

MAREK ZAGROBA\*

## ZAGOSPODAROWANIE TERENÓW ZIELENI WOKÓŁ ZESPOŁU STAROMIEJSKIEGO W JEZIORANACH – WYBRANE ASPEKTY PROJEKTOWE

### DEVELOPMENT OF GREEN AREAS AROUND THE OLD TOWN IN JEZIORANY – SELECTED ASPECTS OF THE DESIGN

#### Streszczenie

Celem pracy jest ukazanie niektórych aspektów i wymiana doświadczeń z zakresu zagospodarowania terenów zieleni w obszarze śródmieścia miasta. Przykładem takich działań projektowych jest zagłębiony obszar zieleni, będący pozostałością dawnej fosy miejskiej, która otaczała zamek i historyczne śródmieście miasta Jeziorany na Warmii – miasta o średniowiecznym rodowodzie. Teren ten, zlokalizowany w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Symsarny, jest chroniony ze względu na wysokie walory krajobrazowe i przyrodnicze oraz objęty jest programem rewitalizacji miasta Jeziorany. Zastosowanie właściwych rozwiązań projektowych, dobór materiałów i roślinności, sprzyja pozytywnemu kształtowaniu publicznej przestrzeni miejskiej.

*Słowa kluczowe: urbanistyka, architektura, rewitalizacja, zagospodarowanie przestrzenne, park publiczny*

#### Abstract

The aim of the work is to present some aspects and exchange experiences in the management of green areas in the downtown area of the city. An example of such project activities is recessed green zone, defined as the remnant of the ancient city moat, surrounding the castle and the historic downtown of the city Jeziorany in Warmia – a city of medieval origin. This area, located in the Protected Landscape Area Symsarna Valley, is protected due to the high scenic and natural, is also covered by the revitalization of the city Jeziorany. The use of appropriate design solutions, material selection and vegetation, promotes the positive shaping of urban public space

*Keywords: urban planning, architecture, regeneration, spatial planning, public park*

\* Dr inż. arch. Marek Zagroba, Katedra Budownictwa i Konstrukcji Budowlanych, Wydział Nauk Technicznych, Uniwersytet Warmińsko-Mazurski.

## 1. WSTĘP

Małe miasta Warmii, do których należą Jeziorany, charakteryzują zachowane na ogół średniowieczne, regularne układy urbanistyczne o dość dużym stopniu zróżnicowania formy. Dotyczy to przede wszystkim rozwiązań układów komunikacji, wielkości i proporcji rynków, lokalizacji obiektów publicznych oraz charakteru zabudowy. W większości miast dominantą w układach kompozycji pozostają zespoły staromiejskie, posiadające zbliżoną do siebie wielkość. Wynika to z podobnych uwarunkowań lokacyjnych. Współczesny stan zachowania ich struktury przestrzennej różni się od historycznych rozwiązań i jest wynikiem wydarzeń dziejowych, zwłaszcza zniszczeń z okresu końca II wojny światowej oraz sposobu prowadzenia powojennej odbudowy.

Problematyka rewaloryzacji, a w niektórych przypadkach również rewitalizacji fragmentów obszarów miast, skupia się przede wszystkim wokół przestrzeni śródmiejskich. Złożoność elementów tworzących te struktury wymaga podjęcia takich przekształceń, które w swoich skutkach powodowałyby ekspozycję zespołów staromiejskich spośród pozostałych terenów zabudowy miejskiej. Na uwagę w tym kontekście zasługuje dawna fosa, obecnie obszar zieleni okalający historyczne śródmieście Jezioran, pozostająca nieuporządkowanym funkcjonalnie fragmentem centrum miasta<sup>1</sup>. Teren ten, zlokalizowany w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Symsarny, jest chroniony ze względu na wysokie walory krajobrazowe i przyrodnicze oraz objęty jest programem rewitalizacji miasta Jeziorany. Jego kształt wyraźnie wydziela historyczne śródmieście od pozostałych obszarów miejskich.

Problematyka zagospodarowania tego terenu stanowi przedmiot niniejszego opracowania. Sporządzony architektoniczno-urbanistyczny projekt koncepcyjny nakreśla sposób kształtowania przestrzeni z podziałem na strefy i formy ich kompozycji, rozwiązania z zakresu architektury krajobrazu (kompozycje zieleni wraz z doborem gatunków roślin) oraz propozycje materiałowe obiektów małej architektury<sup>2</sup>.

## 2. ZAGOSPODAROWANIE PRZESTRZENNE

Pagórkowata topografia Warmii i zróżnicowany krajobraz znajdują odzwierciedlenie w strukturach przestrzennych małych miast regionu. Taka sytuacja występuje także w Jezioranach. Miasto zostało założone na wzniesieniu w zakolu rzeki Symsarny, która stanowiła naturalną formę obrony dla zlokalizowanego w pobliżu zamku (il. 1). Obecnie obszar ten, tworząc położoną w jarze enklawę nieuporządkowanej zieleni, okala historyczne śródmieście Jezioran, wyznaczając jednocześnie jego granicę.

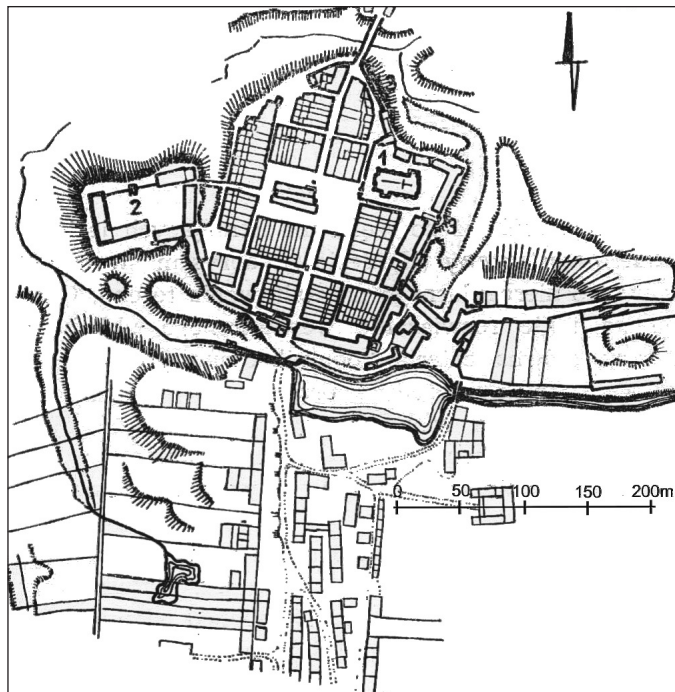
Idea projektu zagospodarowania tego fragmentu miasta wiązała się z koniecznością uporządkowania i rozwiązania wielu problemów, związanych z bogatym programem funkcjonalno-użytkowym obszaru spełniającego rekreacyjne potrzeby lokalnej społeczności.

Teren objęty projektem, zajmujący powierzchnię około 16 ha, leży w znacznym zagłębieniu w stosunku do zespołu staromiejskiego. Obszar ten otacza śródmieście

<sup>1</sup> W dokumentach położony w jarze teren zieleni określany jest jako fosa miejska, zapewne ze względu na sąsiedztwo nieistniejącego już zamku warownego.

<sup>2</sup> Projekt koncepcyjny zagospodarowania fosy miejskiej w Jezioranach został wykonany na zlecenie Urzędu Miasta w Jezioranach we wrześniu 2009 r. Autorami opracowania są: dr inż. arch. Marek Zagroba, inż. arch. Joanna Klonowska oraz mgr inż. Joanna Pawłowicz.

z trzech stron: od północy, zachodu i południa. Zagłębienie koryta rzeki oddzielone jest od zabudowy śródmiejskiej wysoką, przekraczającą momentami wysokość 10 m skarpą. Takie ukształtowanie terenu silnie artykułuje historyczne śródmieście w panoramie miasta, co stanowi duży atut Jezioran.



- II. 1. Plan zespołu staromiejskiego Jezioran z lat 50. XX w.<sup>3</sup>: 1 – Kościół pw. św. Bartłomieja, 2 – zamek z XIV-XIX w., 3 – fortyfikacje z XIV w.
- III. 1. Old Town Plan of Jeziorany band from the 50s twentieth century: 1 – Church St. Bartłomiej, 2 – Castel from XIV-XIX century, 3 – fortress from XIV century

Północną część założenia przedziela most drogowy głównej drogi przelotowej przez Jeziorany. Ta sytuacja umożliwiła wprowadzenie w obszarze opracowania pewnego rodzaju strefowania – podziału na dwie główne przestrzenie o różnych formach funkcjonowania (il. 2).

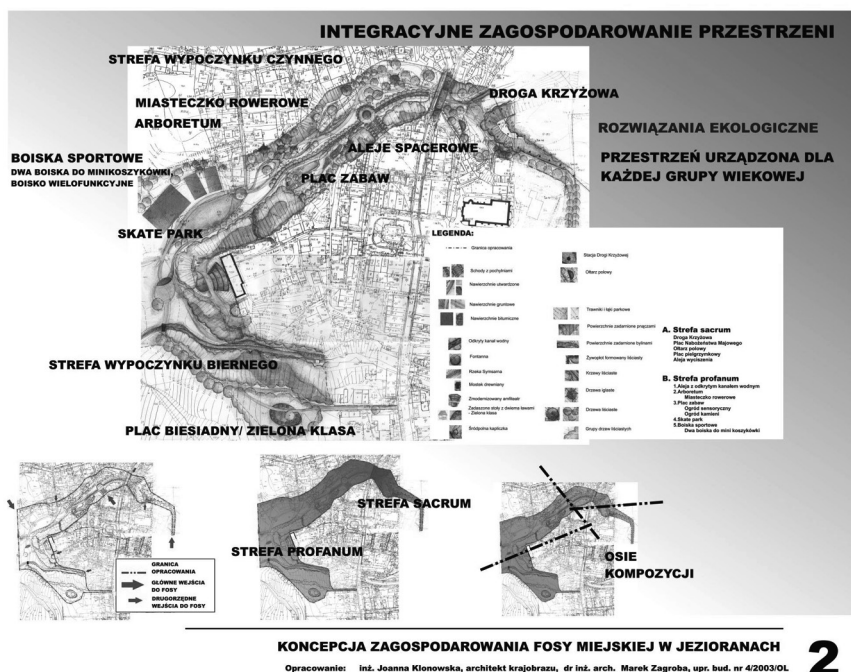
Główne założenie projektu koncepcyjnego polegało na stworzeniu różnorodnej, przenikającej się przestrzeni rekreacyjnej o różnym przeznaczeniu, przy jednoczesnym zachowaniu ładu i porządku w istniejącym krajobrazie miejskim (il. 3). Organizacja przestrzeni o zbliżonych, lecz odmiennych funkcjach (rekreacja czynna, bierna), przenikanie stref, rozwiązania przyjazne dla środowiska naturalnego zapewniają integrację społeczną oraz wzmacniają poczucie więzi lokalnej społeczności. Teren dawnej fosi jest terenem otwartym dla wszystkich. Roślinność dopełniająca zagospodarowanie poszczególnych stref, w połączeniu z zastosowaniem materiałów ekologicznych, jest jednym z ważniejszych walorów przyjętych w rozwiązaniach projektowych.

<sup>3</sup> L. Czubieli, T. Domagała, *Zabytkowe ośrodki miejskie Warmii i Mazur*, Olsztyn 1969, s. 154.



- wypoczynku biernego – aleje i ścieżki spacerowe (aleja z otwartym kanałem wodnym), fontanna, plac biesiadny, przestrzeń przyjazna (woda, zieleń, walory krajozabrazowe),
- wypoczynku czynnego – miasteczko rowerowe, plac zabaw, skate park, boiska sportowe,
- edukacji – arboretum, ogród sensoryczny, ogród skał, wydzielone miejsce dla najmłodszych, odnowiony amfiteatr oraz zielona klasa.

## KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA



- Il. 3. Zagospodarowanie fosy miejskiej w Jezioranach – strefowanie przestrzeni<sup>5</sup> (foto autora)
- Ill. 3. Development of moat in Jeziorany – zoning space (photo by the author)

### 3. STRELOWANIE PRZESTRZENI

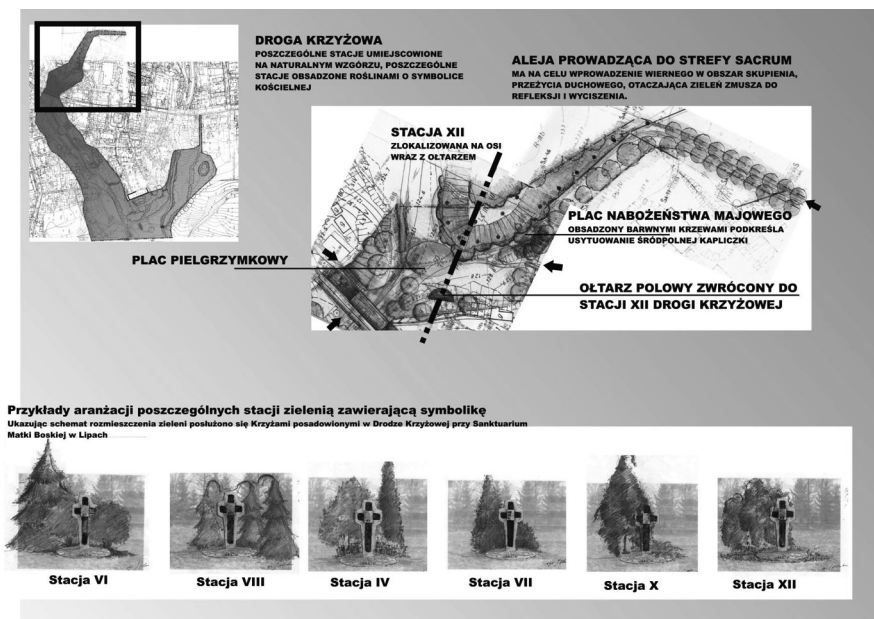
Wschodnią część całego założenia stanowi strefa sacrum (il. 4). Od wschodu otwiera ją aleja wyciszenia. Ma ona za zadanie wprowadzenie wiernych w odpowiednią scenierię przeżyć duchowych. Drzewa, zarówno te posadzone wzdłuż alei, jak i te, które otaczają stacje drogi krzyżowej, sprzyjają wyciszeniu, refleksji oraz atmosferze skupienia, niezbędnej podczas modlitwy. Stacje drogi krzyżowej zostały usytuowane na naturalnym wzniesieniu i obsadzone roślinnością o wymowie symbolicznej<sup>6</sup>.

<sup>5</sup> *Ibidem*.

<sup>6</sup> Za przykład może posłużyć stacja VI, kiedy Weronika ociera twarz Chrystusowi. Rośnie w tym miejscu jaśminowiec (*Philadelphus*). Ma to szczególny wymiar podczas kwitnienia w maju i czerwcu, kiedy krzew pokrywa się mnóstwem białych kwiatów, co symbolizuje białą chustę.

Projekt zakłada odnowienie oraz dodatkową artykulację przestrzenną tej części założenia przez stworzenie placu służącego odprawianiu nabożeństw majowych oraz placu pielgrzymkowego wraz z ołtarzem połowym. Zaprojektowane w tym miejscu obiekty małej architektury (stacje drogi krzyżowej, kapliczka, ołtarz) eksponują tradycyjne w regionie, a zarazem przyjazne środowisku materiały budowlane – kamień, drewno i cegłę ceramiczną.

## STREFA SACRUM



### KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA FOSY MIEJSKIEJ W JEZIORANACH

3

Opracowanie: inż. Joanna Klonowska, architekt krajoznawcy, dr inż. arch. Marek Zagroba, upr. bud. nr 4/2003/OL

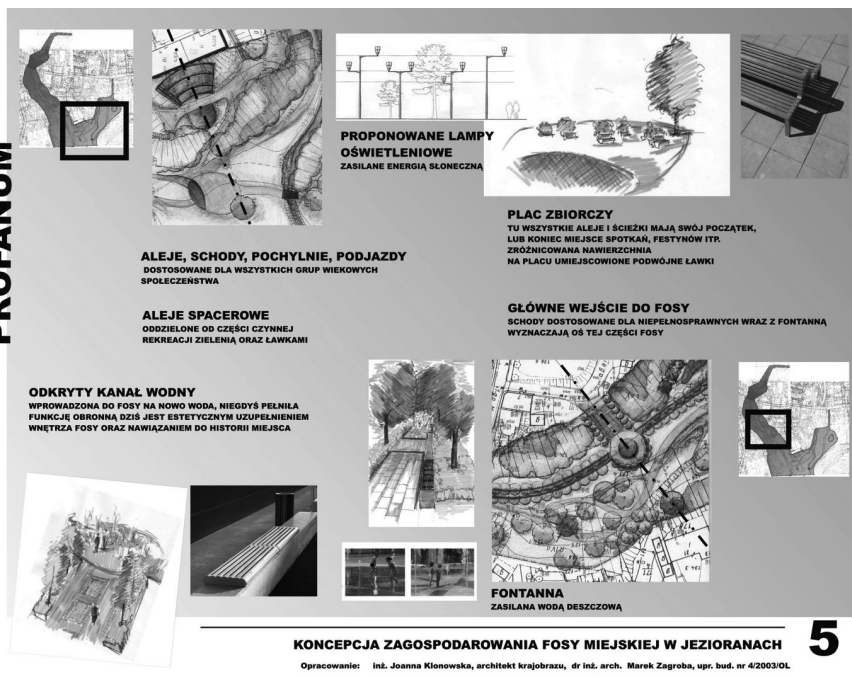
Il. 4. Zagospodarowanie fosy miejskiej w Jezioranach – strefa sacrum<sup>7</sup> (foto autora)

Ill. 4. Development of moat in Jeziorany – sacred area (photo by the author)

Zachodnia część obszaru objętego projektem to strefa profanum. Łączy ona w sobie przestrzenie o różnym, lecz integrującym się sposobie funkcjonowania (il. 5). Strefa składa się z elementów wypoczynku biernego, czynnego i edukacji. Od zachodniej strony mostu strefę rozpoczyna aleja główna o nawierzchni z kostki kamiennej, przeznaczona dla ruchu pieszego. Stanowi ona „kręgosłup” całego założenia. Symbolem nawiązania do historii tego miejsca są umieszczone wzdłuż alei fragmenty otwartego kanału wodnego. Na przecięciu alei z reprezentacyjnym zejściem do fosy, na środku placu wypoczynkowego, usytuowano fontannę zasilaną wodą deszczową, co zwraca uwagę na ekologiczne rozwiązania w zagospodarowaniu przestrzeni publicznej. W bezpośrednim sąsiedztwie alei głównej zaprojektowano żywopłoty złożone z krzewów o naturalnym, zwartym pokroju, pełniące jednocześnie funkcję izolacyjną. Uzupelnieniem naturalnej scenarii są trawniki parkowe, powierzchnie zagospodarowane bylinami, krzewy oraz drzewa iglaste i liściaste.

<sup>7</sup> *Koncepcja zagospodarowania...*, op. cit.

# STREFA PROFANUM



## KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA FOSY MIEJSKIEJ W JEZIORANACH

Opracowanie: inż. Joanna Klonowska, architekt krajoznawcy, dr inż. arch. Marek Zagroba, upr. bud. nr 4/2003/OI

# 5

- II. 5. Zagospodarowanie fosy miejskiej w Jezioranach – strefa profanum<sup>8</sup> (foto autora)  
 III. 5. Development of moat in Jeziorany – profanum area (photo by the author)

Południową część całego założenia wypełniają elementy o edukacyjnym i zabawowym przeznaczeniu, w projekcie których wykorzystano rozwiązania ekologiczne. Należą do nich: ogród sensoryczny, ogród skał oraz plac zabaw jako wydzielone miejsce dla najmłodszych. Ogród sensoryczny to ogród dźwięku, dotyku i zapachu – miejsce, którego dzięki różnym formom materii można dotknąć, powąchać, posłuchać. Ten fragment przestrzeni fosy ma szczególnie silne oddziaływanie na zmysły, umożliwia przede wszystkim poznanie otaczającego świata przyrody dzieciom oraz osobom niepełnosprawnym. Drugim elementem edukacyjnym jest ogród skał, stanowiący niewielkie wnętrza, na obszarze którego przewiduje się zgromadzenie skał z różnych regionów Polski.

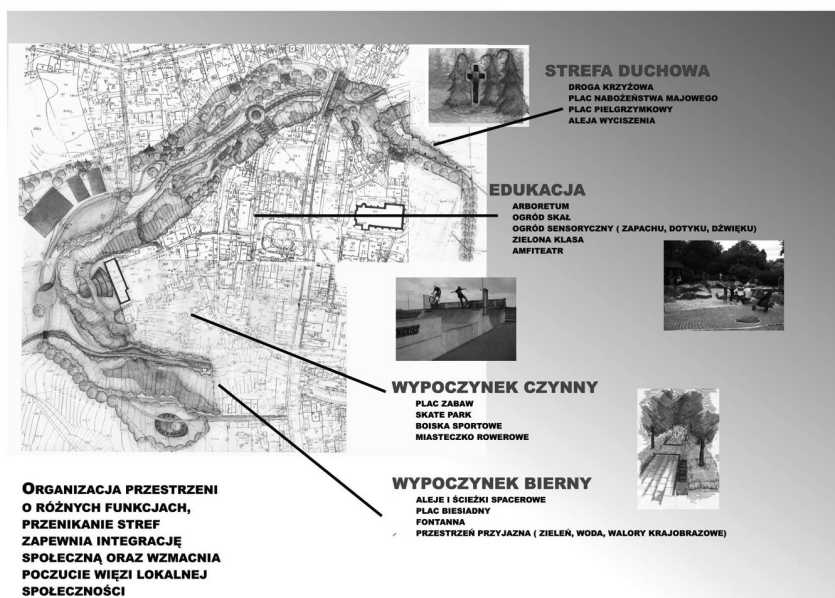
Plac zabaw tworzy wydzielone miejsce dla najmłodszych i ich opiekunów. Przestrzeń o kameralnym charakterze jest obsadzona roślinnością, co rozwija wyobraźnię dzieci oraz wzmacnia ich ciekawość poznawania świata. Wyposażenie placu zabaw stanowią urządzenia posiadające odpowiednie certyfikaty, wykonane w konstrukcji drewnianej. Kompozycyjne domknięcie całości stanowi w południowej części założenia plac, będący miejscem spotkań i festynów, oraz plac biesiadny, mogący pełnić w okresie wiosennym i jesiennym funkcję zielonej klasy.

Spacerowa trasa alei głównej i wprowadzone nasadzenia zieleni wzdłuż rzeki Symsarny umożliwiają grę światła i cienia, co wzbogaca malowniczość projektowanego krajobrazu. Ciąg spacerowy pełni również rolę integracyjną, wiążącą

<sup>8</sup> Ibidem.

poszczególne funkcje (il. 6). Ma to wielkie znaczenie dla lokalnej społeczności – głównego odbiorcy, niezależnie od wieku, zainteresowań i aspiracji.

## PRZESTRZEŃ INTEGRACYJNA



### KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA FOSY MIEJSKIEJ W JEZIORANACH

Opracowanie: inż. Joanna Klonowska, architekt krajoznawca, dr inż. arch. Marek Zagroba, upr. bud. nr 4/2003/OL

# 6

Il. 6. Zagospodarowanie fosy miejskiej w Jezioranach – integracja przestrzeni<sup>9</sup> (foto autora)

Ill. 6. Development of moat in Jeziorany – integration of space (photo by the author)

## 4. MAŁA ARCHITEKTURA

Dopełnieniem zagospodarowania obszaru dawnej fosy miejskiej są obiekty małej architektury, wypełniające poszczególne elementy stref. Zostały one zaprojektowane w sposób zharmonizowany z otoczeniem, zarówno pod kątem formy, jak również zastosowanego materiału. Szczegółowe ich rozwiązanie wykracza poza przedmiot opracowania. Będzie to możliwe dopiero na etapie projektu budowlanego, przy współudziale projektantów branżowych (konstruktor, instalator). Obiekty te występują pojedynczo lub w zespołach. Są to: stacje drogi krzyżowej, kapliczka, ołtarz, ławki parkowe, fontanny, murki oporowe schodów, urządzenia placu zabaw, elementy oświetlenia oraz tablice informacyjne. W kształtowaniu małej architektury dominują formy nieagresywne, osadzone w kontekście naturalnego krajobrazu i materiałowo tradycyjne dla regionu Warmii i Mazur (drewno, kamień oraz cegła ceramiczna). Dotyczy to również projektowanych nawierzchni utwardzonych w obszarze całego założenia. Schody i pochylnie terenowe, ciągi pieszkie i place zostały zaprojektowane z granitowej kostki kamiennej i bruku klinkierowego. Takie połączenie rozwiązań

<sup>9</sup> Ibidem.



funkcjonalnych z zastosowaniem naturalnych materiałów stanowi spójną kompozycję przestrzenną w krajobrazie miasta.

## 5. PODSUMOWANIE

Przedstawione w pracy wybrane aspekty projektowe w zagospodarowaniu terenów zieleni dowodzą, jak istotną rolę w funkcjonowaniu miasta pełni przestrzeń otwarta. Jest to szczególnie ważne, jeśli tak jak w przypadku Jezioran dotyczy przestrzeni publicznej o charakterze wypoczynkowym w centrum miasta – przestrzeni, z którą identyfikuje się każdy mieszkaniec. Dlatego zastosowane rozwiązania powinny uzyskać społeczną akceptację<sup>10</sup>.

Obszar objęty opracowaniem wymaga rozważnych działań projektowych z uwagi na historyczny rodowód tego miejsca i uwarunkowania współczesnego funkcjonowania. Koncepcja projektowa nakreśla ogólny rys proponowanych rozwiązań, które na etapie dalszych opracowań muszą być poddane szczegółowej weryfikacji. Ranga tej przestrzeni zobowiązuje. Jest to miejsce stanowiące naturalną barierę między zabytkowym śródmieściem a współczesną zabudową. Przyjazne środowisku naturalnemu działania mają duży wpływ na stworzenie niepowtarzalnego „klimatu” miejsca (*genius loci*) w krajobrazie miasta, co znacząco wzmacnia poczucie więzi lokalnej społeczności.

## LITERATURA

CZUBIEL L., DOMAGAŁA T., *Zabytkowe ośrodki miejskie Warmii i Mazur, Olsztyn 1969.*  
*Koncepcja zagospodarowania fosy miejskiej w Jezioranach, projekt koncepcyjny*, oprac. dr inż. arch. Marek Zagroba, inż. arch. Joanna Klonowska, mgr inż. Joanna Pawłowicz, zleceniodawca: Urząd Miasta Jeziorany, materiały niepublikowane.

---

<sup>10</sup> Koncepcja projektowa połączona z dyskusją była prezentowana na spotkaniu zorganizowanym przez Radę Miasta Jeziorany z udziałem lokalnej społeczności.