

Założenia ideowe

Idea koncepcji to zrównoważona, pełnowartościowa dzielnica usługowa, odpowiadająca na współczesne aspiracje Tczewa - wielofunkcyjna, zwarta zabudowa miejska powiązana sekwencją atrakcyjnych przestrzeni publicznych, zintegrowanych z otoczeniem. Takie podejście skłania do zaprojektowania siatki współczesnych, miejskich kwartałów, zgodnie z ideą miasta zwartego i "zrównoważonej urbanistyki".

Jednak "zrównoważenie" powinno polegać też na tym, by projektowana struktura była elastyczna i odpowiednia na różnych możliwych scenariuszy rozwojowych. Publiczne inwestycje infrastrukturalne powinny być ograniczone do tych, które są niezbędne do uruchomienia i "katalizy" procesu rewitalizacji. Dlatego autorzy powściągnęli swe zamiary projektowania miasta, na rzecz wyznaczenia kluczowych elementów warunkujących ład przestrzenny. Kluczowym rysunkiem koncepcji jest plan regulacyjny, natomiast pozostałe ilustrują pożądany scenariusz rozwoju, wraz z możliwym wariantowaniem i etapowaniem.

Funkcjonalnie i ideowo, Nowe Centrum to miejsce, gdzie realizowane będą mogły być wszelkie pomysły i innowacje biznesowe: usługi podstawowe dla mieszkańców, usługi wykwalifikowane (w tym handel, gastronomia, itp.), biura, rzemiosło, a także lekki przemysł nieuciążliwy. Jako dużą funkcję wiodącą zaproponowano **Transporter innowacji** - obiekt łączący funkcje inkubatora przedsiębiorczości, ośrodka edukacyjno-szkoleniowego i centrum aktywizacji mieszkańców. Pomyślne przedsięwzięcia biznesowe mogą zaczynać się w inkubatorze, następnie wynajmować powierzchnię biurową, a docelowo budować własne siedziby w parku przemysłowym.

Dla wytworzenia kompletnej, żyjącej dzielnicy niezbędnym uzupełnieniem jest funkcja mieszkaniowa - w wyższych kondygnacjach współczesnych kamienic w pierzejach ulic i placów, mieszkania na wynajem, małe domy wielorodzinne (*wille miejskie*) w tym realizowania przez małe spółdzielnie (ang. *cohousing*) oraz zespoły mieszkaniowo-usługowe dla seniorów (ang. *assisted living*).

Zaproponowany scenariusz określa warunki brzegowe dla rozwoju struktury miejskiej, które w miejscach kluczowych służyć będą powstawaniu wysokiej jakości, zwartej i wielofunkcyjnej zabudowy miejskiej przy przestrzeni publicznej, natomiast w głębi terenu pozwolą na elastyczne wariantowanie i etapowanie inwestycji, w zależności od potrzeb inwestorów, zachęconych do podejmowania tam działalności.

Wizja rozwojowa **Nowego Centrum** osadzona jest na trzech priorytetach rozwoju:

- **Nowe, różnorodne funkcje usługowe**
- **Zrównoważona dzielnica usługowo-mieszkaniowa**
- **Przestrzeń publiczna**

Nowa przestrzeń miejska inspirowa mieszkańców i inwestorów do aktywnego uczestnictwa w kreowaniu Nowego Centrum, wzmacnia jego walory jako dogodnego miejsca do podjęcia inwestycji oraz do zamieszkania, spędzania czasu wolnego i uczestnictwa w kulturze. Tworzy warunki dla zachowań kreatywnych i innowacyjnych przejawiających się w generowaniu w sposób organiczny wartości dodanej, oraz decyzji inwestycyjnych przyczyniających się do powstawania nowego centrum usługowego.

Zagospodarowanie obszaru wejściowego - inkubator + przestrzeń publiczna z pierzejami - będzie początkiem i katalizatorem procesów miastotwórczych, stymulujący rozwój Nowego Centrum.

Tworzenie Nowego Centrum powinno wiązać się z synergicznym kreowaniem wartości dodanej: funkcjonalnej, przestrzennej, gospodarczej i ekologicznej; z przyciągnięciem turystów, podniesieniem jakości życia mieszkańców oraz rozwojem bazy ekonomicznej Tczewa.

Założenia funkcjonalno-przestrzenne

- Ukształtowanie zwartej tkanki miejskiej - współczesnej interpretacji historycznej tkanki takiej, jak śródmieście Tczewa. Intensyfikacja zabudowy dla racjonalnego wykorzystania terenu i ukształtowania pierzei usługowych
- Wykorzystanie walorów miejsca: lokalizacja, komunikacja, zieleń...
- powiązania z otoczeniem - ciągi piesze, drogi, komunikacja publiczna
- Ukształtowanie sekwencji różnorodnych przestrzeni publicznych - placów, ulic, skwerów, ciągów pieszych - z wykorzystaniem istniejącej zieleni oraz z ukształtowaniem czytelnych pierzei. Powiązanie ciągów pieszych z otoczeniem (dojścia do sąsiedztwa, rynku i centrum przesiadkowego, przystanków komunikacji publicznej, itp.)
- Racjonalna obsługa komunikacyjna - dążenie ulice miejskie obsługujące działki, ale bez nadmiernych inwestycji w drogi publiczne. Wariantowanie gęstości siatki ulic, zależnie od wielkości działek inwestycyjnych
- Przemieszczanie funkcji centralnych
 - Usługi centrotwórcze - wolnostojące
 - Inkubator przedsiębiorczości i sztuki
 - Zabudowa usługowa - biurowa
 - Zabudowa mieszana - mieszkaniowo - usługowa
 - Zabudowa mieszkaniowa, w tym "assisted living" - mieszkaniówka dla osób starszych
 - Zabudowa usługowa
 - Zabudowa usługowo-przemysłowa - rozszerzenie SSE
- Oszczędne i racjonalne gospodarowanie przestrzenią i skoncentrowanie działań inwestycyjnych miasta w miejscach kluczowych - place, ulice, skwery, parkingi
- Podział na działki inwestycyjne umożliwiające wariantowo podział inwestycji dla wielu mniejszych, lub mniejszej ilości większych inwestorów
- Stopniowanie intensywności i stopnia uregulowania zabudowy planem koordynacyjnym - w miejscach węzłowych - obudowa przestrzeni publicznej, elementy eksponowane - intensywna i zwarta zabudowa pierzejowa. Dalej w głębi terenu, bardziej swobodne kształtowanie zabudowy usługowo - przemysłowej - układ działek pozwalający na kształtowanie zabudowy obrzeżnej niższej intensywności, lub zabudowy wolnostojącej (do przyszłego wariantowania)
- Elementy wystroju przestrzeni publicznych i marketingu urbanistycznego nawiązujące do wojskowej historii terenu (poligon innowacji, strzelnica pomysłów, wartownia...)

Proponowane rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne

Zaproponowano trzy główne strefy funkcjonalne, co zilustrowano na schematycznym planie regulacyjnym:

- funkcje usługowe, zlokalizowane w północnej części obszaru opracowania, przy zjeździe z ul. Wojska Polskiego
- tereny usługowo - przemysłowe - Park Technologiczny - większa, południowa część obszaru opracowania
- tereny usługowo mieszkaniowe - pasmo po stronie wschodniej od ul. Saperów, wzdłuż krawędzi terenu, przy istniejącej zabudowie mieszkaniowej

Funkcje usługowe centrotwórcze - wielofunkcyjna zabudowa miejska

- Kwartale zabudowy o charakterze śródmiejskim. Wyznaczono geometrię kwartałów umożliwiającą dojazdy i obsługę parkingową oraz pełne pierzeje zabudowy – krawędzie – od strony przestrzeni publicznych.
- W parterach lokale usługowe: handel, gastronomia, rozrywka, rzemiosło, itp.
- Wzdłuż pierzei placu możliwość wystawienia ogródków kawiarnianych
- W wyższych kondygnacjach biura, w tym biura co-workingowe oraz uzupełniające mieszkania
- Oferta inwestycyjna dla małych i średnich przedsiębiorstw

Funkcje usługowe - unikalne, stymulujące

Kluczowym elementem pomyślanej rewitalizacji powinna być **stymulacja procesów rewitalizacji społecznej i gospodarczej, oraz pobudzenie i inspiracja lokalnej społeczności**. W tym celu w koncepcji zaproponowano nowe funkcje¹: **Inkubator – "transporter Innowacji"** wraz z **ośrodkiem doskonalenia zawodowego** (instytucja otoczenia biznesu - szkolenia, inkubacja przedsiębiorstw, doradztwo, wynajem powierzchni komercyjnych na preferencyjnych warunkach, biuro co-workingowe, itp.) oraz **interaktywnym, multimedialnym centrum edukacyjnym i szkoleniowym**. (edukacja, warsztaty twórcze, działania artystyczne, *uniwersytet trzeciego wieku*, galeria sztuki, itp.

Przestrzennie obiekt ten domknąłby także Plac Patriotów i stanowił dominantę widokową widoczną z Al. Solidarności i ul. Wojska Polskiego.

¹ Przykłady z różnych miast z Polski z powodzeniem pokazują takie połączenie różnych rodzajów działalności edukacyjno-społeczno-aktywizacyjnej, np. Śląski Zamek Sztuki i Przedsiębiorczości w Cieszynie, różnego rodzaju inkubatory przedsiębiorczości, Polskie Stowarzyszenie Pedagogów i Animatorów Klanza, Warsztaty twórcze dla dzieci i rodziców, Edukado (Warszawa), , itp. Dlatego proponowany program można byłą łączyć w ramach instytucji/podmiotów współużytkujących budynek.

W założeniach firmy mogłyby powstawać w ramach inkubatora, rozwijać się i wynajmować powierzchnie biurowe, a docelowo budować swoje siedziby w obszarze parku technologicznego.

Istniejący budynek - siedziba jednostki wojskowej w wariantcie podstawowym, preferowanym, do wyburzenia i zastąpienia współczesną architekturą z ukształtowaniem pierzei usługowej przy placu. Wariantowo pokazano możliwość ukształtowania struktury zabudowy z adaptacją tego budynku.

Tereny komercyjne Funkcje usługowo-przemysłowe - Park Technologiczny

Tereny inwestycyjne o charakterze usług prorozwojowych miasta, powiązanych z głównymi kierunkami rozwoju regionu, realizujące wizję rozwojową Tczewa uwzględniającą jego szczególny potencjał zewnętrzny. Na terenie tym wskazane jest utworzenie podstrefy Pomorskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej i rozwój wiodących branż (m.in. logistyka, BPO/SSC, ICT).

Zaproponowano strukturę podziału na działki dla zabudowy usługowo-przemysłowej, o powierzchni ok. 0,4 - 0,7 ha, z możliwością łączenia dla większych inwestorów w przypadku budowy np. większego kompleksu biurowego lub przemysłowego, centrum logistycznego, itp. (możliwości wariantowania opisano dalej)

Wskazane kształtowanie części biurowych z zachowaniem linii zabudowy wzdłuż ulic, natomiast wnętrza działek - wzdłuż Al. Solidarności - przeznaczone na hale przemysłowe, place gospodarcze i manewrowe, itp.

Funkcje usługowo-mieszkaniowe

Udział funkcji mieszkaniowej jest niezbędny w Nowym Centrum, dla zapewnienia wielofunkcyjności i aktywności w różnych porach dnia i funkcjonowania obszaru dzielnicy jako kompletnej dzielnicy miejskiej. Mieszkaniówka, a zarazem dostęp do centrum zapewniony przez całą dobę wzmacnia także bezpieczeństwo obszaru.

Zaproponowano **kwartały zwartej, wielofunkcyjnej zabudowy miejskiej**:

- na wyższych kondygnacjach mieszkania; w parterach wzdłuż ulicy - usługi kawiarnie, cukiernie, restauracje, sklepy, rzemiosło, itd.
- Taka struktura redukuje potrzeby komunikacyjne, gdyż zapewnia możliwość realizacji większości potrzeb lokalnie, w dzielnicy (mieszkanie, rekreacja, usługi, praca, edukacja, itd.), zgodnie z zasadą "miasta zwartego".

Tereny predestynowane do budowy małych domów wielorodzinnych przez małe spółdzielnie (tzw. **co-housing**), oraz zespoły mieszkaniowo-usługowe dla seniorów (ang. *assisted living*)

Przestrzeń publiczna

Elementem spinającym teren Nowego Centrum i nadającym mu atrakcyjny, miejski charakter jest sekwencja przestrzeni publicznych - **miejsc** ukształtowanych pomiędzy budynkami (placów, ulic, skwerów, ciągów pieszych) oraz terenów zieleni. „**Miejsca**” **to przestrzenie otwarte wraz z otaczającą ją bezpośrednio zabudową oraz z dziejącymi się tam aktywnościami i tzw. funkcjami** centrotwórczymi.

Przestrzeń publiczną ukształtowano tak, by wykorzystać istniejącą zielen (drzewostan), oraz powiązać obszar z otoczeniem i ukształtować czytelne pierzeje. Składają się na nią:

- ulica Saperów wraz z ciągami pieszymi, ukształtowana z wykorzystaniem szpalerów drzew. W części północnej, od zjazdu z ul. Wojska Polskiego dwie jezdnie rozdzielone pasem zieleni, oraz chodnik oddzielony pasem zieleni, wzdłuż projektowanej pierzei
- powiązania z przestrzenią przy ul. Saperów - ciągi piesze, dojście do przystanku autobusowego i ukształtowanie placu przy przystanku, powiązanie z ciągiem pieszym i istniejącym skwerkiem z głazem narzutowym i tablicami upamiętniającymi zamordowanych polskich patriotów
- powiązania z ciągami pieszymi ul. Jedności Narodu i Al. Zwycięstwa w kierunku węzła przesiadkowego, oraz ul. Wojska polskiego w kierunku Starego Miasta i bulwaru nad Wisłą
- "Plac Centralny" - główny plac nowego Centrum, za istn. budynkiem koszar, ukształtowany z wykorzystaniem istniejącego wartościowego drzewostanu. Zwarte pierzeje - północna - inkubator, zachodnia - obiekt usługowy - południowa - pierzeja "współczesnych kamieniczek" z lokalami handlowymi i gastronomicznymi w parterze.
- powiązanie pasażem pieszym z Placem Patriotów - z Pomnikiem Pamięci (obelisk granitowy) i dalej schodami w stronę trawnika, gdzie znajduje się transporter PTS. Choć Plac Patriotów znajduje się poza obszarem niniejszego opracowania, sugeruje się zagospodarowanie go - uporządkowanie, uczytelnienie pierzei, itp. - i czytelne powiązanie ciągiem pieszym z nowym placem i wnętrzem terenu Nowego Centrum
- dwa skwerki wzdłuż ul. Saperów, ukształtowane z wykorzystaniem istniejących wartościowych grup zieleni, w sugerowanej rozdrobnionej zabudowie usługowo-mieszkaniowej.
- sugerowane powiązanie piesze ze skwerku - podkreślone pierzeją zabudowy - z uliczką wewnętrzną na nowym Osiedlu Dominiki przy ul. Grunwaldzkiej. Ciąg pieszy w stronę przedszkola.
- opcjonalny ciąg pieszy łączący nowe Centrum z Osiedlem Bajkowym. Sugerowana kładka piesza na osi ul. Kubusia Puchatka

W przestrzeniach publicznych sugeruje się wprowadzenie elementów małej architektury, posadzki i wystroju artystycznego nawiązujące do powojkowego charakteru miejsca, np. ekspozycja lub interpretacja zachowanych tablic informacyjnych (np. "Zmiana wartownika i przekazanie posterunku"), kalendarium lub mapa wkomponowana w posadzkę, itp.

Kształtowanie zieleni uzupełniającej

- Wykorzystanie istniejącej wartościowej zieleni - Uporządkowanie i wkomponowanie drzew w przestrzeń nowego placu i ulic
- Uzupełnienie szpalerów drzew wzdłuż ulic
- Uporządkowanie zieleni przy ul. Wojska Polskiego
- Nasadzenia ozdobne na placu i skwerach
- Zielen izolacyjna pomiędzy zabudową usługowo-przemysłową a istniejąca mieszkaniową
- Sugerowane byłoby wprowadzenie zieleni na fasadach budynków - bluszcz, dzikie wino; tzw. ogrody pionowe, nawiązujące do istniejących takich miejsc w Tczewie

Obsługa komunikacyjna

- Zwarta, wielofunkcyjna zabudowa redukująca potrzeby transportowe i promująca komunikację pieszą, rowerową i publiczną
- Sieć uliczna zintegrowana z otoczeniem. Główna oś komunikacyjna to ul. Saperów, przedłużona do wjazdu projektowanego w planie odcinka ulicy Grunwaldzkiej („07KDZ”). W rejonie wjazdu z ul. Wojska Polskiego poszerzenie ulicy do dwujezdniowej wkomponowanej w istniejącą zielen.
- Ulice dojazdowe uzupełniające
- Miejsca postojowe wzdłuż wszystkich ulic, wkomponowane w szpalery drzew.
- Parkingi wielostanowiskowe na obrzeżach terenu, w ramach terenów usług i komunikacji - UK. parkingi wielostanowiskowe redukujące wymagania ilości miejsc postojowych na poszczególnych działkach inwestycyjnych usługowo-mieszkaniowych
- Dla większych zespołów komercyjnych usługowo-przemysłowych (Park Technologiczny) parkingi do zbilansowania na działkach
- Komunikacja piesza - sieć ulic sprzyjających komunikacji pieszej, wyposażonych w szpalery drzew, małą architekturę, itp. Powiązania z otoczeniem (opisane dalej - przestrzeń publiczna)
- Dojście do przystanku autobusowego i w kierunku Węzła Przesiadkowego. Przy przystanku autobusowym wykreowanie mini placu z lokalem usługowym (kiosk, kawiarnia)
- Ścieżka rowerowa wzdłuż ul. Saperów; opcjonalnie "stacja rowerowa" (sklep/serwis/wypożyczalnia) do zrealizowania w ramach usług przy placu

Możliwość etapowania realizacji

Zgodnie z założeniami konkursu, należy oczekiwać, że "na terenie przywróconym miastu istnieje szansa dla rozwoju podstawowych sfer życia w zakresie mieszkania, pracy, obsługi i wypoczynku, uwzględniająca procesy samoczynne wynikające z gospodarki rynkowej". Dlatego wskazane jest, by zaproponowana wizja i scenariusz rozwoju z jednej strony określiła kluczowe elementy struktury funkcjonalno-przestrzennej, które uruchomia proces rewitalizacji i zapewnia wysoka jakość przestrzeni, ale z drugiej strony wskazanie jest stworzenie elastycznych ram, które pozwolą na rozwój różnych scenariuszy zagospodarowania, w zależności od pomysłów i potrzeb inwestorów. Zaproponowana struktura daje **możliwość wariantowania i etapowania realizacji**, np. w następujący sposób:

Etap 1

- realizacja zespołu zwartej zabudowy w północnej części terenu, przy ul. Wojska Polskiego, wraz z zabudową wokół Placu Centralnego
- lub alternatywnie - realizacja zespołu zwartej zabudowy w północnej części terenu, przy ul. Wojska Polskiego, wraz z zabudową wokół Placu Centralnego, ale z zachowaniem i adaptacją istniejącego budynku koszarowego. Wymaga to odmiennego ukształtowania przejścia w kierunku placu patriotów, ale jest możliwe.
- lub alternatywnie, albo niezależnie powstająca zabudowa usługowo-przemysłowa - Park Przemysłowy - po południowej stronie ul. opracowania, z wjazdem od istn. ul. Kazimierza Wielkiego, lub przebudowanej ul. Grunwaldzkiej

Etap 2

- zabudowa wariant podstawowy - kontynuacja zabudowy głąb terenu, według zaproponowanej struktury kwartałowej, ze stopniową gradacją zabudowy usługowej zwartej-miejskiej, po zabudowę usługowo-przemysłową na działkach w północno-zachodniej części terenu;
- lub kontynuacja zwartej zabudowy kwartałowej, z drogami wewnętrznymi tworzącymi siatkę ulic;
- lub większy, przeważający udział zabudowy usługowo-przemysłowej - duży park przemysłowy, lub centrum logistyczne. W tym przypadku ew. bez realizacji drogi opisanej jako "ul. przemysłowa"

Podział na działki

Do zaproponowanej struktury przestrzennej pokazano koncepcję podziału na działki. Wyróżniono działki budowlane pod zabudowę usługową, usługowo-mieszkaniową oraz usługowo-przemysłową, a także pod tereny komunikacji i przestrzeni publicznych. Wariant podstawowy podziału to

- działki dla zabudowy usługowo-mieszkaniowej o powierzchni ok. 1000-3000 m², z możliwością dalszego rozdrobnienia, dla mniejszych inwestorów, dla realizacji poszczególnych modułów zabudowy pierzejowej i budynków wolnostojących (wille miejskie, przychodnie, małe zakłady, cohousing, assisted living, itp.)
- działki dla zabudowy usługowo-przemysłowej, o powierzchni ok. 0,4 - 0,7 ha, z możliwością łączenia dla większych inwestorów w przypadku budowy np. większego parku biurowego lub przemysłowego, centrum logistycznego, itp.

Wytyczne architektoniczne proponowanej zabudowy

Dla uzyskania harmonijnej przestrzeni kluczowe będzie uzyskanie zabudowy o charakterze miejskim - ze zwartymi pierzejami wzdłuż linii zabudowy przy przestrzeniach publicznych, wejściami do lokali usługowych w parterze bezpośrednio z placu. Zabudowa powinna odpowiadać współczesnym standardom, natomiast wskazane byłoby współczesne nawiązanie charakterem do kamieniczek w centrum Tczewa. Dlatego zaproponowano modułowy układ powtarzalny pierzei, z rozdrobnieniem na poszczególne "moduły - kamienice" (np. na module ok. 12 m); z dopuszczeniem różnych głębokości budynków, elastycznie kształtowanych w zależności od potrzeb;

Zaproponowano reinterpretację we współczesnych, nowoprojektowanych formach elementów architektury charakterystycznej dla Tczewa, poprzez elementy takie jak:

- pionowa artykulacja (wąski podział) elewacji frontowych
- układ kalenic prostopadły do ulicy z charakterystycznymi szczytami od frontu
- otwarcie parteru na ulicę – otwory okienne do ziemi
- wertykalne proporcje okien – okna podłużne wysokie

Sugerowane charakterystyczne materiały dla nowoprojektowanych budynków:

- cegła klinkierowa lub okładzina klinkierowa lub kamienna
- tynk akrylowy lub tynk strukturalny
- dachówka ceramiczna lub betonowa
- blacha na rąbek stojący
- dopuszczenie innych współczesnych rozwiązań wysokiej jakości
- dopuszczenie dachów zielonych

Sugerowane charakterystyczne materiały dla detali:

- cegła lub okładzina klinkierowa – zdobienia, oprawy, gzymsy
- drewno
- blacha ocynkowana, malowana – obróbki blacharskie, detale, rynny
- tynk akrylowy lub tynk strukturalny

Wariantowe założenia do kształtowania formy architektonicznej budynków

- **stylistyka nowoczesna** - detale i forma elementów architektonicznych uproszczona uwzględniająca nowoczesne rozwiązania technologiczne odwołujące się schematycznie do charakteru historycznego np. brak szczytów, okna w połąci dachowej, pokrycie dachu – blacha na rąbek stojący, obróbki blacharskie – blacha ocynkowana, balustrady i okna o prostej formie bez podziałów, balustrady ze szkła bezpiecznego etc.
- opcjonalnie dopuszczalna także **stylistyka historyzująca** – detale i forma elementów architektonicznych wprost odwołujące się do historycznych, ale z zachowaniem współczesnych rozwiązań materiałowo-technologicznych np. ryzality wykonane w ociepleniu, okładzina z płytek elewacyjnych ceramicznych naklejanych na ocieplenie, obróbki blacharskie malowane proszkowo, balustrady i okna o prostej formie z podziałami odnoszącymi się do historycznych

Rozwiązanie preferowane to wykorzystanie stylistyki współczesnej, które pozwoli na efektywne przedstawienie tradycji historycznej miejsca z wykorzystaniem współczesnego i nowoczesnego języka architektonicznego, jako symbolu demonstrującego rozwój i aspiracje Tczewa.