

Rewitalizacja zdegradowanych obszarów w województwie pomorskim

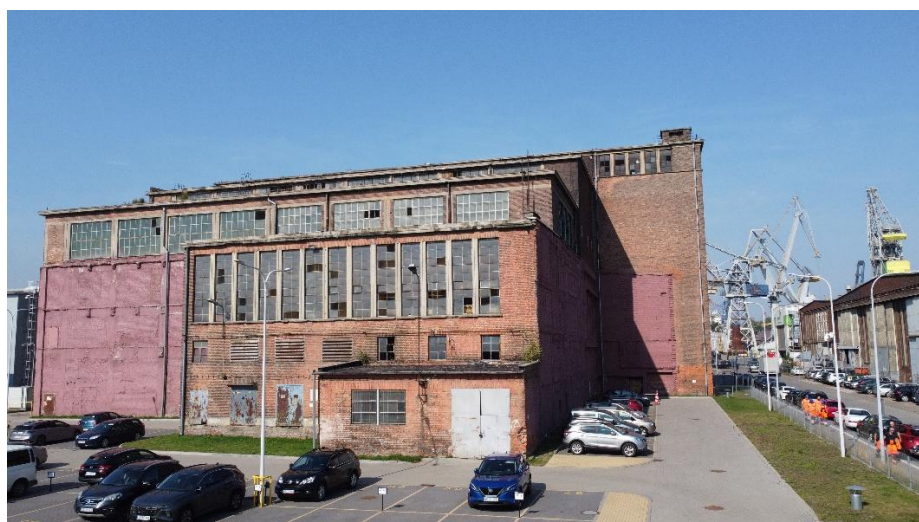
Przykłady wyzwań jako element inspiracji uczestników konkursu *Mistrzowie współpracy
Fahrenheita*

WYZWANIE PSSE NR 1

ELEKTOCIEPŁOWNIA EC II w Gdyni

1. Lokalizacja:

Elektrociepłownia EC II znajduje się w dzielnicy Śródmieście w Gdyni, bezpośrednio nad Kanąłem Portowym, na terenie dawnej Stoczni Gdynia.

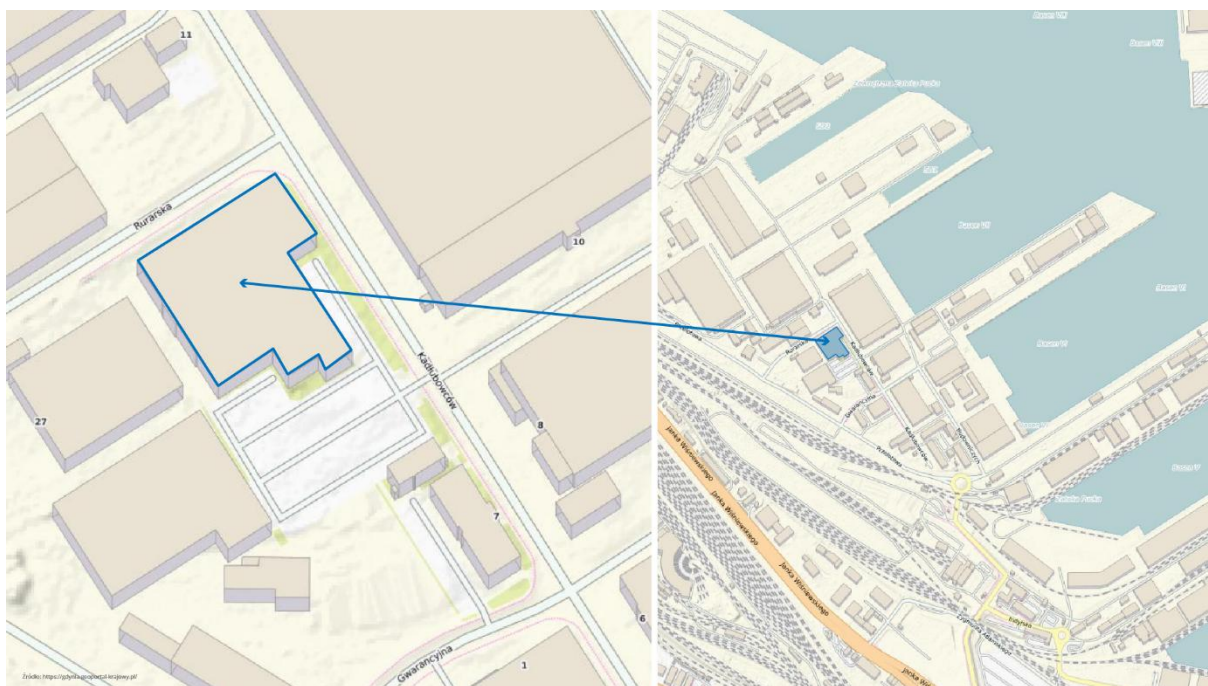


2. Charakterystyka obiektu i przyczyna degradacji:

Elektrociepłownia EC-II powstała w 1942 r. jako część rozbudowy zakładów Deutsche Werke Kiel Gotenhafen w przejętej stoczni polskiej. Projektantem był Otto Schnittgar, a rozbudowę stoczni nadzorował Walter Löflund. Budynek nie figurował jeszcze na mapie z 1942 r., ale widoczny był na zdjęciach RAF-u z tego okresu. Po wojnie obiekt został włączony do Stoczni Gdynia i był wielokrotnie rozbudowywany – dodano m.in. rozdzielnię, przybudówki, elektrofiltr, nowy pion ciepłowniczy oraz w 1960 r. charakterystyczny komin. Elektrociepłownia była budowana na terenach, gdzie działała założona w 1922 r., a w 2009 r. częściowo zlikwidowana, Stocznia Gdynia. Po 2000 r. rozpoczęto rozbiórkę nieużywanych części, w tym komina (2020 r.).

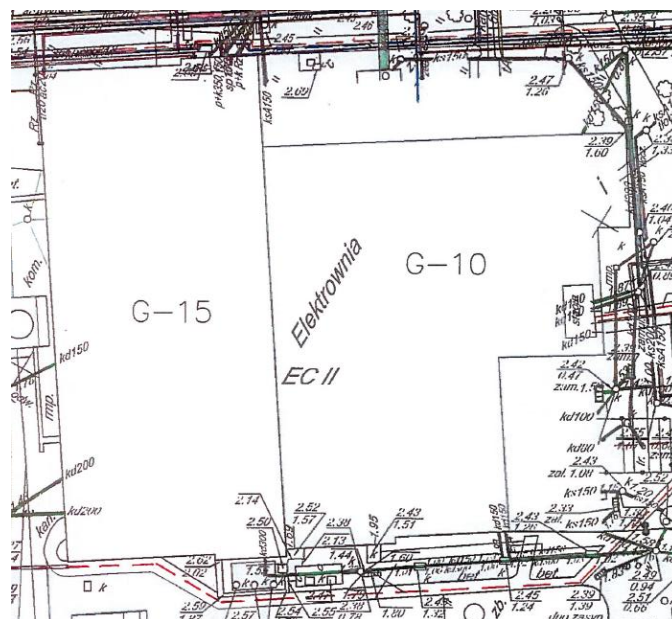
Obecnie tereny stoczniowe to fragmenty działalności remontowo-stoczniowej, specjalistycznych zakładów i projektów przemysłowych o mniejszej skali, często prowadzone przez prywatnych operatorów.

EC II i sąsiadująca infrastruktura stanowią ważny element powojennego krajobrazu energetycznego Gdyni.



Elektrociepłownia ECII leży na działce 650/2 obr. 0026 Śródmieście w Gdyni, KW GD1Y/00033553/9 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Gdyni V Wydział Ksiąg Wieczystych, powierzchnia 0,8144ha, użytek Ba – tereny przemysłowe.

W skład elektrociepłowni EC-II wchodzi dwa budynki ze wspólną ścianą: G-15 i G10. Obecnie budynki nie są podłączone do żadnej sieci. Od 2009 r. budynki nie są eksploatowane.



- **Bryła:** Efekt pierwotnego projektu i kolejnych przekształceń. Wszystkie człony mają dziś charakter historyczny, ilustrując rozwój technologiczno-użytkowy budynku.
- **Stan zachowania:** Forma zwarta, czytelna, z niewielkim zróżnicowaniem wysokości. Kociołnia wyróżnia się przeszklonym półpiętrzem. Dachy płaskie. Konstrukcja żelbetowa w dobrym stanie, ale elewacja ceglana mocno zdegradowana (ubytki cegieł, wykruszone spoiny, sypka powierzchnia).
- **Elewacje:** Typowe dla modernizmu technicznego – duże ceglane płaszczyzny z pasmowym układem okien w stalowych ramach. Charakterystyczne są profilowane słupy żelbetowe jako ościeża, wzmacniające wertykalny rytm. Układ elewacji odzwierciedla funkcjonalny podział wnętrza, a całość wieńczy wydatny gzyms.

G-15

Rok budowy	1942
Technologia wykonania obiektu	żelbetowy
Wykonawca	poniemiecki
Kubatura obiektu	35 100,00 m ³
Powierzchnia zabudowy	1 556,20 m ²
Powierzchnia użytkowa	2 444,00 m ²
Długość	58,90 m
Szerokość	26,40 m
Wysokość	28,00 m / 20,00 m
Liczba kondygnacji	2 kondygnacje nad ziemią
Przeznaczenie obiektu	kociołnia elektrociepłowni
Wyposażenie w instalacje	kanalizacja deszczowa, prąd elektryczny – zasilanie, oświetlenie elektryczne, instalacja odgromowa
Wyposażenie w urządzenia	winda osobowa

Zakwalifikowanie obiektów pod względem pożarowym	E/PM
--	------

G-10

Rok budowy	1942
Technologia wykonania obiektu	murowany
Wykonawca	poniemiecki
Kubatura obiektu	44 259,00 m ³
Powierzchnia zabudowy	1 668,50 m ²
Powierzchnia użytkowa	1 378,60 m ²
Długość	47,40 m
Szerokość	69,00 m
Wysokość	21,00 m
Liczba kondygnacji	3 kondygnacje nad ziemią
Przeznaczenie obiektu	podstacja elektryczna, rozdzielnia ciepła i maszynownia EC II
Wyposażenie w instalacje	kanalizacja deszczowa, c.o. wodne, para, prąd elektryczny – zasilanie, oświetlenie elektryczne, instalacja odgromowa, wysokie napięcie (nieczynna), instalacja sterująca (nieczynna)
Wyposażenie w urządzenia	4 suwnice, wentylacja mechaniczna
Zakwalifikowanie obiektów pod względem pożarowym	C/PM

3. Uwarunkowania dodatkowe:

- Obszar objęty w MPZP - poz. 4452 – jako 06 P,U – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowa usługowa.
- Budynek objęty jest ochroną konserwatorską – wpisany do gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz chroniony miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (uchwała Rady Miasta Gdyni z 28.11.2012 r.). Zaklasyfikowano go jako obiekt o walorach kulturowych (grupa B), ważny kompozycyjnie dla zespołu historycznych budynków Stoczni Gdynia.

4. Opis wyzwania

Zadaniem uczestników konkursu jest zaproponowanie spójnej, zrównoważonej i realistycznej koncepcji rewitalizacji obiektu Elektrownia EC II oraz jego otoczenia z uwzględnieniem przynajmniej dwóch z poniższych aspektów:

1. Analiza potencjalnego zanieczyszczenia lub konieczności remediacji (np. z uwagi na dawne funkcje przemysłowe).
2. Zbadanie zapotrzebowania na daną funkcję: Przeprowadzenie analizy społecznej lub rynkowej (np. funkcje edukacyjne, kulturalne, rekreacyjne, gastronomiczne).

3. Analiza przestrzenna (formalna): Ocena kontekstu urbanistycznego, dostępności komunikacyjnej, powiązań z otoczeniem oraz krajobrazem.
4. Przykładowe inne aspekty:
 - Możliwość zastosowania rozwiązań proekologicznych (np. retencja, OZE)
 - Propozycje adaptacji budynku z poszanowaniem wartości zabytkowej
 - Uwzględnienie aspektów partycypacji społecznej
 - Strategia etapowania działań inwestycyjnych



WYZWANIE PSSE NR 2

TERENY PO ELEKTROWNI JĄDROWEJ w Żarnowcu

1. Lokalizacja:

Elektrownia Jądrowa Żarnowiec (EJ Żarnowiec) miała być pierwszą elektrownią jądrową w Polsce. Planowano ją zlokalizować w miejscowości Kartoszyno (siedziba w Nadolu) k. Jeziora Żarnowieckiego (woj. Pomorskie), ok. 70 km na północny zachód od Gdańska. Obecnie na tym terenie znajdują się liczne pozostałości po niedokończonej budowie elektrowni. Obecnie teren przedstawia dziś ruiny zalane wodą. Największe pozostałości to konstrukcje betonowe fundamentów oraz budynek reaktorowy. Wszystko to jest ogrodzone i strzeżone; dostęp do wnętrza jest zabroniony bez zezwoleń.

Obszar wyzwania znajduje się na 4 działkach:



1. **DZIAŁKA 199/74** położona na terenach Gminy Krokowa m. Kartoszyno, KW GD2W/00028383/4 prowadzona przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Wejherowo, powierzchnia 12,5562ha, użytek Ba – tereny przemysłowe. Działka objęta MPZP nr Uchwała Nr 294/XLVIII/2002 z dnia 2002-08-14 w dla części obrębu geodezyjnego Kartoszyno Publikacja: Dz. Urz. Województwa Pomorskiego nr 65 z 2002-09-30, poz. 1489. Obszar działki ujętym w MPZP jako k-14.P(EG) - elektroenergetyka gazowa.



2. **DZIAŁKA 199/104** położona na terenach Gminy Krokowa m. Kartoszyno, KW GD2W/00028383/4 prowadzona przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Wejherowo, powierzchnia 7,9634ha, użytek Ba – tereny przemysłowe. Działka objęta MPZP nr Uchwała Nr 294/XLVIII/2002 z dnia 2002-08-14 w dla części obrębu geodezyjnego Kartoszyno Publikacja: Dz. Urz. Województwa Pomorskiego nr 65 z 2002-09-30, poz. 1489. Obszar działki ujętym w MPZP jako k-14.P(EG) - elektroenergetyka gazowa.



3. **DZIAŁKA 293/15** położona na terenach Gminy Gniewino m. Nadole, KW GD1W/00045707/0 prowadzona przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Wejherowo, powierzchnia 7,4597ha, użytek Ba – tereny przemysłowe.

Działka objęta MPZP zatwierdzonym uchwałą Nr 413/LXVIII/2006 Rady Gminy Gniewino z dnia 10 października 2006 r. Obszar działki ujętym w MPZP jako 47-P(EG) - tereny elektroenergetyki gazowej.



4. **DZIAŁKA 293/13** położona na terenach Gminy Gniewino m. Nadole, KW GD1W/00045707/0 prowadzona przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Wejherowo, powierzchnia 6,9778ha, użytek Ba – tereny przemysłowe.



2. Charakterystyka obiektu i przyczyna degradacji:

1972 r. - rozpoczęto badania lokalizacyjne.

1982 r. – formalne rozpoczęcie budowy.

- Planowana moc: 4 bloki po 440 MW każdy, z reaktorami WWER-440/213 (typ wodno-ciśnieniowy). Reaktory produkowane były w czeskich zakładach Škoda Works w Plzeň, które specjalizowały się w budowie elementów reaktorów jądrowych dla RWPG.
- W szczytowym okresie pracowało przy budowie ok. 6 tysięcy osób, a w okolicy rozwinęła się infrastruktura towarzysząca (osiedla pracownicze, drogi, bocznicę kolejową).
- Dwa z czterech reaktorów były już fizycznie wyprodukowane i dostarczone do Polski przed przerwaniem projektu.
- Częściowo zamontowano też infrastrukturę techniczną (np. chłodnie kominowe, budynki bloków reaktorowych, systemy pomocnicze).
- Kompleks pierwotnie obejmował ok. 630 budynków, w tym 79 w strefie reaktorowej oraz zaplecze, budynki mieszkalne, hotel, szatniowce pracownicze (specjalnie zaprojektowane obiekty socjalne), stację meteorologiczną, bocznicę kolejową i obiekty techniczne. Zbudowano około 40 % głównych obiektów reaktorowych, przy 85 % infrastruktury towarzyszącej (drogi, mieszkaniowe, zaplecze).

1990 r. - oficjalne zamknięcie projektu.

Po rezygnacji z projektu:

- Większość zbudowanej infrastruktury została rozebrana lub sprzedana na złom; metalowe elementy skorodowały lub zostały wywiezione.
- Jeden z reaktorów został sprzedany do Finlandii w 1993 r. i działa tam do dzisiaj.
- Inny trafił do magazynowania – różne elementy trafiły do Zakładu Unieszkodliwiania Odpadów Promieniotwórczych lub zostały zełomowane.
- Infrastruktura na miejscu została w większości rozebrana lub przekształcona.
- Część budynków została zaadaptowana do innych celów (np. Zakład Unieszkodliwiania Odpadów Promieniotwórczych w Różanie przyjął niektóre komponenty EJ Żarnowiec)
- Hotel Nadole i szatniowce zostały całkowicie wyburzone w 2008–2011 r.

Stan aktualny:

- Po wyłączeniu pomp drenażowych, fundamenty reaktorów, kanały chłodzące i wykopy zostały całkowicie zalane wodą gruntową i jeziorową. Nad lustrem wody wystają tylko fragmenty konstrukcji bloków reaktora
- Zanurzone obiekty zawierają długie korytarze fundamentowe, grube ściany i solidne grodzie, mogące skrywać resztki techniczne
- Stacja pomiarów meteorologicznych została zdewastowana i rozkradziona, a sam maszt nie istnieje.
- Pozostałości budynku głównego – reaktorowni i maszynowni – są nadal obecne, ale w znacznej części rozkładu i dewastacji, wnętrza większości budynków jest kompletnie w stanie zawalenia.

- Kilka obiektów infrastrukturalnych adaptowano – część sieci przesyłowej, infrastruktura brzegu jeziora służyła Pomorskiej SSE, ale budynki w strefie reaktorowej nie nadadzą się nawet do adaptacji ze względu na brak urządzeń, zużycie materiałów i brak dokumentacji technicznej.
- Elementy konstrukcyjne – beton, fundamenty – mimo zalania i braku konserwacji, struktury betonowe są niezwykle grube i trudno je wysadzić; stanowią teraz swoisty krajobrazowy pomnik projektu z lat 80.



3. Uwarunkowania dodatkowe:

- Zakaz lokalizacji inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi, poza obiektami elektroenergetycznymi i powiązanymi obiektami budowlanymi. Niedozwolone są między innymi inwestycje związane z produktami naftowymi i toksycznymi odpadami – chyba że są ściśle związane z funkcją elektroenergetyczną.
- Wymóg braku negatywnego wpływu wód pochodniczych na ekosystem Jeziora Żarnowieckiego i rezerwat „Piaśnickie Łąki”.

4. Opis wyzwania

Zadaniem uczestników konkursu jest zaproponowanie spójnej, zrównoważonej i realistycznej koncepcji rewitalizacji obiektu Elektrownia EC II oraz jego otoczenia z uwzględnieniem przynajmniej dwóch z poniższych aspektów:

1. Analiza potencjalnego zanieczyszczenia lub konieczności remediacji (np. z uwagi na dawne funkcje przemysłowe).
2. Zbadanie zapotrzebowania na daną funkcję: Przeprowadzenie analizy społecznej lub rynkowej (np. funkcje edukacyjne, kulturalne, rekreacyjne, gastronomiczne).
3. Analiza przestrzenna (formalna): Ocena kontekstu urbanistycznego, dostępności komunikacyjnej, powiązań z otoczeniem oraz krajobrazem.
4. Przykładowe inne aspekty:
 - Możliwość zastosowania rozwiązań proekologicznych (np. retencja, OZE)
 - Propozycje adaptacji budynku z poszanowaniem wartości zabytkowej
 - Uwzględnienie aspektów partycypacji społecznej
 - Strategia etapowania działań inwestycyjnych

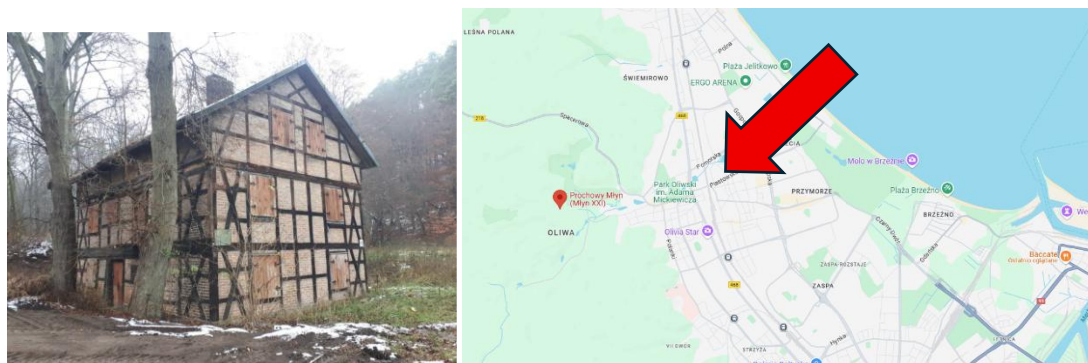


WYZWANIE InvestGDA

Młyn Prochowy w Gdańsku

1. Lokalizacja:

Dawny Młyn Prochowy znajduje się w Gdańsku przy ul. Kościarskiej 13, na terenie dzielnicy Wrzeszcz Dolny. Budynek położony jest przy Potoku Prochowym, w otoczeniu terenów zielonych. Teren leży w bezpośrednim sąsiedztwie terenu Gdańskiego Ogrodu Zoologicznego.



2. Charakterystyka obiektu i przyczyna degradacji:

Młyn Prochowy znany też pod nazwą Młyn XXI, funkcjonował do końca XVI w. jako młyn prochowy. W latach 1636 - 1822 był własnością Uphagenów. Od 1822 r. właścicielem został Salomon Moske, który przebudował go na młyn zbożowy, czynny jeszcze w początkach XX wieku. Po II wojnie światowej budynek młyna zmienił funkcję na mieszkalną. Od 1985 roku niezamieszkały i obecnie znajduje się na terenie zaplecza technicznego oliwskiego ZOO.

Budynek wykonany w konstrukcji ryglowej, częściowo zrekonstruowany w XIX wieku. Obecnie jest zdewastowany i nieużytkowany. Brak termomodernizacji, zniszczone instalacje oraz ogólny stan techniczny obiektu pogłębiają jego degradację.

3. Uwarunkowania dodatkowe:

- Ochrona konserwatorska: Obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków.
- Potencjalna lokalizacja na obszarze cennym przyrodniczo: Wymagana analiza pod kątem ewentualnej kolizji z obszarami Natura 2000 lub innymi formami ochrony przyrody.

4. Opis wyzwania

Zadaniem uczestników konkursu jest zaproponowanie spójnej, zrównoważonej i realistycznej koncepcji rewitalizacji obiektu Młyna Prochowego oraz jego otoczenia z uwzględnieniem przynajmniej dwóch z poniższych aspektów:

1. Analiza potencjalnego zanieczyszczenia lub konieczności remediacji (np. z uwagi na dawne funkcje przemysłowe).
2. Zbadanie zapotrzebowania na daną funkcję: Przeprowadzenie analizy społecznej lub rynkowej (np. funkcje edukacyjne, kulturalne, rekreacyjne, gastronomiczne).
3. Analiza przestrzenna (formalna): Ocena kontekstu urbanistycznego, dostępności komunikacyjnej, powiązań z otoczeniem oraz krajobrazem.
4. Przykładowe inne aspekty:
 - Możliwość zastosowania rozwiązań proekologicznych (np. retencja, OZE)
 - Propozycje adaptacji budynku z poszanowaniem wartości zabytkowej
 - Uwzględnienie aspektów partycypacji społecznej
 - Strategia etapowania działań inwestycyjnych