

HISTORIA I KULTURA ZIEMI SŁAWIEŃSKIEJ

T. X

MIASTO I GMINA POLANÓW

FUNDACJA „DZIEDZICTWO”

HISTORIA I KULTURA ZIEMI SŁAWIEŃSKIEJ

TOM X

MIASTO I GMINA POLANÓW

Redakcja

WŁODZIMIERZ RĄCZKOWSKI
JAN SROKA

SŁAWNO–POLANÓW 2010

ABSTRACT: Rączkowski Włodzimierz, Sroka Jan (eds), *Historia i kultura Ziemi Sławińskiej*, t. X: *Miasto i Gmina Polanów* [History and Culture of the Sławno region, Vol. X: Town and Polanów Community]. Fundacja „Dziedzictwo”, Sławno 2010. Pp. 456, figs 116, colour plates 46. ISBN 978-83-7591-142-8. Polish text with German summaries.

These are studies of aspects of history and culture of the Polanów region [Pomerania, Poland]. The unique landscape has been shaped since the last glaciation. It was also human being who got and impact on changes in landscape. The concept of the palimpsest allows to identify the processes of introducing new and erasing existing elements of landscape. To some extent people got a respect to existing in landscape features (e.g. burial mounds). Today it is difficult to find out the same approach. The fantastic historic tradition and beauty of landscape are under threat. Can we learn anything from the past? The aim of the collection of paper is to bring the history nearer. The knowledge about the past of the region will allow to understand the landscape and protect it as well as create a new social approach to the future.

© Copyright by Włodzimierz Rączkowski, Jan Sroka 2010

© Copyright by Authors

Na okładce: Wiesława Pietrzak, *Złota jesień w Polanowie*, 1977, olej, 61 × 92 cm
(zbiory prywatne)

Tłumaczenia na język niemiecki: *Brygida Jerzewska*

Publikację wydano przy finansowym wsparciu Urzędu Marszałkowskiego
Województwa Zachodniopomorskiego oraz Urzędu Miasta i Gminy Polanów



Województwo
Zachodniopomorskie

Zachodniopomorskie
Mecenasem Kultury

Redaktor: *Katarzyna Ceglarz*

Łamanie komputerowe: *Eugeniusz Strykowski*

Wydawca/Herausgeber:

Fundacja „Dziedzictwo”, 76-100 Sławno, ul. A. Cieszkowskiego 2

Wydawnictwo „Region”, 81-574 Gdynia, ul. Goska 8

www.region.jerk.pl

ISBN: 978-83-7591-142-8

Druk/Druck: Totem – Inowrocław

Spis treści

WŁODZIMIERZ RĄCZKOWSKI (Poznań), JAN SROKA (Sławno), <i>Pamięć w krajobrazie? O tradycji i niefrasobliwości</i>	7
WACŁAW FLOREK (Słupsk), <i>Rzeźba terenu gminy Polanów na tle budowy geologicznej i morfogenezy krajobrazu</i>	19
IGNACY SKRZYPEK (Koszalin), <i>Z pradziejów gminy Polanów</i>	39
ŁUKASZ BANASZEK, WŁODZIMIERZ RĄCZKOWSKI (Poznań), <i>Archeologia w lesie. O identyfikacji stanowisk archeologicznych w gminie Polanów (i nie tylko)</i> . .	117
ARTUR TOTA (Kępiny), <i>Kurhany we wsi Żydowo – ocalony zabytek</i>	133
KRZYSZTOF CHOCHUŁ (Słupsk), <i>Polanów i okolice w zasobie archiwum Państwowego w Koszalinie Oddział w Słupsku</i>	141
ANDRZEJ CHLUDZIŃSKI (Pruszcz Gdański), <i>Nazwy miejscowe miasta i gminy Polanów (wybór)</i>	151
JÜRGEN LUX (Schönaich, Niemcy), <i>Die Entstehung der Stadt Pollnow vor 700 Jahren mit einer Darstellung der Besitzverhältnisse des Schlosses und der Stadt vom Mittelalter bis zur Neuzeit</i>	175
TOMASZ SIEMIŃSKI (Bytów), <i>Święta Góra w Polanowie</i>	185
EWA GWIAZDOWSKA (Szczecin), <i>Na dachu Pomorza – dawna kartografia i ikonografia gminy Polanów</i>	199
JOANNA PLIT (Warszawa), <i>Przestrzenne zmiany zasięgu lasów i gospodarowania w lasach gminy Polanów w ciągu ostatnich 400 lat</i>	269
ZBIGNIEW SOBISZ (Słupsk), <i>Parki dworskie gminy Polanów. Część 1</i>	289
MARIA WITEK, WALDEMAR WITEK (Szczecin), <i>Zespoły folwarczne w krajobrazie kulturowym gminy Polanów</i>	305
KONSTANTY KONTOWSKI (Darłowo), <i>Cmentarze gminy Polanów</i>	331
ARTUR DROPKO (Polanów), <i>Życie gospodarcze Polanowa w latach 1918–1945</i> . . .	353
STEFAN ŻURAWSKI (Słupsk), <i>Rady narodowe Ziemi Polanowskiej w latach 1945–1978</i>	381

MAREK JANKOWSKI (Koszalin), <i>Koncepcja programowo-przestrzenna Rynku Staromiejskiego w Polanowie</i>	421
Indeks osób	435
Indeks nazw geograficznych	447
Lista adresowa Autorów	454

Konceptcja programowo-przestrzenna Rynku Staromiejskiego w Polanowie

MAREK JANKOWSKI* (KOSZALIN)

Wprowadzenie: przedmiot i zakres opracowania

Przedmiotem opracowania jest szczegółowa analiza istniejącego terenu po byłym Rynku Staromiejskim Polanowa w kontekście planów jego ponownego zagospodarowania. Projekt dotyczy szczegółowej koncepcji programowo-przestrzennej obrazującej sposób odbudowy historycznego placu w mieście.

Opracowanie obejmuje teren oznaczony na mapach Miasta Polanów symbolem 160/5, o powierzchni 3155,00 m². Od strony południowej jest on ograniczony ulicą Wolności, od strony północnej ul. Zamkowa, od zachodu neogotyckim kościołem p.w. Podwyższenia Krzyża Świętego, a od wschodu parcelę wyznacza istniejąca droga będąca przedłużeniem ul. Cmentarnej.

1. Rys historyczny

Miasto Polanów otrzymało prawa miejskie na początku XIV wieku roku. Dokument lokacyjny określał granice miasta i jego lokalizację w odniesieniu do głównych szlaków komunikacyjnych (obecnie

* ArchTim, Pracownia Architektoniczna.

ul. Wolności). Szlak ten łączył Koszalin z Bobolicami i Miastko ze Sławmem (Mohr 1989). Istotnym elementem związanym z lokacją miasta (oprócz oczywistego określenia regulacji samorządowych) było określenie przestrzeni miasta. Wyznaczono centralny plac (rynek) oraz siatkę przecinających się pod kątem prostym ulic. Plac miał wymiary regularne 60×95 m. Rynek obudowano czterema pierzejami kamienic. Wzniesiono również ratusz.

Wygląd ulic nie jest nam znany. Prawdopodobnie wzorem ówczesnych trendów średniowiecza część budynków usytuowana była szczytem do ulicy. Zabudowa w tej formie przetrwała do roku 1736. Zniszczył ją pożar. W wyniku pożaru ówczesne władze miasta zabroniły lokalizacji w obszarze śródmieścia budynków gospodarczych i stodoł (Brüggemann 1779; Paul 1924). Nowe budownictwo mieszkaniowe było już sytuowane kalenicą do drogi. Gabaryt mieszkalnych kamienic ustalono na dwie kondygnacje. Zabudowa o tym charakterze kontynuowana była do końca XIX wieku. Zmienił się też budulec. W mieście uruchomiono lokalne cegielnie, a cegła stała się głównym materiałem



Ryc. 1. Polanów, widok z lotu ptaka na Rynek Staromiejski w okresie międzywojennym

budowlanym nowej zabudowy. XIX-wieczne miasto zachowało się na wielu zdjęciach i widokówkach (por. Gwiazdowska w tym tomie). Sporo ujęć oddaje charakter ówczesnego rynku (Ryc. 1). Na uwagę zasługuje drewniana wieża ratusza usytuowana na jego dachu (Ryc. 2). Wieżę zbudowano w XIX stuleciu.



Ryc. 2. Polanów, nieistniejący już ratusz, w tle neogotycki kościół

Ostatniego spisu ludności przed wybuchem II wojny światowej dokonano w 1939 roku. Polanów liczył wówczas 3375 mieszkańców.

W 1945 roku miasto zostało ostrzelane, zdobyte i splądrowane przez Armię Czerwoną (Gasztold 1976). Większość mieszkańców Polanowa została internowana w obozach radzieckich. Wielu z nich zginęło. 3 marca 1945 roku rynek miasta z ratuszem został przez Rosjan oblatany benzyną, przysypany białym fosforem i podpalony. Sześćdziesiąt lat po wojnie miasto nie doczekało się odbudowy centralnego placu (Ryc. 3).

W latach 70. XX wieku powołano miejscową spółdzielnię mieszkaniową i w bezpośrednim sąsiedztwie historycznego placu wybudowano

kilka bloków (Żurawski 2009). Ich architektura do dzisiaj pozostaje w dużym dystansie z historycznym ukształtowaniem zabudowy miasta. Blokowisko przysłania interesujący widok na łańcuch gór, kościół i pobliską zabudowę zachowaną jeszcze z czasów przedwojennych.



Ryc. 3. Polanów, Rynek Staromiejski obecnie, w tle blokowisko

2. Stan obecny

Historyczny układ Rynku Staromiejskiego z zabudową pierzejową po pożarze w marcu 1945 roku na zawsze zniknął z krajobrazu miasta. Do dzisiaj ze starego układu zabudowy okalającej Rynek nie pozostało nic. Zachował się sam plac z przyległymi ulicami oraz historyczny drzewostan. Zdecydowaną część działki pokryto asfaltem, zasłaniając brukową nawierzchnię dawnego placu. Obecnie Rynek Staromiejski pełni funkcję miejskiego placu, a z jego wnętrza rozciąga się perspektywa na blokowisko. Pięciokondygnacyjna zabudowa mieszkaniowa wzniesiona na przełomie lat 70. i 80. XX wieku zupełnie zmieniła klimat tego miejsca. Gdyby nie obecność neogotyckiego kościoła

p.w. Podwyższenia Krzyża Świętego próba odtworzenia w miejscu placu historycznego centrum miasta pewnie nie miałyby żadnego uzasadnienia.

Współczesne przestrzenie odebrały miejskiemu palcowi charakter Rynku Staromiejskiego. Tym samym teren ten nie pełni już dawnej funkcji prestiżowej w rozumieniu centralnego dla miasta ośrodka administracyjnego, kulturalnego, rekreacyjnego czy usługowo-handlowego. Obecnie plac przypomina prowincjonalny, osiedlowy parking z miejscami na obwoźny handel, tak też jest przez mieszkańców postrzegany i użytkowany.

Teren byłego Rynku Staromiejskiego od strony południowej bezpośrednio przylega do ul. Wolności. Ulica ta jest główną arterią komunikacyjną miasta. Od strony północnej plac ogranicza ulica Zamkowa, wschodnią krawędź placu zamyka droga łącząca ul. Wolności z ul. Zamkową. Teren byłego Rynku Staromiejskiego jest dobrze skomunikowany. Jego lokalizacja ponownie predestynuje to miejsce do odtworzenia historycznego placu miejskiego i nadania mu charakteru centralnego placu miasta Polanowa.

3. Założenia projektu

Założenia projektu w całości podporządkowano idei odtworzenia Rynku Staromiejskiego rozumianego jako serce miasta. Współczesny charakter Rynku wymusza zorganizowanie spójnej przestrzeni miejskiej o charakterze reprezentacyjnym, w której zawarto szereg funkcji publicznych (administracyjna, usługowo-handlowa, gastronomiczna i rekreacyjna oraz komunikacyjna). Organizowana przestrzeń winna zyskać akceptację społeczności lokalnej, a walory kształtowanej od podstaw zabudowy muszą być kompromisem historycznych zaszczości ze współczesną wiedzą i sztuką kształtowania krajobrazu miejskiego. Stąd konieczność wnikliwej analizy zastanej przestrzeni miejskiej i wypracowanie możliwych do przyjęcia kompromisów. Założenia projektowe w całości podporządkowano wizji rozwoju przestrzennego miasta. Rzeczą nadrzędną jest uzyskanie jednoznacznej przestrzeni, która mieszkańcom i odwiedzającym miasto utożsamiać się będzie z Centralnym Rynkiem Polanowa. Wzorem innych miast decydujących się na rewitalizację, rewaloryzację czy odbudowę nieistniejących już zasobów miejskich przyjąłem zasadę kompromisu pomiędzy historycznie zachowanym układem urbanistycznym miasta, charakterem jego dawnej zabudowy a potrzebami lokalnej społeczności oraz możliwościami, jakie daje nam współczesna wiedza techniczna i stosowana technologia. Zasada kształ-

towania ładu przestrzennego w całości podporządkowana została zaprojektowaniu miejskiego rynku wyznaczonego przez trzy zwarte pierzeje oraz czwartą opisaną bramą miejską i dominantą w postaci wieży zegarowej jednoznacznie definiującej centralny punkt miasta. A4.

4. Analiza przestrzenna krajobrazu w kontekście istniejącej zabudowy

Współczesny obraz placu został zdominowany zabudową pięciokondygnacyjną pobliskich blokowisk. Agresywna architektura lat 70. nijak przystosowała się do miejskiej przestrzeni Polanowa. Z racji wysokości budynków przekraczającej 16 m nad teren, zwalistej bryle i płaskim dachom otoczenie blokowisk uczyniło z dawnego Rynku Staromiejskiego podrzędny miejski plac bez wyraźnie zarysowanej funkcji. Neogotycki kościół zamykający zachodnią krawędź placu stał się formą zupełnie obcą w nowej rzeczywistości przestrzennej miasta. Brak jakichkolwiek rozwiązań formalnych sprawił, że dawny charakter miasta został zatracony.

Wytyczne do projektowania koncepcyjnego nowego kształtu miasta muszą uwzględnić istniejące warunki. Szczególnie dotyczy to północnej i wschodniej części placu. To na tych kierunkach ukształtowano owe blokowisko. Byłoby rzeczą niedopuszczalną, aby kształtując nową rzeczywistość miejsca, nie rozważyć tego problemu. Dlatego wyznaczając gabaryty nowych pierzei obudowujących dawny miejski plac, tak kształtowano maksymalną wysokość zabudowy, by ponad dachami nowo projektowanych kamienic nie zaistniała sąsiadująca z placem architektura blokowisk. Dlatego projektowana pierzeja północna i wschodnia ma znacznie wyżej kalenicę od tej historycznej. Pierzeja zachodnia stanowi tło dla wieży neogotyckiego kościoła. Zatem wysokość zabudowy określono na dwie kondygnacje plus poddasze użytkowe. Obecny plac różni się od wcześniej zabudowanego gabarytem – dawny wynosił 60×95 m, obecnie to już tylko 60×55 m.

Istotą odtworzenia historycznej przestrzeni miejskiej zwanej Rynkiem Staromiejskim jest ponowne nadanie temu miejscu cech jednoznacznie odwołujących się do ducha historii. Oczywiście nie chodzi tu o ślepe naśladownictwo utraconych dóbr, a o asymilowanie tych cech, które jednoznacznie zaświadczać będą o randze odradzającego się miejsca. Prezentowane w opracowaniu rozwiązania kreują jeden z możliwych scenariuszy programowo-przestrzennych pozwalających spójnie zagospodarować zapomniany przez ponad 60 lat fragment miasta.

Projektowane rozwiązania realizują tradycyjną formę zabudowy miejskiej przestrzeni, posiłkując się współczesną formą architektoniczną. Jej inność to wynik zastosowania nowoczesnych technologii i materiałów (choćby w postaci żelbetu, wielkogabarytowych konstrukcji fasad osłonowych czy nieograniczonych możliwości kształtowania samych fasad kamienic). Współczesna architektura pozbawiona jest wielu ograniczeń, a te które są, zawsze sprowadzają się do skali możliwych do poniesienia kosztów.

5. Wytyczne do kształtowania nowego ładu przestrzennego

Prezentowany sposób kształtowania nowego wizerunku przestrzennego Rynku w Polanowie jest pochodną analizy siedmiu podstawowych aspektów:

- aspektu historycznego,
- wpływu współcześnie ukształtowanej wizji przestrzennej najbliższego otoczenia na nowo projektowaną przestrzeń miejską,
- społecznie akceptowanej funkcji przestrzeni publicznej,
- istotnego powiązania komunikacji pieszej i kołowej z zewnętrzną przestrzenią miasta oraz miejsca parkingowe obsługujące nowo tworzoną przestrzeń miejską,
- wpływu ograniczeń zewnętrznych na planowaną inwestycję; wydolność istniejącej infrastruktury technicznej, dostępności mediów i istniejące warunki geotechniczne,
- oceny realności zamierzeń inwestycyjnych w aspekcie prawnym (problemy własnościowe) i finansowym,
- możliwości twórczych zespołu projektowego, a dopuszczalnej granicy możliwego do zaakceptowania kompromisu.

5.1. Aspekt historyczny

Ujmowany jest w kontekście dogłębnego zrozumienia zasad jakimi kierowali się twórcy średniowiecznych założeń przestrzennych miasta. Analiza zarchiwizowanych materiałów planistycznych i fotograficznych pozwoliła na uchwycenie charakteru miejsca oraz dominującego detalu architektonicznego zawartego na fasadach kamienic. Zachowany materiał historyczny pozwolił wyodrębnić istotne cechy, które

stały się bezpośrednią wytyczną lub wprost inspiracją do nowych założeń projektowych. Analizie poddano: wysokość historycznej zabudowy, sposób kształtowania kierunków połaci dachowych oraz charakterystyczny detal. Inspiracją do kształtowania nowego ładu przestrzennego Rynku Miejskiego stała się XIX-wieczna wieża ratusza. Zdecydowałem, że jej architektura zostanie wkomponowana w nowe otoczenie placu. W całości przeniesiono do nowego projektu układ zamkniętych pierzei wyznaczający geometryczny kształt rynku. Zachowano też istniejący drzewostan. Historyczny układ komunikacji, chociaż pozostał bez zmian, to jednak w nowym planie zagospodarowania rynku znajduje się poza obrysem zewnętrznych jego pierzei. Wynika to z faktu, że historyczna pierzeja północna i wschodnia znajdowały się na zewnątrz istniejącego układu komunikacyjnego.

5.2. Wpływ współcześnie ukształtowanej wizji przestrzennej najbliższego otoczenia na nowo projektowaną przestrzeń miejską

W ciągu ponad 60 lat nieistnienia Rynku Staromiejskiego sąsiednia zabudowa, kształtowana na przełomie lat 70. i 80., nie uszanowała średniowiecznych uwarunkowań miasta. Zatem też, kształtując nowe oblicze rynku, sąsiadujące z nim blokowiska skutecznie wyizolowano poprzez precyzyjnie oszacowany gabaryt nowo projektowanych kamienic od strony pierzei północnej i wschodniej (Tabl. I: A, B). W dalszej perspektywie zaleca się podjęcie próby rewitalizacji tych zasobów.

W wyniku możliwych do przeprowadzenia zabiegów formalnych, realna jest zmiana wizerunku istniejącego osiedla i podporządkowanie jego estetyki nowym wymogom wynikającym z przyjętych uwarunkowań przestrzennych. Analiza pierzei południowej doprowadziła do innej konkluzji. Otwarcie placu w kierunku południowym na istniejący pawilon szkoły i ul. Wolności nie dałoby oczekiwanego efektu. Dlatego optycznie przestrzeń tę postanowiłem zamknąć układem bramy przejazdowej, zwieńczonej dominantą w postaci wieży ratusza, która przybrała formę historyczną uwidocznioną na zdjęciach z poprzedniego stulecia (Tabl. II: A). W przeciwieństwie do historycznego układu zagospodarowania wnętrza rynku nie zdecydowałem się wyznaczyć nowych dróg komunikacji kołowej. Plac w całości przeznaczono dla pieszych, nadając mu funkcję rekreacyjną, nasyconą zielenią i małą formą architektury (Tabl. II: B).

5.3. Społecznie akceptowana funkcja przestrzeni publicznej

To ważne, by analizując współczesny charakter przestrzeni miejskiej, dobrze zaplanować jej funkcję. Z racji prestiżu miejsca musi mieć ona ogólnie akceptowany wydźwięk społeczny. Mówiąc wprost, musi dobrze służyć jak największej grupie społecznej. Rynek miejski winien kumulować w sobie pozytywne emocje. Powinien być również postrzegany jako miejsce formalnie ważne nie tylko przez mieszkańców miasta, ale i przez przyjezdnych, szczególnie turystów.

Dobierając funkcję, należy mieć na uwadze prestiż miejsca. Dlatego ostatecznie zdecydowano, aby plac miejski ukształtować z wyraźnym ukierunkowaniem na rekreację. Miejska fontanna skąpana w zieleni istniejących drzew i drewniane pomosty pełniące funkcję tak dzisiaj modnych ogródków gastronomicznych pozwolą zaspokoić oczekiwania mieszkańców miasta i gości (Tabl. III: A). Dlatego partery wszystkich kamienic przeznaczono na funkcję gastronomiczną i usługowo-handlową. Dopuszczono rozszerzenie tych funkcji na poziom piwnicy i pierwszego piętra. Powyżej zaproponowano funkcję mieszkaniową jedno- lub wielorodzinną.

Historycznie Rynek Staromiejski pełnił również funkcje administracyjne. Tu znajdował się ratusz miejski. Obecnie nie ma takiego zapotrzebowania. Jednakże wyznaczając nowe podziały geodezyjne pod przyszłą zabudowę, magistrat zachowa we władaniu własność samego placu. Posunięcie to będzie gwarantować wszystkim mieszkańcom równorzędny dostęp do miejskiej przestrzeni. Miasto zarządzać też powinno obiektem bramnym z wieżą miejską (replika wieży z XIX-wiecznego ratusza). Budowli nadano funkcję publiczną. Zaprojektowano tam punkt informacji turystycznej ze stałą wystawą miejską i galerią sztuki (Tabl. III: B).

5.4. Powiązanie komunikacji pieszej i kołowej z zewnętrzną przestrzenią miasta oraz miejsca parkingowe obsługujące nowo tworzoną przestrzeń miejską

Współczesne zagospodarowanie przestrzenne miasta wokół Rynku Staromiejskiego skutecznie uniemożliwiło historyczne odtworzenie przebiegu pierzei rynkowej zabudowy. Pomimo zachowanych dróg proponowana linia zabudowy jest różna od poprzedniej. Dlatego zasadniczo zmieniono obsługę komunikacyjną tego obszaru. Z nowo

projektowanego Rynku całkowicie wycofano ruch kołowy, wyrzucając go na zewnątrz. Przed przystąpieniem do projektu koncepcyjnego zlecono badania geologiczne przedmiotowego terenu. Badania wykazały, że poziom wód gruntowych jest wysoki. Warunki te co prawda umożliwiają zaprojektowanie pod płytą dziedzińca Rynku miejsc parkingowych dla lokalnej społeczności, chociaż nie będą to miejsca tanie. Wjazd do parkingów podziemnych wyznaczono w pierzei wschodniej.

Wysoki poziom wód gruntowych wiąże się z wykonaniem tzw. ciężkiej izolacji i dodatkowo znacznie utrudni sam proces inwestycji. To wszystko wiąże się ze wzrostem jednorazowych kosztów inwestycyjnych. Dlatego zaleca się odstępianie od podpiwniczenia budynków i samego Rynku. Jednak w tym przypadku należy uzyskać dodatkowy teren pełniący funkcję parkingu dla mieszkańców strefy staromiejskiej.

Ze względu na gabaryt placu jego funkcję podporządkowano rekreacji i pieszej komunikacji. Ta ostatnia wymusiła zaprojektowanie bram pieszych na kierunkach wytyczonych przez pasażerów pieszych. I tak, bramę pieszą wyznaczono w pierzei północnej. Umożliwia ona połączenie komunikacyjne Rynku z ul. Zamkową. Drugą bramę zaprojektowano w pierzei zachodniej, otwierając nowe przejście w kierunku kościoła (Tabl. IV: A). Dostęp na plac Rynku od ul. Wolności jest praktycznie otwarty. Kontynuując pierzeję wschodnią wystawioną na światło zachodnie oraz północną, na której operuje światło południowe, w kamienicach od strony Rynku wprowadzono klasyczne podcienie (Tabl. IV: B). Oprócz funkcji czysto użytkowej podcienia w parterze nadadzą Rynkowi pożądany charakter.

5.5. Ograniczenia zewnętrzne na planowaną inwestycję; wydolność istniejącej infrastruktury technicznej, dostępności mediów i istniejące warunki geotechniczne

Teren przeznaczony przez gminę pod inwestycję jest w pełni uzbrojony. Nasycenie istniejących sieci pozwala bez przeszkód obsłużyć planowane zamierzenia. W bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się:

- instalacja sanitarna,
- instalacja deszczowa,
- instalacje wodociągowa,
- sieć energetyczna,
- sieć teletechniczna.

Istotnym elementem pozwalającym racjonalnie zaplanować koncepcję zagospodarowania terenu jest rozpoznanie istniejących warunków gruntowych w obrębie planowanych inwestycji. Dlatego na wniosek projektantów zlecono wykonanie dokumentacji geologicznej. Jej celem było wstępne wysondowanie istniejących na wskazanym obszarze warunków gruntowo-wodnych. W dostarczonej przez uprawnionego geologa dokumentacji wyczerpująco opisano faktyczny stan warunków nośności gruntu oraz występujący poziom zalegania wód gruntowych.

W ramach prac polowych, w uzgodnieniu z projektantem, wykonano cztery otwory badawcze. Ich rozmieszczenie daje wyczerpujący obraz sytuacji. I tak w badanym podłożu stwierdzono występowanie utworów czwartorzędowych wieku holocenijskiego. Holocen na całym badanym terenie od góry reprezentowany jest przez przypowierzchniową warstwę nasypów, których miąższość w miejscach wykonania wierceń waha się od 0,5 do 1,0 m. Głębiej występują utwory akumulacji wodnolodowcowej wykształcone w postaci piasków.

Do zbadanej głębokości plejstocen nie został przewiercony. Wodę gruntową o swobodnym zwierciadle nawiercono na głębokościach od 0,6 do 2,4 m, co odpowiada rzędnym 76,9–77,3 m n.p.m. Obraz warunków wodnych odnosi się do okresu wierceń i może ulegać okresowym zmianom w zależności od opadów atmosferycznych i pory roku. Przewiduje się wahania zwierciadła w granicach 0,5 m.

Powyższe badania nie wykluczają możliwości podpiwniczenia projektowanych obiektów. Jednak wiąże się to z podwyższeniem kosztów samej inwestycji. Zdecydowałem się zaproponować rozwiązanie funkcjonalne z możliwością wykorzystania przestrzeni piwnic budynków oraz powierzchni pod placem Rynku. Uznałem, że świadoma rezygnacja z tego pomysłu nie powoduje zmiany projektowanych uwarunkowań przestrzennych. Jednak sugeruję wyznaczenie siostrzanej działki, na której możliwe będzie zaprojektowanie parkingów dla mieszkańców nowo projektowanego Rynku.

5.6. Ocena realności zamierzeń inwestycyjnych w aspekcie prawnym (problemy własnościowe) i finansowym

Realność zamierzeń inwestycyjnych rozpatrywana w kontekście tylko dwóch parametrów, tj. stanu prawnego własności nieruchomości oraz jej finansowania, jest następująca:

- własność nieruchomości – teren przeznaczony pod inwestycje w całości jest własnością gminy Polanów. Jego lokalizacja w kontekście planowanej inwestycji nie narusza interesów osób trzecich. Jedyne ograniczenia wynikają z ogólnie stosowanych przepisów prawa budowlanego. W obecnym stanie prawnym przedmiotowa inwestycja musi być poprzedzona stosownym opracowaniem wnioskującym do Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego zamierzenia Inwestora. Przyjęte wnioski muszą znaleźć swoją akceptację w zatwierdzonym i obowiązującym prawnie planie. Powyższe opracowanie służyć ma sprecyzowaniu wniosku oraz nadaniu mu szczegółowej formy opisowej i graficznej;
- aspekt finansowy – szczegółowa koncepcja programowo-przestrzenna pozwala z dużym przybliżeniem oszacować koszt planowanej inwestycji. Istotny parametr pozwalający zbilansować ogólne koszty inwestycji, to łączna powierzchnia użytkowa wszystkich możliwych do zrealizowania obiektów. Całkowitą powierzchnię ustalono na $\sim 3890 \text{ m}^2$. Zakładając, że realizacja metra kwadratowego ze średnim kosztem obciążającym wykonanie docelowego otoczenia szacowana jest na poziomie 3600,00 zł brutto, łączny koszt inwestycji zamknie się w kwocie $\sim 14.004.000,00$ zł brutto.

5.7. Możliwości twórcze zespołu projektowego a dopuszczalna granica możliwego do zaakceptowania kompromisu

Powyższe opracowanie należy traktować jako wstęp do podjęcia decyzji o ponownym zagospodarowaniu miejsca, które od ponad 60 lat wieje pustką, nadając miastu niechciany charakter głębokiej prowincji. Prezentowana koncepcja zaświadcza, że może być inaczej. Ostatecznie może wszystko to wyglądać lepiej niż w powyższej prezentacji. Istotą projektu było przygotowanie szczegółowych wytycznych dla przyszłych planistów. Rejon śródmieścia wymaga szczególnie wnikliwej analizy miejskiej przestrzeni. Jej brak mści się podobnymi realizacjami, jak pobliskie blokowiska otaczające dawny Rynek Staromiejski Polanowa.

5.8. Nowy podział geodezyjny

Szczegółowa koncepcja zagospodarowania placu miejskiego po starym Rynku pozwoliła precyzyjnie wyznaczyć nowy podział geodezyjny przedmiotowej nieruchomości. I tak działkę miejską o nr 160/5, obręb miasta Polanów, o łącznej powierzchni 3155 m² podzielono na 12 mniejszych jednostek. Nowy podział pozwala precyzyjnie wyodrębnić kolejne działki i nadać im planowane przeznaczenie. Szczegółowy projekt koncepcyjny pozwolił precyzyjnie określić gabaryty poszczególnych kamienic. Wszystko to powinno dać przyszłym projektantom planu miejscowego wyczerpujące dane do opisu prezentowanej przestrzeni.

Zakończenie

Prezentowane opracowanie ma charakter autorski. Jego celem jest pokazanie potencjalnych możliwości zagospodarowania istniejącego terenu pod kątem jego formy, funkcji i estetyki. Tak naprawdę prezentacja ma za zadanie ukazać potencjał terenu, który dla historii miasta Polanowa był jego sercem. Miasto w swojej historii dwukrotnie od podstaw budowało to miejsce. Wydaje się, że nadszedł dobry czas, by po raz trzeci nadać mu godną formę. Współczesne metody pracy architekta czynią z jego twórczych zmagania produkt zrozumiały dla ogółu, łatwo przyswajalny i medialnie czytelny.

Bibliografia

- BRÜGGEMANN L.W. 1779. *Ausführliche Beschreibung des gegenwärtigen Zustandes des königlich-preußischen Herzogthums Vor- und Hinter-Pommern*, Stettin: Effenbart.
- GASZTOLD T. 1976. *Wyzwolenie miast i wsi Pomorza Zachodniego w 1945 roku*, Koszalin: Koszaliński Ośrodek Naukowo-Badawczy.
- MOHR P.H., 1989. *Geschichte und Geschichten aus Pollnow in Pommern und Umgebung*, Pingel-Heide: Selbstverl. der Verf.
- PAUL W. 1924. *Geschichte der Stadt Pollnow, Unser Pommerland 1924*(8): 321–324.
- ŻURAWSKI S. 2009. *Powiat i Ziemia Sławieńska w latach 1945–2008*, Sławno: Starostwo Powiatowe.

Planmäßiger räumlicher Entwurf des Altstadtmarktes in Polanów

Zusammenfassung

Im Jahre 2008 wurde aufgrund eines Auftrages der Stadtverwaltung Polanów ein planmäßiger räumlicher Entwurf des Altstadtmarktes bearbeitet. Den Konzept realisierte das Architektbüro Archtim in Koszalin. Der Gegenstand der Bearbeitung ist die Analyse des Terrains des ehemaligen Altstadtmarktes in Polnow mit dem Plan einer erneuten Bewirtschaftung.

TABLICA I



A. Polanów, projekt pierzei północno-wschodniej Rynku



B. Polanów, projekt pierzei północnej Rynku

TABLICA II



A. Polanów, projekt pierzei południowej Rynku



B. Polanów, projekt pierzei północno-wschodniej Rynku

TABLICA III



A. Polanów, widok z góry na projekt Rynku



B. Polanów, projekt pierzei południowej Rynku

TABLICA IV



A. Polanów, projekt pierzei zachodniej Rynku



B. Polanów, projekt pierzei północnej Rynku