niezagospodarowaną zielenią niską. Dojazd do działek zapewniony jest od ul. Kościuszki oraz ul. Mazurów. Aktualnie dla terenu projektowego opracowywany jest dokument Miejsowego Planu Zagospodarowania Terenu. Działki są własnością miasta oraz własnością prywatną. Działka prywatna jest aktualnie przeznaczona na sprzedaż. Bazując na jeszcze aktualnym MPZP działki mają przeznaczenie usługowe i mieszkalne. Przedstawiona dokumentacja zdjęciowa przybliży charakter zastanej przestrzeni.



Widok wjazdu na działkę od strony ul. Mazurów.
(źródło: opracowanie własne, [luty 2020]), poz. 7



Widok wjazdu na działkę od strony ul. Kościuszki.
(źródło: opracowanie własne, [luty 2020]), poz. 8



Widok od wnętrza założenia.
(źródło: opracowanie własne, [luty 2020]), poz. 9



Widok od wschodniej granicy działki.
(źródło: opracowanie własne, [luty 2020]), poz. 10



Widok od wnętrza założenia.
(źródło: opracowanie własne, [luty 2020]), poz. 11

8.4. Analizy

W celu zbadania wybranego obszaru projektowego wykonane zostały graficzne analizy terenu inwestycji oraz jej bezpośredniego sąsiedztwa. Przedstawione analizy dotyczą stanu istniejącego i posłużą określeniu decyzji projektowych.

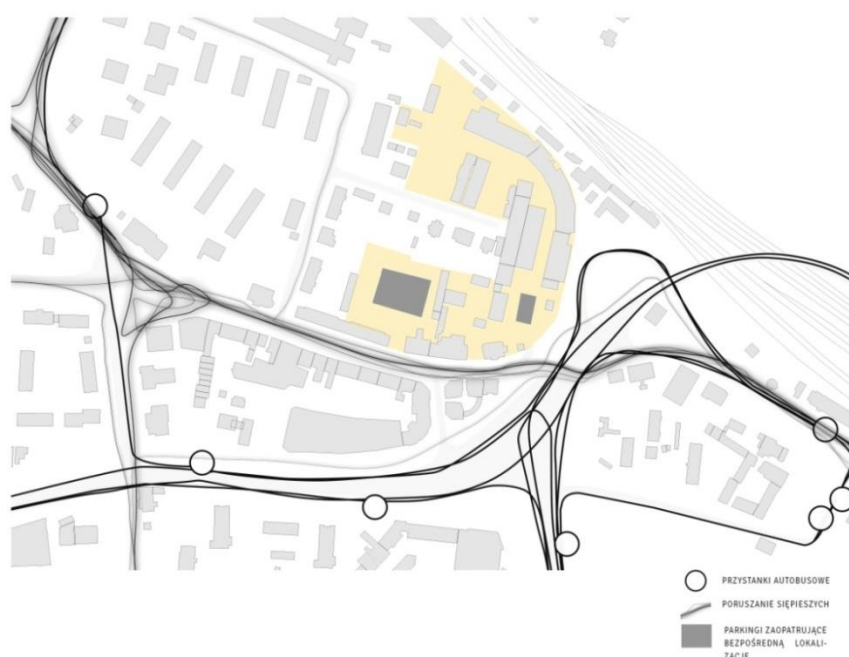
Analiza zieleni:



Rys.12. Analiza zieleni.

Źródło: opracowanie własne na podstawie Systemu Informacji Przestrzennej Starostwa Powiatowego w Malborku (dostęp I czerwiec 2020).

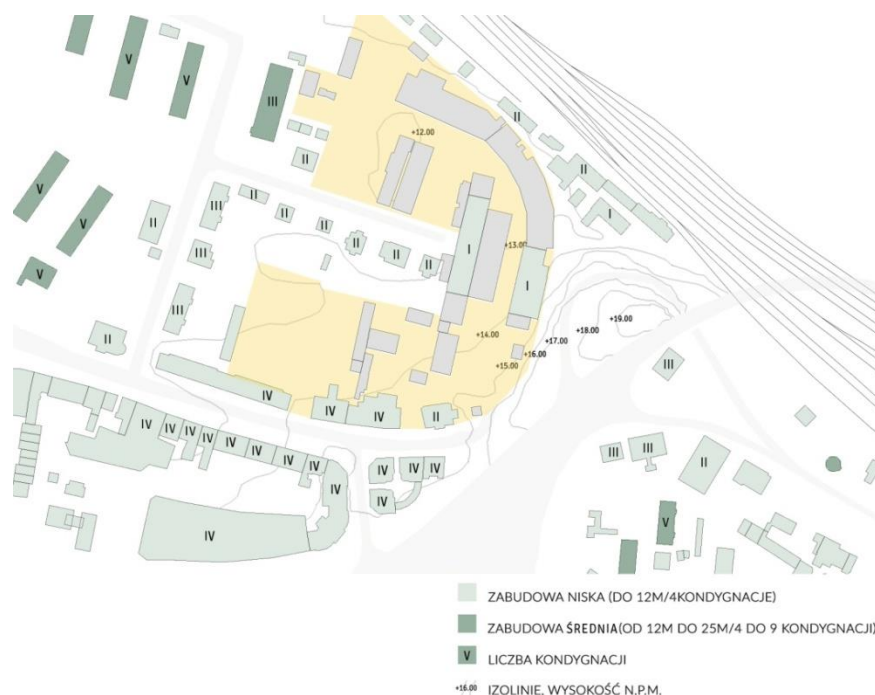
Analiza komunikacji:



Rys.13. Analiza komunikacji.

Źródło: opracowanie własne na podstawie Systemu Informacji Przestrzennej Starostwa Powiatowego w Malborku (dostęp I czerwiec 2020).

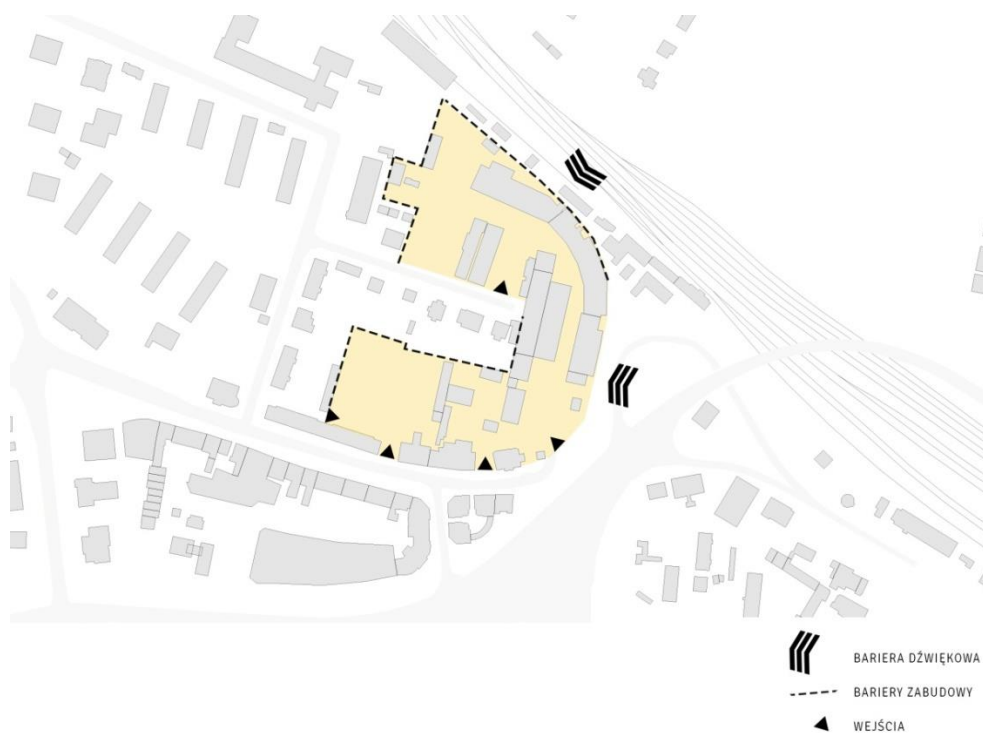
Analiza spadków i wysokości budynków:



Rys.14. Analiza zieleni.

Źródło: opracowanie własne na podstawie Systemu Informacji Przestrzennej Starostwa Powiatowego w Malborku (dostęp czerwiec 2020).

Analiza barier i wejść:



Rys.15. Analiza barier i wejść na obszar projektowy.

Źródło: opracowanie własne na podstawie Systemu Informacji Przestrzennej Starostwa Powiatowego w Malborku (dostęp czerwiec 2020).

8.5. Wnioski wynikające z analiz

Wykonanie analiz wybranego terenu oraz jego sąsiedztwa umożliwiło wyciągnięcie wniosków będących podstawą do sformułowania decyzji projektowych. Zaczynając od analizy zieleni, pozwoliła ona na stwierdzenie jej przybliżonej intensywności i potrzeby jej wprowadzenia na terenie projektowanym w celu zapewnienia odpowiedniego współczynnika powierzchni biologicznie czynnej. Na bazie analizy barier można stwierdzić, że opracowywany obszar posiada znaczące ograniczenia przestrzenne oraz dźwiękowe od strony północnej oraz wschodniej. Zlokalizowane arterie komunikacyjne, odpowiednio kolei i komunikacji kołowej stanowią jeden z głównych parametrów wpływających na obecne jak i przyszłe sytuowanie zabudowy. Analiza komunikacji pozwala stwierdzić, że teren projektowy nie posiada w bezpośredniej bliskości przystanków komunikacji miejskiej, natomiast zlokalizowane są one w odległości umożliwiającej szybkie do nich dojście. Teren zaopatrywany jest przez znajdujące się na nim parkingi, jednak dostępne przestrzenie do postoju pojazdów zajmują niewielki obszar i są niewystarczające dla lokalnej zabudowy. Dostęp do terenu projektowego możliwy jest od obu stron działki, zarówno komunikacją kołową wykorzystującą drogi publiczne, jak i pieszo. Głównym wejściem na teren działek jest to znajdujące się od strony południowej. Analiza spadków pozwoliła na stwierdzenie nieznacznych niwelacji na terenie projektowanym. Różnica terenu mogąca mieć istotny wpływ na kształtowanie zabudowy występuje jedynie na wschodniej granicy opracowania. Może ona stanowić utrudnienie lokalizacji wejść na teren inwestycji lub wymuszać zaproponowanie schodów terenowych. Analiza ruchu pieszego przedstawia istotny ciąg komunikacji pieszej w okolicach działki, określający preferowaną strefę wejściową. Najczęstszym szlakiem pieszym jest ulica Kościuszki granicząca z południową granicą opracowania. Ilość kondygnacji okolicznej zabudowy wskazuje na jej niski i miejscami średni zakres wysokości. Lokalna zabudowa nawiązuje do zabudowy sąsiadującej.

8.6. Decyzje projektowe

Na podstawie przeprowadzonych analiz obszaru projektowego określono decyzje projektowe będące następstwem zapisanych wniosków. Nowa zabudowa projektowana jest zabudową niską w myśl nawiązania do istniejącej tkanki miasta. Z uwagi na niskie budownictwo oraz obszar centrum miasta proponuje się zagęszczoną zabudowę nawiązującą do występujących granic działek i lokalnych barier terenowych, komunikacyjnych. Układ zaproponowanej architektury nawiązuje również do zastanej struktury obecnej i historycznej. Proponuje się maksymalizację najść na opracowany teren od strony południowej i wschodniej. Istniejąca zieleń zostanie wykorzystana i połączona z nowoprojektowaną. Ze względu na intensywną zabudowę, i chęć zmaksymalizowania przestrzeni biologicznie czynnej decyduje się na maksymalne zapewnienie dachów zielonych z możliwością ich wykorzystania przez użytkowników. Umożliwia to wytworzenie przyjaznej i wartościowej dodatkowej przestrzeni otwartej.

9. Opis koncepcji

9.1. Podstawy opracowania

- dokumentacja fotograficzna stanu przeszłego i istniejącego
- wytyczne z dokumentu Programu Rewitalizacji Miasta Malborka na lata 2017-2023
- wizja lokalna

Dla obszaru sporządzany jest nowy Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego, dlatego też nie jest on wytyczną do projektu

9.2. Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest wielofunkcyjny kompleks obiektów komercyjnych, kulturalno-społecznych i biurowych, wraz z przestrzeniami dla rozwoju społeczności miejskiej. Zabudowa zlokalizowana jest między ulicami Kościuszki i Mazurów, na terenach dawnej Fabryki Odlewów Żelaznych Alberta Rahn'a w Malborku

9.3. Lokalizacja

Obszar projektowy znajduje się w Malborku, bezpośrednio granicząc z terenami kolejowymi oraz główną arterią komunikacyjną. Teren zagospodarowania zawiera się w obszarze ograniczonym ulicami Kościuszki, Mazurów, Aleją Rodła i torami kolejowymi. Obejmuje działki budowlane nr 194/15, 193, 192,191, 189,188, 187, 179/1. Teren rozwiązywany zamyka się w granicach działki 194/15.

9.4. Założenia ideowe

Główna idea projektu polega na zapewnieniu połączenia funkcji egzogenicznych i endogenicznych skupionych na działaniach na rzecz ożywienia społecznego i budujących przestrzenie inwestycyjne dla rozwoju gospodarczego miasta. Ważnym elementem jest zapewnienie wysokiej jakości przestrzeni architektonicznej i nawiązanie do elementów historycznych wybranego obszaru, przez podkreślenie wartościowej zastanej zabudowy. Analizy pozwoliły na wysublimowanie struktury głównego założenia przestrzennego. Wartościowy układ istniejącej budynków wspierany ma być nawiązującą do niego tkanką architektoniczną. Ma ona być kształtowana wzdłuż granic działki, kontynuując charakterystyczny, istniejący układ urbanistyczny. Zarówno kształt jak i gabarytu nowego założenia mają być związane z lokalną zabudową.

Ważną kwestią jest połączenie planowanych przestrzeni, ich wspólne działanie jako całość oraz integracja mieszkańców centrum, jak i całego miasta. Poza formą uzupełnienia turystycznego programu miasta, kluczowe z aspektu społecznego jest znaczące skupienie się na potrzebach i rozwoju lokalnych użytkowników. Nowo powstałe przestrzenie zaczną funkcjonować jako tło spotkań edukacyjnych, wykładów, debat, wydarzeń kulturowych i rozrywkowych, stając się podstawą działania na rzecz wzmocnienia więzi mieszkańców. Dopasowana strategia ekonomiczna zapewni częściowe utrzymanie obszaru i umożliwi jego rozwój.

10. Opis rozwiązań projektowych-urbanistyka

10.1. Bilans terenu działek objętych zagospodarowaniem.

Powierzchnia działki	27 745 m ²
Powierzchnia zabudowy projektowana	11 947 m ²
Powierzchnia zabudowy adaptowanej	1478 m ²
Powierzchnia biologicznie czynna	9 307 m ² - 33%

10.2. Układ przestrzenny

Układ przestrzenny obszaru projektowego bazuje na zastanym układzie i nawiązuje do granic opracowanych działek. Kompozycja zawiera połączone kubatury w formie podłużnej i punktowej kontynuującej kierunki wyznaczone przez istniejącą i pozostawioną zabudowę. Główna idea przestrzenna polega na wytworzeniu centralnych przestrzeni publicznych, ograniczonych podłużnymi kubaturami. Przez cały teren przebiega ciąg pieszy i pieszo-jezdny, znajdujący się pomiędzy projektowanymi obiektami.

10.3. Układ funkcjonalny

Projektowany jest obszar o różnorodnych funkcjach, który ma w założeniu zawierać przestrzenie kulturalno-społeczne do tworzenia interakcji i rozwoju więzi społeczności miejskiej. Aspekt społeczny wspierany ma być usługami komercyjnymi takimi jak gastronomia czy lokalne przestrzenie handlowe. Wśród obiektów biurowych ulokowane mają być powierzchnie przeznaczone na rozwój lokalnej przedsiębiorczości i produkcji o małej skali. Na ten cel przeznaczone zostały budynki z pomieszczeniami pracowni wytwórczych, sztuki i fab-lab. Uzupełnieniem tkanki funkcjonalnej jest zabudowa mieszkaniowa zapewniająca walory przestrzenne i społeczne. Umożliwia ona kompozycyjne uporządkowanie przestrzeni przez dopełnienie zastanej pierzei, zapewnia zwiększenie lokalnych użytkowników i poprawia sytuację mieszkaniową regionu. Nowe budownictwo mieszkaniowe lokowane od strony ul. Kościuszki dostosowuje się do budynków sąsiednich, umieszczając w parterach lokale usługowe. Od wewnętrznej strony pierzei przewiduje się funkcję parkingu naziemnego zaopatrującego zarówno mieszkańców jak i innych użytkowników przestrzeni. Strefa dachu garażu pełni funkcję rekreacyjną, jako tereny zielone wraz z infrastrukturą placów zabaw i boiska. Od strony wschodniej garażu przewidziano przestrzenie usługowo-handlowe. Zabudowa mieszkaniowa planowana jest również w północnej części założenia. Posiada ona własny parking podziemny oraz przestrzenie przeznaczone na pracownie twórczo-edukacyjne oraz żłobek. Planowana funkcja mieszkaniowa jest osłonięta od terenów kolejowych przez budynki biurowe. Kluczowym czynnikiem funkcjonalnym mającym na celu wzmocnienie konkurencyjności komercyjnej jest lokalizacja głównej funkcji produkcyjnej i konsumpcyjnej obszaru. Bazową ideą jest stworzenie obiektu pod zaadaptowanie funkcji browaru jako głównego eksportera produkcji ale również jako

lokalnej inwestycji komercyjnej podnoszącej ekonomiczny status sąsiedztwa. Ma to również na celu zapewnienie częściowej niezależności od rynku turystycznego.

10.4. Istniejący stan zagospodarowania terenu

Inwestycja jest projektowana na terenie istniejącego kompleksu budynków fabryki obrabiarek „PEMAL” w Malborku oraz na terenach towarzyszących. Na działce w zakresie opracowania istnieją obiekty budowlane o funkcji produkcyjnej, magazynowej oraz handlowej. Na działce o numerze ewidencyjnym 194/15 istnieją budynki o wartościowej strukturze, przeznaczone do zachowania. Istniejące budynki, które kolidują z projektowanym przekształceniem terenu wymagają rozbiórki. Budynki wymagające rozbiórki pokazano na schematach. Budynki nie przeznaczone do rozbiórki zostaną zaadaptowane na nowe funkcje.

Istniejący układ komunikacyjny obejmuje drogę wewnętrzną, miejsca postojowe oraz place przeznaczone na tymczasowe parkingi. Teren dostępny jest komunikacyjnie zarówno od ul. Kościuszki (2 zjazdy z drogi publicznej) jak i od ul. Mazurów (1 zjazd z drogi publicznej).

Działki są uzbrojone w sieci infrastruktury technicznej: instalacji wodociągowej, instalacji hydrantowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, instalacji elektroenergetycznej, instalacji telekomunikacyjnej, sieć ciepłowniczą.

Teren kompleksu jest nieznacznie zróżnicowany wysokościowo. Rośnie on stopniowo w kierunku wschodnim. Znaczna różnica poziomów występuje tylko przy wschodniej granicy działki 194/15 i wynosi ona w najwyższym miejscu 2.05m, co jest ukazane na kotach wysokościowych koncepcji zagospodarowania terenu.

Na terenie działki oraz na działkach sąsiadujących istnieje niezagospodarowana zieleń niska oraz zieleń wysoka w postaci drzew liściastych. Zieleń jest nieuporządkowana, jednak stanowi wartościowy element zastanego krajobrazu.

10.5. Projektowane zagospodarowanie terenu

Zagospodarowanie terenu w dużej mierze korzysta z zastanej tkanki urbanistycznej, występującej w niej infrastruktury i uwarunkowań środowiskowych. Bazując na istniejącej sytuacji zaplanowano nowe założenia zagospodarowania terenu.

Mając na celu zwiększenie dostępności do projektowanego założenia planuje się cztery wjazdy, ulokowane od strony ul. Mazurów, ul. Kościuszki oraz ul. Wareckiej. Nowy układ komunikacyjny projektowany jest na bazie istniejącego, dlatego zastane wjazdy na działkę zostaną zachowane oraz wykorzystane. Wewnątrz założenia została zaproponowana komunikacja piesza i pieszo-jezdna, która jest wydzielona kolorystycznie za pomocą rozwiązań materiałowych. Projektowane są również nowe miejsca parkingowe zaopatrujące funkcje usługowe, mieszkalne i produkcyjne, co pozwoli na zmniejszenie problemu braku miejsc postojowych. Dodatkowym atutem rozwiązań parkingów jest ich ulokowanie w zewnętrznych częściach założenia. Dzięki temu komunikacja kołowa w głównej przestrzeni publicznej będzie ograniczona do minimum.

Nowa zabudowa została wkomponowana w istniejące ukształtowanie terenu. Zapewnione zostają schody terenowe umożliwiające wejście na teren projektowy. Wejścia na projektowany teren są zróżnicowane wysokościowo z uwagi na zmienne wysokości poziomu gruntu. Wjazdy usytuowane zostały od strony nie wymagającej dodatkowych ingerencji.

Istniejąca szata roślinna zostanie uporządkowana. Zachowana zostanie wartościowa zieleń wysoka nie kolidująca z projektowanym założeniem. Znajduje się ona zarówno na terenie obejmującym działki projektowe jak i terenach sąsiednich. Projektuje się nowe nasadzenia zieleni wysokiej oraz zagospodarowanie terenu zielenią niską. Wprowadzona zostanie zieleń niska przystosowana do zagospodarowania dachów zielonych.

Jako mała architektura projektowane są ławki oraz murki terenowe w wewnętrznej przestrzeni założenia. Obiekt wyposażony będzie również w źródła oświetlenia. Wykorzystane zostaną lampy stojące, wiszące oraz oświetlenie typu ambient umieszczane w podłożu.

W koncepcji planuje się wyburzenie wszystkich budynków o niskiej wartości architektury. Są to głównie budynki produkcyjne i inwentarskie. Od strony ul. Kościuszki wyburzone zostaną budynki stanowiące część zastanej pierzei ulicy. Zostaną one zastąpione nową zabudową usługowo-mieszkaniową. Na działce projektowanej przewidziano pozostawienie budynków związanych z historyczną fabryką Alberta Rahn'a. Dla zachowanych budynków zaplanowano rozbudowę i adaptację do nowych funkcji powiązanych z programem funkcjonalnym terenu projektowanego. Zachowuje się budynki z cegły czerwonej znajdujące się w granicach opracowania. Dostosowanie nowej kubatury do otaczającej zabudowy i krajobrazu uzyskano przez podłużne bryły dopasowane do kierunków działki budowlanej. Budynki nawiązują do dawnej zabudowy przemysłowej oraz do istniejącego układu urbanistycznego, a ich wysokość oraz skala wpisują się w zastany kontekst.

11. Opis rozwiązań projektowych-architektura

11.1. Charakterystyczne parametry techniczne projektowanych budynków

Budynek A

Kubatura brutto	3 520 m ³
Powierzchnia zabudowy	329m ²
Powierzchnia całkowita	592,52m ²
Wysokość budynku	10.70 m

Budynek B

Kubatura brutto	1016 m ³
Powierzchnia zabudowy	10 872m ²
Powierzchnia całkowita	1342,87m ²
Wysokość budynku	10.70 m

Budynek C

Kubatura brutto	3 520 m ³
Powierzchnia całkowita	311,81m ²
Powierzchnia zabudowy	229m ²
Wysokość budynku	9.10 m

Budynek D

Kubatura brutto	3 520 m ³
Powierzchnia zabudowy	386m ²
Powierzchnia całkowita	477,98
Wysokość budynku	7.00 m

Budynek E

Kubatura brutto	3 520 m ³
Powierzchnia zabudowy	592m ²
Powierzchnia całkowita	682,48
Wysokość budynku	7.30 m

Budynek F

Kubatura brutto	3 520 m ³
Powierzchnia zabudowy	906m ²
Powierzchnia całkowita	1092,17m ²
Wysokość budynku	8.00 m

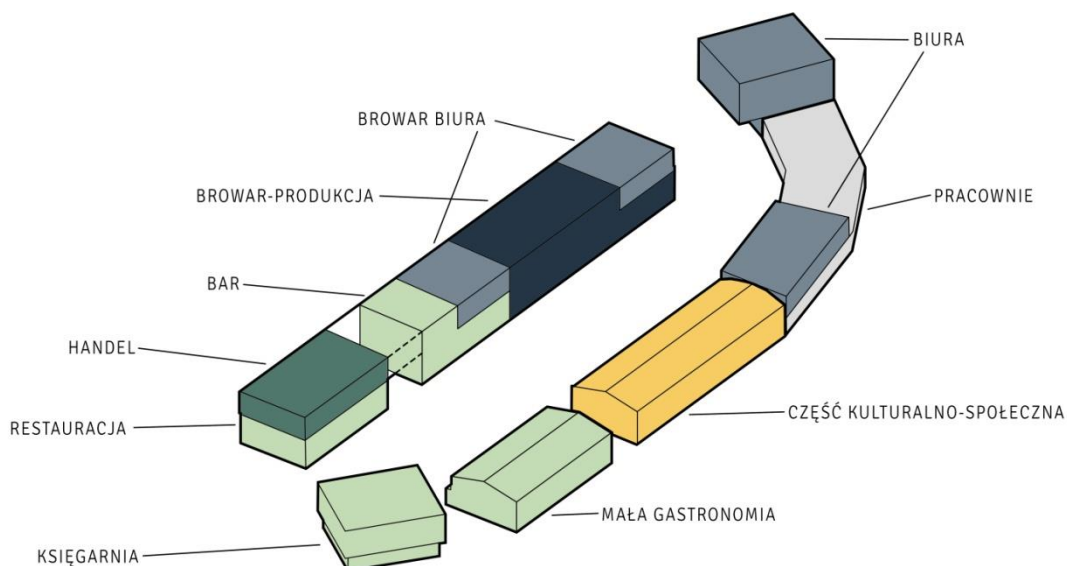
Budynek G

Kubatura brutto	3 520 m ³
Powierzchnia zabudowy	329m ²
Powierzchnia całkowita	450,78m ²
Wysokość budynku	11.95 m ²

11.2. Układ funkcjonalny

W skali rozwiązania architektury zostały przedstawione poszczególne strefy oraz budynki o zaproponowanych funkcjach. Opisane rozwiązanie funkcjonalne przedstawione zostało na schemacie poniżej (Rys.14.).

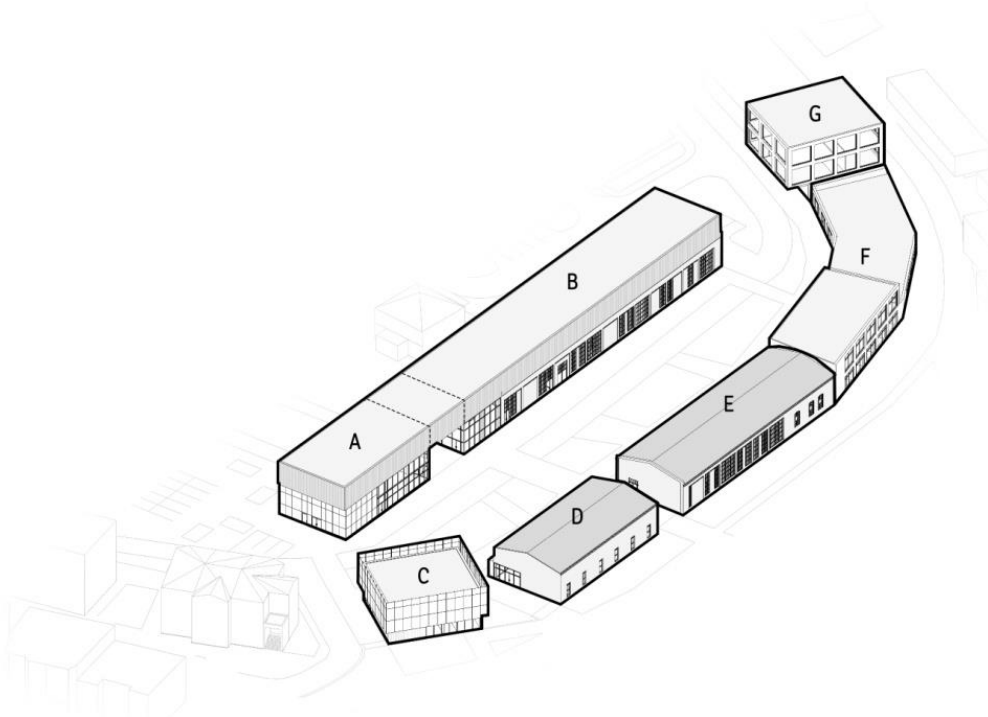
Południowa część opracowania zaczyna się od budynku pomiędzy częścią handlową, a główną przestrzenią publiczną o różnorodnym zakresie funkcjonalnym. Budynek A w części parterowej pełni funkcję gastronomiczną. Kondygnacja wyższa ma charakter przestrzeni usługowo-handlowych. Kolejnym obiektem jest budynek browaru (B), połączony konstrukcyjnie (lecz nie funkcjonalnie) z budynkiem A. W części południowej, przeciwległej do gastronomi (A), znajduje się część gastronomiczna browaru-bar. Na poziomie 1 piętra, nad częścią gastronomiczną browaru znajdują się pomieszczenia biurowe i pomieszczenia pracowników browaru. Występują one również na piętrze w skrajnej, północnej części budynku. Centralną część obiektu (B) stanowi główna funkcja produkcyjna. Kolejną funkcją zlokalizowaną w budynku C jest funkcja gastronomiczno-usługowa. Jest nią kawiarnia połączona z księgarnią. Równoległe do budynku A zlokalizowana jest gastronomia-stołówka z zapleczem (D). Kolejny zachowany i zaadaptowany obiekt pełni rolę obiektu społeczno-kulturalnego (E). Posiada przestrzeń otwartą, dostępną na spotkania, wykłady i koncerty. Budynek F jest miejscem ulokowania pracowni sztuki, pracowni produkcyjnych oraz pracowni fab-lab, związanych z aktywizacją produkcji, powstawaniem i testowaniem nowych pomysłów biznesowych. Zamknięciem założenia jest 3 kondygnacyjny budynek biurowy. Wytworzona przestrzeń publiczna pomiędzy projektowaną zabudową pełni rolę przestrzeni łączącej i integrującej założone funkcje oraz użytkowników z nich korzystających.



Rys.16. Schemat funkcjonalny projektowanych budynków
Źródło: opracowanie własne

11.3. Ukształtowanie formy architektonicznej

Bryły rozwiązywanych budynków stanowią wydłużone prostopadłościenne lub punktowe bloki, głównie usytuowane względem siebie równolegle. Główny cel tego zabiegu to wytworzenie przestrzeni użytkowej pomiędzy nimi i osłonięcie tej przestrzeni przed hałasem. Istotny wpływ na takie ukształtowanie form miała istniejąca zabudowa i nawiązania do sąsiadujących obiektów. Projektowany układ przedstawiono na schemacie (Rys. 15.). Od strony zachodniej został zaadaptowany istniejący budynek ceglany (B). Posiada on nadbudowę z dodatkową kondygnacją o formie prostopadłościanu, który wydłużając w stronę południową nakłada się na bryłę nowego budynku (A) o funkcji gastronomiczno-usługowej. W ten sposób wytworzony łącznik stanowi wizualne i konstrukcyjne połączenie obu obiektów. Pełni on funkcję zadaszzenia oraz dodatkowej przestrzeni przewidzianej na instalacje. Budynek browaru rozbudowany jest o dodatkową powierzchnię gastronomiczną. Odznacza się ona szklaną fasadą kontrastującą z zastaną formą historyczną. Równolegle ustawione są kubatury budynków znajdujących się po stronie wschodniej. Zabudowa nawiązując do kształtu działki stopniowo przechodzi od formy punktowej (C), przez prostopadły budynek (D), do zaadaptowanego budynku ceglanego (E), który w dalszej części styka się bezpośrednio z następnymi kubaturami o zwartym układzie przylegających do siebie form. Wysokości są zróżnicowane i budują różnorodność zwartej struktury. Całość rozwiązywanego założenia wieńczy 3 kondygnacyjny budynek biurowy o dwóch ostatnich kondygnacjach wysuniętych poza granicę obrysu przyziemia (F).



Rys.17. Schemat projektowanych budynków.
Źródło: opracowanie własne.

Dominują trzy motywy wizualno-kolorystyczne. Cegła istniejących budynków zestawiona jest z czarną stalą elementów nadbudowanych, konstrukcyjnych, czy wykończenia ślusarki. Nawiązuje to do architektury postindustrialnej o kontrastującej ze sobą czerni i cegle. W tej formie zaproponowane są oba budynki adaptowane oraz jeden nowy, nawiązujący do architektury zastanej. Drugim motywem jest prosta forma modernistyczna o dużych oknach i powtarzalnych podziałach. Trzecią propozycją jest typ budynków ze szkleniem elewacyjnym i perforowanymi panelami elewacyjnymi stanowiącymi żaluzje, które ze względu na ich uformowanie powiększają wizualnie kondygnacje Powyżej poziomu 0. Przez zaproponowanie przeszkleń i dużych otworów okiennych zapewniono lekkość zaproponowanym formom.

11.4. Zestawienie pomieszczeń

Zgodnie z tabelami zestawień pomieszczeń załączonymi do części graficznej.

Tabela 1.1. Wykaz pomieszczeń budynku A.

Nr	Nazwa	Pow.
A.0.01	Hall komunikacyjny	15.77 m ²
A.0.02	Szacht windy	5.20 m ²
A.0.03	Klatka schodowa	18.74 m ²
A.0.04	Pom. z natryskiem	1.85 m ²
A.0.05	WC personelu	2.04 m ²
A.0.06	Biuro	12.87 m ²
A.0.07	Pom. socjalne	8.20 m ²
A.0.08	Komunikacja	20.68 m ²
A.0.09	Magazyn spożywczy	6.80 m ²
A.0.10	Magazyn	5.43 m ²
A.0.11	Przygotownia warzyw	5.06 m ²
A.0.12	Pom. mycia naczyń	7.36 m ²
A.0.13	Kuchnia główna	28.42 m ²
A.0.14	Sala konsumpcyjna	119.91 m ²
A.0.15	Przedsionek WC	6.32 m ²
A.0.16	WC damska	8.92 m ²
A.0.17	WC NPS	5.03 m ²
A.0.18	Przedsionek WC	5.35 m ²
A.0.19	WC męska	6.18 m ²
A.0.20	Szacht	1.56 m ²
A.0.21	Klatka schodowa	18.74 m ²
A.0.23	Szacht windy	5.20 m ²
A.0.24	Szacht	1.56 m ²
A.1.22	Komunikacja	63.58 m ²
A.1.25	Magazyn	5.55 m ²
A.1.26	Pom. socjalne	6.38 m ²
A.1.27	Pomieszczenie handlowe	32.62 m ²
A.1.28	Pomieszczenie handlowe	52.52 m ²
A.1.29	Pomieszczenie handlowe	50.63 m ²

A.1.30	Pomieszczenie handlowe	54.95 m ²
A.1.31	Magazyn	4.57 m ²
A.1.32	WC NPS	4.57 m ²
	Razem	592.52 m ²

Tabela 1.2. Wykaz pomieszczeń budynku B.

Nr	Nazwa	Pow.
B.0.01	Sala konsumpcyjna-bar	240.87 m ²
B.0.02	Przedsiónek WC	10.85 m ²
B.0.03	WC męska	13.36 m ²
B.0.04	WC damska	13.62 m ²
B.0.05	WC NPS	5.07 m ²
B.0.06	Pom. porządkowe	3.38 m ²
B.0.07	Klatka schodowa	15.95 m ²
B.0.08	Hall	18.90 m ²
B.0.09	Rozlew	153.09 m ²
B.0.10	Magazyn	7.49 m ²
B.0.11	Magazyn	8.19 m ²
B.0.12	Magazyn	7.84 m ²
B.0.13	Leżakowanie	117.09 m ²
B.0.14	Warzelnia	117.58 m ²
B.0.15	Magazyn chmielu	17.01 m ²
B.0.16	Magazyn siodu	44.55 m ²
B.0.17	Komunikacja główna	76.75 m ²
B.0.18	Hall	33.11 m ²
B.0.19	Klatka schodowa	15.39 m ²
B.0.20	Szacht windy	5.33 m ²
B.1.21	Sala konsumpcyjna-antresola	47.49 m ²
B.1.22	Pom. socjalne	32.25 m ²
B.1.23	Biuro etykiet-promocji	48.46 m ²
B.1.24	Sala konferencyjna	35.48 m ²
B.1.25	Magazyn	11.33 m ²
B.1.26	Komunikacja	25.14 m ²
B.1.27	Przedsiónek WC	3.27 m ²
B.1.28	WC personelu	2.56 m ²
B.1.29	Pom. z natryskiem	1.71 m ²
B.1.30	WC NPS	5.76 m ²
B.1.31	Klatka schodowa	15.95 m ²
B.1.32	Klatka schodowa	15.39 m ²
B.1.33	Komunikacja	49.68 m ²
B.1.34	Pom. biurowe	38.32 m ²
B.1.35	Pom. socjalne	25.31 m ²
B.1.36	Pom. biurowe	24.77 m ²
B.1.37	Logistyka	13.86 m ²
B.1.38	Serwerownia	5.07 m ²
B.1.39	WC z natryskiem	5.01 m ²
B.1.40	WC NPS	5.51 m ²

B.1.41	Szacht windy	5.14 m ²
	Razem	1342.87 m ²

Tabela 1.3. Wykaz pomieszczeń budynku C.

Nr	Nazwa	Pow.
C.0.01	Kawiarnia	162.40 m ²
C.0.02	Magazyn	15.87 m ²
C.0.03	Biuro	9.17 m ²
C.0.04	Pom. socjalne	14.53 m ²
C.0.05	Pom. porządkowe	1.93 m ²
C.0.06	WC personelu	2.39 m ²
C.0.07	WC NPS	4.24 m ²
C.0.08	WC NPS	4.22 m ²
C.1.09	Czytelnia	97.07 m ²
	Razem	311.81 m ²

Tabela 1.4. Wykaz pomieszczeń budynku D.

Nr	Nazwa	Pow.
D.0.01	Sala konsumpcyjna	194.44 m ²
D.0.02	Komunikacja	39.86 m ²
D.0.03	Zmywalnia	9.52 m ²
D.0.04	Kuchnia główna	31.44 m ²
D.0.05	Pom. socjalne	15.92 m ²
D.0.06	WC Personelu	2.15 m ²
D.0.07	Pom. z natrykiem	1.95 m ²
D.0.08	Przedsiónek WC	6.04 m ²
D.0.09	WC męska	7.83 m ²
D.0.10	Magazyn	1.39 m ²
D.0.11	WC NPS	5.36 m ²
D.0.12	Przedsiónek WC	5.98 m ²
D.0.13	WC damska	5.44 m ²
D.0.14	Pom. gromadzenia odpadów stałych	14.10 m ²
	Razem	477.98 m ²

Tabela 1.5. Wykaz pomieszczeń budynku E.

Nr	Nazwa	Pow.
E.0.01	Magazyn	7.51 m ²
E.0.02	Magazyn	6.40 m ²
E.0.03	Przedsiónek WC	4.83 m ²
E.0.04	Przedsiónek WC	4.83 m ²
E.0.05	WC NPS	5.06 m ²
E.0.06	WC męska	9.56 m ²
E.0.07	WC damska	11.01 m ²
E.0.08	Sala	374.74 m ²
E.0.09	Scena	60.15 m ²
E.0.10	Hall	21.97 m ²
E.0.11	WC personelu	3.60 m ²

E.0.12	Magazyn	10.00 m ²
E.0.13	Magazyn	10.00 m ²
E.0.14	Pom. biurowe	16.25 m ²
E.1.15	Widownia	136.58 m ²
	Razem	682.48 m ²

Tabela 1.6. Wykaz pomieszczeń budynku F.

Nr	Nazwa	Pow.
F.0.01	Hall-komunikacja	81.10 m ²
F.0.02	Szacht windy	4.04 m ²
F.0.03	WC NPS	5.13 m ²
F.0.04	Magazyn	3.39 m ²
F.0.05	Klatka schodowa	15.60 m ²
F.0.06	Pracownia	83.83 m ²
F.0.07	Pom. socjalne	15.83 m ²
F.0.08	Pracownia	83.81 m ²
F.0.09	Pom. socjalne	15.81 m ²
F.0.10	Komunikacja	44.82 m ²
F.0.11	WC męska	10.62 m ²
F.0.12	WC damska	6.97 m ²
F.0.13	Magazyn	6.74 m ²
F.0.14	Pracownia	83.76 m ²
F.0.15	Pom. socjalne	15.87 m ²
F.0.16	Pracownia	72.53 m ²
F.0.17	Pom. socjalne	18.55 m ²
F.0.18	Pracownia	83.76 m ²
F.0.19	Pom. socjalne	15.85 m ²
F.0.20	Pracownia	48.93 m ²
F.0.21	Pom. socjalne	12.80 m ²
F.0.22	Komunikacja	25.96 m ²
F.0.23	Room	2.67 m ²
F.0.24	Room	18.30 m ²
F.1.25	WC NPS	5.13 m ²
F.1.26	Szacht windy	3.80 m ²
F.1.27	Komunikacja	64.63 m ²
F.1.28	Klatka schodowa	15.60 m ²
F.1.29	Magazyn	24.99 m ²
F.1.30	Pom. biurowe	100.02 m ²
F.1.31	Pom. biurowe	100.05 m ²
	Razem	1092.17 m ²

Tabela 1.7. Wykaz pomieszczeń budynku G.

Nr	Nazwa	Pow.
G.0.01	Hall	71.94 m ²
G.0.02	Pom. ochrony	8.95 m ²
G.0.03	Magazyn	5.61 m ²

G.0.04	Pom. biurowe	68.79 m ²
G.0.05	Przedsiónek WC	4.10 m ²
G.0.06	WC męska	5.58 m ²
G.0.07	WC NPS	5.75 m ²
G.0.08	Szacht windy	4.46 m ²
G.0.09	Szacht	1.47 m ²
G.0.10	Room	17.69 m ²
G.1.11	Komunikacja	67.41 m ²
G.1.12	Klatka schodowa	17.39 m ²
G.1.13	Pom. biurowe	20.94 m ²
G.1.14	Pom. biurowe	62.39 m ²
G.1.15	Pom. biurowe	69.37 m ²
G.1.16	Przedsiónek WC	4.10 m ²
G.1.17	WC damskie	3.16 m ²
G.1.18	WC NPS	5.75 m ²
G.1.19	Szacht windy	4.46 m ²
G.1.20	Szacht	1.47 m ²
	Razem	450.78 m ²

Razem	4949,35 m ²
-------	------------------------

11.5. Rozwiązania konstrukcyjno-materiałowe

11.5.1. Układ konstrukcyjny

Ze względu na podłużny charakter budynków, dominuje układ poprzeczny, słupowo-płytowy. Założenie składa się z wielu obiektów dlatego też opis przedstawia ogólną ich charakterystykę pod względem konstrukcyjnym. Główną technologią wykonania jest technologia żelbetowa. Ściany żelbetowe zewnętrzne i wewnętrzne o grubości 20cm. Słupy żelbetowe o przekrojach kwadratowych 35x35cm oraz 30x30cm. Stropy żelbetowe zaprojektowane jako monolityczne o grubości 20cm. Sztywność konstrukcji zapewniają W przypadku obiektów zaadaptowanych projektuje się nowy lub wykorzystuje istniejący, niezależny układ konstrukcyjny stanowiący konstrukcję dla zewnętrznych powłok elewacji i dachów. Konstrukcja nośna obiektów zaadaptowanych:

Budynek E: Istniejące słupy żelbetowe o wymiarach 30x80cm przejmują obciążenia z nowo-zaprojektowanej konstrukcji więzarów kratowych stanowiącej elementy nośne dachu. Sztywność budynku zapewniają stężenia więzarów dachowych oraz ściany nośne i samonośne.

Budynek AB: Część A zaprojektowana jako obiekt nowy. Część B zaprojektowana jako obiekt o nowej konstrukcji żelbetowej. Słupy żelbetowe o przekroju 35x35cm przejmują obciążenia ze stropów żelbetowych 20cm. Konstrukcja obudowana jest istniejącymi ścianami zewnętrznymi. Sztywność konstrukcji zapewniona przez ściany nośne i samonośne budynku. Łącznik pomiędzy częścią A i B jest elementem ażurowym opartym o konstrukcję kratownic stalowych przenoszących obciążenia na słupy żelbetowe obu części.

Przyjęte obciążenia:

Obciążenia stałe:

- Ciężar własny konstrukcji
- Obciążenie ścianami działowymi
- Warstwy wykończenia wnętrz i elewacji
- Parcie gruntu

Obciążenia zmienne:

- Obciążenia użytkowe
- Obciążenie wiatrem (II strefa)
- Obciążenie śniegiem (III strefa)
- Obciążenia technologiczne

Warunki i sposób posadowienia:

Fundamentowanie bezpośrednio w technologii żelbetowych stóp i ław fundamentowych. Obiekty nie są podpiwniczone.

11.5.2. Materiały elewacyjne i fasady

Koncepcja elewacji opiera się na systemie fasad wentylowanych, fasad szklanych, oraz na odnowieniu istniejących fasad ceglanych.

Ściany zewnętrzne zostały zaprojektowane jako ściany warstwowe. Konstrukcję stanowi układ słupów lub ścian żelbetowych. Jako izolację termiczną projektuje się wełnę mineralną. Fasady wentylowane wykończone są materiałami elewacyjnymi stojącymi w kontraście oraz w nawiązaniu do zastanych fasad ceglanych. Materiałami ich wykończenia są zarówno cegła jako nowoprojektowany typ elewacji (D) ,jak i płyty kamienne, ceramiczne lub je imitujące. Elewacja ceglana nowego budynku „D” wykończona jest profilami stalowymi w kolorystyce czerni, tworząc charakter postindustrialny. Zestawiony jest on z warstwowymi fasadami aluminiowo-szklanymi. W kolorystyce elementów wykończeniowych lub konstrukcyjnych fasad zastosowano zakres czerni. Nadbudowa adaptowanego budynku o funkcji browaru wykończona jest perforowanymi profilami stalowymi.

11.6. Problematyka konserwatorska

Teren, na którym jest projektowany zespół obiektów budowlanych nie jest wpisany do rejestru zabytków oraz nie podlega ochronie na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Budynkiem wpisany do gminnej ewidencji zabytków. Obiekt ten nie podlega pracom projektowym. Następuje zmiana jego otoczenia.

11.7. Gospodarka odpadami

Założeniem projektowym jest wywożenie odpadów komunalnych poza godzinami szczytu funkcjonowania zespołu projektowanych budynków, to jest wcześniej rano. Odpady będą

gromadzone w przeznaczonych do tego pomieszczeniach gromadzenia odpadów stałych. Pojemniki gromadzenia odpadów umieszczone będą również w centralnej części założenia w formie pograżonych pojemników gromadzenia odpadów stałych.

Odbiór i wywóz odpadów będzie świadczony przez wyspecjalizowany podmiot.

11.8. Wpływ inwestycji na środowisko

Funkcja browaru jest rozpatrywana jako mogąca mieć wpływ na środowisko, przez produkcję zapachów chmielu i słodu. Z tego powodu wymagane jest uzyskanie decyzji o uwarunkowaniach środowiskowych.

11.9. Sposoby zapewnienia warunków niezbędnych do korzystania z obiektów przez osoby niepełnosprawne

Osobom niepełnosprawnym dostęp do wnętrza budynków zapewniają bezpośrednie wejścia z poziomu terenu. Korzystanie przez osoby o niepełnosprawności ruchowej z wyższych kondygnacji zapewnione jest przez wyposażenie budynków w dźwigi osobowe. Wszystkie kondygnacje wyposażone w toalety ogólnodostępne posiadają oddzielne toalety dla osób niepełnosprawnych, w tym poruszających się na wózkach inwalidzkich.

11.10. Założenia ochrony przeciwpożarowej

Projektowane budynki nie przekraczają 12m wysokości i 4 kondygnacji. Na tej podstawie plasują się jako budynki niskie.

W założeniu proponowane są budynki o odporności pożarowej klasy B i C. Użyte materiały w zależności od klasy budynku odpowiadają wartościom podanym w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Budynki oraz ich części zostały podzielone na strefy pożarowe, oddzielone od siebie przegrodami spełniającymi odpowiednie normy. Rozwiązywane budynki zaliczają się do kategorii ZL I oraz ZL III. W przypadku części produkcyjnej browaru występuje kategoria PM.

Najkrótsza odległość od istniejącej zabudowy wynosi 8m. Adaptowany budynek browaru posiada zachodnią ścianę na granicy działki budowlanej sąsiada. W związku z powyższym zapewnia się klasę odporności przegrody zewnętrznej od strony sąsiada jako EI60. Na ścianie graniczącej z działką budowlaną nie przewiduje się otworów okiennych.

W budynkach nie występują substancje palne, pomieszczenia ani strefy zagrożone wybuchem.

Długości dróg ewakuacyjnych są odpowiednie dla przewidzianych kategorii ZL oraz są zgodne z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

W budynkach użyto przewody instalacji wykonane z materiałów niepalnych. Wyłączniki prądu znajdują się przy głównych wyjściach z budynków.

Na opracowanym terenie zakłada się lokalizację hydrantów podziemnych oraz nadziemnych. Istniejące urządzenia przeciwpożarowe zostaną wykorzystane lub wymienione.

Droga pożarowa została zapewniona jest od wnętrza projektowanego założenia w odległości minimum 5.0m od elewacji budynków. Posiada ona szerokość 5.0m, nawierzchnię utwardzoną, umożliwiającą przejazd pojazdów. Pomiędzy drogą pożarową nie występują stałe elementy zagospodarowania ani drzewa przekraczające 3m wysokości.

Bibliografia

OPRACOWANIA:

1. Bartnik Adam, Muzioł-Węclawowicz A., 2009, *Rewitalizacja dzielnic śródmiejskich, Przestrzenne aspekty rewitalizacji. Śródmieścia, blokowiska, tereny przemysłowe, pokolejowe i powojkowe*, IRM Kraków,
2. Bartosiewicz B., 2016, *Obszary funkcjonalne małych i średnich miast w Polsce – koncepcja badawcza*, Nr 279, Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego w Katowicach, ISSN 2083-8611,
3. Jedliński W., 2000, *Malbork dzieje miasta*, Drukarnia W&P, ISBN83-86590-01-7,
4. Parysek J., Mierzejewska L., 2009, *Wybrane problemy miast i aglomeracji miejskich na początku XXI wieku*, Bogucki Wydawnictwo Naukowe, ISBN 978-83-61320-45-6,
5. Ziobrowski Z., Jarczewski W., 2010, *Rewitalizacja miast polskich jako sposób zachowania dziedzictwa materialnego i duchowego oraz czynnik zrównoważonego rozwoju*, IRM Kraków,

ŹRÓDŁA INTERNETOWE:

6. Biuletyn Informacji Publicznej, *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Malbork*, Uchwała Nr 122/XXIII/96 z 28.03.1996 r. Rady Miasta Malborka, <http://www.bip.malbork.pl/a,20073,obowiazujace-studium-kierunkow-i-uwarunkowan-zagospodarowania-przestrzennego-miasta-malborka.html>
7. *Biuletyn Informacji Publicznej*, Uchwała nr 398/XLIX/02 Rady Miasta Malborka z dnia 25 lipca 2002 r. w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Centrum Miasta Malborka
8. Kazmierczak B., *Zrównoważona turystyka miejska jako podstawa rewitalizacji miasta turystycznego w Wielkopolsce*, [online: luty 2020], <http://www.pan-ol.lublin.pl/wydawnictwa/TArch4b/Kazmierczak.pdf>
9. Polska w liczbach, Malbork-Rynek pracy, [online: luty 2020], <https://www.polskawliczbach.pl/Malbork#infoPrac1k>
10. Runge J., 2018, *Przeobrażenia funkcjonalno-przestrzenne miast tradycyjnego regionu społeczno-ekonomicznego – wymiar teoretyczny*, STUDIA MIEJSKIE, Tom 32, http://www.studiamiejskie.uni.opole.pl/wp-content/uploads/2019/05/S_Miejskie_32_2018-J_Runge.pdf
11. Russek K., *Rewitalizacja małych i średnich miast*, [online: luty 2020], <https://www.ssw-sopot.pl/wp-content/uploads/2018/07/2.-Rewitalizacja-ma%C5%82ych-i-%C5%9Brednich-miast.pdf>
12. Sakson A., *Przegląd Zachodni*, Poznań 2008, *Migracje – Fenomen XX i XXI wieku*, [online: luty 2020],

<https://www.iz.poznan.pl/plik,pobierz,1081,0f7f2b74221b7bfe9d6ec95dece83098/10-2008-2-wybrany-art.pdf>

13. Sobierajska I, Sikorska M. E., *Przekształcenia centrów małych i średnich miast – dawne a nowe znaczenie historycznych przestrzeni miejskich w wybranych ośrodkach Mazowsza*
14. Słownik języka polskiego PWN, [online: luty 2020], <https://sjp.pwn.pl/>
15. *Historia miasta Malborka*, [online: luty 2020], <http://visitmalbork.pl/415,HISTORIA.html>
16. UMM, Program Rewitalizacji Miasta Malborka na lata 2017-2023 MALBORK na +, [online: luty 2020], <http://m.82-200.pl/2017/04/program-rewitalizacji-miasta-malborka-na-lata-2017-2023-malbork-na-987.pdf#page=137&zoom=100,90,754>

ŹRÓDŁA IKONOGRAFICZNE:

17. BIP Malbork, Mapa – Obowiązujące Miejscowe Plany Zagospodarowania Przestrzennego, [online: luty 2020], <http://www.bip.malbork.pl/a,18294,mapa-obowiazujace-miejscowe-plany-zagospodarowania-przestrzennego.html>
18. BIP Malbork, UCHWAŁA NR 398/XLIX/02 Rady Miasta Malborka z dnia 25 lipca 2002 r. w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Centrum Miasta Malborka ,[online: luty 2020], <http://bip.malbork.pl/Download/get/id,13312.html>
19. MAPSTER, Mapy archiwalne Polski i Europy Środkowej,[online: luty 2020], [http://maps.mapywig.org/m/WIG_maps/series/025K/P32-S28-H_MALBORK_\(MARIENBURG\)_1936_BWNG_UL.jpg](http://maps.mapywig.org/m/WIG_maps/series/025K/P32-S28-H_MALBORK_(MARIENBURG)_1936_BWNG_UL.jpg)
20. UMM, Program Rewitalizacji Miasta Malborka na lata 2017-2023 MALBORK na +, [online: luty 2020], <http://m.82-200.pl/2017/04/program-rewitalizacji-miasta-malborka-na-lata-2017-2023-malbork-na-987.pdf#page=137&zoom=100,90,754>

SPIS ILUSTRACJI:

1. Uzdrowisko Gołdap, [online: luty 2020], https://uzdrowiskogoldap.pl/wp-content/uploads/2019/05/59392763_2262762543812958_4758921199596077056_o.jpg
2. Portal 4LOMZA, [online: luty 2020], <https://4lomza.pl/foto.php?id=100513>
3. Lębork Nasze Miasto, [online: luty 2020], <https://lebork.naszemiasto.pl/uroczyste-otwarcie-alebrowaru-w-leborku-fotovideo/ar/c3-4093247>
4. Dziennik bałtycki, [online: luty 2020], <https://dziennikbaaltycki.pl/alebrowar-postawil-browar-w-leborku-zdjecia-wideo/ar/c3-11854756>
5. Zdjęcie archiwalne ulicy Kościuszki. Rok 1880. Willa Alberta Rahn'a-po prawej, [online: czerwiec 2020], http://1.bp.blogspot.com/_pElqUAbuVDs/TMCBbM4WAVI/AAAAAAAAABc0/BydfMbWI4mo/s1600/kosciuszki_01.jpg
6. Zdjęcie archiwalne wnętrza pomieszczenia fabryki Alberta Rahn'a. (źródło: Muzeum Zamkowe w Malborku)
7. Widok wjazdu na działkę od strony ul. Mazurów. (źródło: opracowanie własne, [luty 2020])

8. Widok wjazdu na działkę od strony ul. Kościuszki. (źródło: opracowanie własne, [luty 2020])
9. Widok od wnętrza założenia. (źródło: opracowanie własne, [luty 2020])
10. Widok od wschodniej granicy działki. (źródło: opracowanie własne, [luty 2020])
11. Widok od wnętrza założenia. (źródło: opracowanie własne, [luty 2020])

WYKAZ TABEL:

1. Tabela 1.1. Wykaz pomieszczeń budynku A.
2. Tabela 1.2. Wykaz pomieszczeń budynku B.
3. Tabela 1.3. Wykaz pomieszczeń budynku C.
4. Tabela 1.4. Wykaz pomieszczeń budynku D.
5. Tabela 1.5. Wykaz pomieszczeń budynku E.
6. Tabela 1.6. Wykaz pomieszczeń budynku F.
7. Tabela 1.7. Wykaz pomieszczeń budynku G.

ZAŁĄCZNIKI GRAFICZNE:

1. Plansza nr 1. Widok 3D, analizy.
2. Plansza nr 2. Wizualizacja.
3. Plansza nr 3. Wizualizacja.
4. Plansza nr 4. Wizualizacja, schematy.
5. Plansza nr 5. Kontekst urbanistyczny, analizy.
6. Plansza nr 6. Koncepcja zagospodarowania terenu, schematy.
7. Plansza nr 7. Rzut 1:250, elewacja.
8. Plansza nr 8. Rzut 1:250, przekroje.