



Zamawiający:	Miasto i Gmina Golub-Dobrzyń, Plac 1000-lecia 25, 87-400 Golub Dobrzyń	
Wykonawca:	Politechnika Krakowska im. T. Kościuszki, ul. Warszawska 24, 31-155 Kraków	
TEMAT OPRACOWANIA: Studia i analizy Golubskiej Starówki”. Konceptje uwzględniające założenia pod dokumentację techniczną rewitalizacji rynku golubskiego, w ramach zadania ujętego w budżecie miasta Golubia-Dobrzynia pn.: „Konceptcja i dokumentacja techniczna urządzenia płyty Golubskiej Starówki”.		
Branża:	ARCHITEKTURA	
Autorzy:	dr hab. inż. arch. Jolanta Sroczyńska, prof. PK – opiekun merytoryczny dr inż. arch. Joanna Białkiewicz dr inż. arch. Łukasz Stożek, prof. PK	
Opracował/ Współpraca projektowa:	Inż. arch. Ewelina Cichońska Inż. arch. Karolina Dębska Inż. arch. Błażej Kmonk Inż. arch. Szymon Kołcz Inż. arch. Justyna Kopacz Inż. arch. Aleksandra Kuźbida Inż. arch. Zuzanna Litwin Inż. arch. Julia Więcek Inż. arch. Karolina Wolak Inż. arch. Błażej Wójcik	
Branża:	KOMUNIKACJA	
Autorzy:	Dr hab. inż. arch. Kinga Racoń-Leja, prof. PK Dr inż. arch. Damian Poklewski-Koziół	
Opracował:	Inż. arch. Joanna Markiewicz Inż. arch. Kornel Kluba Inż. arch. Patryk Włodarczyk	
Branża:	ZIELEŃ	
Autorzy:	Mgr inż. ogrodnictwa Katarzyna Fabijanowska	
Opracował/ Współpraca projektowa:	Stud. Daria Bernat Inż. arch. Katarzyna Jamioł Stud. Tomasz Jaróg	
Prawa autorskie zastrzeżone Projekt podlega ochronie zgodnie z ustawą o ochronie praw autorskimi oraz prawach pokrewnych Dz.U. nr 24 z dn. 04.02.1994, poz. 83 z późniejszymi zmianami, dokonywanie w projekcie zmian, uzupełnień, uszczegółowień bez zgody autora jest zabronione. Opracowanie stanowi skończoną całość.		

Kraków, czerwiec 2022

SPIS ZAWARTOŚCI PROJEKTU:

1. Opis koncepcji.

2. Rysunki architektoniczne – plansze.

Etap 1.

Rys. nr A-01-Szlak systemu obronnego miasta-SAGS/PK/ARCH/A_01, skala 1:1000

Rys. nr A-02-Szlak pielgrzymkowy św. Jakuba-SAGS/PK/ARCH/A_02,
skala 1:1000

Rys. nr A-03 – Szlak królowny Anny Wazówny-SAGS/PK/ARCH/A_03, skala 1:1000

Rys. nr A-04 – Szlak systemu obronnego, Szlak św. Jakuba, Anny Wazówny-
SAGS/PK/ARCH/A_04, skala 1:1000

Rys. nr A-05 – Waloryzacja-kwartały, Koncepcja zmian zagospodarowania płyty rynku-
SAGS/PK/ARCH/A_05, skala 1:1000

Rys. nr A-06 – Szlak systemu obronnego miasta – wizualizacje-SAGS/PK/ARCH/A_06

Rys. nr A-07 - Szlak pielgrzymkowy św. Jakuba-wizualizacje-SAGS/PK/ARCH/A_07

Rys. nr A-08 - Szlak królowny Anny Wazówny-wizualizacje-SAGS/PK/ARCH/A_08

Rys. nr A-09 – Wizualizacje ulicy Zamkowej i 17 stycznia-SAGS/PK/ARCH/A_09

Rys. nr A-010 - Wizualizacje rynek- SAGS/PK/ARCH/A-010

Rys. nr A-011 - Wizualizacje rynek - SAGS/PK/ARCH/A-011

Rys. nr A-012 - Wizualizacje rynek – SAGS/PK/ARCH/A-012

Etap 2.

Rys. nr A-013 – Nowe nawierzchnie, mała architektura – SAGS/PK/ARCH/A-013

Rys. nr A-014 – Parklety - SAGS/PK/ARCH/A-014

3. Rysunki koncepcja zieleni miejskiej.

Etap 1.

Rys. nr Z-01 Zieleń inwentaryzacja ogólna - SAGS/PK/ZIEL/Z_01, skala 1:1000

Rys. nr Z-02 Koncepcja układu zieleni - SAGS/PK/ZIEL/Z_02, skala 1:1000

Etap 2.

Rys. nr Z-03 Koncepcje rynku – SAGS/PK/ZIEL/Z-03

4. Rysunki komunikacja.

Etap 1.

Rys. nr K-01-Dobre praktyki Tongeren – SAGS/PK/KOM/K-01, skala 1:5000

Rys. nr K-02-Dobre praktyki Jarocin-SAGS/PK/KOM/K-02, skala 1:5000

Rys. nr K-03-Koncepcja uspokojenia ruchu w śródmieściu miasta Valkenburg aan de Geul-
SAGS/PK/KOM/K-03, skala 1:5000

Rys. nr K-04-Koncepcja uspokojenia ruchu w śródmieściu miasta Norwich-SAGS/PK/KOM/K-
04, skala 1:5000

Rys. nr K-05-Golub-Dobrzyń analiza funkcji, SAGS/PK/KOM/K-05, skala 1:2000

Rys. nr K-06-Golub-Dobrzyń rozkład funkcji, rzut parterów -SAGS/PK/KOM/K-06, skala 1:2000

Rys. nr K-07-Golub-Dobrzyń szacunkowa liczba mieszkańców, SAGS/PK/KOM/K-07, skala
1:2000

Rys. nr K-08-Golub-Dobrzyń szlaki turystyczne -SAGS/PK/KOM/K-08, skala 1:2000

Rys. nr K-09-Golub-Dobrzyń ogólnodostępne miejsca parkingowe-SAGS/PK/KOM/K-09, skala
1:2000

Rys. nr K-10-Golub-Dobrzyń parking Zamurna-SAGS/PK/KOM/K-10, skala 1:5000

Rys. nr K-11-Golub-Dobrzyń parking Podmurna-SAGS/PK/KOM/K-11, skala 1:5000

Rys. nr K-12-Golub-Dobrzyń parking przy cmentarzu-SAGS/PK/KOM/K-12, skala 1:5000
Rys. nr K-13-Golub-Dobrzyń miejsca parkingowe ul. Chopina-SAGS/PK/KOM/K-13, skala 1:5000
Rys. nr K-14-Golub-Dobrzyń miejsca parkingowe ul równoległa do rynku-SAGS/PK/KOM/K-14, skala 1:5000
Rys. nr K-15-Golub-Dobrzyń parking rynek-SAGS/PK/KOM/K-15, skala 1:5000
Rys. nr K-16-Golub-Dobrzyń procentowa zajętość parkingów-SAGS/PK/KOM/K-16, skala 1:2000
Rys. nr K-17-Golub-Dobrzyń schemat ruchu drogowego-SAGS/PK/KOM/K-17, skala 1:2000
Rys. nr K-18-Golub-Dobrzyń koncepcja zmian ruchu drogowego Etap 1.0- SAGS/PK/KOM/K-18, skala 1:2000
Rys. nr K-19-Golub-Dobrzyń koncepcja zmian ruchu drogowego Etap 2.0-SAGS/PK/KOM/K-19, skala 1:2000
Rys. nr K-20-Golub-Dobrzyń koncepcja zmian ruchu drogowego Etap 3.0-SAGS/PK/KOM/K-20, skala 1:2000
Rys. nr K-21-Golub-Dobrzyń schemat ruchu drogowego-SAGS/PK/KOM/K-21, skala 1:2000
Rys. nr K-22-Golub-Dobrzyń generatory ruchu-SAGS/PK/KOM/K-22, skala 1:2000
Rys. nr K-23-Golub-Dobrzyń wizualizacja ul. Chopina-SAGS/PK/KOM/K-24
Rys. nr K-24-Golub-Dobrzyń wizualizacja ul. Chopina-SAGS/PK/KOM/K-25

SPIS ZAWARTOŚCI OPRACOWANIA:

Etap I: Rewitalizacja zabudowy historycznej miasta w obrębie murów obronnych:

- a) korekta ruchu pieszego, samochodowego i stref parkowania (Golub Dobrzyń miastem bezkolizyjnym) z zaznaczeniem części w obszarze Starówki Golubskiej Starówki
- b) wytyczenie i zaznaczenie na planie wraz z koncepcją i wizualizacją wybranych miejsc przebiegu wraz z koncepcją wizualizacji turystycznych szlaków kulturowych (szlak systemu obronnego miasta, szlak pielgrzymkowy św. Jakuba, szlak tradycyjnego rzemiosła, szlak prowadzący Śladami Królowy Anny Wazówny, itp.) (Golub Dobrzyń miastem dziedzictwa kulturowego) z zaznaczeniem części w obszarze Starówki Golubskiej Starówki
- c) wizualizacja szlaków turystycznych, zabytków i wybranych miejsc dziedzictwa kulturowego miasta z zaznaczeniem części Golubskiej
- d) wytyczenie ścieżek rowerowych i parkingów rowerowych (Golub Dobrzyń miastem ekologicznym) z zaznaczeniem części w obszarze Starówki Golubskiej Starówki
- e) koncepcja formowania zieleni w mieście (zieleni na placach, zieleni w ulicach, parki kieszonkowe (Golub- Dobrzyń miastem zielonym) z zaznaczeniem części w obszarze Starówki Golubskiej
- f) koncepcja dogęszczenia zabudowy (możliwości nadbudowy, rozbudowy i zabudowy działek (Golub Dobrzyń miastem wygodnym) z zaznaczeniem części Golubskiej
- g) koncepcja oświetlenia placów i ulic miasta (Golub-Dobrzyń miastem widocznym) z zaznaczeniem części w obszarze Starówki Golubskiej Starówki
- h) koncepcja nawierzchni placów i ulic miasta (Golub-Dobrzyń miastem przyjaznym dla osób starszych i niepełnosprawnych) z zaznaczeniem części w obszarze Starówki Golubskiej Starówki

Etap II: Koncepcja uwzględniająca wytyczne do projektu technicznego rewitalizacji rynku Starówki Golubskiej, ze szczególnym uwzględnieniem podziałem:

- a) nawierzchni
- b) oświetlenia
- c) małej architektury
- d) zieleni z wyszczególnieniem gatunków i nasadzeń
- e) oznaczenia miejsc dziedzictwa historycznego i współczesnego.

SPIS ZAWARTOŚCI OPISU KONCEPCJI:

- | | |
|--------------------------|---------|
| 1. Przedmiot inwestycji. | Str.6 |
| 2. Podstawa opracowania. | Str.6 |
| 3. Rys historyczny. | Str.6-7 |

I.Architektura.

- | | |
|--|-----------|
| 4. Waloryzacja kwartałów miejskich. (etap 1) | Str.7-30 |
| 5. Starówka Golubia-Dobrzynia – stan istniejący. (etap 1) | Str.30-31 |
| 6. Starówka Golubia-Dobrzynia – proponowane zmiany. (etap 1) | Str.31-35 |
| Elementy małej architektury i nowe nawierzchnie. Inne dane. (etap 2) | Str.35-37 |
| Uzgodnienia z WUOZ | Str.38-39 |
| Bibliografia i dokumentacje | Str.40 |

II.Zieleń.

- | | |
|---|-----------|
| 7. Zieleń istniejąca i projektowana. (etap 1). | Str.41-43 |
| Rynek - szczegółowy opis układu zieleni z propozycją doboru gatunkowego. (etap 2) | Str.43-45 |

III.Komunikacja.

- | | |
|---|-----------|
| 8. Aktualne rozwiązania komunikacyjne i proponowane zmiany. (etap1+2) | Str.46-52 |
|---|-----------|

IV. Oświetlenie i iluminacja. (odrębne opracowanie)

I. Architektura.

1. Przedmiot inwestycji.

Przedmiotem inwestycji są opracowania studialne i analizy dotyczące koncepcji zmian w zagospodarowaniu historycznego obszaru średniowiecznego układu urbanistycznego miasta Golubia.

2. Podstawa opracowania.

Umowa z Inwestorem.

Uzgodnienia z Inwestorem.

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Gminy Golub-Dobrzyń

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego – Uchwała nr XIV/103/2003 z dn. 29.12.2003

Praktyki studenckie.

Uzgodnienia koncepcji z Kujawsko-pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

3. Rys historyczny.

Udokumentowana historia Golubia sięga połowy XIII wieku i wiąże się z osadnictwem krzyżackim na ziemi chełmińskiej. Jednak na długo przed przybyciem Krzyżaków tereny te zamieszkiwała ludność polska, która na prawym brzegu Drwęcy, na skrzyżowaniu ważnych szlaków komunikacyjnych, założyła osadę Golub („villa Golube”). Krzyżacy wykorzystali obronne położenie osady nad rzeką i w latach 1296-1306 wzniesli na wzgórzu okazały zamek, a następnie założyli miasto na prawie chełmińskim. Pierwszy dokument lokacyjny z 1331 roku zaginął podczas wojen na początku XV wieku, w 1421 wielki mistrz krzyżacki Michał Kűchmeister odnowił przywileje miasta i jego obszar według pierwotnego nadania. Intensywny rozwój handlu w tym okresie doprowadził do rozkwitu Golubia, przerwane przez polsko-krzyżackie wojny w pierwszej połowie XV stulecia. Na mocy II pokoju toruńskiego w 1466 roku ziemia chełmińska, jako część Prus Królewskich, znalazła się z powrotem w granicach państwa polskiego.

Przełomowym momentem w nowożytnej historii miasta okazał się rok 1611, kiedy to król Zygmunt III nadał starostwa brodnickie i golubskie wraz z zamkiem swej siostrze Annie Wazównie. Anna spędzała sezon zimowy w Brodnicy, na lato zaś przyjeżdżała do Golubia, który po okresie upadku doprowadziła do ponownego rozkwitu gospodarczego i handlowego. Przebudowała zamek, nadając mu formę eleganckiej rezydencji oraz założyła u jego stóp słynne ogrody, w których hodowała rośliny lecznicze i ozdobne, m. in. tytoń. Miasto Golub czerpało w tym czasie korzyści przede wszystkim z handlu i z organizowanych w mieście jarmarków. Ten krótki okres prosperity zamknęły wojny szwedzkie, następnie w połowie XVIII wieku miasto zostało splądrowane przez wojska rosyjskie (1733-35), ucierpiało też w siedmioletniej wojnie pruskiej (1757-63). Wydarzenia te doprowadziły Golub do zaniku handlu, upadku rzemiosła i utraty znaczenia w regionie. Niemal równocześnie z jego osłabieniem, w drugiej połowie XVII wieku nastąpił rozwój położonej na lewym brzegu Drwęcy osady Przedmieście Golubskie, będącej w posiadaniu rodziny Działyńskich. W 1789 roku hrabia Ignacy Działyński przyznał osadzie prawa miejskie i nazwał ją Dobrzyńem.

Na mocy pierwszego rozbioru Polski w 1772 roku zrujnowany Golub został włączony do Prus, po czym nastąpiła akcja germanizacji tych ziem, między innymi poprzez masowe sprowadzanie do miasta pruskich osadników rolnych oraz niemieckich rodzin rzemieślniczych. Po kongresie wiedeńskim w 1815 roku na rzece Drwęcy wyznaczona została granica pomiędzy zaborem pruskim i rosyjskim, a tym samym miasta Golub i Dobrzyń znalazły się na terenach odrębnych państw. Stan ekonomiczny Golubia pod rządami pruskimi w XIX wieku był bardzo zły. W tym samym czasie na przeciwnym brzegu Drwęcy w zaborze

rosyjskim w szybkim tempie rozwijał się Dobrzyń, czerpiąc zyski z handlu, który znajdował się wówczas w rękach licznej społeczności żydowskiej.

Po I wojnie światowej i odzyskaniu niepodległości Golub wrócił do Polski w roku 1920. Sąsiadujące przez rzekę miasta znalazły się na terenie oddzielnych województw: pomorskiego i warszawskiego. Ponieważ oba ośrodki silnie na siebie oddziaływały, zarówno pod względem gospodarczym, handlowym, jak i kulturalnym, już w latach dwudziestych pojawiły się postulaty połączenia ich w jeden organizm miejski. W 1937 roku Dobrzyń został przyłączony do województwa pomorskiego, odtąd rzeka Drwęca nie stanowiła już granicy województw, a jedynie powiatów. Do pierwszego formalnego połączenia miast doszło pod okupacją hitlerowską. W czasie II wojny światowej szczególnie dotkliwe straty poniósł Dobrzyń, gdzie wymordowana została połowa mieszkańców – przede wszystkim Żydów. Po wyzwoleniu spod okupacji hitlerowskiej w 1945 miasta formalnie na powrót rozdzielono i stan ten trwał do roku 1951, kiedy to na podstawie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 5 maja utworzono jeden ośrodek miejski pod nazwą Golub-Dobrzyń. O ile zjednoczenie Golubia i Dobrzynia leżało jak najbardziej w obopólnym interesie gospodarczym i politycznym, nowe miasto pozostało do pewnego stopnia naznaczone wynikającymi ze swej heterogenicznej historii antagonizmami. Ciekawe i burzliwe dzieje połączonych w jedno miast nad Drwęcą mają oczywiście swoje przeniesienie i odbicie w zachowanym dziedzictwie kulturowym.

I.ARCHITEKTURA.

4. Waloryzacja kwartałów zabudowy golubskiej starówki.

W ramach studiów i opracowań dla golubskiej starówki dokonano waloryzacji istniejących zasobów. Całość terenu obejmującego starówkę Golubia w obrębie murów miejskich, bezpośredniego ich przedpola oraz części terenu znajdującego się wzdłuż rzeki Drwęcy podzielono na kwartały.

Kwartały podzielono na kilka grup:

KW – kwartały zabudowy miejskiej

KR – płyta rynku

KW K – teren kościoła parafialnego z otoczeniem

KW MObr – kwartały związane z murami miejskimi miasta

KW Nbr – kwartały nadbrzeża rzeki Drwęcy

Poszczególne jednorodne kwartały wytyczone przez siatkę ulic czy zachowane mury miejskie tereny zostały następnie ocenione pod kątem ich walorów w zakresie architektonicznym, krajobrazowym oraz zieleni. Załącznikiem do poniższego opisu jest rysunek pokazujący podział na kwartały – rysunek A-09.

Waloryzacja golubskiej starówki.

Nr kwartału	KR , pow. ok. 6512 m ²
Charakter zabudowy Typ zabudowy	Kwartał obejmuje płytę golubskiego rynku. Część środkowa jest wybrukowana, otwarta, w części północnej znajduje się wolnostojąca fontanna. Dookoła części centralnej znajduje się przestrzeń parkingowa.
Zieleń istniejąca	Drzewa - młode mocno przycinane (lipy), rzędowe nasadzenia wzdłuż wszystkich pierzei. Na płycie rynku zieleń mobilna (w pojemnikach niewielkie iglaki, rośliny kwitnące (<i>oprac. szczegółowa inwentaryzacja zieleni - praktyka studencka VII 2021 PK AK</i>)). Powierzchnia zieleni ok. 5 -10%

Wartość architektoniczna rynku	Wartość architektoniczna rynku jest bardzo wysoka. Dookoła płyty rynku znajdują się cztery pierzeje uliczne z zachowaną zabudową historyczną.
Wartość istniejącej zieleni	Drzewa - duża; pozostała zieleń średnia
Stan zachowania rynku.	Niedawno została wykonana rewitalizacja płyty rynku oraz ulic tworzących układ urbanistyczny średniowiecznego miasta.
Stan zachowania zieleni	Drzewa stan zróżnicowany, ogólnie niezadowolający; zieleń pojemnikowa dosyć dobry
Wytyczne projektowe rynek	Zwracamy uwagę na konieczność dokonania zmian na płycie rynku w celu jego uatrakcyjnienia. Proponujemy zmniejszenie ilości miejsc postojowych, wprowadzenie nowej zieleni, przygotowanie przestrzeni pod scenę, wykonanie tzw. „suchej fontanny”, przygotowanie miejsc na ogródki sezonowe, wprowadzenie małej architektury.
Wytyczne projektowe zieleń	Wzbogacenie rynku w zieleń wysoką i niską. Proponowane drzewa nawiązujące do gatunków istniejących, pojedyncze wyższe. Zieleń niska - trawniki, rośliny okrywowe kwitnące - inspirowane ogrodami ziołowymi Anny Wazówny i składem gatunkowym starowiejskich ogródków. Proponuje się wprowadzenie tam gdzie to możliwe roślin pnących. Wskazana właściwa pielęgnacja istniejącej zieleni wysokiej ewentualnie wymiana.
UWAGI	Kwartał objęty jest strefą „A” pełnej ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej zespołu staromiejskiego. Rynek w Golubiu jest wpisany do rejestru zabytków województwa kujawsko-pomorskiego

Nr kwartału	KW 1 , pow. 3314 m ²
Charakter zabudowy Typ zabudowy	Kwartał obejmuje zwartą zabudowę obejmującą północną pierzeję rynku, oraz zabudowę wzdłuż ulicy Zamkowej. Zabudowa kwartału jest zwarta, wydzielone działki są podłużne i składają się z budynku głównego od strony pierzei rynkowej wraz z zabudową oficynową od strony ulicy Zamkowej Budynki w pierzei rynkowej są kamienicami z usługowymi parterami i częścią mieszkalną na piętrach. Część obiektów jest wykorzystywana w całości na cele usługowe (Hotel Vabank)
Zieleń istniejąca	We wnętrzu kwartału brak zieleni (wyjątek – nieliczne, niewielkie przypadkowe powierzchnie trawiaste). Od strony pd. zach. pomiędzy uliczką a murem obronnym, zdegradowany pas ziemi (dzikie parkingi, kubły na śmieci).
Wartość architektoniczna zabudowy	Wartość architektoniczna szczególnie części pierzejowej rynku jest wysoka. Większość budynków jest objęta ochroną konserwatorską. Elewacje kamienic w pierzei północnej rynku posiadają zachowany ciekawy detal architektoniczny. Zabudowa kwartałów intensywna.
Wartość istniejącej zieleni	Bardzo niska

Stan zachowania zabudowy	Stan zachowania kamienic przyrynkowych jest dobry, w nieco gorszym stanie, mocno przekształcona jest szczególnie część oficynowa od strony ulicy Zamkowej.
Stan istniejącej zieleni	Niezadowalający
Wytyczne projektowe zabudowa	Zwracamy uwagę na konieczność remontu elewacji kamienic przyrynkowych oraz części elewacji i budynków od strony murów miejskich. Proponuje się wprowadzić zieleni od strony południowej murów miejskich.
Wytyczne projektowe zieleni	We wnętrzu kwartału zalecane znaczne poszerzenie terenu zajętego przez zieleni w formie ogrodów podwórkowych oraz wzbogacenie składu gatunkowego. Od strony pn. zach. pomiędzy uliczką a murem obronnym zalecane uporządkowanie terenu (miejsca postojowe, kubły na śmieci) m.in. przez wprowadzenie zieleni, proponuje się użycie pnączy lub żywopłotów oraz roślin okrywowych.
UWAGI	Kwartał objęty jest strefą „A” pełnej ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej zespołu staromiejskiego. Obiekty wpisane do ewidencji zabytków województwa kujawsko pomorskiego. Kamienice: Rynek 9, Rynek 10, Rynek 11 (kamienica + magazyn), Rynek 12, Rynek 13, Rynek 14, Rynek 15, Rynek 16, Rynek 17, Rynek 18

Nr kwartału	KW 2 , pow. ok. 2365 m ²
Charakter zabudowy Typ zabudowy	Kwartał obejmuje teren przynależny do dawnego kościoła ewangelickiego obecnie – szkoły podstawowej oraz kilka budynków na podłużnych działkach dochodzących do północnego odcinka murów miejskich. Budynki mieszkalne przy ulicy Brodnickiej są dwukondygnacyjne. Elementem charakterystycznym znajdującym się w narożniku północno-wschodnim tego kwartału jest zachowana baszta.
Zieleń istniejąca	Otoczenie szkoły (d. kościół Ewangelicki): od str. ul. Brodnickiej niewielki zieleniec (krzewy, małe drzewa iglaste, byliny) od str. zach. pojedyncze starsze drzewo – modrzew. We wnętrzu (dziedziniec) nieznaczna ilość zieleni niskiej ozdobnej (małe drzewa iglaste, byliny) Głównie młode nasadzenia (<i>oprac. szczegółowa inwentaryzacja zieleni - praktyka studencka VII 2021 PK AK</i>). Od strony pn. pojedyncze niewielkie ogrody przydomowe o zróżnicowanej zieleni (drzewa, krzewy, rośliny użytkowe) u zbiegu ul. Hallera i Brodnickiej (związany z bud.nr.9) duży niezagospodarowany teren trawiasty otoczony żywopłotem z żywotnika. Całkowita powierzchnia zieleni w kwartale ok.40% w tym głównie stanowi ją ww. teren
Wartość architektoniczna	Wartość architektoniczna dawnego kościoła ewangelickiego wysoka. Pozostałe budynki nie przedstawiają większej wartości. Dominantą wertykalną w kwartale (jak i w panoramie starego miasta) jest wieża kościoła ewangelickiego.
Wartość istniejącej zieleni	Średnia (zieleni związana ze szkołą) gatunkowo nie związana z charakterem zabytkowego budynku, kompozycja przypadkowa. Ogrody przydomowe wartość zróżnicowana.

Stan zachowania zabudowy	Stan zachowania dawnego kościoła bardzo dobry (od strony zewnętrznej). Pozostałe budynki w stanie średnim i słabym.
Stan zachowania zieleni	Dosyć dobry
Wytyczne projektowe zabudowa	Sugeruje się możliwość ewentualnego rozebrania wyższego piętra budynku przy ulicy Brodnickiej 5A w celu odsłonięcia narożnej baszty. Proponuje się także udrożnienie przejścia wzdłuż południowej ściany murów miejskich od ulicy Zamkowej, przez teren szkoły i połączenie ich z istniejącą basztą, która może służyć jako element trasy turystycznej wzdłuż murów miejskich Golubia. Wartą rozważenia propozycją jest uwidocznienie rzutów przyziemia bramy Brodnickiej / Lisewskiej w nawierzchni ulicy (zachowały się fundamenty urządzeń bramnych).
Wytyczne projektowe zieleni	Zalecane poszerzenie terenu zielonego od pd. strony szkoły oraz na dziedzińcu, od zach. str. szkoły przebudowa zieleni. Wskazana kompozycja geometryczna wzorowane na stylu i gatunkach ogrodów klasztornych (sugerowane nawiązanie do ogrodów ziołowych Wazówny) Należy zachować <u>zieleni niską na terenie związanym z bud.nr.9 u zbiegu ul. Hallera i Brodnickiej</u> . Utrzymanie niskiej zieleni pozwala obecnie na utrzymanie <u>jedynego otwartego widoku na zabytkową narożną wieżę</u> .
UWAGI	Kwartał objęty jest strefą „A” pełnej ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej zespołu staromiejskiego. Obiekty wpisane do ewidencji zabytków województwa kujawsko-pomorskiego: Kościół ewangelicki/ szkoła podstawowa, Brodnicka 1, kamienica Brodnicka 5

Nr kwartału	KW 3 , pow. ok. 2570 m ²
Charakter zabudowy Typ zabudowy	Kwartał obejmuje zwartą zabudowę obejmującą wschodnią pierzeję rynku, obszar wyznaczony przez ulice Brodnicką i Browarną. Zabudowa kwartału jest zwarta, wydzielone działki są podłużne i składają się z budynku głównego od strony pierzei rynkowej wraz z zabudową oficynową od ulicy Browarowej. Budynki w pierzei rynkowej są kamienicami z usługowymi parterami i częścią mieszkalną na piętrach.
Zieleń istniejąca	Pojedyncze podwórka (dostępne od strony północnej) częściowo pokryte roślinnością zielną (trawa), jedno o charakterze ogrodowym Powierzchnia zieleni ok. 15%
Wartość architektoniczna	Wartość architektoniczna kamienic w elewacji wschodniej rynku jest wysoka. Większość budynków jest objęta ochroną konserwatorską. Elewacje kamienic w pierzei rynku posiadają zachowany ciekawy detal architektoniczny. Zabudowa kwartałów intensywna. Najwyższą wartość architektoniczną prezentuje „Dom pod Kapturem”. Zwracamy uwagę na konieczność remontu elewacji kamienic przyrynkowych
Wartość istniejącej zieleni	Niewielka
Stan zachowania zabudowy	Stan zachowania kamienic przyrynkowych jest dobry, w nieco gorszym stanie, mocno przekształcona jest szczególnie część oficynowa.

Stan zachowania zieleni	Przypadkowa, zaniedbana, (wyjątek ogród przydomowy)
Wytyczne projektowe zabudowa	Zwracamy uwagę na konieczność remontu elewacji przyrynkowych.
Wytyczne projektowe zieleni	We wnętrzu kwartału zalecane poszerzenie terenu zajętego przez zieleni oraz wzbogacenie składu gatunkowego w formie ogrodów podwórkowych.
UWAGI	Kwartał objęty jest strefą „A” pełnej ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej zespołu staromiejskiego. Obiekty wpisane do rejestru zabytków – Dom „Pod Kapturem” (A/581 z dn. 02.07.1960), tylna zabudowa „Domu pod Kapturem” (A/1697 z dn. 26.02.2016) Obiekty wpisane do ewidencji zabytków województwa kujawsko-pomorskiego: dwa domy Kamienice: Rynek 20, Rynek 21, Rynek 22, Rynek 23, Rynek 24, Rynek 25

Nr kwartału	KW 4 , pow. ok. 2295 m ²
Charakter zabudowy Typ zabudowy	Kwartał obejmuje zwartą zabudowę obejmującą narożnik południowo-wschodni rynku i zabudowę pomiędzy ulicami Browarową i Kościelną. Zabudowa kwartału jest zwarta, wydzielone działki są podłużne i składają się z budynku głównego od strony pierzei rynkowej wraz z zabudową oficynową od ulicy Browarowej. Budynki w pierzei rynkowej są kamienicami w całości przeznaczonymi na cele mieszkalne.
Zieleni istniejąca	Pojedyncze podwórka we wnętrzu zabudowy głównie pokryte roślinnością zielną (trawa). Od strony wsch. częściowo otwarty, niezagospodarowany duży teren trawiasty stanowiący ok. 20% całkowitej powierzchni kwartału.
Wartość architektoniczna	Wartość architektoniczna kamienic w kwartale jest średnia. Większość budynków jest objęta ochroną konserwatorską. Część elewacji kamienic w pierzei rynku posiada zachowany ciekawy detal architektoniczny (m.in. balkony). Zabudowa kwartałów intensywna.
Wartość istniejącej zieleni	Niska
Stan zachowania zabudowy	Stan zachowania kamienic średni, w nieco gorszym stanie, mocno przekształcona jest szczególnie część oficynowa, część oficyn w kiepskim stanie zachowania
Stan zachowania zieleni	Nieurządzona, zaniedbana
Wytyczne projektowe zabudowa	Zwracamy uwagę na konieczność remontu elewacji od strony ulicy Kościelnej. Należy uporządkować oficyny od strony ul. Browarnej, istnieje możliwość nadbudowy oficyn do wysokości elewacji tylnej kamienicy budynku przy ulicy Kościelnej 5.
Wytyczne projektowe zieleni	We wnętrzu kwartału zalecane poszerzenie terenu zajętego przez zieleni w formie ogrodów podwórkowych oraz wzbogacenie składu gatunkowego. Od strony pn.-wsch. wskazane zagospodarowanie terenu w charakterze ogrodowym
UWAGI	Kwartał objęty jest strefą „A” pełnej ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej zespołu staromiejskiego.

	Obiekty wpisane do ewidencji zabytków województwa kujawsko-pomorskiego: Kamienice: Kościelna 1, Kościelna 3, Kościelna 4, Kościelna 5, Kościelna 7, Kościelna 9.
--	---

Nr kwartału	KW 5 , pow. ok. 3650 m ²
Charakter zabudowy Typ zabudowy	Kwartał obejmuje zwartą zabudowę obejmującą południową pierzeję rynku, oraz zabudowę ograniczoną ulicami Chopina i Kościelną. Zabudowa kwartału jest zwarta, wydzielone działki są podłużne i składają się z budynku głównego od strony pierzei rynkowej wraz z zabudową oficynową/spichlerzową. W części środkowej niezabudowany pas zieleni otwierający się na bryłę i otoczenie kościoła parafialnego. Budynki w pierzei rynkowej są kamienicami z usługowymi parterami i częścią mieszkalną na piętrach.
Zieleń istniejąca	<u>część północna</u> – pojedyncze podwórka we wnętrzu zabudowy głównie pokryte roślinnością zielną (trawa), nieliczne, pojedyncze krzewy lub niskie drzewa. Powierzchnia zieleni ok. 35% <u>część południowa</u> - we wnętrzu zabudowy brak zieleni (wyjątek małe podwórko Rynek 33/34) od strony ul. Chopina widoczna niedostępna zieleń o charakterze ruderalnym. Powierzchnia zieleni ok. 10% <u>część środkowa</u> - trawiasty zieleniec z elementami zieleni wysokiej (pojedyncze ukształtowane drzewa, żywopłot) Powierzchnia zieleni ok. 70-80%
Wartość architektoniczna	Wartość architektoniczna szczególnie części pierzejowej rynku jest wysoka. Większość budynków jest objęta ochroną konserwatorską. Większość elewacji kamienic w pierzei południowej rynku posiada zachowany ciekawy detal architektoniczny. Zabudowa kwartałów intensywna.
Wartość istniejącej zieleni	<u>część północna</u> Rynek 27 - niska, Rynek 28 - dosyć dobra <u>część południowa</u> – brak <u>część środkowa</u> - średnia
Stan zachowania zabudowy	Stan zachowania kamienic przyrynkowych jest dobry, w nieco gorszym stanie, mocno przekształcona jest szczególnie część oficynowa.
Stan zachowania zieleni	<u>część północna</u> Rynek 27 - nieurządzona, zaniedbana, Rynek 28 – urządzona, pielęgnowana <u>część południowa</u> – zły <u>część środkowa</u> – średni, nieurządzona, brak regularnej pielęgnacji
Wytyczne Projektowe zabudowa	Zwracamy uwagę na konieczność remontu elewacji przyrynkowych. Należy poddać szczególnym zabiegom konserwatorskim spichlerze usytuowane wzdłuż ulicy Chopina.
Wytyczne projektowe zieleni	<u>część północna</u> we wnętrzu kwartału zalecane poszerzenie terenu zajętego przez zieleń oraz wzbogacenie składu gatunkowego, zalecana forma ogrodu podwórkowego <u>część południowa</u> zalecane wprowadzenie zieleni w formie ogrodów podwórkowych <u>część środkowa</u> - proponowane złożenie komponowanego, kwatrowego ogrodu kieszonkowego o charakterze ziołowym

UWAGI	<p>Kwartał objęty jest strefą „A” pełnej ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej zespołu staromiejskiego.</p> <p>Obiekt wpisany do rejestru zabytków województwa kujawsko-pomorskiego kamienica Rynek 35 wraz z działką (A/1525 z dn. 20.04.2009)</p> <p>Obiekty wpisane do ewidencji zabytków województwa kujawsko-pomorskiego: Kamienice: Rynek 27, Rynek 28, Rynek 32, Rynek 34, Rynek 36, Spichlerze: Rynek/Chopina 32, Rynek/Chopina 33</p>
-------	--

Nr kwartału	KW 6 , pow. ok. 2842 m2
Charakter zabudowy Typ zabudowy	<p>Kwartał obejmuje zabudowę pomiędzy ulicami 17 stycznia, Chopina i Podmurną. Zabudowa kwartału jest zwarta, wydzielone działki są podłużne i składają się z budynku głównego od strony pierzei rynkowej wraz z zabudową oficynową.</p> <p>Budynki frontowe od ul. 17 stycznia są kamienicami z usługowymi parterami i częścią mieszkalną na piętach.</p>
Zieleń istniejąca	<p>We wnętrzu kwartału i na obrzeżach pojedyncze ogrody podwórkowe.</p> <p>Ich powierzchnia do powierzchni zabudowy 15-20%</p>
Wartość architektoniczna	<p>Wartość architektoniczna szczególnie pierzei ul. 17 stycznia jest wysoka. Zabudowa oficyn jest przypadkowa. Zabudowa pierzejowa od strony ulicy Chopina o niewielkiej wartości.</p>
Wartość istniejącej zieleni	Średnia
Stan zachowania zabudowy	<p>Stan zachowania kamienic przyrynkowych jest dobry, w nieco gorszym stanie, mocno przekształcona jest szczególnie część oficynowa.</p>
Stan zachowania zieleni	Średni - stopień pielęgnacji zróżnicowany
Wytyczne projektowe zabudowa	<p>Zwracamy uwagę na konieczność remontu elewacji kamienic od strony ulicy 17 stycznia. Proponujemy możliwość przebudowy budynków przy ulicy Chopina tak, aby nawiązywały gabarytem do sąsiedniej zabudowy przy ul. 17 stycznia i w ciągu ul. Chopina.</p>
Wytyczne projektowe zieleni	<p>Na terenie kwartału można zwiększyć powierzchnię zieleni wertykalnie stosując pnącza, w istniejących ogrodach podwórkowych zalecane zwiększenie i wzbogacenie składu gatunkowego.</p>
UWAGI	<p>Kwartał objęty jest strefą „A” pełnej ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej zespołu staromiejskiego.</p> <p>Obiekty wpisane do ewidencji zabytków województwa kujawsko-pomorskiego: Kamienice: 17 stycznia 1, 17 stycznia 7, 17 stycznia 9, 17 stycznia 11A, 17 stycznia 13, Chopina 4</p>

Nr kwartału	KW 7 , pow. ok. 7554 m2
Charakter zabudowy Typ zabudowy	<p>Kwartał obejmuje zwartą zabudowę ograniczoną zachodnią pierzeją rynku, ulicą Zamkową oraz Podmurną.</p> <p>Zabudowa kwartału jest zwarta, wydzielone działki są podłużne i składają się z budynku głównego od strony pierzei rynkowej wraz z zabudową oficynową.</p>

	Budynki w pierzei rynkowej są kamienicami z usługowymi parterami i częścią mieszkalną na piętrach. Część obiektów jest wykorzystywana w całości na cele usługowe.
Zieleń istniejąca	We wnętrzu kwartału i częściowo na obrzeżach od strony południowej ogrody podwórkowe ze znacznym udziałem powierzchni trawiastych, nieliczne drzewa owocowe i ozdobne oraz krzewy, niewielkie powierzchnie z uprawami. Fragmenty terenu porośnięte roślinnością ruderalną. Powierzchnia pokryta zielenią ok. 20%
Wartość architektoniczna	Wartość architektoniczna zabudowy w przeważającej części jest wysoka. Część elewacji kamienic posiada ciekawy detal architektoniczny (kamienice przy rynku oraz w pierzei ul. 17 stycznia).
Wartość istniejącej zieleni	Zróżnicowana (pojedyncze starsze drzewa).
Stan zachowania zabudowy	Stan zachowania kamienic przyrynkowych jest dobry, w nieco gorszym stanie, mocno przekształcona jest szczególnie część oficynowa, wymaga ona opieki konserwatorskiej ze względu na unikatowy charakter.
Stan zachowania zieleni	Dobry/średni/ zły - stopień pielęgnacji zróżnicowany lub jej brak (tereny ruderalne).
Wytyczne Projektowe zabudowa	Zwracamy uwagę na konieczność remontu elewacji przyrynkowych oraz przy ulicy 17 stycznia. Istnieje możliwość zabudowy „plombowej” pomiędzy kamienicami od strony ulicy Wodnej. Konieczność uporządkowania budynków gospodarczych przy ulicy Podmurnej i zachowania wartościowej zabudowy.
Wytyczne projektowe zieleni	We wnętrzu kwartału zalecane poszerzenie terenu zajętego przez zieleni (np. o tereny zaniedbane o charakterze ruderalnym). W istniejących ogrodach zalecane zwiększenie i wzbogacenie składu gatunkowego o rośliny tradycyjnie uprawiane (użytkowe, ozdobne). Zalecane utrzymanie zieleni w charakterze ogrodów podwórkowych.
UWAGI	Kwartał objęty jest strefą „A” pełnej ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej zespołu staromiejskiego. Obiekty wpisane do ewidencji zabytków województwa kujawsko-pomorskiego: kamienice Rynek 1, Rynek 2, Rynek 3, Rynek 4, Rynek 5, Rynek 6, Rynek 7, Rynek 8, Zamkowa 1 (kamienica+spichlerz), Zamkowa 3, Zamkowa 7, Zamkowa 11, Wodna 3, 17 stycznia 6, 17 stycznia 8, Spichlerz Zamkowa/Podmurna 5, Podmurna 8, Podmurna 10.

Nr kwartału	KW 8 , pow. ok. 1265 m ²
Charakter zabudowy Typ zabudowy	Kwartał obejmuje trójkątną przestrzeń pomiędzy ulicą Zamurną a Chopina. Składa się z niezagospodarowanego dzikiego parkingu, ora dużej zabudowanej w niewielkim stopniu działki.
Zieleń istniejąca	<u>Od strony zach.</u> „dziki” parking - niewielkie fragmenty terenu porośnięte roślinnością zielną naturalnego pochodzenia (byliny, trawy) <u>Od wsch. teren</u> w przewadze pokryty zielenią o charakterze trawnikowym, pojedyncze niewielkie drzewa, sposób użytkowania terenu zróżnicowany (garaże, wiaty, od strony zabudowy (KW9) widoczne ogródki przydomowe) Powierzchnia zieleni ok. 60%
Wartość	Wartość architektoniczna niewielka.

architektoniczna	
Wartość istniejącej zieleni	<u>Od strony zach. znikoma</u> <u>Od wsch. średnia</u>
Stan zachowania zabudowy	Istniejące budynki garażowo – gospodarcze w kiepskim stanie technicznym.
Stan zachowania zieleni	<u>Od strony zach. zaniedbana, ruderalna</u> <u>Od strony wsch. część terenu zaniedbana, stan lepszy - pielęgnowane uprawy o charakterze ogrodowym</u>
Wytyczne projektowe zabudowa	Istnieje możliwość przeznaczenia części działki na zabudowę obiektami dwukondygnacyjnymi oraz wprowadzenia zamiast dzikiego parkingu zieleni.
Wytyczne projektowe zieleni	Od strony zach. zalecane nowe zagospodarowanie terenu w formie ogrodu kieszonkowego Od strony wsch. wskazane ograniczenie zabudowy, utrzymanie i poszerzenie terenu grodów przydomowych, wzbogacenie o tradycyjnie uprawiane rośliny
UWAGI	Kwartał objęty jest strefą „A” pełnej ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej zespołu staromiejskiego. Obiekty wpisane do ewidencji zabytków województwa kujawsko-pomorskiego: brak

Nr kwartału	KW 9 , pow. ok. 1547 m ²
Charakter zabudowy Typ zabudowy	Kwartał obejmuje zabudowę przy ulicy Chopina. Budynki w pierzei wschodniej kwartału są dwu-trzy kondygnacyjnymi kamienicami mieszkalnymi. Tylna część zabudowy podłużnych działek wypełnia chaotyczna zabudowa oficynowo-garażowa.
Zieleń istniejąca	Na tyłach zabudowy od strony południowej zieleń niska nieurzędzona, głównie o charakterze trawnikowym (pojedyncze niewielkie miejsca zagospodarowane zielenią ozdobną). Powierzchnia zieleni ok. 15%
Wartość architektoniczna	Zwraca uwagę jednorodność pierzei wschodniej kwartału. Składa się na nią kilka kamienic o stonowanym detalu architektonicznym. Wartość budynków oficynowych bardzo wątpliwa.
Wartość zachowanej zieleni	niska
Stan zachowania zabudowy	Stan zachowania kamienic w pierzei ulicy jest dobry, w dużo gorszym stanie, mocno przekształcona jest szczególnie część oficynowa.
Stan zachowania zieleni	Zaniedbana (pojedyncze elementy pielęgnowane).
Wytyczne projektowe zabudowa	Proponuje się ujednoczenie elewacji kamienic pierzejowych poprzez wykonanie remontu wszystkich kamienic w jednolitym stylu.
Wytyczne projektowe zieleni	Proponowane poszerzenie terenu zieleni w typie ogrodów przydomowych i podwórkowych i jej połączenie wizualne z zielenią KW8.

zielen	
UWAGI	<p>Kwartał objęty jest strefą „A” pełnej ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej zespołu staromiejskiego.</p> <p>Obiekty wpisane do ewidencji zabytków województwa kujawsko-pomorskiego: Kamienice Chopina 6, Chopina 10, Chopina 12, Chopina 14 (spichlerz + magazyn)</p>

Nr kwartału	KW 10 , pow. ok. 2190 m ²
Charakter zabudowy Typ zabudowy	<p>Kwartał obejmuje zabudowę obejmującą ulicę Chopina.</p> <p>Zabudowa kwartału jest luźna, zabudowa kubaturowa pojawia się w trzech narożnikach działek. Wydzielone działki są prostokątne i zawierają dużą ilość zieleni.</p> <p>Dwa budynki w narożnikach północnym i południowym są dwukondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi. W narożniku wschodnim istnieje parterowy budynek mieszkalny.</p>
Zielen istniejąca	Środkowa część działki, na tyłach zabudowy, zajęta przez ogrody przydomowe, narożnik południowy to plac zabaw: przewaga roślinności o charakterze trawiastym, powyżej od strony bud.nr.11 rośnie pojedyncze stare drzewo (wierzb płacząca). Powierzchnia zieleni ok. 50%
Wartość architektoniczna	Wartość architektoniczna szczególnie części południowej jest średnia.
Wartość zachowanej zieleni	Ogrody przydomowe wartość duża - tradycyjny sposób zagospodarowania Zielen plac zabaw – średnia /niska; (drzewo - wysoka)
Stan zachowania zabudowy	Stan zachowania kamienic dwukondygnacyjnych jest dobry, w nieco gorszym stanie znajduje się parterowy budynek mieszkalny.
Stan zachowania zieleni	Ogrody przydomowe – zadbane, stan dobry; plac zabaw zaniedbany (drzewo stan dosyć dobry)
Wytyczne projektowe zabudowa	Proponuje się wykonać nowe zagospodarowanie niewielki park na działce znajdującej się w zachodniej części kwartału (należącej do miasta).
Wytyczne projektowe – zielen	Ogrody przydomowe - utrzymanie stanu istniejącego, kontynuacja; plac zabaw wymaga rewitalizacji proponuje się nowe zagospodarowanie z zielenią w charakterze ogrodu kieszonkowego
UWAGI	<p>Kwartał objęty jest strefą „A” pełnej ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej zespołu staromiejskiego.</p> <p>Obiekty wpisane do ewidencji zabytków województwa kujawsko-pomorskiego: Kamienica Chopina 13.</p>

Nr kwartału	KW 11 , pow. ok. 2604 m ²
Charakter zabudowy Typ zabudowy	<p>Kwartał obejmuje luźną zabudowę pomiędzy ulicą Chopina a południowym odcinkiem murów miejskich. W części północnej kwartału dominuje bryła budynku przy ulicy Chopina 16. Teren podzielony jest na regularne duże działki. Dwa domy przy ulicy Podmurnej dobudowane są do muru miejskiego.</p>

Zieleń istniejąca	Prawie 1/3 terenu kwartału od strony pd., zajmuje teren porośnięty roślinnością trawiastą (pojedyncze młode nasadzenia w pd. narożniku działki) związany z bud.nr.14. dobudowanym do muru. Od strony pn. przeważają małe ogródki przydomowe mieszkańców d. budynku szkoły, z niewielką ilością niskich drzew użytkowych, wyjątek to znacznych rozmiarów stare drzewo w pn.-wsch. narożniku kwartału (wiąz). Powierzchnia zieleni ok. 60-70%
Wartość architektoniczna	Wartość architektoniczna dawnej szkoły wysoka. Budynki przybudowane do muru o mniejszej wartości historycznej.
Wartość zachowanej zieleni	Zróżnicowana: większą wartość mają zadbane ogródki przydomowe o różnorodnych uprawach, mniejszą tereny trawiaste. Najwyższą wartość ma stary wiaz.
Stan zachowania zabudowy	Stan zachowania budynków dobry, dawna szkoła miejska jest wyremontowana, posiada zachowany detal architektoniczny. W gorszym stanie budynki parterowe przy murach miejskich.
Stan zachowania zieleni	Ogólnie średni
Wytyczne projektowe zabudowa	Istnieje możliwość adaptacji poddasza starej szkoły. Proponuje się pozostawienie działek bez możliwości rozbudowy kubaturowej.
Wytyczne projektowe zieleni	Od strony pn. czytelne rozgraniczenie terenów upraw i miejsc postojowych. Zachowanie charakteru istniejących ogródków przydomowych, proponowane poszerzenie tego typu zagospodarowania na tereny trawiaste. Wskazana ochrona cennego okazu drzewa.
UWAGI	Kwartał objęty jest strefą „A” pełnej ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej zespołu staromiejskiego. Obiekty wpisane do ewidencji zabytków województwa kujawsko-pomorskiego: Kamienice przy murze obronnym Podmurna 12, Podmurna 14, Kamienica Chopina 16

Nr kwartału	KW 12 , pow. ok. 1921 m2
Charakter zabudowy Typ zabudowy	Kwartał obejmuje luźną zabudowę pomiędzy ulicami Chopina i Kościelną. W części południowej zabudowa dwukondygnacyjna o niewielkiej wartości historycznej. Teren podzielony jest na regularne duże działki.
Zieleń istniejąca	Północną i środkową część kwartału zajmuje teren trawiasty. Powierzchnia zieleni ok.70%
Wartość architektoniczna	Wartość architektoniczna obiektów niewielka.
Wartość istniejącej zieleni	niska
Stan zachowania zabudowy	Stan zachowania obiektów dość dobry, budynki mieszkalne przebudowane. Budynek przy ulicy Chopina 18 zachował pierwotną bryłę. Reszta działki niezabudowana, niezagospodarowana.
Stan zachowania zieleni	Teren koszony utrzymywany w typie trawnika.

Wytyczne projektowe	Proponuje się dopuścić do zabudowy dwukondygnacyjnymi budynkami tworzącymi pierzeję kwartału.
Wytyczne projektowe – zieleni	Do proponowanej ww. zabudowy wskazana, na ich zapleczach, zieleni w charakterze ogródków przydomowych.
UWAGI	Kwartał objęty jest strefą „A” pełnej ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej zespołu staromiejskiego. Obiekty wpisane do ewidencji zabytków województwa kujawsko-pomorskiego: Kamienica Chopina 18

	KW 13 , pow. ok. 2113 m ²
Charakter zabudowy Typ zabudowy	Głównym elementem kwartału jest budynek parafialny, ceglany, parterowy z użytkowym poddaszem. Od strony południowej do pozostałości murów obronnych dobudowany jest obiekt gospodarczy.
Charakter istniejącej zieleni	Ogród przy plebanii: przewaga roślinności o charakterze trawnikowym głównie część wsch., część zach. – zieleni wysoka, drzewa ozdobne, przewaga iglastych, (uwagę zwraca potężna lipa i świerk kłujący w odm. srebrzystej). Powierzchnia zieleni ok.80%
Wartość architektoniczna	Wartość architektoniczna budynku plebanii wysoka. Budynek o elewacji ceglanej z XIX wieku, z zachowanym detalem architektonicznym. Budynek gospodarczy przebudowany zatracił część oryginalnego charakteru.
Wartość istniejącej zieleni	Wartość znaczna, jako tradycyjnego ogrodu towarzyszącego tego typu budynkom.
Stan zachowania zabudowy	Stan zachowania budynku parafialnego dobry, budynki gospodarcze zachowane w stanie dość dobrym.
Stan istniejącej zieleni	Dosyć dobry, pojedyncze miejsca zaniedbane
Wytyczne projektowe zabudowa	Proponuje się przywrócić pierwotnych otworów okiennych, zmianę pokrycia dachowego na dachu i daszku przed wejściem. Zachodnia część kwartału powinna zostać zachowana bez zabudowy – graniczy z przebiegiem murów obronnych miasta.
Wytyczne projektowe – zieleni	Zachowanie ogrodu w historycznych granicach, zalecany projekt rewaloryzacji nawiązujący układem i składem gatunkowym do podobnych obiektów z epoki, wskazana szczególna ochrona starych cennych drzew
UWAGI	Kwartał objęty jest strefą „A” pełnej ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej zespołu staromiejskiego. Obiekty wpisane do ewidencji zabytków województwa kujawsko-pomorskiego: Plebania kościoła św. Katarzyny Medycejskiej, ul. Kościelna 11 Uwaga, przy pracach terenowych konieczność zapewnienia nadzoru archeologicznego ze względu na prawdopodobny przebieg murów miejskich w części wschodniej kwartału.

Nr kwartału	KW 14 , pow. ok. 713 m ²
Charakter zabudowy Typ zabudowy	Kwartał obejmuje zabudowę dawnego browaru przy ulicy Browarowej. Zabudowa kwartału jest zwarta, wyróżnia się bryła parterowego budynku głównego od strony zachodniej pierzei. Od strony południowej chaotyczna zabudowa oficynowa.

Charakter istniejącej zieleni	Większą część zieleni stanowi trawnik, niewielki ogródek warzywny, pojedyncze niewysokie drzewa iglaste (żywotniki) Powierzchnia zieleni ok. 40%
Wartość architektoniczna	Wartość architektoniczna budynku browaru jest wysoka.
Wartość istniejącej zieleni	Niska
Stan zachowania zabudowy	Stan zachowania budynku browaru bardzo dobry (budynek wyremontowany), część oficynowa stan słaby.
Stan istniejącej zieleni	Średni (wyjątek ogródek warzywny)
Wytyczne projektowe zabudowa	Proponuje się usunięcie budynków gospodarczych i pozostawienie części działki schodzącej do rzeki Drwęcy bez zabudowy.
Wytyczne projektowe – zieleni	Proponowane poszerzenie terenu ogrodu przydomowego, wzbogacenie o funkcje użytkowe/ozdobne - zwiększenie ilości zieleni wysokiej, kwitnących bylin
UWAGI	Kwartał objęty jest strefą „B1” ochrony struktur przestrzennych o wartości kulturowej poza zespołem staromiejskim. Obiekty wpisane do ewidencji zabytków województwa kujawsko-pomorskiego: Browar obecnie budynek mieszkalny Browarowa 7 Uwaga, przy pracach terenowych konieczność zapewnienia nadzoru archeologicznego ze względu na prawdopodobny przebieg murów miejskich w części środkowej kwartału.

Nr kwartału	KW 15 , pow. ok. 1609 m2
Charakter zabudowy Typ zabudowy	Kwartał obejmuje luźną zabudowę obejmującą wschodnią pierzeję ulicy Browarnej, południową ulicy Brodnickiej, dochodzi do zakola rzeki Drwęcy. Zabudowa kwartału jest bardziej zwarta w części zachodniej, wydzielone działki są podłużne, usytuowane prostopadle do ul. Browarowej i składają się z budynku głównego od strony ulicy wraz z ogródkami na skłonie w kierunku rzeki. Budynki w kwartale są kamienicami parterowymi z użytkowymi poddaszami, albo dwukondygnacyjne.
Charakter istniejącej zieleni	Od strony wsch. na tyłach zabudowy frontowej, ogrody przydomowe - głównie roślinność trawiasta, niewielkie uprawy użytkowo-ozdobne, od strony rzeki samosiewy drzew. Działka granicząca z ul. Brodnicką częściowo pokryta roślinnością trawiastą od strony ulicy i rzeki samosiewy drzew. Powierzchnia zieleni ok. 35%
Wartość architektoniczna	Wartość architektoniczna niewielka.
Wartość istniejącej zieleni	Niewielka (samosiewy związane z rzeką istotna wartość przyrodnicza)
Stan	Stan zachowania kamieniczek jest dobry, w nieco gorszym stanie, dwukondygnacyjny budynek w części środkowej.

zachowania zabudowy	
Stan istniejącej zieleni	Od strony wsch. zadbana od ul. Brodnickiej nieurządzona, niepielęgnowana (składowisko samochodów). Zieleń nadrzeczna stan dobry
Wytyczne Projektowe zabudowa	Istnieje możliwość dopełnienia zabudowy pierzejowej od strony ulicy Browarowej oraz Brodnickiej budynkami o wysokości budynków istniejących. Część zbliżona do rzeki powinna pozostać bez zabudowy kubaturowej.
Wytyczne projektowe – zieleni	Poszerzenie i wzbogacenie gatunkowe istniejących ogrodów o rośliny tradycyjnie uprawiane (użytkowe, ozdobne), w miejscach gdzie to możliwe proponowane założenie nowych. Zieleń nadrzeczna rodzima, zgodna z siedliskiem - wskazane utrzymanie stanu.
UWAGI	Kwartał objęty jest strefą „B1” ochrony struktur przestrzennych o wartości kulturowej poza zespołem staromiejskim. Obiekty wpisane do rejestru zabytków województwa kujawsko-pomorskiego: brak Uwaga, przy pracach terenowych konieczność zapewnienia nadzoru archeologicznego ze względu na prawdopodobny przebieg murów miejskich w części środkowej kwartału.

Nr kwartału	KW K1 , pow. ok. 2875 m ²
Charakter zabudowy Typ zabudowy	Kwartał obejmuje teren kościoła pw. Św. Katarzyny Aleksandryjskiej, wraz z terenem zielonym wokół, otoczony murem zewnętrznym otaczającym teren kościoła.
Charakter istniejącej zieleni	Teren przykościelny (Teren objęty szczegółową inwentaryzacją zieleni - praktyka studencka VII 2021 PK AK) Przeważa niska zieleń trawnikowa, wzdłuż muru krąg ze starych drzew (głównie lipy), część wycięta. Powierzchnia zieleni ok. 60%
Wartość architektoniczna	Wartość architektoniczna bardzo wysoka. Obiekt gotycki z XII – XIV wieku. Kościół wraz z terenem wpisany do rejestru zabytków.
Wartość istniejącej zieleni	Wysoka, zarówno przyrodnicza jak i historyczna, część drzew posiada znaczne wymiary obwodów pni w tym pojedyncze mają wymiary zbliżone do pomnikowych
Stan Zachowania zabudowy	Stan zachowania kościoła bardzo dobry. Częściowo zachowana zieleń wysoka.
Stan istniejącej zieleni	Ogólny średni - drzewa nie pielęgnowane lub pielęgnowane niewłaściwie, stan zdrowotny zróżnicowany (średni/zły), trawnik pielęgnowany, koszony,
Wytyczne projektowe zabudowa	Zmiany projektowe mogą obejmować jedynie zagospodarowanie terenu w zakresie zmiany przebiegu ścieżek pieszych, zmiany materiału na głównych ciągach, małej architektury oraz ewentualnie nasadzeń drzew.
Wytyczne projektowe – zieleni	Drzewa istniejące wymagają zróżnicowanej specjalistycznej opieki. Polecane firmy doświadczone w pracach z zielenią zabytkową. Wskazane uzupełnienie ubytków w kręgu drzew otaczających kościół gatunkami sadzonymi tradycyjnie (powrót do pierwotnego historycznego stanu). Można rozważyć wzbogacenie otoczenia kościoła w zieleń ozdobną (krzewy, byliny) projekt powinien być wykonany przez jednostkę uprawnioną do zajmowania się zabytkową zielenią.

UWAGI	<p>Kwartał objęty jest strefą „A” pełnej ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej zespołu staromiejskiego.</p> <p>Obiekty wpisane do rejestru zabytków województwa kujawsko-pomorskiego: Kościół parafialny p.w. św. Katarzyny (A/341 z dn. 22.04.1930) Wieża oraz bryła kościoła stanowi dominantę w panoramie historycznego miasta Golubia. Ważny element zamykający perspektywę południowej pierzei rynku. Bryła wieży dobrze widoczna od strony ulicy Zamurnej i Kościelnej.</p>
-------	---

Nr kwartału	KW MObr1 , pow. ok. 4091,8 m ²
Charakter zabudowy Typ zabudowy	<p>Kwartał obejmuje reprezentacyjny ciąg średniowiecznych fortyfikacji biegnący wzdłuż ul. gen. Józefa Hallera z dwoma prostokątnymi basztami typu otwartego i wieżą na planie kwadratu wysuniętą ryzalitowo przed kurtyny dochodzących do niej odcinków w północno-wschodnim narożniku murów miejskich.</p> <p>Północny odcinek murów z przeważającym wątkiem ceglany polskim na podmurówce z kamienia polnego wraz z suchą fosą utrzymaną w formie zieleńca.</p>
Charakter istniejącej zieleni	Przeważa zieleń niska - trawnik, w pn.- wsch. części fosi przy murze, fragment zieleni wysokiej - pojedyncze i w małych grupach różnowiekowe drzewa liściaste (ok.10 szt., prawdopodobnie samosiewy). Powierzchnia zieleni ok. 95%
Wartość architektoniczna	<p>Wartość architektoniczna kwartału jest wysoka ze względu na zachowany średniowieczny system obronny.</p> <p>Ciąg murów ze zrekonstruowanymi (pod koniec XX w.) dwoma basztami oraz nieistniejącą basztą nadbudowaną prawdopodobnie w 2. poł. XVIII w. pięterem o konstrukcji szkieletowej, a w następnym wieku zaadoptowanej na budynek mieszkalny (rozebrany w 2002 r.).</p> <p>Nie zachowała się również brama miejska Zamkowa / Toruńska usytuowana na osi ulicy Zamkowej.</p> <p>W narożniku północno-wschodnim murów miejskich zachowana w całości jedna z czterech wież przykryta (w 1912 r.) dachem namiotowym – czterospadowym (wpisana do rejestru zabytków).</p>
Wartość istniejącej zieleni	Historyczna duża - zachowanie fosi w formie trawiastej łąki; pojedyncze drzewa o znacznych obwodach pni – wartość przyrodnicza
Stan zachowania zabudowy	Stan zachowania północnego odcinka murów dobry, aczkolwiek wymagający uzupełnienia lica muru i zabezpieczenia korony murów przed degradacją.
Stan istniejącej zieleni	Trawiasta fosa – dobry; drzewa – średni, brak pielęgnacji
Wytyczne Projektowe zabudowa	<p>Wartą rozważenia propozycją jest:</p> <ul style="list-style-type: none"> - rekonstrukcja baszty - uzupełnienie lica muru baszty - uwidocznienie rzutów przyziemia bramy Zamkowej / Toruńskiej w nawierzchni ulicy - udostępnienie wieży „gołębiej” dla zwiedzających <p>Mury wymagają konserwacji, uzupełnienia lica i zabezpieczenia korony przed degradacją.</p>
Wytyczne projektowe – zieleni	<p>Proponuje się stworzenie w fosie ogrodu różanego; wskazane szczegółowe oględziny drzew w związku z ich bliskim sąsiedztwem z zabytkowym murem.</p> <p>W przypadku decyzji wycinki proponuje się zachowanie najcenniejszych i niestwarzających zagrożenia (dają one jedyny cień na terenie fosi).</p>

UWAGI	Kwartał objęty jest strefą „A” pełnej ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej zespołu staromiejskiego. Mury obronne wpisane do rejestru zabytków woj. kujawsko-pomorskiego (nr A/432/140 z dn. 21 XII 1959 r.).
-------	--

Nr kwartału	KW MObr2 , pow. ok. 4510,8 m ²
Charakter zabudowy Typ zabudowy	Kwartał obejmuje zachodni odcinek średniowiecznych murów miejskich (z przeważającym wątkiem ceglany polskim i wendyjskim na podmurówce z kamienia polnego) z basztą oraz zabudową pomiędzy ul. Wodną, Podmurną, 17 stycznia i ul. gen. Józefa Hallera. Jednokondygnacyjna zabudowa usługowa od strony zachodniej, dwukondygnacyjna z poddaszem od strony południowej i północnej. W środkowej części kwartału duży teren niezabudowany. Zabudowa mieszkalna i usługowa.
Charakter istniejącej zieleni	Od strony ul. Hallera pojedyncze ogrody przydomowe, w środkowej części kwartału duży teren (ok.1/4 pow.) niezabudowany, niejednolicie zagospodarowany - w przewadze pokryty zielenią wysoką (m.in brzozy); Południowa część pozbawiona zieleni, wyjątek niewielki ogródek na tyłach zabudowy (nr.10) przy ul. 17-go Stycznia. Powierzchnia zieleni ok. 50%
Wartość architektoniczna	Wartość architektoniczna muru miejskiego oraz budynku dawnego posterunku pruskiej policji celnej i domu w zespole dawnej elektrowni miejskiej wysoka zważywszy również na wartości niematerialne i historyczne. 1-kondygnacyjne budynki usługowe od strony ul. Wodnej nie przedstawiają większej wartości. Nie zachowała się brama miejska Dobrzyńska usytuowana na osi ulicy 17 stycznia (zachowały się fundamenty urządzeń bramnych).
Wartość istniejącej zieleni	ogrody przydomowe w przypadku tradycyjnego zagospodarowania wartość dosyć duża, zieleń wysoka z punktu widzenia środowiska miejskiego wartość wyższa.
Stan zachowania zabudowy	Miejscami lico muru miejskiego trwale zniszczone na głębokość do 4 cegieł, gdzieśgdzie mur jest przeparty na całą grubość z wtórnym uzupełnieniem cegłą współczesną. Korona muru zabezpieczona prowizoryczną konstrukcją. Baszta po rozbiórce domu mieszkalnego popada w ruinę. Obiekty mieszkalne i usługowe w dobrym stanie.
Stan istniejącej zieleni	Ogrody stan dosyć dobry/średni; drzewa dojrzałe (ok.30-letnie) pośrodku kwartału rosną w zagęszczeniu, brak pielęgnacji.
Wytyczne projektowe zabudowa	Wartą rozważenia propozycją jest: - uwidocznienie rzutów przyziemia bramy Dobrzyńskiej w nawierzchni ulicy, - ewentualna rekonstrukcja wieży u wylotu ul. Podmurnej i ul. Wodnej, po której pozostała część przypory w ceglach o układzie polskim, - rekonstrukcja baszty, - uporządkowanie kwartału od strony zachodniej poprzez dopuszczenie do zabudowy dwukondygnacyjnymi budynkami tworzącymi pierzeję kwartału (w miejsce 1-kondygnacyjnej zabudowy usługowej) lub stworzenie w tym miejscu parku miejskiego połączonego z zielenią kwartału KWNB1 z uwagi na fakt, iż jest to miejsce wyeksponowane od strony ruchliwej ulicy gen. Józefa Hallera. - przeznaczenie na teren rekreacyjny fragmentu dawnej fosy (obecnie teren niezabudowany).

	Mury wymagają konserwacji, uzupełnienia lica i zabezpieczenia korony przed degradacją.
Wytyczne projektowe – zieleń	Proponuje się w przypadku istniejących ogrodów utrzymanie sposobu zagospodarowania. Teren pośrodku kwartału porośnięty zielenią wymaga uporządkowania, zieleń wysoka powinna być właściwie pielęgnowana.
UWAGI	Kwartał objęty jest strefą „A” pełnej ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej zespołu staromiejskiego. Mury obronne wpisane do rejestru zabytków woj. kujawsko-pomorskiego (nr A/432/140 z dn. 21 XII 1959 r.). Obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków powiatu golubsko-dobrzyńskiego: - ul. 17 stycznia 10 - budynek dawnego posterunku pruskiej policji celnej (Königliche Zollamt), obecnie budynek mieszkalny (2. poł. XIX w. wieku), - Wodna 3 - Kamienica (1. poł. XIX w.), - Wodna 7 - Dom w zespole dawnej elektrowni miejskiej, obecnie budynek mieszkalny (1905 r.).

Nr kwartału	KW MObr3 , pow. ok. 3413,6 m ²
Charakter zabudowy Typ zabudowy	Kwartał pomiędzy ul. Podmurną, Zamurną i 17 stycznia obejmuje południowo-zachodni odcinek średniowiecznych murów miejskich (z przeważającym wątkiem ceglany polskim i wendyjskim na podmurówce z kamienia polnego). Mury z pozostałościami wieży w narożu południowo – zachodnim oraz z trzema basztami, z czego dwie są nadbudowane i obudowane po stronie wewnętrznej bryłami domów mieszkalnych. Do kurtyn muru od strony wewnętrznej dobudowane zostały budynki substandardowe. Zasypany odcinek dawnej fosy przeznaczony na skwer miejski.
Charakter istniejącej zieleni	Teren za murami pokryty zielenią, zagospodarowany: przewaga niskiej roślinności trawnikowej, od strony zach., od ul. 17-go Stycznia, alejki obsadzone pojedynczymi dosyć młodymi drzewami głównie iglastymi (żywotniki, świerki kłujące w odm. srebrzystej), pozostałe, nieliczne to młode liściaste (samosiewy?); w obrębie wysuniętych baszt niewielki wydeptany plac zabaw dla dzieci. Powierzchnia zieleni 90% Teren przylegający do murów od strony miasta porasta, w przewadze, niska zieleń trawiasta, koszona, sadzone pojedyncze drzewa iglaste (żywotnik, świerk) oraz nieliczne liściaste młode samosiewy, od wsch. pojedynczy ogród przydomowy.
Wartość architektoniczna	Wartość architektoniczna kwartału jest wysoka ze względu na zachowany średniowieczny system obronny.
Wartość istniejącej zieleni	Teren za murami - drzewa zasłaniają mury, gatunki posadzone nie są zgodne z charakterem zabytkowego miejsca - wartość niska, trawiaste otoczenie murów wartość większa Teren przylegający do murów od strony miasta j.w Pojedynczy ogród przydomowy wartość średnia, uwagę zwraca stary okaz orzecha.
Stan zachowania zabudowy	Dobry, aczkolwiek substancję budowlaną zabytkowych murów osłabiają mieszczące się w basztach struktury mieszkalne i gospodarcze.

Stan istniejącej zieleni	Teren za murami - fragment zieleni urządzonej zaniedbany, niepielegnowany, na pozostałym terenie trawa koszona Teren przylegający do murów od strony miasta zaniedbany, stan 2 drzew iglastych średni, młode samosiewy liściaste stan dobry, ale część rośnie tuż przy murze; pojedynczy ogród przydomowy stan średni
Wytyczne projektowe zabudowa	Wartą rozważenia propozycją jest: - oczyszczenie murów z przylegających zabudów substandardowych, - zagospodarowanie dawnej fosy na tereny rekreacyjno-spacerowe, - rekonstrukcja wieży w narożu południowym murów, której stan zachowania w przyziemiu pozwala na odtworzenie jej pierwotnej formy. Mury wymagają konserwacji, uzupełnienia lica i zabezpieczenia korony przed degradacją.
Wytyczne projektowe – zieleni	Teren za murami - proponuje się zmianę sposobu zagospodarowania: przebudowę strefy wejściowej od ul. 17-go Stycznia, likwidację lub przebudowę gatunkową istniejącej zieleni wysokiej, przeniesienie w inne miejsce placu zabaw. Dla terenu trawnikowego utrzymanie istniejącego stanu. Teren wymaga włączenia w ogólną koncepcję zagospodarowania obszaru przylegającego do murów: wskazane utrzymanie i powiększenie powierzchni trawiastych ewentualne wprowadzenie niskiej roślinności krzewiastej/bylinowej, rozpatrzyć możliwość posadzenia, w bezpiecznej odległości od murów, pojedynczych rodzimych drzew (np. lip, dębów, grabów) Teren przylegający do murów od strony miasta - wskazane uporządkowanie, całość terenu jw. wymaga włączenia w ogólną koncepcję sposobu zagospodarowania obszaru przylegającego do murów eksponującego jego przebieg.
UWAGI	Kwartał objęty jest strefą „A” pełnej ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej zespołu staromiejskiego. Mury obronne wpisane do rejestru zabytków woj. kujawsko-pomorskiego (nr A/432/140 z dn. 21 XII 1959 r.).

Nr kwartału	KW MObr4 , pow. ok. 5032,3 m ²
Charakter zabudowy Typ zabudowy	Kwartał pomiędzy ul. Zamurną i Kościelną obejmuje południowy odcinek średniowiecznych murów miejskich (z przeważającym wątkiem wendyjskim na podmurówce z kamienia polnego) z basztami. Zabudowa mieszkalna z ogródkami przydomowymi. Granica działek dochodząca do ul. Zamurnej, budynki zarówno w pierzei ulicy, jak i cofnięte w głąb działek stykają się z licem murów miejskich.
Charakter istniejącej zieleni	Od pn., na zakręcie ul. Zamurnej (teren za placem zabaw w str. wsch.) w początkowej części opuszczony zaniedbany, na fundamentach dawnego domu i w pobliżu przeważa zielna roślinność o charakterze ruderalnym, uwagę zwraca rosnący przy 4-ej baszcie okaz starego dębu. Za zakrętem w kierunku wsch. teren zagospodarowany dosyć jednolicie przez związane z domami ogrody przydomowe.
Wartość architektoniczna	Wartość architektoniczna kwartału jest wysoka ze względu na zachowany średniowieczny system obronny. Niska wartość obiektów przylegających do murów. Nie zachowała się również brama miejska Błońska usytuowana na osi ulicy Kościelnej (zachowały się fundamenty urządzeń bramnych).

Wartość Istniejącej zieleni	Teren porośnięty niską roślinnością ruderalną to cenne miejsce eksponujące mury, występujący miejscami typ roślinności przypominający łąkę ma znaczną wartość wizualną i przyrodniczą. Stary okaz dębu posiada wysoką wartość dendrologiczną. Ogrody przydomowe, w przypadku tradycyjnego zagospodarowania, wartość dosyć duża.
Stan zachowania zabudowy	Późnośredniowieczny system obronny miejscami w stanie destrukcji, substancję budowlaną zabytkowych murów osłabiają przylegające struktury mieszkalne i gospodarcze, mury wymagają konserwacji. Stan zachowania budynków mieszkalnych jest dobry.
Stan istniejącej zieleni	Spontaniczna roślinność zielna stan dobry; Dąb dosyć dobry; Ogrody: stan dosyć dobry/średni;
Wytyczne projektowe zabudowa	Wartą rozważenia propozycją jest: - oczyszczenie murów z przylegających zabudów substandardowych. - ekspozycja murów - uwidocznienie rzutów przyziemia bramy Błońskiej w nawierzchni ulicy. Mury wymagają konserwacji, uzupełnienia lica i zabezpieczenia korony przed degradacją.
Wytyczne projektowe – zieleni	Teren wymaga włączenia w ogólną koncepcję zagospodarowania obszaru przylegającego do murów. Tu proponuje się m.in utrzymanie stanu roślinności zielnej w typie łąki lub koszonej murawy, eksponując w ten sposób przebieg murów; Zachowanie i pielęgnowanie okazu dębu; W przypadku istniejących ogrodów sugeruje się utrzymanie tradycyjnego sposobu zagospodarowania z wzbogaceniem o rośliny kwitnące.
UWAGI	Kwartal objęty jest strefą „A” pełnej ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej zespołu staromiejskiego. Mury obronne wpisane do rejestru zabytków woj. kujawsko-pomorskiego (nr A/432/140 z dn. 21 XII 1959 r.). Obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków powiatu golubsko-dobrzyńskiego: - Zamurna 7 - dom (pocz. XX w.) - Zamurna 11 - dom (20. lata XX w.)

Nr kwartału	KW MObr5 , pow. ok. 1548,7 m ²
Charakter zabudowy Typ zabudowy	Kwartal pomiędzy ul. Browarową i Kościelną obejmuje wschodni odcinek średniowiecznych murów miejskich (z przeważającym wątkiem ceglanym polskim i wendyjskim na podmurówce z kamienia polnego) wraz z dwoma basztami, które zostały odnowione w 1999 r, z czego baszta północna została uczytelniona po rozbiórce domu mieszkalnego. Na rogu ul. Kościelnej i Browarowej 3 kondygnacyjny budynek mieszkalny. W większości kwartał niezabudowany, ogrodzony z podłożem trawiastym i piaskowym, przeznaczonym na skwer z placem zabaw dla dzieci.
Charakter istniejącej zieleni	Od pd. z istniejącą zabudową związane są pojedyncze drzewa liściaste (samosiewy młodych jesionów) pomiędzy budynkami roślinność ruderalna. Niezabudowany pas terenu między murami a ul. Browarową w kierunku pn. pokrywa niska zieleń trawnikowa. Na pierwszym odcinku graniczącym z terenem plebanii zamiast muru skarpa, na jej granicy na śladzie d. muru obronnego, smuga dziczyńskich drzew owocowych (pojedyncze młode samosiewy innych gatunków liściastych). W drugiej części, przy niskim poprzecznym murku, pojedyncze ałycze, przy murze obronnym kępa samosiewów.

	Na końcu muru fragment baszty, wewnątrz porasta trawa.
Wartość architektoniczna	Wartość architektoniczna kwartału jest wysoka ze względu na zachowany średniowieczny system obronny.
Wartość Istniejącej zieleni	Cenne miejsce eksponujące mury, widok ułatwia niska roślinność zielna. Drzewa wartość zróżnicowana, ogólnie niewysoka.
Stan zachowania zabudowy	Średni, fragmenty murów wymagają konserwacji.
Stan zachowania zieleni	Roślinność zielna, koszona stan dosyć dobry. Drzewa stan zróżnicowany.
Wytyczne projektowe zabudowa	Wartą rozważenia propozycją jest: - rekonstrukcja wieży w narożu wschodnim murów, której pozostałości w przyziemiu pozwalają na odtworzenie jej pierwotnej formy, - uczynienie i ekspozycja przebiegu murów, - uporządkowanie terenu dawnej fosy z przeznaczeniem na ogólnodostępne ogrody stanowiących spójną całość z terenami zielonymi po drugiej stronie ul. Browarowej (KWNb5).
Wytyczne projektowe – zieleni	Teren wymaga włączenia w ogólną koncepcję zagospodarowania obszaru przylegającego do murów. Tu proponuje się m.in utrzymanie stanu roślinności zielnej w typie łąki lub koszonej murawy utrzymując w ten sposób widok na przebieg murów; Drzewa wymagają oceny stanu i wykonania prac pielęgnacyjnych dotyczy to też terenu zabudowanego. Tutaj wskazane byłoby uporządkowanie zieleni i założenie tradycyjnego ogrodu.
UWAGI	Kwartał objęty jest strefą „A” pełnej ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej zespołu staromiejskiego. Mury obronne wpisane do rejestru zabytków woj. kujawsko-pomorskiego (nr A/432/140 z dn. 21 XII 1959 r.).

Nr kwartału	KW Nb1 , pow. ok. 1670,8 m ²
Charakter zabudowy Typ zabudowy	Kwartał pomiędzy rzeką Drwęcą, ul. gen. Józefa Hallera, ul. Wodną i Mostową. Połowę kwartału zajmuje budynek mieszkalny z garażem, pozostała część niezabudowana, w większości porośnięta roślinnością trawiastą, wykorzystywana jako parking dla samochodów. W północnej części kwartału umiejscowione są schody umożliwiające przejście „na skróty” do ul. Toruńskiej.
Charakter istniejącej zieleni	Od pd. pojedynczy budynek z ogrodem, od strony rzeki młode rzędowe liściaste nasadzenia (wierzy?); pozostała część terenu porośnięta roślinnością trawiastą, od strony ul. Wodnej wchodzi w zieleni wyjeżdżone przez samochody place.
Wartość architektoniczna	Wartość architektoniczna dawnego posterunku pruskiej straży granicznej wysoka, również jak chodzi o wartości niematerialne i historyczne.
Wartość Istniejącej zieleni	Ogólna wartość niewysoka
Stan zachowania zabudowy	Stan zachowania XIX wiecznego budynku dobry.
Stan zachowania zieleni	Roślinność zielna, koszona stan dosyć dobry.

Wytyczne projektowe zabudowa	Wartą rozważenia propozycją jest uporządkowanie i zagospodarowanie zaniedbanego terenu w podobny sposób jak kwartału KWOb1, m.in. z uwagi na fakt, iż jest on wyeksponowany od strony ruchliwej ulicy gen. Józefa Hallera.
Wytyczne projektowe – zieleni	Teren wymaga włączenia w ogólną koncepcję zagospodarowania terenów nadwodnych typu „Parki nadrzeczne”. Tu proponuje się m.in utrzymanie stanu roślinności zielonej w typie łąki lub koszonej murawy ze znacznym wzbogaceniem o zieleni wysoką (drzewa, krzewy) izolującą kwartał od ul. Hallera. Skład gatunkowy powinien nawiązywać do roślinności łąkowej, preferowane gatunki rodzime. Od strony ul.17-go Stycznia sugeruje się utworzenie z zieleni „bramy” wprowadzającej do miasta.
UWAGI	

Nr kwartału	KW Nb2 , pow. ok. 2296,4 m2
Charakter zabudowy Typ zabudowy	Kwartał obejmuje miejski parking o utwardzonej nawierzchni, umiejscowiony pomiędzy rzeką Drwęcą, ul. Mostową i Zamurną. Wjazd na parking od ul. Zamurnej.
Charakter istniejącej zieleni	Teren przylega do rzeki. Parking otoczony od wsch. i pn. zielenią wysoką. Od strony Drwęcy kilka starych wierzb prawdopodobnie pochodzenia naturalnego. Pośrodku parkingu posadzone pojedyncze młode drzewa iglaste (świerki klujące w odm. srebrzystej) pojedyncze liściaste także od str. ul. Zamurnej. Teren wokół parkingu porośnięty trawą.
Wartość architektoniczna	Brak
Wartość Istniejącej zieleni	Wartość zróżnicowana - najcenniejszy fragment nadrzeczny ze względu na stare drzewa typowe dla siedliska. Wartość nasadzeń iglastych niedopasowanych do miejsca - znikoma, pozostałe elementy - średnia
Stan Zachowania zabudowy	Dobry
Stan zachowania zieleni	Zieleni wysoka ze względu na podziały wiekowe stan zróżnicowany. Roślinność zielna, koszona stan dosyć dobry/średni (fragmenty wydeptywane)
Wytyczne projektowe zabudowa	Utrzymanie funkcji parkingu i założenie monitoringu.
Wytyczne projektowe – zieleni	Teren wymaga włączenia w ogólną koncepcję zagospodarowania terenów nadwodnych typu „Parki nadrzeczne”. Proponuje się roślinne (właściwy dobór gatunkowy) i wizualne połączenie z KW Nb1 oraz z terenem „Zacisza” jak również z KW MObr3. Proponuje się wzbogacenie terenu o roślinność krzewiastą, tam gdzie to możliwe o pojedyncze drzewa. Utrzymanie roślinności zielonej w typie łąki lub koszonej murawy. Skład gatunkowy powinien nawiązywać do roślinności łąkowej, preferowane gatunki rodzime. Od strony ul.17-go Stycznia sugeruje się utworzenie z zieleni „bramy” wprowadzającej do miasta.
UWAGI	

Nr kwartału	KW Nb3 , pow. ok. 1368,7 m2
Charakter zabudowy Typ zabudowy	Kwartał obejmuje teren nadrzeczny.
Charakter istniejącej zieleni	Teren przylega do rzeki, zieleni częściowo urządzona (próba stworzenia nadrzecznego skweru). Przewaga zieleni niskiej trawnikowej, drzewa naturalnego pochodzenia (wierzby) oraz sadzone (ałycze w odm. purpurowej).
Wartość architektoniczna	Malowniczo meandrująca rzeka Drwęca stanowi niezaprzeczalne bogactwo naturalne Golubia-Dobrzynia, niestety jej brzegi pozostają nienależycie zagospodarowane.
Wartość Istniejącej zieleni	Zróżnicowana - najwyższa starych drzew, gatunków rodzimych związanych z siedliskim nadrzecznym. Wartość urządzonej zieleni niska.
Stan zachowania zabudowy	Nabrzeże Drwęcy jest wyraźnie zaniedbane, znajdujemy tu jedynie nierówny chodnik z kostki brukowej, pojedyncze ławki, strome schodki, trudne do pokonania dla osób z ograniczeniami ruchu czy z wózkami dziecięcymi.
Stan zachowania zieleni	Zieleni wysoka zróżnicowana ze względu na podziały wiekowe i różny stan sanitarny. Roślinność zielna, koszona stan dosyć dobry/średni (fragmenty wydeptywane)
Wytyczne projektowe zabudowa	Wartą rozważenia propozycją jest: - stworzenie miejskich bulwarów nad rzeką, które mogłyby służyć jako tereny spacerowe i wypoczynkowe, - wprowadzenie małej architektury miejskiej służącej wypoczynkowi, tj. leżaków, hamaków itp. - wytyczenie ścieżek rowerowych
Wytyczne projektowe – zieleni	Teren wymaga włączenia w ogólną koncepcję zagospodarowania terenów nadwodnych typu „Parki nadrzeczne”. Proponuje się roślinne (właściwy dobór gatunkowy) i wizualne połączenie z KW Nb1 oraz z terenem „Zacisza” jak również z KW MObr3. Proponuje się wzbogacenie terenu o roślinność krzewiastą, tam gdzie to możliwe o pojedyncze drzewa. Utrzymanie roślinności zielnej w typie łąki lub koszonej murawy. Skład gatunkowy powinien nawiązywać do roślinności łąkowej, preferowane gatunki rodzime.
UWAGI	

Nr kwartału	KW Nb4 , pow. ok. 3201,9 m2
Charakter zabudowy Typ zabudowy	Kwartał obejmuje tereny zielone oraz zabudowę jednorodziną z garażami i ogródkami przydomowymi pomiędzy rzeką Drwęcą a ul. Browarową. W połudn.-zach. części kwartału budynki drewniane z 2. poł XIX w.
Charakter zieleni istniejącej	Większą część terenu zajmują tereny prywatnych ogrodów o zróżnicowanym sposobie zagospodarowania (użytkowo-ozdobnym), przeważają niskie drzewa owocowe. Od strony Drwęcy wąski pas nadbrzeża z pojedynczymi w różnym wieku rodzimymi drzewami związanymi z siedliskiem nadrzecznym.
Wartość architektoniczna	Wartość architektoniczna niewielka. Uwagę zwracają budynki drewniane z 2. poł XIX wieku w połudn.-zach. części kwartału. Malowniczo meandrująca rzeka Drwęca stanowi niezaprzeczalne bogactwo naturalne Golubia-Dobrzynia, niestety jej brzegi pozostają nienależycie zagospodarowane.

Wartość istniejącej zieleni	Ogrody dosyć wysoka wartość kulturowa - zachowanie tradycyjnego sposobu zagospodarowania. Drzewa nadrzeczne – wysoka wartość przyrodnicza
Stan zachowania zabudowy	XIX wieczne budynki w wątpliwym stanie technicznym. Nabrzeże Drwęcy jest wyraźnie zaniedbane, znajdujemy tu jedynie nierówny chodnik z kostki brukowej, pojedyncze ławki, strome schodki, trudne do pokonania dla osób z ograniczeniami ruchu czy z wózkami dziecięcymi.
Stan zachowania zieleni	Ogrody dobry/średni, pojedyncze miejsca zaniedbane. Teren nadrzeczny - nadsypany bardzo wąski pas nadbrzeża mocno zaniedbany, w złym stanie. Zieleń wysoka, samosiewna nie ma warunków dla prawidłowego rozwoju. Uwagę zwraca stara malownicza wierzba na zakręcie rzeki (kolizja z terenem prywatnym)
Wytyczne projektowe zabudowa	Wartą rozważenia propozycją jest: - stworzenie miejskich bulwarów nad rzeką, które mogłyby służyć jako tereny spacerowe i wypoczynkowe, - wprowadzenie małej architektury miejskiej służącej wypoczynkowi, tj. leżaków, hamaków itp. - wytyczenie ścieżek rowerowych
Wytyczne projektowe zieleni	Ogrody – utrzymanie istniejącego stanu zagospodarowania. Teren nadrzeczny wymaga działań rewitalizacyjnych w ramach jednolitej koncepcji projektowej, szansa na stworzenie atrakcyjnego terenu rekreacyjnego z udziałem zieleni rodzimej charakterystycznej dla tego siedliska. Proponuje się za pomocą komunikacji i wizualnie za pomocą zieleni (właściwy dobór gatunkowy) połączenie z KW Nb4 jak również z KW Mb5. Proponuje się wzbogacenie terenu o roślinność bylinową, tam gdzie to możliwe krzewiastą i o pojedyncze drzewa. Wskazane jest wyraźne oddzielenie ścieżki nadbrzeżnej od terenów prywatnych, przejście tędy ma duży walor krajobrazowy.
UWAGI	

Nr kwartału	KWNb5 , pow. ok.988,1m2
Charakter zabudowy Typ zabudowy	Kwartał obejmuje tereny rekreacyjne pomiędzy rzeką Drwęcą a ul. Browarową. Brak zabudowy.
Zieleń istniejąca	Teren o charakterze zielonego skweru przylega do rzeki, częściowo urządzone. Przewaga sadzonej, obcego pochodzenia zieleni zimozielonej (świerki, żywotniki, jałowce). Nawierzchnia trawiasta. W kierunku nadbrzeża pojedyncze stare, wysokie topole mieszańce.
Wartość architektoniczna	Malowniczo meandrująca rzeka Drwęca stanowi niezaprzeczalne bogactwo naturalne Golubia-Dobrzynia, niestety jej brzegi pozostają nienależycie zagospodarowane.
Wartość istniejącej zieleni	Niewielka - brak zgodności posadzonych gatunków z charakterem nadrzecznego siedliska. Nasadzenia przypadkowe, brak układu kompozycyjnego. Niski walor estetyczny.
Stan zachowania	Nabrzeże Drwęcy jest wyraźnie zaniedbane, znajdujemy tu jedynie nierówny chodnik z kostki brukowej, pojedyncze ławki, strome schodki, trudne do pokonania dla osób z ograniczeniami ruchu czy z wózkami dziecięcymi.
Stan zachowania zieleni	Posadzona zieleń nie jest pielęgnowana jej stan zdrowotny ogólnie można uznać za średni/niezadowolający.

Wytyczne projektowe zabudowa	<p>Wartą rozważenia propozycją jest:</p> <ul style="list-style-type: none"> - stworzenie miejskich bulwarów nad rzeką, które mogłyby służyć jako tereny spacerowe i wypoczynkowe, - zaprojektowanie „przystanku” dla kajaków, - wytyczenie ścieżek rowerowych, - zamontowanie tablic informacyjnych o najważniejszych obiektach Golubia, turystycznych szlakach kulturowych (szlak systemu obronnego miasta, szlak pielgrzymkowy św. Jakuba, szlak prowadzący Śladami Królowy Anny Wazówny), - zamontowanie drogowskazów prowadzących na rynek golubski, - wprowadzenie małej architektury miejskiej służącej wypoczynkowi, tj. leżaków, hamaków itp.
Wytyczne projektowe zieleń	<p>Teren wymaga odrębnego projektu łączącego go z pozostałymi jednostkami nadrzecznymi w całość (KW Nb3, KW Nb4, KW Mb5).</p> <p>Proponuje się utworzeni skweru o nowym układzie kompozycyjnym i gruntowną przebudowę zieleni w kierunku zieleni rodzimej związanej z nadrzecznym siedliskiem, nadanie miejscu charakteru rekreacyjnego w połączeniu z możliwością przyjmowania kajakarzy, piknikowego. Rola „zielonego wejścia” do miasta (najkrótsza droga od Drwęcy).</p>
UWAGI	<p>Golub-Dobrzyń może, przy podjęciu odpowiednich inicjatyw, czerpać ogromne korzyści ze swych walorów przyrodniczych, przede wszystkim z malowniczego położenia w dolinie Drwęcy. Miasto znajduje się na Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy (obszar został wyznaczony Rozporządzeniem Nr 21/92 Wojewody Toruńskiego z dn. 10.12.1992). Od roku 1961 Drwęca jest uznana za najdłuższy w Polsce ichtiologiczny rezerwat przyrody. Koryto rzeki wraz ze strefą przybrzeżną jest też objęte ochroną jako Rezerwat Przyrody „Rzeka Drwęca”, a fragment doliny wraz z dopływami leży w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk w ramach programu Natura 2000.</p> <p>Tereny nad Drwęcą stanowią idealne miejsce dla rozwoju turystyki kwalifikowanej, promującej rozmaite formy aktywności: wędrówki piesze, konne, rowerowe, spływy kajakowe, wędkarstwo, żeglarstwo, również np. obserwacja rzadkich gatunków ptaków. Punktem wyjścia jest organizacja odpowiedniej infrastruktury: przystani, wypożyczalni, kąpieli, ścieżek rowerowych, miejsc noclegowych, również w formie agroturystyki. Golub-Dobrzyń powinien korzystać z obecnego w turystyce trendu wypoczywania w niewielkich cichych miejscowościach o wysokich walorach krajobrazowych.</p>

5. Starówka Golubia-Dobrzyń – stan istniejący.

Miasto Golub-Dobrzyń dokonało na podstawie projektu wykonawczego rewitalizacji obszaru zabytkowego miasta Golubia. W wyniku tych prac zostało zmienione zagospodarowanie rynku, wprowadzono nowe elementy małej architektury, uporządkowano nawierzchnie ulic wchodzących w skład historycznego układu średniowiecznego miasta Golubia. Obecnie prowadzone są prace studialne mające na celu wprowadzenie zmian, które będą korzystne dla mieszkańców jak i przyciągną do centrum miasta szersze rzesze turystów. Zdaniem mieszkańców jak i władz zmiany są konieczne w celu przyciągnięcia do Golubia turystów, którzy obecnie albo odwiedzają bardziej znany i rozpoznawalny zamek, bądź też płynąc kajakiem malowniczymi zakolami Drwęcy omijają miasto. Rewitalizacja została wykonana w oparciu o zatwierdzony projekt budowlany. Większość prac obejmowała wymianę infrastruktury oraz nawierzchni ulic i rynku. Te zostały wykonane w szeroko stosowanym w zabudowie historycznej granicie

strzegomskim, który jest uznanym i właściwym materiałem do zastosowania jako nawierzchnia zabytkowych przestrzeni.

6. Starówka Golubia-Dobrzynia – proponowane zmiany.

Wykonane prace rewitalizacyjne przyniosły niewątpliwy skutek w postaci zmiany jakościowej w substancji miasta. Jednakże nie przyniosły zmian w zakresie przyciągnięcia do miasta turystów, którzy nadal poruszają się w przestrzeni otaczającej średniowieczne miasto, ale rzadko do niego zaglądną. Studia i koncepcje zawarte w niniejszym opracowaniu są propozycjami kierunków, w jakich można podążać tak, aby uatrakcyjnić golubską starówkę. Główne elementy obejmujące opracowanie zostały wymienione w zakresie opracowania.

6.1. Koncepcja szlaków turystycznych

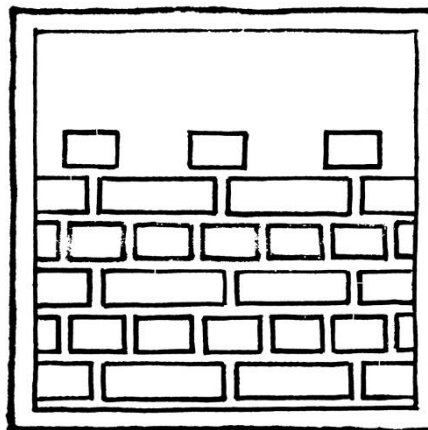
6.1.1. Szlak systemu obronnego miasta

Średniowieczne mury obronne otaczające golubskie stare miasto zachowały się prawie na całym obwodzie, wraz z wieżą w narożniku północno-wschodnim. Proponowany spacer przebiegałby wzdłuż murów, idąc od parkingu zlokalizowanego przy ul. Zamuranej / 17 Stycznia, następnie ul. Browarową, Brodnicką, w kierunku zachowanej wieży „gołębiej”, udostępnionej do zwiedzania. Proponowane alternatywy dla dalszej trasy, to powrót do ruchliwej ul. Brodnickiej i dalej fosą wzdłuż ulicy gen. Józefa Hallera lub (bardziej kameralnie) dostępnym przejściem na terenie Szkoły Podstawowej nr 1 im. Konstytucji 3 Maja bezpośrednio terenowymi stopniami w kierunku projektowanego w suchej fosie ogrodu różanego. Następnie szlak wiedzie ul. Wodną, Podmurną do ul. 17 stycznia.

Proponuje się oznakowanie szlaku poprzez umieszczenie tabliczek bezpośrednio w posadzce i na wysokości wzroku na elewacji murów.

Koncepcja zakłada również uwidocznienie rzutów przyziemia czterech wjazdowych bram miejskich (Zamkowej, Dobrzyńskiej, Brodnickiej i Błońskiej). Od strony ul.17 Stycznia sugeruje się utworzenie „bramy” z zieleni wprowadzającej do miasta.

Wartą rozważenia propozycją jest rekonstrukcja baszt, oczyszczenie murów z przylegających zabudów substandardowych. Zaleca się iluminację wyeksponowanych, poddanych konserwacji murów.



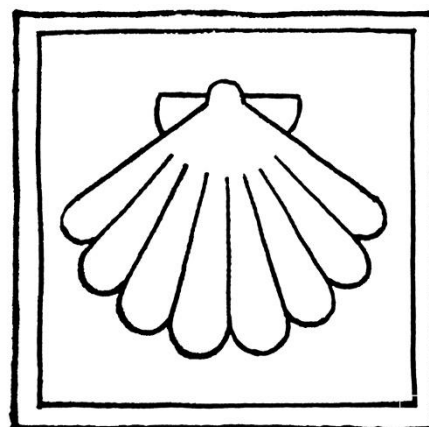
*Proponowane oznakowanie szlaku
system obronnego miasta*

6.1.2. Szlak pielgrzymkowy św. Jakuba

Ponieważ Golub znajduje się na trasie szlaku pielgrzymkowego św. Jakuba, odcinka północnego - Ilawa – Toruń wytyczonego w roku 2007, zaproponowano jego lekką modyfikację polegającą na przekierowaniu szlaku bezpośrednio na działkę kościelną, wokół kościoła św. Katarzyny Aleksandryjskiej (oczywiście ze zwiedzaniem wieży kościoła, mieszczącej dzwon Zygmunta) i później miedzuchą – wzdłuż ogrodu kieszonkowego na rynek. Ogród proponowany jako historyczna rekompozycja kwatrowego ogrodu ziołowego może być miejscem ciekawym do zobaczenia i służyć jako miejsce odpoczynku.

Proponuje się proste formy oznakowań szlaku (z rysunkiem muszli) poprzez umieszczenie tabliczek bezpośrednio w posadzce, a także wg obowiązujących zasad znakowania określony przez Parlament Jakubowy ("Wskazówki do znakowania Drogi św. Jakuba w Polsce").

Również, znakiem muszli, oznaczone zostaną ważne obiekty jak: kościół św. Katarzyny Aleksandryjskiej, Zbór ewangelicki, dom „Pod Kapturem”, mury miejskie czy Zamek.



*Oznakowanie szlaku pielgrzymkowego
św. Jakuba*

6.1.3. Szlak królowny Anny Wazówny

Anna Wazówna (szwedzka królowa i siostra Króla Zygmunta) niewątpliwie jest najważniejszą postacią Golubia, więc stworzony został dla niej nowy szlak koncentrujący się głównie na golubskim rynku. Spacer zaczynamy z parkingu przy ul. Zamurnej, następnie ul. 17 stycznia na Rynek, gdzie pierwszym przystankiem jest renesansowa kamienica przy Rynku 35, wzniesiona w 1617 roku, a więc pod rządami Anny Wazówny. Proponuje się w parterze kamienicy lokalizację Apteki Anny Wazówny (nawiązując do inskrypcji na jej sarkofagu, że była „apteką dla chorych” i samodzielnie wykonywała leki).

Kolejnym punktem na trasie są dwa ogrody Anny Wazówny, pierwszy - między kościołem św. Katarzyny Aleksandryjskiej a rynkiem, drugi przy dawnym kościele ewangelickim (Wazówna do końca swoich dni pozostała luteranką). Roślinność w tych ogrodach w dużej mierze będzie oparta na składzie gatunkowym związanym z jej zainteresowaniami ziołami o właściwościach leczniczych. Jak już wspomniano wcześniej, ogrody mogą być rodzajem dydaktycznego „przystanku” na trasie oraz miłym miejscem odpoczynku. Jej dziełem był pierwszy zielnik z zasuszonych roślin, wsparła też finansowo pośmiertne wydanie herbarza Szymona Syreniusza oraz katalogu roślin Gabriela Joannicego. Proponuje się nadrukować na tablicach z plexi karty z zielnika (roślin, które będą posadzone na skwerach) w celach edukacyjnych.

Kolejny punkt na szlaku Wazówny to zamek krzyżacki, w którym mieściła się jej renesansowa rezydencja. Miasto i zamek powinny być połączone wygodną i dobrze oznakowaną pieszą trasą, tak by uwaga odwiedzających warownie była również kierowana w stronę zabytków i atrakcji golubskiej starówki. Proponuje się więc nowe dojście do zamku południowymi stokami góry zamkowej, a powrót działką nr 254 będącą własnością Polskiego Towarzystwa Turystyczno-Krajoznawczego w Golubiu-Dobrzyniu i



*Proponowane oznakowanie szlaku
królowny Anny Wazówny*

dalej wytyczoną ścieżką do parkingu. Na stokach zamku sugeruje się przywrócić słynne ogrody (winnice) założone przez Annę Wazównę. W ten sposób jej postać mogłaby związać i połączyć zamek z miastem. Trasa szlaku sygnowana jest wizerunkiem Wazówny na tabliczkach montowanych bezpośrednio w posadzce i na wysokości wzroku na elewacji murów.

6.1.1. Oznaczenie miejsc dziedzictwa historycznego i współczesnego.

Proponuje się oznakowanie w formie minimalistycznych tablic (np. nadruk na bezbarwnej lub mlecznej plexi) umieszczanych na wysokości wzroku na elewacjach obiektów.



Przykład oznakowania szlaków

6.2. Koncepcja dogęszczenia zabudowy

Przeprowadzona przez autorów waloryzacja zabudowy miasta Golubia uwidoczniła intensywny charakter zabudowy, szczególnie w otoczeniu golubskiego rynku. Wprowadzanie dodatkowej zabudowy byłoby niewskazane i sprzeczne z historyczną wartością zabudowy miasta. Istnieją nieliczne miejsca gdzie taka dodatkowa zabudowa mogłaby pod pewnymi warunkami zaistnieć. Przede wszystkim musi gabarytem nawiązywać do sąsiedniej zabudowy i wpisywać się w pierzejową zabudowę ulic. Proponujemy funkcję głównie mieszkaniową z możliwością wykorzystania parterów jako usługowych z funkcją mało uciążliwą. Jako miejsca ewentualnych Inwestycji wskazujemy:

Kwartał KWMObr 2, w północnej i zachodniej części znajdują się niska zabudowa, garaże istniejący pawilon handlowy, który może być przebudowany lub zamieniony na zabudowę usługową w parterze wraz z częścią mieszkalną na piętrze. Wysokość zabudowy dwukondygnacyjnej nie powinna przekraczać gzymsów i kamienic znajdujących się na obszarze kwartału. W celu uczynienia przebiegu murów miejskich proponujemy stworzenie kieszonkowego parku w tylnej części działki nr 310.

Kwartał KW 4 we wschodniej części kwartału na działce nr 164/2, możliwa zabudowa budynkiem dwukondygnacyjnym w zabudowie pierzejowej nawiązująca gabarytem do budynku sąsiedniego na dz nr 621

Kwartał KW 8 – kwartał ogólnie mało zagospodarowany. Istnieje możliwość zabudowy działki nr 349 w układzie budynku północ-południe, bądź działki nr 350 i częściowo 349 w układzie wschód-zachód. Wysokość dostosowana do sąsiadującej zabudowy.

Kwartał KW 12 – kwartał mało intensywnej zabudowy. Istnieje możliwość wykonania zabudowy pierzejowej od strony ulicy Chopina i Kościelnej z niższą częścią oficynową od strony murów miejskich. Zabudowa pierzejowa nie przekraczająca gabarytów istniejącej zabudowy.

Istnieje również możliwość nadbudowy budynków w pierzejach ulicznych także w innych kwartałach, tam gdzie istnieją znaczne różnice w wysokości pomiędzy sąsiadującymi budynkami, zgodnie z zasadą zachowania wysokości do gzymsu i kalenicy sąsiadów.

6.3. Koncepcja nawierzchni i placów.

W zakresie nawierzchni ostatnia rewitalizacja zrewolucjonizowała większość nawierzchni w obrębie golubskiej starówki. Wymiany i unifikacji z pozostałymi ulicami wymagają odcinki ulic np. Podmurnej czy Browarowej. Pozostające poza obrysem murów miejskich ulica Wodna i Zamurna wymagają także wymiany w zakresie nawierzchni drogowej, proponujemy wykonanie wzdłuż nich chodnika w celu uatrakcyjnienia szlaku murami miejskimi. Proponujemy wprowadzenie zróżnicowania zastosowanego materiału w nawierzchniach na rynku oraz chodnikach najważniejszych ulic miasta (Zamkowa, 17 Stycznia, Brodnicka) i wprowadzenia kostki porfirowej. Zastosowanie zróżnicowanej kolorystyki głównych ciągów pieszych wpłynie na poruszanie się osób z obniżoną sprawnością wzroku i ułatwi rozróżnienie, co jest ciągiem pieszym, a co jezdnią. Faktura kostki porfirowej jest bardziej przyjazna dla osób poruszających się na wózku. Faktura łamana może zostać wykonana wyłącznie w miejscach, gdzie znajdują się zakończenia ciągów pieszych jako komunikujące o konieczności wzmożonej uwagi. Ulice, których parametry dają możliwość wprowadzenia zieleni proponujemy obsadzić przy budynkach pnąciami, ewentualnie wykonać klomby zielone z nasadzeniami drzew, szczególnie po stronie nasłonecznionej (przy elewacjach południowych i zachodnich). Niestety nie na wszystkich ulicach starego miasta będzie to możliwe ze względu na ich wąskie trakty. Na rynku proponujemy także wprowadzenie nawierzchni z porfiru oraz płyt z granitu strzegomskiego tzw. „płomieniowanego” w miejscach gdzie będzie znajdować się scena oraz tzw. „sucha fontanna”. Przestrzeń komunikacji kołowej powinna pozostać w formie dotychczasowej nawierzchni. Proponowana na ścieżce śladem murów miejskich Golubia nawierzchnia alejki wchodzącej w dno suchej fosy otaczającej mury miejskie od północy powinna być

wykonana z nawierzchni przepuszczalnej typu „hansegrand” zbudowanej z ustabilizowanego mialu kamiennego. Należy pamiętać o zastosowaniu właściwych nachyleń w celu udostępnienia tego odcinka muru osobom z niepełnosprawnościami. Największym wyzwaniem będzie udostępnienie ciągu parkowego wzdłuż rzeki Drwęcy po wschodniej stronie miasta. Tam dostępność dla niepełnosprawnych może być zapewniona poprzez ulicę Browarową w jej części środkowej. Stworzenie pochylni od strony Sądu Rejonowego może być problematyczne ze względu na dużą różnicę terenu.

Wszystkie znaki, lampy, ławki i inne urządzenia małej architektury powinny być umieszczane z boku trasy poza obszarem bezpiecznego poruszania się w taki sposób, aby nie utrudniać ruchu pieszego i umożliwić swobodny dostęp do wyznaczonych miejsc przez osoby poruszające się na wózkach i skuterach inwalidzkich. Mała architektura powinna być ustawiana w miejscach o kontrastowej posadzce (np. kostka granit strzegomski łamana) różniącej się od materiału użytego na głównym ciągu np. kostka porfirowa. Różnorodny kamień powinien wyróżniać poszczególne obszary funkcjonalne (strefa sceny, fontanna, przestrzeń rekreacyjna). Zgodnie z rekomendacjami miejsce do odpoczynku dla osób starszych i z ograniczoną mobilnością (ławka z podłokietnikiem lub tzw. przysiadka) powinna się znaleźć maksymalnie co 50 do 100 metrów. Obok ławki powinno znaleźć się miejsce do ustawienia wózka inwalidzkiego.

Jako rozwiązanie alternatywne dla wprowadzania stałych elementów małej architektury proponujemy zastosowanie mobilnego tzw. „parkletu”, który może być swobodnie przemieszczany. Jest to element projektowany składający się z podstawy i umieszczonych na nim ławek, stołów, donic z zielenią, który ma służyć do integracji mieszkańców. Zaproponowana została konstrukcja modułowa dająca możliwość swobodnej aranżacji. „Parklety” mogą zostać zastosowane na rynku, na ulicach, w przestrzeni zielonej murów miejskich oraz jako elementy parków kieszonkowych przewidzianych w przestrzeni starego miasta.

Wszystkie rozwiązania szczegółowe dotyczące układu posadzki na rynku, wielkości elementów kamiennych oraz dostępności i ułatwień dla niepełnosprawnych powinny być rozwiązane na etapie projektu technicznego i wykonawczego i uzgodnione z Kujawsko-Pomorskim Konserwatorem Zabytków.

Materiały i mała architektura.

Proponowane zmiany w nawierzchni:

Zestawienie kamienia zastosowanego do wykonania różnorodnych nawierzchni:

Ciągi jezdne:

granit strzegomski – kolor szary (kostka istniejąca)

kostka bazaltowa czarna płomieniowana – wydzielenie miejsc postojowych dojazdu do posesji

Ciągi pieszce:

porfir kostka „Trentino Mix Brown” 10x10-30 cm, 15x15-35cm

granit strzegomski kolor rudy w formie uzupełnienia ciągów pieszych

Płyta rynku:

płyty z granitu strzegomskiego płomieniowanego o różnych wymiarach

porfir kostka „Trentino Mix Brown” 10x10-30 cm, 15x15-35cm

Nawierzchnia z kostki kamiennej i płyt kamiennych powinna posiadać fugi dylatacyjne szerokości 1 cm rozmieszczone w odstępach 6 – 8 m.

Fugi dylatacyjne mogą zostać wykonane przed procesem fugowania poprzez wypełnienie spoin odpowiednim elastycznym materiałem lub utworzenie przez późniejsze nacinanie świeżo wypełnionej

spoiny. Z uwagi na naprężenia spowodowane warunkami atmosferycznymi materiał wypełniający powinien być wbudowany 1 cm głębiej niż powierzchnia brukowa.

Elementy małej architektury:

Ławki – długość 212 cm, wysokość 78 cm, szerokość 58 cm z profili stalowych 80x40 RAL 7021, wykończenie drewno,

Kosze – prostokątne, stal kwasoodporna szlifowana RAL 7021, obłożona drewnem egzotycznym, długość 41,2 cm, szerokość 40 cm, wysokość 100 cm

Oslony na drzewa + krata – konstrukcja stalowa, długość oraz szerokość 160 cm, zewnętrzna średnica 64 cm, wewnętrzna średnica 54 cm

Stojaki do rowerów - konstrukcja stalowa w kolorze RAL 7021, długość 60 cm, wysokość 100,5 cm, szerokość 6 cm

Mała Donica – długość 70 cm, szerokość 70 cm, wysokość 70 cm, obłożona drewnem egzotycznym

Duża Donica – długość 100 cm, szerokość 100 cm, wysokość 70 cm, obłożona drewnem egzotycznym

Tablice informacyjne oświetlone – konstrukcja stalowa z witryną ze szkła hartowanego długość 186 cm, wysokość 222,5 cm, szerokość 23 cm

Tablica informacyjna jednostronna – długość 110 cm, wysokość 209,5 cm, szerokość 24,5 cm.

Konstrukcja stalowa, szkło hartowanego

Ewentualna kontrola dostępu:

Słupki wysuwane - tuleja stalowa cylindryczna średnica 20 cm, wysokość 75 cm, tuleja lakierowana z pokrywą RAL 7021, taśma odblaskowa kolor biały, 12 sztuk

Inne dane o działkach na terenie których prowadzona będzie inwestycja.

Obszar, na którym realizowana będzie inwestycja jest wpisany do Rejestru Zabytków Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

Układ urbanistyczny średniowiecznego rynku podlega ochronie konserwatorskiej.

Działka nie podlegają wpływowi eksploatacji górniczej i nie znajdują się w granicach terenu górniczego.

Nie przewiduje się zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników.

Opis zgodności koncepcji z zapisami planu zagospodarowania przestrzennego:

Na terenie objętym projektowanymi studiami i koncepcją obowiązują ustalenia MPZP obejmującego obszar Starego Miasta oraz Zamku.

Wg oznaczeń planu teren objęty opracowaniem to:

1KP-płyta rynku plac i pasaż miejskie

MU-historyczna zabudowa starego miasta o funkcji usługowo-mieszkaniowej

2ZP/MU-zieleń urządzona w historycznej zabudowie miejskiej

1UO-usługi oświaty

1UKr-usługi kultu religijnego

KL i KD – ulice lokalne i dojazdowe

Kd-dojazdy pieszo-jezdne

Proponowane rozwiązania koncepcyjne są zgodne z ustaleniami § 3 oraz § 4 niniejszego planu.

Wszelkie działania projektowe są zgodne z § 8 – ochrona środowiska przyrodniczego.

Rozwiązania konstrukcyjno-budowlane

Sucha fontanna – maszynownia fontanny powinna zostać wykonana jako podziemne pomieszczenie techniczne wykonane z betonu TBW. Fundamenty, pomieszczenia techniczne i niecka fontanny żelbetowe, monolityczne z betonu wodoszczelnego, do pomieszczenia powinna zostać doprowadzona instalacja wodociągowa, kanalizacji opadowej lub ogólnospławna oraz elektryczna. Wykończenie od strony zewnętrznej – posadzka z okładziną granitową z płyt granitowych strzegomskich.

Elementy małej architektury – zgodnie z zestawieniem i specyfikacją poszczególnych elementów.

Projektowane nawierzchnie - z płyt z granitu strzegomskiego, porfiru, kostki granitowej strzegomskiej.

Dostępność dla niepełnosprawnych

Poziom projektowanej nawierzchni znajduje się na poziomie otaczającego terenu, co daje pełny dostęp dla osób z niepełnosprawnościami.

Charakterystyka energetyczna i ekologiczna

Przyjęte w projekcie rozwiązania budowlane i instalacyjne spełniają wymagania dotyczące oszczędności energii, zawarte w przepisach techniczno-budowlanych i w Polskich Normach. Program użytkowy i przeznaczenie elementów zagospodarowania wyklucza ich negatywny wpływ na środowisko naturalne.

Uzgodnienia z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Toruniu.

Wojewódzki Urząd
Ochrony Zabytków w Toruniu
ul. Łazienna 8, 87-100 TORUŃ
tel. (56) 655 47 51, (56) 621 06 92
fax (56) 655 46 84
REGON 005740463 NIP 956-16-21-709

Toruń, 12 kwietnia 2022 r.

Szanowna Pani
Dr inż. arch. Joanna Białkiewicz
Katedra Historii Architektury
i Konserwacji Zabytków
Wydział Architektury Politechniki Krakowskiej
ul. Kanonicza 1, 31-002 Kraków

dotyczy: koncepcji rewitalizacji Dzielnicy Starego Miasta Golubia

W odpowiedzi na pismo z 18.03.2022 r., Kujawsko-Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków opiniuje pozytywnie koncepcje rewitalizacji Dzielnicy Starego Miasta Golubia z punktu widzenia ochrony zabytków przedstawioną podczas prezentacji 18 marca 2022 r. Całkowicie z punktu widzenia ochrony konserwatorskiej jest do przyjęcia zakres:

- przebiegu turystycznych szlaków kulturowych (*szlak systemu obronnego miasta, szlak pielgrzymkowy św. Jakuba, szlak prowadzący śladami Królowny Anny Wazówny*),
- koncepcji formowania zieleni w mieście (*zieleń w ulicach, parki kieszonkowe*),
- propozycji oświetlenia i iluminacji placów i ulic miasta,
- koncepcji nawierzchni placów i ulic miasta,
- korekty ruchu pieszego, samochodowego i stref parkowania oraz wytyczenia ścieżek i parkingów rowerowych,
- wizji rozwoju d. Golubia na najbliższe lata.

W przypadku wizji zagospodarowania Rynku w Golubiu-Dobrzyniu, Kujawsko-Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków uważa, że Państwa propozycja wymaga głębszej analizy i zastanowienia, czy tak całkowicie nowa aranżacja w historycznym kontekście nie spowoduje pewnego dysonansu w odbiorze jego zabytkowego charakteru. Kujawsko-Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków proponuje przyjęcie w całości przedstawionej koncepcji rewitalizacji Starego Miasta Golubia z prośbą jednak o dodanie alternatywnej wizji aranżacji jego Rynku w wariantcie bardziej historyzującym. Wybór wariantu rozwiązania proponuje się po konsultacjach z władzami miasta i konsultacjach społecznych.

Do wiadomości:

1. Burmistrz Miasta Golubia-Dobrzynia

2
Kujawsko-Pomorski
Wojewódzki Konserwator Zabytków
mgr Sambor Gawiński



Wojewódzki Urząd
Ochrony Zabytków w Toruniu
ul. Łazienna 8, 87-100 TORUŃ
tel. (56) 655 47 51, (56) 621 06 92
fax (56) 655 46 84
REGON 005740463 NIP 956-16-21-709

Toruń, 13 maja 2022 r.

Szanowna Pani
Dr inż. arch. Joanna Białkiewicz
Katedra Historii Architektury
i Konserwacji Zabytków
Wydział Architektury Politechniki Krakowskiej
ul. Kanonicza 1, 31-002 Kraków

dotyczy: koncepcji II etapu rewitalizacji Dzielnicy Starego Miasta Golubia

W nawiązaniu do przedstawionych w trakcie prezentacji koncepcji układu zieleni miejskiej i małej architektury w Golubiu, Kujawsko-Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków uprzejmie informuje, że we wszystkich przedstawionych wariantach propozycje Państwa są niezwykle twórcze i interesujące. Z punktu widzenia konserwatorskiego najbardziej jednak odpowiadającą historycznej przestrzeni jest koncepcja nr 4 zagospodarowania Rynku w Golubiu-Dobrzyniu.


Kujawsko-Pomorski
Wojewódzki Konserwator Zabytków

mgr Sambor Gawiński

Materiały archiwalne i bibliografia.

Opracowania

- Charszewski Ignacy, Dobrzyń nad Drwęcą. Jego dzieje i stan obecny z uwzględnieniem sąsiedniego Golubia, „Biblioteczka Regionalna Mazowska Płockiego” nr 3, Płock 1938.
- Dębiński Józef, Z dziejów miasta Golub-Dobrzyń, „Studia Włocławskie” 2015, nr 17, s. 311–328.
- Dzieje Golubia-Dobrzynia i okolic, red. Kazimierz Chruściński, Toruń 1979.
- Guerquin Bohdan, Zamki w Polsce, Warszawa 1974.
- Kajzer Leszek, Kołodziejcki Stanisław, Salm Jan, Leksykon zamków w Polsce, red. Leszek Kajzer, Warszawa 2022, s.177–180.
- Katalog zabytków sztuki w Polsce, t.XI, Województwo Bydgoskie, z.6, Powiat golubsko-dobrzyński, red. Tadeusz Chrzanowski, Marian Kornecki, Warszawa 1973.
- Mroczo Teresa, Architektura gotycka na ziemi chełmińskiej, Warszawa 1980.
- Saar-Kozłowska Alicja, Infantka Szwecji i Polski Anna Wazówna 1568-1625. Legenda i rzeczywistość, Toruń 1995.
- Tuliszewski Piotr, Milanowski Krzysztof, Średniowieczne mury miejskie Golubia. Problematyka konserwatorska, „Ochrona zabytków” 2003, nr 3/4, s. 26–35.
- Wasik Bogusz, Metoda projektowania zamków konwentualnych na ziemi chełmińskiej. Przyczynek do badań nad zastosowaniem kwadratury w krzyżackim budownictwie zamkowym, „Kwartalnik Architektury i Urbanistyki” 2013, t. 58, z. 4, s. 79–91.
- Wasik Bogusz, Zamek golubski w średniowieczu. Architektura i technika budowy, „Komunikaty Mazursko-Warmińskie” 2019, nr 2 (304), s. 191–217.
- Wasik Bogusz, Zamki pokrzyżackie w województwie chełmińskim w czasach Rzeczypospolitej Obojga Narodów, „Wiadomości Konserwatorskie – Journal of Heritage Conservation” 2015, nr 41, s. 20–35.
- Wiśniewski Szymon, Miasto Golub-Dobrzyń, Golub-Dobrzyń 2019.

Dokumentacje.

- Arszyński Marian, „Studium historyczno-urbanistyczne. Golub n/ Drwęcą” Toruń 1961, mps w zbiorach Kujawsko-Pomorskiego WKZ w Toruniu.
- Błażejewska Anna, „Teczka ewidencji miasta Golubia-Dobrzynia” 1988, mps w zbiorach Kujawsko-Pomorskiego WKZ w Toruniu, sygn. W/3751.
- „Lokalny Program Rewitalizacji dla Gminy Miasto Golub-Dobrzyń na lata 2016-2023”, zał. do uchwały Nr LIII/304/2018 z dn. 27.03.2018, kps w zbiorach Urzędu Gminy i Urzędu Miasta Golub-Dobrzyń.
- „Miasto Golub-Dobrzyń. Strategia Rozwoju Miasta Golub-Dobrzyń na lata 2017-2027 z perspektywą do roku 2032”, zał. do uchwały Nr XLVII/261/2017 Rady Miasta Golubia-Dobrzynia z dn. 28.11.2017, kps w zbiorach Urzędu Gminy i Urzędu Miasta Golub-Dobrzyń.
- „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia”, cz. I, II, III, zał. do uchwały Nr V/17/2011 Rady Miasta Golubia-Dobrzynia z dn. 24.01.2011, kps w zbiorach Urzędu Gminy i Urzędu Miasta Golub-Dobrzyń.
- Zobolewicz Jan M., „Golub. Ochrona zasobów kulturowych miasta do planu zagospodarowania przestrzennego” 2000, kps w zbiorach Kujawsko-Pomorskiego WKZ w Toruniu, sygn. W/4228/1.

II. Zieleń.

7. Zieleń istniejąca i projektowana.

7.1. Zieleń istniejąca etap 1 (rysunek Z-01)

Krajobraz otaczający miasto, jak już wspomniano w opisie tabelarycznym (KW Nb5) w znacznej mierze został utworzony przez meandrującą Drwęcę. Jego wysoki walor przyrodniczy jest niezaprzeczalny co potwierdzają, spotykane tu, liczne formy ochronne. Golub swoje malownicze położenie zawdzięcza także rzece. Umieszczenie miasta w jej meandrze wynikające z czysto obronnych uwarunkowań, z czasem nabrało zupełnie innego znaczenia i wartości. Z punktu widzenia przyrodniczego za potencjalne zbiorowiska leśne występujące niegdyś na terenie miasta można uznać lasy łąkowe z przejściem do grądu. Potwierdzają to spotykane w mieście lub jego najbliższej okolicy stare okazy drzew.

Zieleń istniejąca na terenie samego miasta, w zależności od miejsca występowania posiada różne formy. Poczynając od centrum, terenu najbardziej przekształconego, kierując się w stronę obrzeża widać jej zwiększający się udział. Najbogatsza zieleń rośnie za murami na brzegu rzeki.

Środek miasta to rynek, tu udział zieleni jest zminimalizowany do niewysokich drzew sadzonych w znacznych odległościach od siebie tylko wzdłuż pierzei. Są to rzędowo sadzone lipy o koronach formowanych w kule, którym do życia pozostawiono niewielkie otwory (donice ziemne) w nawierzchni. Na płycie rynku znajdują się pojemniki ze zmieniającymi się nasadzeniami (niewielkie „iglaki”, krzewy, kwitnące byliny). *(oprac. szczegółowa inwentaryzacja zieleni - praktyka studencka VII 2021 PK AK).*

Kwartaly przyrynkowe o najbardziej zwartej zabudowie posiadają we wnętrzu podwórek nieliczne, niewielkie ilości zieleni, zazwyczaj zielonej nie urządzonej często też o charakterze ruderalnym. Zdarzają się nieco większe powierzchnie zielone usytuowane na tyłach budynków o charakterze ogrodowym. (KW7, KW3)

Ulice wychodzące z rynku za nielicznymi wyjątkami (pojedyncze drzewa) nie posiadają urządzonej zieleni, podobnie jak ulice bardziej oddalone. Tutaj przy rozluźnionej zabudowie pokazują się, od strony ulic, przydomowe ogródki lub przypadkowe miejsca porośnięte zazwyczaj roślinnością o charakterze trawnikowym lub samosiewami. Zieleń ogrodów zwiększa optycznie jej udział w zabudowie miasta.

Osobny rodzaj zieleni towarzyszy budowlom sakralnym. Przy kościele Św. Katarzyny, wzdłuż okalających go murów, rosną zgodnie z tradycją, stare drzewa (lipy). Część z nich została już wycięta. (KW K1) Przy dawnym kościele ewangelickim zamienionym w szkołę założono współcześnie nową zieleń (głównie młode rośliny zimozielone) nie dopasowane do stylu budynku. (KW 2) *(oprac. szczegółowa inwentaryzacja zieleni - praktyka studencka VII 2021 PK AK).*

Największa ilość zieleni związanej z zabudową skupia się po obu stronach dawnych murów obronnych (najwięcej od strony południowej, południowo-wschodniej i zachodniej). Są to, częściej położone od strony miasta, większe ogrody przydomowe, działki lub tereny porośnięte jedynie trawą. Tu również spotyka się pojedyncze stare drzewa (wiąz KW11, dąb KW MObr4) wskazujące na charakter siedliska. Osobną kategorią jest teren niezabudowany przylegający do murów z zewnątrz: - od północy trawiasta fosa (KW MObr1) w części północno-wschodniej z grupą różnowiekowych drzew (głównie klony) w tym pojedyncze starsze okazy.

- od południa i południowego-zachodu, teren w przewadze trawiasty, od strony ul.17-go Stycznia z niewielką ilością urządzonej zieleni (głównie drzewa i krzewy iglaste) w dalszej części plac zabaw. (KW MObr3)

- od strony wschodniej wąski pasek trawiastego terenu graniczący, w części pozbawionej muru z ogrodem plebańskim, na granicy szpaler owocowych drzew. (KW MObr5)

Zieleń nadrzeczna leżąca w bezpośredniej bliskości miasta.

- od wschodu KW Mb3, KW Mb4 KW Tereny o zróżnicowanym zagospodarowaniu. Na większych powierzchniach KW Mb3 i KW Mb5 roślinność sadzona współcześnie (topole mieszańce, drzewa odmianowe, drzewa i krzewy iglaste) większość nie dopasowana do warunków przyrodniczych. Nieliczne drzewa rodzime w różnym wieku (uwagę zwracają stare wierzby). Teren o bardzo dużym potencjale krajobrazowym i przyrodniczym

- od południowo-zachodu dwie jednostki rozdzielone ulicą 17-go Stycznia. Część po wschodniej stronie ulicy (KW Nb2) zajmuje parking otoczony zróżnicowaną zielenią, częściowo o podobnym charakterze jak na sąsiedniej jednostce KW MObr3 (rośliny iglaste, pojedyncze młode lipy). Zieleń rodzima związana z rzeką (stare wierzby) tworzą na jej brzegu pasmo.

– po zachodniej stronie ulicy teren z usypanym wałem wzdłuż rzeki. Pojedynczy budynek. Przeważa tu roślinność trawiasta. Teren zaniedbany również o niewykorzystanym potencjale.

7.2. Zieleń projektowana etap 1 (rysunek Z-02)

Na poziomie koncepcji zieleni projektowana została podzielona na strefy odpowiadające poszczególnym częściom miasta.

7.2.1. Na rynku zaproponowano nowy układ zieleni z zachowaniem drzew istniejących. Obecność zieleni zwiększono projektując połączenie drzew rosnących wzdłuż pierzei pasami zieleni niskiej oraz zaproponowano wprowadzenie wzdłuż ścian kamienic zielonej opaski z bylin i pnączy (nawiązanie do upraw Anny Wazówny). Na płycie rynku począwszy od strony południowej zaproponowano zielenic z niskimi drzewami, oddzielony ścieżką (suchą fontanną) od części z pojedynczymi wyższymi drzewami z wykorzystaniem zimozielonych żywopłotów. To miejsce może pełnić rolę ogródków kawiarnianych. Żywopłoty (obwódki) mają być ramą dla tej części płyty oraz jej części północnej gdzie przewidziano plac zakończony sceną. Po obu stronach sceny umieszczono zielone akcenty.

W bezpośredniej bliskości rynku dwa miejsca przeznaczono na kwatrowe ogrody kieszonkowe również nawiązując w ich układzie kompozycyjnym i składzie gatunkowym do epoki Anny Wazówny. Pierwszy przewidziano na zaniedbanym zieleńcu terenie pomiędzy kamienicami naprzeciw kościoła Św. Katarzyny, drugi zlokalizowano przy d. kościele ewangelickim.

W dalszej odległości od rynku ogrody kieszonkowe przewidziano przy ul. Chopina w miejscu obecnego placu zabaw, nie wykluczając zachowania tej funkcji oraz w miejscu „dzikiego” parkingu przy ul. Podmurnej.

Propozycje zazielenienia ulic, z racji ich niewielkiej szerokości, oparto na bylinowych opaskach i roślinach pnących. W miejscach szerszych o lepszych warunkach świetlnych i przestrzennych zaproponowano pojedyncze niewielkie drzewa.

Główne działania związane z wprowadzeniem zieleni związanej z murami obronnymi dotyczą fosy gdzie zaproponowano założenie ogrodu różanego, przy okazji oddzielając krzewami teren przyszłego ogrodu od ruchliwej ulicy Hallera (zieleni izolacyjna!). Przy pozostałych odsłoniętych fragmentach muru od strony południowo-zachodniej i wschodniej zaproponowano uporządkowanie istniejącego zagospodarowania, utrzymanie terenów trawiastych koszonych lub założenie łąk kwietnych z zachowaniem pojedynczych istniejących cennych drzew. W koncepcji wzięto także pod uwagę wprowadzenie niskiej roślinności okrywowej. Nie wyklucza się poprowadzenia, tam gdzie to możliwe, pieszych ścieżek pomiędzy murami a ul. Zamurną. Proponuje się także posadzenie w odpowiedniej odległości od murów (np. wzdłuż ulicy) pojedynczych drzew (samotników dających cień) związanych z siedliskiem przyrodniczym (lipy, dęby, graby ewentualnie wierzby białe lub kruche, jesiony). W działaniach dotyczących samych murów zaproponowano wprowadzenie w paru miejscach (pod kontrolą) wspinającego się po nich zimozielonego bluszczu. Pnącze może maskować niekorzystne wizualnie miejsca i stanowić ich całoroczną ozdobę.

7.2.2. Tereny nadrzeczne. W miejscach gdzie to możliwe proponuje się scalić jednostki i nadać im podobny charakter zarówno funkcjonalny jak i związany z doborem zieleni.

- teren po wschodniej stronie posiada mocny walor krajobrazowy i przyrodniczy - spacer brzegiem rzeki z możliwościami podziwiania jej biegu, roślin wodnych, drugiego brzegu, czy ogródków przydomowych stanowiących otoczenie domów jest bardzo atrakcyjny zarówno dla przyjezdnych jak i mieszkańców. Tu proponuje się wykonanie nowego projektu mającego na celu stworzenie nowego jednolitego układu komunikacyjnego łączącego logicznie poszczególne części, wzbogaconego różnorodną zielenią opartą głównie na wykorzystaniu roślin rodzimych charakterystycznych dla tego miejsca. Bardzo ważne jest utrzymanie wąskiego paska nadbrzeża na granicy jednostki KW Nb4, jako alejki łączącej miejsca o większej powierzchni, których zagospodarowanie wykorzystałoby w pełni ich potencjalną wartość - („zielone skwery”, przyrodniczy walor dydaktyczny, rekreacja bierna i czynna, mała przystań kajakowa - najkrótsze dojście do miasta).

- teren po południowo-zachodniej stronie miasta jest mniejszy i częściowo zainwestowany. Istniejący tu parking proponuje się zamienić na tzw. „zielony” o nawierzchni biologicznie czynnej a jego otoczenie bardziej zazielenić (krzewy, pojedyncze drzewa) głównie od strony rzeki, wskazana roślinność jw. W przypadku parkingu strzeżonego można pomyśleć o „schowaniu” samochodów w zieleni otaczając miejsca postojowe roślinnością typu – żywopłoty, żywopłoty swobodne, pnącza na kratownicach. Miejsce to mimo swojej funkcji wyposażone w ławki i połączone poprzez ulicę z jednostką KW Nb2 i jednostką KW MOB3 może nawiązywać zielenią do charakteru rzeczno parku.

Leżąca po zachodniej stronie mostu KW Nb2 wymaga maksymalnego odizolowania od ruchliwej ulicy Hallera (zieleń izolacyjna) i zaadoptowania jako fragment urządzonej zieleni związanej z rzeką np. ze ścieżką z ławkami idącą zachowanym fragmentem wału. Przez teren prowadzi także przejście piesze na drugą stronę ul. Hallera. Po uporządkowaniu terenu można wykorzystać w/w. elementy nadając im ozdobną oprawę z zieleni.

7.2.3. Zieleń izolacyjna wymieniona w powyższym opisie stanowi odrębną kategorię. W koncepcji projektowej sugeruje się włączenie jej w poszczególne działania dotyczące jednostek graniczących z ul. Hallera. Oprócz ww. miejsc wymaga tego obrzeże fosy KW MOB1, co zostało zaznaczone w jej opisie, a także KW MOB2 i KW7. W przypadku tych ostatnich można zastosować ekrany pokryte pnączami lub gęste nasadzenia krzewów i niewysokich drzew tworząc rodzaj „wału z zieleni”. Poleca się zastosowanie roślinności odpowiadającej charakterowi danej jednostki.

7.3. Rynek - szczegółowy opis układu zieleni z propozycją doboru gatunkowego etap 2 (rysunek Z-03)

Rynek stanowi najważniejszy element w koncepcji etapu drugiego. Do wszystkich propozycji związanych z wprowadzeniem w jego przestrzeń większej ilości zieleni włączono istniejący układ drzew. W lipcu zeszłego roku 2021 w ramach praktyk studenckich (PK WA kierunek AK) wykonano szczegółową inwentaryzację istniejącej zieleni wraz z jej oceną, która w przypadku większości egzemplarzy nie wypadła zadowalająco. Lipy posadzono niecałe 20 lat temu, mimo młodego wieku, są w dosyć złym stanie zdrowotnym, wiele z nich ma obniżoną żywotność. Informacja ta jest ważna i dotyczy przyszłej rewitalizacji rynku. Na obecnym etapie ogólnych propozycji projektowych zakłada się pozostawienie istniejącego układu. Przy przyszłych ewentualnych zmianach należy wziąć pod uwagę wymianę drzew zapewniając im tym razem odpowiednie warunki rozwoju lub próbować, przez odpowiednie zabiegi, polepszyć radykalnie obecne warunki hamujące ich prawidłowy rozwój. Dotyczy to przede wszystkim złych warunków glebowych i zbyt małych i płytkich miejsc sadzeniowych w nawierzchni. Ograniczenia przestrzenne powodują brak miejsca dla wzrostu korzeni oraz brak dostępu tlenu i wody do systemu korzeniowego. Do tego dołącza się niewłaściwe cięcie i pielęgnacja koron.

Zgodnie z postulatami mieszkańców i władz miasta główne działania jakie tu zaproponowano mają na celu częściowe „odbetonowanie” płyty rynku a co za tym idzie poprawę mikroklimatu, a w tym przede wszystkim zwiększenie ilości cienia i wilgoci.

W koncepcji projektowej zaproponowano kilka wersji nowego rozplanowania zieleni (patrz rysunek Z-03). W propozycjach brano pod uwagę różnicowane formy roślin a także aspekt historyczny miejsca:

- drzewa liściaste niskie nawiązujące gatunkiem i formą do już istniejących oraz wyższe dorastające do typowej dla gatunku wysokości (ok. 20-25m) mające większą możliwość zacienienia terenu
- krzewy w formach swobodnych i cięte żywopłoty, w tym krzewy zimozielone i okrywowe
- pnącza jako rośliny szczególnie polecane do miasta mające możliwość tworzenia „ogrodów wertykalnych” powiększających realnie i optycznie zielone powierzchnie
- byliny ozdobne z kwiatów i liści w formie rabat i opasek, w tym głównie zioła związane z działalnością Anny Wazówny

Podstawowe założenia rozplanowania zieleni zostały opisane w cz.I. teraz zostaną omówione bardziej szczegółowo.

Wokół rynku wzdłuż fasad kamienic proponuje się, stworzenie opaski z zieleni przypominającej małe prywatne przedogródki. W miejscach gdzie to możliwe należy zdjąć warstwę nawierzchni o szerokości ok.50 cm i wykonać płytkie „donice” ziemne na gatunki bylin związanych z działalnością Anny Wazówny. Drugą możliwością jest uprawianie roślin w pojemnikach typu podłużne „skrzynki balkonowe” lub w wolnostojących doniczkach (mini ogródki). Tu powinien być wybrany określony typ pojemnika: materiał, wygląd i wymiary. Można dopuścić pojemniki różnicowane co do długości i nieco różnicowane wizualnie ale podobne stylowo. Dodatkowo proponuje się wprowadzenie, w miejscach gdzie to możliwe, przy ścianach kamienic, rośliny pnące na kratownicach lub wspinające się bezpośrednio po ścianie. Polecanym gatunkiem są pnące róże. Podobnie jak byliny mogą one wyrastać z ziemi lub być uprawiane w donicach. Tutaj należy zrobić nieco głębsze doły sadzeniowe. Oprócz wymienionych miejsc przewiduje się również zagospodarowanie tzw. parkletów - platform mobilnych, roślinami sadzonymi w pojemnikach głównie bylinami lub niskimi, okrywowymi krzewami. Platformy o wymiarach pojedynczego miejsca postojowego są pomyślane tak, aby w zależności od sytuacji móc nimi „blokować” miejsca postojowe. Następnym fragmentem rynku, na którym przewidziano dodanie niskiej zieleni jest pas terenu projektowany na wysokości rosnących na brzegu chodnika drzew (przycinane lipy drobnolistne). Jest on zdecydowanie szerszy od opaski biegnącej wzdłuż ścian budynków. Połączenie istniejących drzew tego typu pasem z zielenią trawiastą lub okrywową (niskie krzewy lub byliny) pozwoli im na bardziej komfortową wegetację.

Środkowy fragment płyty rynku obwiedziony ulicami **podzielono na podstawowe 3 części.**

1). W pd.-zach. części przewiduje się założenie zieleni. Proponuje się tu podłużny, graniczący z jezdnią, zieleniec z sadzonymi pojedynczo, w jednej linii drzewami. Nawiązywać one mają do rosnących na brzegu chodnika, wzdłuż pierzei kamienic, formowanych lip. Razem w widoku powinny stworzyć rodzaj krótkiej alei. Zieleniec może pokrywać trawa lub jednolite w formie i kolorze krzewy albo byliny okrywowe, tańsze w utrzymaniu od trawnika. Tu proponuje się śnieguliczkę Chenaulta w odm. 'Hancock'. Za drzewami, w kierunku północnym, na wysokości kamienicy pochodzącej z czasów Wazówny (Rynek 35) proponuje się, mającą szerokość budynku, barwną rabatę bylinową z roślin leczniczych. Ma ona zwrócić uwagę na zabytkową kamienicę, w której parterze powinna znaleźć miejsce ziołowa apteka. Rabatę od następnej części rynku będzie oddzielać poprzeczna alejka biegnąca w kierunku wsch.-zach., tworząca zarazem „suchą fontannę”.

2). położona bliżej środka część rynku została przeznaczona na miejsce wypoczynku i biernej rekreacji połączone z funkcją kawiarnianą. Ta część uzyska zieloną oprawę w formie wysokich drzew i żywopłotów.

(proponowane lipy drobnolistne w odm. 'Greenspire', żywopłoty cisowe lub grabowe). Zieleń ma wyrastać z ziemnych donic wykonanych w nawierzchni placu. Miejsca sadzeniowe proponuje się wykonać o wymiarach 3x3m. Zapewni to drzewom prawidłowy rozwój i zabezpieczy przed deptaniem po ich systemach korzeniowych. Nie wyklucza się wprowadzenia towarzyszących im małych rabat bylinowych wypełniających miejsce pod koronami. Przewiduje się wprowadzenie siedzisk, a w okresie letnim stolików kawiarni oraz ewentualnie stałej lub sezonowej altany o lekkiej konstrukcji nawiązującej do ogrodowego charakteru miejsca.

3). Trzecia północno-wschodnia część rynku to teren, który służyłby różnym manifestacjom kulturalnym, występom, spotkaniom itp. o najmniejszej ilości nowej zieleni. Na jego krańcu projektuje się umieszczenie sceny po dwóch stronach ramowanej drzewami (proponowane lipy jw.). W szkicowych wariantach rozważano możliwość wprowadzenia na tą część rynku dodatkowych drzew jednakże miałyby one zbyt ahistoryczny charakter.

Tą część od północy, za sceną, postanowiono zamknąć wysokim i szerokim żywopłotem (np. zimozielonym cisowym lub sezonowym grabowym). Żywopłoty te w formie niższych, liniowych obwódek z przejściami dla pieszych, będą wyznaczały granice pieszej części rynku wyłączonej z ruchu samochodowego.

Nieco większe powierzchnie związane bezpośrednio z rynkiem, przy dawnym kościele ewangelickim oraz zieleniec łączący rynek z kościołem św. Katarzyny, przeznaczono w koncepcji projektowej dla zieleni. Tu zaproponowano ogrody ziołowe z roślin związanych z działalnością Anny Wazówny w historycznym układzie kwatrowym. Te dwa ogrody w sposób zauważalny poszerzą zasób zieleni w samym centrum Golubia, „wspierając” zielen projektowaną na rynku. Poszerzą możliwość spacerowania i wypoczynku w otoczeniu roślin, tworząc zarazem miejsca poszerzające wiedzę o historii miasta. Te dwa obiekty zakwalifikowano jako „ogrody kieszonkowe”.

III. Komunikacja.

8. Aktualne rozwiązania komunikacyjne i proponowane zmiany.

8.1. WPROWADZENIE

8.1.1. Uwarunkowania lokalizacyjne

Golub – dzisiaj dzielnica miasta Golub–Dobrzyń – niegdyś niezależne miasto położone na prawym brzegu pradoliny rzeki Drwęcy. Praktycznie do lat 50-tych¹ XX wieku rozwijające się jako niezależny organizm miejski konkurujący z powstałym znacznie później, a dopiero w końcu XVII wieku na przeciwległym brzegu rzeki miastem Dobrzyń. Atrakcyjność położenia nie została jednak przez miasto odpowiednio wykorzystana. Rzeka stanowi wyraźną barierę w integracji z pozostałą częścią miasta, do którego prowadzą dwie przeprawy mostowe, występujące głównie w północno-zachodniej części i jedna kładka piesza. Na domiar złego miasto znajduje się na przecięciu głównych szlaków komunikacji kołowej, dróg wojewódzkich 534, 569 i 554, które postrzegać można jako kolejne bariery urbanistyczne, odcinające dwa, choć administracyjnie połączone to jednak fizycznie niezależne organizmy miejskie. Spośród dawnych czterech bram miejskich aż trzy: Brodnicka, Dobrzyńska i Toruńska znajdują się w północnej i północno-zachodniej części miasta. Czwarta z bram, dawna brama Błońska prowadzi na cmentarz i nie ma dalszej kontynuacji po drugiej stronie brzegu rzeki Drwęcy.

8.1.2. Studia dobrych praktyk (plansze K_01 – K_04)

Strategia tworzenia stref wyłączonych z ruchu pieszego nie jest niczym nowym. Jest znana mniej więcej od lat -60 tych, kiedy zrozumiano, że historyczne centra miast nie mogą być dalej przystosowywane do dynamiki zachodzących procesów zmotoryzowania społeczeństw.

Nie ma jednej recepty na tworzenie stref pieszych. Sposób ich kreacji powinien być dostosowany do lokalnych uwarunkowań. Duże miasta w Polsce takie jak Kraków czy Warszawa z bardzo dobrze rozwiniętym transportem zbiorowym, i jako popularne destynacje turystyczne realizują politykę wyłączania całego obszaru Starego Miasta z ruchu kołowego. W Gdańsku zastosowano z kolei Strefę Ograniczonej Dostępności, w obrębie której mieszkańcy posiadający Identyfikator mogą poruszać się samochodem. Identyfikator nie jest konieczny również dla taksówek, autobusów komunikacji miejskiej, rowerów i motorowerów, pojazdów służb Policji i Straży Miejskiej, karettek pogotowia, a także oznakowanych pojazdów służb komunalnych. Identyfikator nie jest również wymagany dla gości hoteli na podstawie ważnej rezerwacji. Natomiast w niedalekim Toruniu tylko fragmenty Starówki wyłączono z ruchu kołowego, na pozostałym obszarze obowiązują strefy płatnego parkowania, ze zróżnicowaną wysokością opłat.

Wyłączenie z ruchu powinno być skoordynowanym działaniem, gdzie ograniczaniom w transporcie indywidualnym towarzyszy równoczesna polityka wspierania innych form miejskiej mobilności. Niestety w Golubiu-Dobrzyniu brak jest regularnego transportu zbiorowego. Dlatego istotnym narzędziem będzie promocja ruchu rowerowego oraz odpowiednia polityka parkingowa, uwzględniająca rzeczywisty popyt w tym zakresie.

Analizowane przykłady przedstawione na planszach K_01 – K_04 celowo dotyczyły miast o różnej skali, aby zobrazować szerokie spektrum zakresu polityki ograniczania ruchu kołowego. Poprawnie funkcjonujące Starówki to obszary dobrze zintegrowane ze strukturą miasta, dobrze z nim skomunikowane transportem zbiorowym oraz zapewniające odpowiednią podaż miejsc postojowych dla ruchu samochodowego zarówno dla mieszkańców miasta jak i tego, który obsługuje ruch turystyczny. Szczególnie ciekawym przykładem jest holenderskie miasto o zbliżonej ilości mieszkańców Valkenburg

¹Nie licząc decyzji unifikacyjnej niemieckich władz okupacyjnych w czasie II wojny światowej

aan de Geul, gdzie znacznie większy od Golubskiej Starówki fragment miasta został przekształcony w strefę wyłącznego ruchu pieszego. Elementem charakterystycznym w tym mieście jest skoncentrowanie lokalizacji usług wzdłuż jednej osi północ – południe, która integruje Stare Miasto z położonym na wzgórzu, stanowiącym jedną z atrakcji turystycznych, zamkiem. Wokół strefy poprowadzono linię komunikacji miejskiej oraz zaprojektowano kilka miejsc przewidzianych jako parkingi dla samochodów osobowych.

8.2. PRACE PRZEDPROJEKTOWE

8.2.1. Analiza układu funkcjonalnego struktury urbanistycznej (plansze K_05 – K_06)

Funkcje mieszkaniowe stanowią niemalże 80% programu funkcjonalnego Golubskiej Starówki. Kolejne są usługi, które stanowią około 12%. Program uzupełniają jeszcze: funkcje społeczne (4%), do których zaliczono, obiekty szkół, placówki administracji publicznej, punkty informacji turystycznej, klub bilardowy, placówkę poczty polskiej itp., obiekty sakralne (2% całkowitego programu) - Kościół Rzymskokatolicki pw. św. Katarzyny Aleksandryjskiej wraz z towarzyszącym budynkiem biura parafialnego oraz rozlokowane w niemalże każdym kwartale niewielkie obiekty gospodarcze, garażowe położone w obrębie wnętrza kwartałów, w drugiej linii zabudowy (4%).

Dominująca funkcja mieszkaniowa oraz niewielki udział funkcji komercyjnych – zarówno w postaci usług jak i miejsc pracy - i społecznych mogą stanowić jedną z przyczyn spadającej atrakcyjności starego miasta. Zauważa się również brak w obrębie starówki funkcji publicznych o znaczeniu ponadlokalnym. Kościół choć może być postrzegany jako istotny generator ruchu to jednak jego oddziaływanie sprowadza się do jednego dnia w tygodniu.

Funkcje usługowe zlokalizowane w parterach budynków występują głównie w obrębie rynku oraz ulicy 17 Stycznia. Szczególnie silnie odznacza się pod tym względem pierzeja północna oraz zachodnia, która wyznacza kierunek osi dojazdu do położonego na wzgórzu zamku.

8.2.2. Wskaźnikowy pomiar gęstości zaludnienia (plansze K_06 – K_07)

Z uwagi na brak danych wyjściowych, dla uzyskania pełniejszego obrazu potrzeb komunikacyjnych, w tym również potrzeb w zakresie miejsc parkingowych przeprowadzono uproszczoną analizę gęstości zaludnienia, która zastała obliczona metodą wskaźnikową na podstawie modelu formy urbanistycznej w obrębie Golubskiej Starówki. Wskaźnik dotyczył wielkości udziału powierzchni użytkowej do powierzchni całkowitej ($P_u/P_c=0,6$), a został określony na podstawie przykładowego rzutu kamienicy. Tym samym uwzględniono większy udział grubości ścian – wynikający z charakteru dawnych konstrukcji murowanych - w porównaniu do współczesnych realizacji mieszkaniowych. Do dalszych obliczeń wzięto pod uwagę dane statystyczne dla Golubia-Dobrzyń, które dotyczą przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania (94,1 m²), oraz wskaźnika określającego przeciętną liczbę osób przypadającą na jedno mieszkanie (3,22). Wynikiem analizy jest plansza rozkładu ilości mieszkańców i odpowiadająca im ilość mieszkań z podziałem na poszczególne kwartały. Z obliczeń wynika, że przedmiotowy teren może zamieszkiwać około 275 rodzin. Struktura demograficzna oraz poziom zmotoryzowania mieszkańców Starówki nie były znane, dlatego nie zostały uwzględnione w obliczeniach. Przypuszcza się, że średnia ilość pojazdów (569) obliczona w odniesieniu do średniej krajowej (642 samochody/1000 mieszkańców) i tak może być zawyżona, choć jak podaje GUS od 2009 roku (478/1000 mieszk.) w całym powiecie golubsko-dobrzyńskim obserwuje się stały przyrost ilości samochodów (747,6/1000 mieszk. w roku 2020)².

8.2.3. Analiza struktury miejsc parkingowych oraz intensywności ich wykorzystania (plansze K_09 – K_16)

Efektom przeprowadzonej analizy jest plansza K_16, która przedstawia procentową zajętość

²<https://bdl.stat.gov.pl/bdl/dane/podgrup/tablica> (dostęp 12.06.2022)

miejsc parkingowych w poszczególnych obszarach ich występowania. Wyodrębniono 5 grup zajętości w grupach co 20%. Najjaśniejszym kolorem przedstawiono te miejsca, które są najrzadziej wykorzystywane, najciemniejszym z kolei te najpopularniejsze, z których kierowcy korzystają najczęściej. Dodatkowym efektem analizy jest określenie rzeczywistej podaży miejsc postojowych w obrębie Golubskiej Starówki, oraz odniesienie tej podaży do szacowanych potrzeb w zakresie miejsc postojowych. Z przeprowadzonej analizy wynika, że w obrębie Starego Miasta możemy wyodrębnić około 304 miejsca postojowe z czego około 40% z nich jest nie wykorzystywana (125 miejsc).

Największą intensywność wykorzystania miejsc postojowych zaobserwowano w obrębie rynku oraz ulic bezpośrednio od rynku odchodzących. W miarę oddalania się od rynku intensywność wykorzystania miejsc spada. Najniższe wartości obserwuje się w obrębie parkingu w pobliżu ulicy 17 Stycznia. Należy stwierdzić zatem, że pierwotna koncepcja wytworzenia peryferyjnie położonego zgrupowania miejsc parkingowych wobec przeciwstawnej względem tej koncepcji polityki udostępnienia przestrzeni rynku na te potrzeby zakończyła się niepowodzeniem.

Badanie przeprowadzono uproszczoną autorską metodą, która polegała na wykorzystaniu dostępnego oraz własnego materiału fotograficznego. W badaniu porównywano ilości samochodów zaobserwowane na różnych kadrach zdjęć wykonanych w różnych odstępach czasu. Dla pełnego obrazu takie badanie powinno być przeprowadzone w porównywalnych interwałach czasowych odpowiadających charakterystyce rytmu dnia przy uwzględnieniu uwarunkowań pogodowych, a nawet pór roku. Badanie nie uwzględnia również sytuacji szczególnych (np. uroczystości), które mogą generować ponadprzeciętne potrzeby parkingowe.

Plansze K_09 – K_15 przedstawiają przyjętą metodę obliczenia zajętości, która polega na określeniu średniej wielkości procentowej wykorzystania dostępnej ilości miejsc postojowych na podstawie analizy porównawczej trzech różnych zdjęć: zdjęcia własnego, oraz ogólnodostępnych zdjęć z zasobów map google'a: ortogonalnych z lotu ptaka oraz widoku z perspektywy człowieka.

Należy to wyraźnie podkreślić, że konkretne decyzje administracyjne w zakresie zmian organizacji ruchu kołowego powinny być poprzedzone badaniami ruchu wykonanymi przez wyspecjalizowane jednostki badawcze. Opracowana analiza ma charakter poglądowy i została zastosowana z uwagi na brak innych danych wyjściowych.

8.2.4. Istniejący układ komunikacyjny (plansza K_17)

Charakterystyczną cechą istniejącego układu komunikacyjnego jest ciąg wąskich, jednokierunkowych ulic. Wjazd możliwy jest tylko z dwóch kierunków: północnego (ulica Zamkowa i Podmurna) oraz zachodniego na wysokości ulicy 17 Stycznia poprzez most, na którym, z uwagi na zbyt wąski przekrój poprzeczny, dopuszczony jest wyłącznie ruch jednokierunkowy.

Organizacja ruchu kołowego została tak poprowadzona, że ulicy 17 Stycznia została z niego wyłączona i obecnie funkcjonuje jako ciąg pieszy. Wydaje się zasadnym założenie, że z uwagi na bliskość parkingu przy ulicy Zamurnej pierwotna koncepcja przewidywała większe potoki ruchu pieszego, które wobec udostępnienia przestrzeni rynku na potrzeby parkingowe i brak samochodów tu gdzie pierwotnie były przewidywane ten ruch pieszy jest znacznie mniejszy. Oczywiście poza kładką na wysokości ulicy Piaskowej jest to jedyne połączenie poprzez rzekę Drwęcę z pozostałą częścią miasta. Dlatego też w przydatku dużej popularności spaceru czy jazdy na rowerze mogłaby to być istotna z punktu widzenia atrakcyjności oś komunikacji pieszej.

Na uwagę zwraca również wysokiej klasy jakość istniejącej nawierzchni, która została wykonana z kostki granitowej oraz miejscami płyt granitowych. Słabą stroną architektury zrealizowanych ulic, jest niestety przejmujący brak: zieleni (które mogłyby się pojawić zarówno w przestrzeni ulicy, jak i bezpośrednio przy fasadach budynków), strategii wyraźnego wydzielenia miejsc postojowych dla samochodów, możliwych do wprowadzenia rozwiązań uspokajających ruch tzw. woonerfów (na przykład na niektórych długich odcinkach ulic, które umożliwiają wprowadzenie wymuszonego ruchu po szykanie)

oraz brak miejsc do parkowania dla rowerów.

Istniejący układ komunikacyjny przebiega bez wyraźnych różnic wysokościowych, przez co spadki podłużne ulic są niewielkie, co może mieć istotne znaczenie dla promocji ruchu rowerowego. Największe różnice terenowe widoczne są na ulicy 17 Stycznia. Pokonywana różnica wzniesień rzędu około 3m na odcinku między dawną bramą Dobrzyńską a płytą rynku rozłożona jest na stosunkowo długim odcinku ulicy (165m) przez co wynikający średni spadek jest niewielki (około 2%). Można zauważyć, że teren położony wzdłuż rzeki Drwęcy położony jest nieco niżej niż płyta rynku.

8.3. IDEA (plansze K_22 – K_24)

Zmiany w organizacji ruchu powinny być postrzegane jako wieloaspektowe działania w różnych obszarach, o których będzie mowa poniżej. Jest to szczególnie istotne zwłaszcza w obszarze Golubskiej Starówki, która z uwagi na swoje szczególne położenie - z jednej strony w zakolu pradoliny rzeki Drwęcy, a z drugiej u zbiegu głównych tras komunikacji kołowej - została skutecznie odcięta od pozostałej, gęściej zaludnionej części miasta.

Sama zmiana organizacji ruchu, czy wymiana nawierzchni choć istotna z punktu widzenia estetyki nie zawsze musi przynieść pokładane w niej oczekiwania. Niestety stało się to już udziałem Golubia, gdzie prowadzone prace rewitalizacyjne w obrębie nawierzchni przyniosły odwrotny skutek od zakładanego. Oczywiście trudno winić za ten stan rzeczy same działania rewitalizacyjne, z pewnością jest to problem bardziej złożony, niemniej jednak Golubska Starówka wymaga kompleksowych działań naprawczych, a problemy z którymi się zmaga dotyczą nie tylko sfery architektoniczno-urbanistycznej lecz również i społecznej.

Notowany stały odpływ mieszkańców, puste lokale użytkowe to problemy, które należy szczególnie zgłębić. Niestety wykraczają one dalece poza zakres niniejszego opracowania. Wartą rozważenia jest również kwestia samej atrakcyjności zamieszkania w zwartej tkance w historycznym centrum miasta, która niestety ale może być już postrzegana jako przestarzała i nie przystawać do oczekiwań współczesnego człowieka, chociażby w zakresie dostępu do światła, prywatności, ciszy, zieleni czy usług.

Niemniej jednak nasza koncepcja bazuje na podstawowym założeniu współistnienia funkcji mieszkaniowych i sprzyjających turystyce funkcji komercyjnych. Tylko utrzymanie równowagi pomiędzy tymi funkcjami jest w stanie pomóc w kreacji atrakcyjnej, tętniącej życiem przestrzeni miejskiej. Każde miejsce to nie tylko przestrzeń tworzone przez budynki lecz również ludzie z ich codziennymi obowiązkami, którzy tworzą szczególny koloryt miejsca³.

Zaproponowana koncepcja projektowa opiera się na 5 obszarach działań integracyjnych:

- integracji z krajobrazem (wykorzystanie potencjału rzeki Drwęcy)
- integracji z zamkiem (wytworzenie osi powiązania Starówki z zamkiem)
- integracja z ruchem turystycznym (Starówka jako integralny element zwiedzania miasta, przesunięcie punktu ciężkości zwiedzania, w którym Starówka staje się jego punktem początkowym)
- integracja z miastem (wytworzenie nowych powiązań z Dobrzyniem – realizacja nowej kładki pieszej)
- integracja społeczna (działania w obszarze podnoszenia atrakcyjności Starówki jako miejsca zamieszkania poprzez zwiększanie udziału terenów zielonych, tworzenie miejsc rekreacji, podnoszenie jakości wewnętrznych dziedzińców, podnoszenie walorów użytkowych programu

³Stare Miasto w Krakowie żyje już wyłącznie w sposób podporządkowany ruchowi turystycznemu, co dla wielu mieszkańców stało się ciężarem nie do zniesienia. Wiele osób opuściło swoje dotychczasowe miejsce zamieszkania. Obecnie w obrębie granic Starego Miasta wyznaczonych okalającymi plantami żyje mniej niż 500 rodzin.

funkcjonalnego, a w tym obszarze szczególnie istotna może być realizacja obiektów kultury jako istotnych stymulatorów procesów rewitalizacyjnych).

Nie mniej istotna jest również sfera kultury, organizacji szeregu wydarzeń, które mogą przyciągać weekendowy ruch turystyczny.

8.4. KONCEPCJA PROJEKTOWA

Koncepcja projektowa zakłada zmiany w organizacji ruchu w trzech następujących po sobie, rozłożonych w czasie etapach. Każdy z nich realizuje w pewnej części strategię z obszaru pięciu wspomnianych powyżej działań integracyjnych, w tym tych dotyczących uspokojenia ruchu. Wychodzimy tym samym naprzeciw oczekiwaniom zaprojektowania Golubskiej Starówki jako miasta bezkolizyjnego. Propozycja realizacji założenia etapami wynika z ostrożności oraz faktu, że zmiany komunikacyjne budzą największy opór społeczny. Nie wykluczone jest również, że pewne zmiany w organizacji ruchu mogłyby być realizowane w sposób pilotażowy / tymczasowy, z wykorzystaniem mniejszych nakładów inwestycyjnych, aby sprawdzić ich skuteczność zanim stałyby się one docelowe i w krótkim czasie nieodwracalne. Podział na etapy nie jest przez nas traktowany jako sztywny. Pewne elementy realizowane w późniejszych etapach jeśli zasadne mogłyby być przesunięte do etapu wcześniejszego lub późniejszego.

8.5. Koncepcja zmiany układu komunikacyjnego – etap 1.0 (plansza K_18)

Koncepcja zakłada wyłączenie z ruchu kołowego przestrzeni rynku. Dostawy są możliwe w uzgodnionych z przedsiębiorcami godzinach. Przestrzeń rynku pozostaje dostępna nie tylko dla służb i dostaw lecz również dla osób niepełnosprawnych. Potrzeby parkingowe mieszkańców i odwiedzających są realizowane w obrębie istniejących, okalających rynek dróg. Postój możliwy za opłatą parkingową. Wyłączeni z poboru opłat pozostają mieszkańcy oraz osoby z niepełnosprawnościami.

Podobne rozwiązanie stosowane jest w wielu polskich miastach (na przykład Pszczyna, Zamość, Jarocin).

Rynek staje się bezpieczną przestrzenią publiczną. Koncepcja zakłada również adaptację parkingu u wylotu ulicy 17 Stycznia na potrzeby parkowania dla autokarów turystycznych. To element realizacji strategii integracji z ruchem turystycznym. Znaki drogowe na wjeździe do miasta kierują ruch turystyczny na parking w obrębie Starówki.

Z uwagi na jednokierunkowy charakter mostu na osi bramy Dobrzyńskiej etap powinien być poprzedzony realizacją poszerzenia mostu lub - jeśli możliwe – takich zmian w organizacji ruchu, które umożliwią dwukierunkowy przejazd przez most. Ulica Zamurna nie jest dopuszczona do ruchu dla autokarów, dlatego wyjazd autokarów z parkingu możliwy jest wyłącznie poprzez przejazd przez most. W tym wariantie utrzymany zostaje pieszy charakter ulicy 17 Stycznia. Przewiduje się bardziej wzmożony ruch pieszy ze względu na obecność parkingu dla autokarów, oraz bardziej intensywne wykorzystanie parkingu przez samochody osobowe. Powinno mieć to pozytywny wpływ na podniesienie atrakcyjności parterów sklepów położonych wzdłuż ulicy 17 Stycznia.

8.6. Koncepcja zmiany układu komunikacyjnego – etap 2.0 (plansza K_19)

Etap zakłada stworzenie w obrębie Golubskiej Starówki strefy zamieszkania oraz wydzielenie dodatkowej osi aktywności wzdłuż ulicy Chopina, która zostaje przekształcona w wyłączony z ruchu kołowego ciąg pieszy, z czasem z towarzyszącymi w parterach usługami. W strefie zamieszkania potrzeby parkingowe realizują wyłącznie mieszkańcy. Na ulicach obowiązuje ograniczona prędkość poruszania do 20 km/h. W miarę możliwości ulice strefy zamieszkania mogą zostać przekształcone w przyjazne woonerfy z towarzyszącą zielenią, oraz z dodatkowymi miejscami postojowymi dla rowerów czy siedziskami, których dzisiaj brakuje. Potrzeby parkingowe dla ruchu turystycznego realizowane są poprzez zaprojektowane nowe miejsca parkingowe wzdłuż ulicy Zamurnej, po jej prawej stronie, tak by

nie ograniczać przestrzeni znajdującej się bezpośrednio przed murami miejskimi, oraz nie pogarszać na nie ekspozycji.

W związku z realizacją nowych miejsc parkingowych na południowych obrzeżach Starówki koniecznym jest zapewnienie nowego dojścia w strefę śródmiejską, które zrealizowane może być na przykład poprzez przejście przez basztę po prawej stronie kurtyny nr 22. Na rysunku K_19 wskazano również drugie możliwe przejście, które zyskało nawet większą aprobatę konserwatora zabytków, bo nie wymagałoby ingerencji w tkankę istniejących murów miejskich,

Dopełnieniem strategii realizowanej w tym etapie jest dopięcie integracji z położonym na wzgórzu zamkiem poprzez realizację infrastruktury komunikacji pionowej poprawiającej dostępność dla osób starszych i z niepełnosprawnościami. Strategia integracji z miastem (Dobrzyniem) w tym etapie realizowana jest poprzez budowę nowej kładki pieszo-rowerowej. W ten sposób wytworzona zostaje nowa oś komunikacji pieszej o przebiegu północ-południe poprowadzona między istotnymi generatorami ruchu pieszego: oś wyznacza miasto Dobrzyń – kładka pieszo-rowerowa - nowy parking dla obsługi ruchu turystycznego – przejście przez mur – ulica Chopina – Rynek – ulica Zamkowa – i na końcu Zamek Golubski.

8.7. Koncepcja zmiany układu komunikacyjnego – etap 3.0 (plansza K_20)

W ostatnim etapie Starówka zostaje w całości przekształcona w strefę wyłącznego ruchu pieszego i rowerowego z dopuszczonym wjazdem serwisowym, dowozem towarów w uzgodnionych godzinach oraz tymczasowym postojem dla mieszkańców. Parkowanie zarówno dla turystów jak i dla mieszkańców - podobnie jak w poprzednim etapie - realizowane jest na krawędzi zewnętrznej Starówki poprzez miejsca parkingowe zlokalizowane głównie wzdłuż ulicy Zamurnej i Brodnickiej. Możliwa jest również realizacja dodatkowych miejsc parkingowych wzdłuż ulicy Wodnej.

Etap 3 jest najbardziej progresywny jeśli chodzi o ograniczenie ruchu kołowego i wychodzi naprzeciw najnowszym tendencjom projektowania urbanistycznego obserwowanym w realizacjach dużych, wielofunkcyjnych zespołów mieszkaniowych w Europie. W ramach takich projektów wewnętrzne ulice funkcjonują jako atrakcyjne przestrzeni dla pieszych, a miejsca parkingowe utrzymywane są właśnie na krawędziach zewnętrznych, nierzadko w specjalnie w tym celu projektowanych wolno stojących obiektach garażowych⁴ w odległościach nie większych niż 200 metrów od najdalej położonych budynków mieszkalnych. Dojście do zaparkowanego samochodu staje się codziennym rytuałem mieszkańców.

8.8. ZASADY ORGANIZACJI RUCHU ROWEROWEGO NA TERENIE GOLUBSKIEJ STARÓWKI (plansza K_21)

W obszarze Golubskiej Starówki nie przewiduje się realizacji wydzielonych ścieżek rowerowych. Istniejące ulice są zbyt wąskie i nie są do tego przystosowane, ponadto bardziej właściwą strategią jest raczej integrowanie ruchu pieszego, rowerowego oraz kołowego w ramach tzw. ulic ruchu uspokojonego – woonerfów.

W obszarze strefy zamieszkania powinien obowiązywać limit prędkości poruszania do 20 km/h oraz zasada pierwszeństwa dla ruchu pieszego i rowerowego. Ulice Zamurna oraz Browarowa pełniące w koncepcji projektowej rolę lokalnej ulicy obwodowej powinny być zaprojektowane jako ulice z prędkością poruszania nie przekraczającą 30 km/h. Ruch pieszy mógłby się odbywać w ramach przestrzeni parkowej wzdłuż murów oraz po wydzielonych chodnikach wzdłuż jezdni, a miejscami, tam gdzie to nie będzie możliwe, byłby integrowany z ruchem kołowym. Wtedy na takim odcinku powinna obowiązywać zarówno ograniczona prędkość poruszania samochodem do 20 km/h, oraz jeśli to możliwe, to nawierzchnia powinna odróżniać się materiałem wykończeniowym od klasycznej nawierzchni asfaltowej.

⁴Których realizacja raczej nie spotkałaby się z akceptacją miejskiego konserwatora zabytków

Elementem integralnym strategii kształtowania mobilności rowerowej w mieście jest równoległa troska o zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla rowerów zarówno w miejscu początkowym jak i docelowym. Zaprojektowanie odpowiedniej ich liczby jest warunkiem wstępnym tworzenia zachęt do codziennego korzystania z rowerów. Jak uczą skandynawskie poradniki do projektowania infrastruktury rowerowej wyróżniamy dwa typy miejsc postojowych: do długo- i krótkoterminowego postoju. Parking długoterminowy nie powinien się znajdować w odległości większej niż 100 m od miejsca docelowego. Parking krótkoterminowy powinien być zlokalizowany w odległości krótszej, nie większej niż 15m od miejsca docelowego. Dlatego w obszarze Golubskiej Starówki wskazaliśmy orientacyjne miejsca do parkowania dla rowerów, z uwzględnieniem potrzeb postoju krótkoterminowego. Ilości miejsc parkowania powinny być dostosowywane do aktualnych potrzeb w tym zakresie. Obecnie przy niskich wskaźnikach korzystania te ilości będą znikome. Z czasem, wraz z rosnącą popularnością jednośladów można się spodziewać rosnących potrzeb w zakresie miejsc postojowych. Wymownym dowodem na braki odpowiedniej ilości takich miejsc będzie doświadczanie parkowania spontanicznego / anarchistycznego. Parkowanie anarchistyczne uwydatnia się w sytuacjach braku odpowiedniej ilości miejsc parkowania dla rowerów, jak również ich błędnej lokalizacji. Widoczne jest to w chaotycznym parkowaniu rowerów na chodnikach niejednokrotnie ze szkodą dla ich przepustowości, wygody poruszania i bezpieczeństwa.

Rysunek K_21 przedstawia w sposób schematyczny strategię integracji ruchu rowerowego w obrębie Starówki z istniejącymi i planowanymi ścieżkami rowerowymi.