

BARBARA JASZCZUK-SKOLIMOWSKA

Wyższa Szkoła Zarządzania Środowiskiem w Tucholi
Przedsiębiorstwo Projektowo-Realizacyjne „DOM”, Starogard Gdański

**NOWA JAKOŚĆ PRZESTRZENI
CENTRUM MAŁEGO MIASTA
(PRZYKŁAD PELPINA)**

Abstract: New Quality of Space in Small Town City Centre (Example of Pelplin). The article outlines the process of planning the transformation of small town city centre in post-industrial areas. New land usage and development should first and foremost allow placement of buildings supporting the process of shaping the new city centre and facilitate multifunctionality of the intended use of the land taking account of the elements significant in the context of composing new public spaces. However, there exists a discrepancy between the expectations posed in respect of this area by real property owners who would wish to locate there three large buildings of mono-functional commercial nature with minimum share of biologically active space and common space in the form of a car park in front of the supermarket. How to reconcile conflicting interests of the city and the land owners? Is it possible to encourage partnership in the creation of new quality of the city centre space? In order to find the answers to the above questions we would probably have to wait several years but the issues touched upon in the article are pressing and frequently observed in small town city centres; thus, it is vital to analyse these processes as early as at the investment planning stage – the local master plan preparation.

Wstęp

W opracowaniu opisano proces planowania przekształceń centrum małego miasta w przestrzeni uwolnionej po przemyśle. Przykład, który w jednym miejscu łączy dwa główne kierunki rozważań konferencyjnych – przestrzeń publiczną i sektor usług to miasto Pelplin, gdzie samorząd lokalny podejmując prace nad opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pragnie zainicjować przekształcenia terenu w nową przestrzeń publiczną miasta oraz przede wszystkim nie chce dopuścić do rozwoju chaotycznych procesów inwestycyjnych na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Opisywany obszar od początku był oddzielony od

struktury miasta wysokim murem i jako funkcja uciążliwa izolowany od otoczenia. Teraz po 10 latach od upadku cukrowni jest terenem dostępnym, ale całkowicie obcym mieszkańcom i nieprzystosowanym do pełnienia funkcji tętniącej życiem głównej przestrzeni publicznej miasta. Niestety na skutek przekształceń własnościowych nieruchomości trafiły w użytkowanie wieczyste osób prywatnych, co dodatkowo utrudnia procesy przekształceń. Właściciele nieruchomości zainteresowani są wyłącznie sprzedażą gruntu, co najkorzystniej przedstawia się na rynku usług, w szczególności handlu detalicznego związanego z siecią sprzedażową. W efekcie ich wniosków mamy pomysł na realizację trzech dużych obiektów o monofunkcyjnym handlowym przeznaczeniu na powierzchni ok. 3 ha. Zupełnie inne są oczekiwania wobec tego obszaru społeczności lokalnej, władz miasta oraz konserwatora zabytków, który współdecyduje o tym obszarze w całości wpisanym, jako część zespołu urbanistyczno-krajobrazowego miasta, do rejestru zabytków województwa. Nowe zagospodarowanie i zabudowa terenu powinny przede wszystkim umożliwić lokalizację zabudowy wspierającej kształtowanie nowego centrum oraz pozwolić na wielofunkcyjność przeznaczenia terenu z uwzględnieniem elementów ważnych dla kompozycji nowych przestrzeni publicznych.

1. Potrzeba realizacji nowych przestrzeni publicznych w Pelplinie

1.1. Struktura przestrzenna miasta

Pelplin to niewielkie miasteczko pomorskie, położone na Kociewiu, w dolinie rzeki Wierzycy oddalone ok. 50 km na południe od Gdańska. Pierwsza wzmianka o miejscowości pochodzi z 1276 r., kiedy książę pomorski Mestwin II podarował ówczesną wieś cystersom. Pelplin istnieje właśnie dzięki cystersom, którzy zbudowali tutaj bazylikę oraz zespół zabudowań przyklastornych, w tym zabudowania gospodarze i młyn. Miasto Pelplin jest dzisiaj siedzibą władz samorządowych Miasta i Gminy. Jest to również siedziba władz kościelnych – stolica diecezji pelplińskiej.



Fot. 1. Trzy najważniejsze elementy struktury miasta (ok. 1905 r.)

Źródło: wolneforumgdansk.pl.

Najważniejsze elementy w strukturze miasta, decydujące od zawsze o jej krajobrazie to zespół klasztorny z katedrą, główna ulica miasta (ul. Mickiewicza) oraz zespół przemysłowy (zob. fot. 1 i 2).

Miasto, jako powstałe z przekształcenia wsi ulicowej nie ma w obecnej strukturze dominującej przestrzeni publicznej, takiej jak np. miasta z wykształconym rynkiem,



Fot. 2. Panorama miasta od strony północno-zachodniej (z Góry Papieskiej);
wyraźnie widoczna bryła katedry pelplińskiej oraz kominy dawnego założenia przemysłowego

Źródło: M. Dąbrowska (2010)

która ogniskowałaby życie społeczne mieszkańców. Oś kompozycyjna głównej ulicy Mickiewicza stanowi istotny element tożsamości kulturowej, ale ze względu na pełnione funkcje (do niedawna jeszcze była drogą wojewódzką) nie spełnia kryterium współczesnych przestrzeni publicznych, zwłaszcza pod względem umożliwienia kontaktów międzyludzkich czy organizacji uroczystości i zgromadzeń, stąd potrzeba poszukiwania nowych przestrzeni publicznych w obrębie centrum miasta.

1.2. Tereny predysponowane do przekształceń w kierunku kreowania przestrzeni wspólnych

W mieście wyznaczono już tereny do realizacji nowych przestrzeni publicznych, w obszarze między zabudową wzdłuż ul. Mickiewicza a osiedlem mieszkaniowym „Dworcowa”. Od dawna ten obszar miasta był traktowany jako potencjalne „śródmiejskie centrum” o funkcji usługowo-mieszkaniowej; usług o randze ogólnomiejskich z towarzyszącą funkcją mieszkaniową. Główne planowane przestrzenie publiczne w ramach tego projektu to przestrzeń łącząca główny ciąg pieszy i rowerowy stanowiący połączenie historycznego centrum miasta z największymi osiedlami mieszkaniowymi miasta. Wzdłuż ciągu zaprojektowano tereny zieleni publicznej, umożliwiające wypoczynek i spotkania mieszkańców miasta, a obudowę pierzeję ciągu stanowią usługi o charakterze komercyjnym, w tym targowisko miejskie. Z głównym rdzeniem kompozycyjnym nowego centrum miasta będą się wiązać przestrzenie publiczne zespołów zabudowy mieszkaniowej. Analizowany obszar ma korzystną strukturę własnościową – tereny dotychczas niezagospodarowane to głównie grunty komunalne i własność kościelna. Niestety, mimo przygotowanych projektów¹ i akceptacji społecznej proponowanych rozwiązań przestrzennych teren nadal czeka na lepsze czasy. Dużą przeszkodą w zagospodarowaniu tej części miasta są zapewne nakłady finansowe, które trzeba ponieść na budowę niezbędnej sieci komunikacji

¹ *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego* uchwalony został uchwałą nr XLIV/437/06 Rady Miejskiej w Pelplinie z 26 września 2006 r.

drogowej i infrastruktury technicznej, koniecznych do rozpoczęcia w tym rejonie budowy obiektów kubaturowych. Dlatego też kompleksowe inwestycje w obrębie nowego centrum miasta nie zostały dotąd podjęte. Są natomiast już pierwsze inwestycje lokalizowane na pograniczu zainwestowanych terenów, na razie nie dotyczą one bezpośrednio urządzania przestrzeni publicznych, lecz kształtują przyszłe otoczenie miejsc wspólnych.

Drugim obszarem, który planowany jest do realizacji nowych przestrzeni publicznych miasta jest teren poprzemysłowy². Głównym celem przekształceń ma być kontynuacja miejskiego charakteru zabudowy – zabudowa mieszkaniowo-usługowa (usługi w parterach budynków mieszkaniowych), zabudowa usługowa i drobnej produkcji na terenach w sąsiedztwie linii kolejowej oraz zabudowa mieszkaniowa w pasie wzdłuż rzeki Wierzycy. Proces projektowania przekształceń tego terenu jest opisany szczegółowo w prezentowanym opracowaniu.

2. Proces przekształceń terenów poprzemysłowych

2.1. Uporządkowanie terenu i pierwsze pomysły na nowe zagospodarowanie

Pierwsze inwestycje w omawianym obszarze dotyczyły rozbiórki dużych obiektów kubaturowych w złym stanie technicznym (zob. fot. 3), związanych z poprzednimi funkcjami i adaptacji dawnego budynku magazynowego dla nowych funkcji – centrum handlowe „Galeria Cukrownia” (zob. fot. 4).



Fot. 3. Fabryka Kwasku Cytrynowego (największy obiekt kubaturowy) w trakcie wyburzania

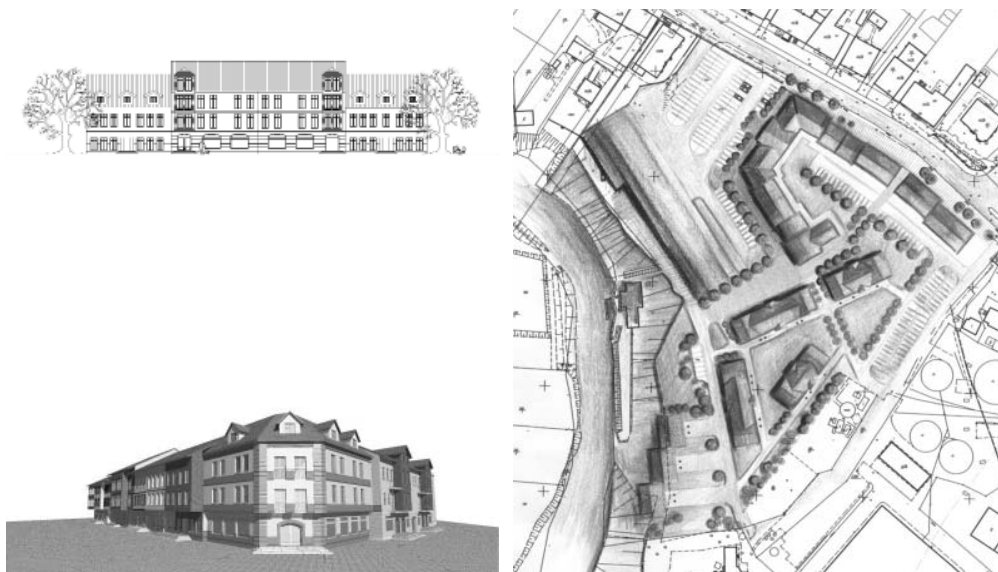
Źródło: CGI Pelplin/Kociewiak.pl.



Fot. 4. Początki zagospodarowania terenu – adaptacja budynku magazynowego na obiekt usługowy

Źródło: P. Steinke (2009).

² Uchwała nr XVI/144/08 Rady Miejskiej w Pelplinie z 26 czerwca 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Pelplina po byłej Cukrowni tzw. obszar „A”.



Ryc. 1. Koncepcja zagospodarowania nowych terenów mieszkaniowo-usługowych projektowanych przy głównej ulicy miasta, jako I etap zainwestowania terenów poprzemysłowych
 Źródło: Przedsiębiorstwo Projektowo-Realizacyjne „DOM” sp. z o. o., Starogard Gdański, 2007, opracowanie: P. Steinke.

Pierwsze pomysły dotyczące zagospodarowania terenu na nowe funkcje pojawiły się po przejęciu części terenu dawnej Cukrowni Pelplin SA przez prywatnych inwestorów już w latach 2006-2007. Powstała koncepcja posłużyła właścicielowi terenu jako załącznik do wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w sytuacji braku planu miejscowego. Dla terenu przewidywano zespół zabudowy mieszkaniowo-usługowej wraz z obiektem planowanej galerii handlowej. Założeniem budowania koncepcji była kontynuacja istniejącej zabudowy wzdłuż głównej ulicy miasta, tworzącej pierzeję ulicy Mickiewicza. Zaprojektowano budynki wielorodzinne z przeznaczeniem parterów dostępnych od strony głównej ulicy na funkcje handlowe i usługowe. Założono wprowadzenie zwartego systemu nowych przestrzeni publicznych od ul. Mickiewicza, aż do terenów nad rzeką Wierzycą (możliwość urządzenia nowych terenów rekreacyjnych nad wodą) (zob. ryc. 1).

2.2. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

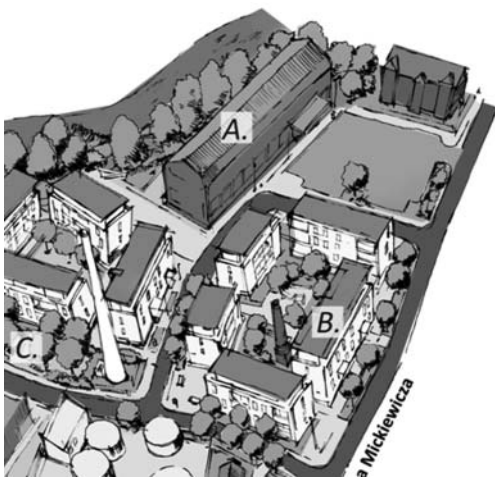
Główne uwarunkowania projektowania w przedmiotowym obszarze to przede wszystkim:

- duża rezerwa terenowa w sercu miasta, dająca szansę na lokalizację zróżnicowanego programu miejskiego oraz poprawę jakości zamieszkania przez wprowadzenie nowych usług oraz wysokiej jakości przestrzeni publicznej;

- „trudna” sytuacja własnościowa, grunty wyłącznie własności prywatnej kilku osób fizycznych i prawnych;
- dobry dostęp do komunikacji publicznej oraz sieci drogowej;
- walory kulturowe, ślady dziedzictwa przemysłowego – obiekty techniki; obszar wpisany do rejestru zabytków.

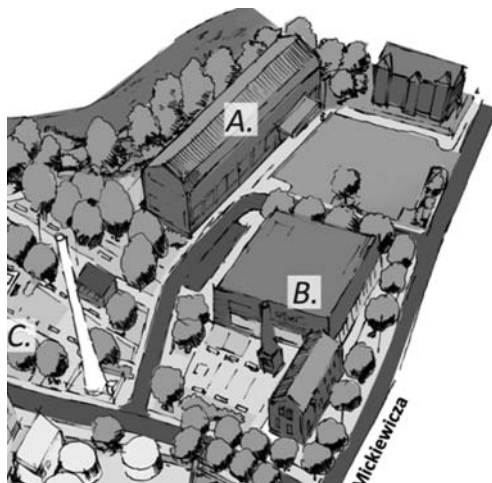
W rezultacie prac analitycznych przygotowano warianty zagospodarowania przestrzennego, które przedstawiają różne możliwości wykorzystania przedmiotowego terenu (zob. ryc. 2 i 3). Z całą pewnością teren położony przy ul. Mickiewicza zostanie najszybciej zagospodarowany i powinien kontynuować charakter zabudowy miejskiej – mieszkaniowo-usługowej. Natomiast tereny o charakterze usługowo-produkcyjnym powinny być usytuowane przy torach kolejowych; ze względu na uciążliwość linii kolejowej mają ograniczenia do lokalizacji zabudowy mieszkaniowej. Należy rozpatrzyć możliwość wydzielenia terenów do realizacji przestrzeni publicznej rozumianych jako placu, ciągów pieszych i terenów zieleni urządzonej z miejscami odpoczynku (zob. ryc. 4), łączących główną ulicę miasta. Ważne jest wykorzystanie dostępności do rzeki i umożliwienie budowy bazy obsługi szlaku kajakowego rzeką Wierzyca (zob. ryc. 5).

Ostatecznie opracowany *projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* kładzie nacisk na wykorzystanie elementów dziedzictwa kulturowego poprzemysłowego oraz stworzenie spójnej kompozycji przestrzeni publicznych, które powinny funkcjonować w systemie ciągłym, łącząc zagospodarowywany obszar z istniejącą zabudową w mieście (zob. ryc. 6).



Ryc. 2. Koncepcja zagospodarowania terenu – wariant „zabudowa mieszkaniowo-usługowa”

Źródło: Ł. Pancewicz (ryc. 2-5).



Ryc. 3. Koncepcja zagospodarowania terenu – wariant „centrum sportu i rekreacji”

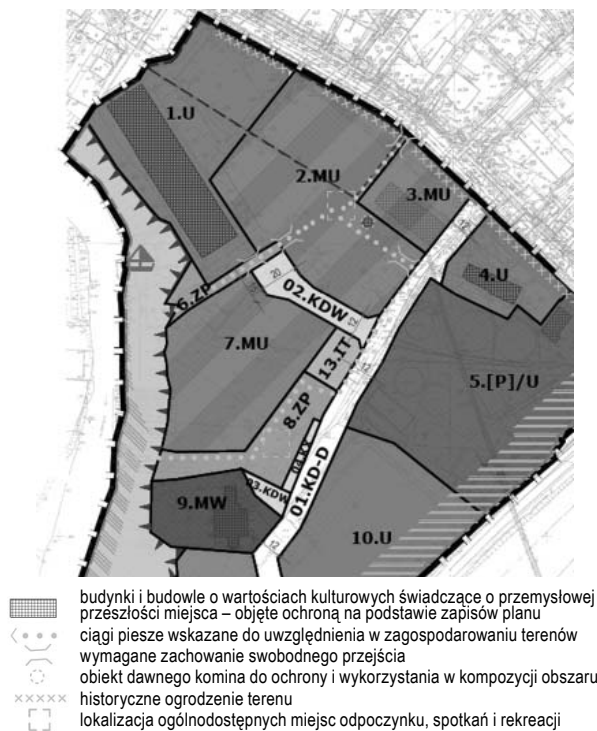


Ryc. 4. Wizualizacja miejsca odpoczynku w przestrzeniach publicznych



Ryc. 5. Wizualizacja możliwego wykorzystania nabrzeża rzeki Wierzycy

Plan miejscowy wskazuje na możliwość lokalizacji zabudowy o wyspecjalizowanym przeznaczeniu, wspierającej kształtowanie nowego centrum, w tym usług o charakterze lokalnym i ponadlokalnym oraz przestrzeni publicznych na terenie objętym planem. Wymagane w zagospodarowaniu terenu elementy stanowią podstawowe założenia kompozycji obszaru śródmiejskiego, są to:



Ryc. 6. *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego*

Źródło: Przedsiębiorstwo Projektowo-Realizacyjne "DOM" sp. z o.o. Starogard Szczeciński, 2011, główny projektant planu B. Jaszczuk-Skolimowska.

- budynki i budowle o wartościach kulturowych świadczące o przemysłowej przeszłości miasta do ochrony, w tym także historyczne ogrodzenie terenu;
- ciągi piesze, wskazane na rysunku planu;
- uczytelnienie obiektu dawnego komina, np. przez nadbudowę czy realizację, z jego wykorzystaniem, elementu małej architektury (np. fontanny lub ławek);
- pozostawienie swobodnego przejścia lub wykonanie przejść bramnych w zabudowie na głównych ciągach pieszych w miejscach wskazanych na rysunku planu;
- urządzenie ogólnodostępnych miejsc odpoczynku, spotkań i rekreacji w miejscach wskazanych na rysunku planu.

2.3. Trudne decyzje samorządu

Przedstawione powyżej rozwiązania projektowe były prezentowane, na otwartym dla wszystkich, spotkaniu zorganizowanym przez burmistrza. Niestety frekwencja na spotkaniu była bardzo niska, przyszło kilka osób, z których nikt nie był osobą spoza kręgu władz miasta i właścicieli nieruchomości. Trzeba pamiętać, że w kształcie przestrzeni, zwłaszcza publicznej odbija się stan naszej cywilizacji i poziom kultury społecznej. Często niestety okazuje się, że demokracja słabo się ukorzeniła, społeczności lokalne nie chcą lub nie potrafią korzystać z możliwych narzędzi oddziaływania na rzeczywistość, brak jest aktywnych grup chcących czegoś konstruktywnego. Odradzająca się samorządność lokalna nie ma jeszcze wystarczających umiejętności oddziaływania na przestrzeń (por. Hanzl 2011, s. 46-50). Nadal powszechne jest omijanie istniejących regulacji, ale też nieegzekwowanie prawa. Bardzo powoli kształtuje się wśród mieszkańców i zarządzających w samorządzie świadomość, że gospodarowanie w przestrzeni wspólnej to jeden z ważniejszych obowiązków lokalnej władzy i tak naprawę tylko samorząd ma prawo decydowania o kształcie przestrzeni i ustalaniu reguł prawnych dotyczących zagospodarowania terenu (Jaszczuk-Skolimowska, Kiełb-Stańczuk 2009, s. 31).

Właściciele gruntów w obszarze opracowania oraz potencjalni inwestorzy są niezadowoleni z reguł proponowanych przez miasto – postrzegają je wyłącznie jako ograniczenia i zakazy w swobodnym dysponowaniu nieruchomościami. Próbuja swoje plany inwestycyjne zrealizować na podstawie decyzji administracyjnych. W efekcie wniosków właścicieli gruntów mamy pomysł na realizację trzech dużych obiektów o monofunkcyjnym handlowym przeznaczeniu na powierzchni terenu ok. 3 ha (w obszarze położonym bezpośrednio przy ul. Mickiewicza).

Program planowanych inwestycji: (łącznie z istniejącą już Galerią „Cukrownia”) jest następujący:

- funkcja obiektów: handel z branży spożywczo-przemysłowej
- powierzchnia użytkowa: $1900\text{ m}^2 + 1900\text{ m}^2 + 3800\text{ m}^2 = 7600\text{ m}^2$,
- wysokość obiektów do 12 m,
- miejsca postojowe od 125 do 225,

- powierzchnia biologicznie czynna max. 10%,
- dojazd do obiektów bezpośrednio z ul. Mickiewicza (budowa dwóch nowych zjazdów w zasięgu oddziaływania jednego z głównych skrzyżowań w mieście).

Przedstawiciele lokalnych przedsiębiorców na odrębnym spotkaniu z burmistrzem wyrazili sprzeciw co do lokalizacji kolejnych obiektów handlowych w mieście, zwłaszcza o dużych powierzchniach. Mieszkańcy miasta opowiadają się za wariantem lokalizacji nowych przestrzeni publicznych, rozwoju zabudowy mieszkaniowej oraz funkcji sportu i rekreacji. Władze samorządowe nie chcą doprowadzić do monofunkcyjnego zagospodarowania centrum miasta oraz obawiają się paraliżu komunikacyjnego miasta.

Jak pogodzić sprzeczne interesy miasta i właścicieli gruntów? Czy uda się ich nakłonić do partnerstwa w budowaniu nowej jakości przestrzeni centrum miasta? Na odpowiedzi na te pytania będziemy musieli poczekać pewnie kilka lat, a rok 2012 powinien dać odpowiedź na pytanie „jak może być zagospodarowana przestrzeń nowego centrum Pelplina?”.

Zakończenie

Przestrzeń publiczna to coś więcej niż tylko nowy publiczny plac czy ciąg pieszy, to miejsce w przestrzeni posiadające wartość samą w sobie, miejsce, rozumiane jako część przestrzeni czymś się wyróżniającej, dobrze znanej i posiadającej wartości (por. Thuan 1987, s. 16). Miejsce to część przestrzeni mająca szczególne cechy – przestrzeń w miarę nadawanych jej znaczeń i określić przekształca się w miejsce.

Autorzy podręcznika kreowania udanych przestrzeni publicznych *Jak przetworzyć miejsce* podkreślają konieczność udziału lokalnych społeczności w tworzeniu miejsca i przedstawiają cztery kluczowe cechy udanej przestrzeni publicznej:

- wartość społeczna,
- funkcje i działania,
- dostępność i połączenia,
- komfort i wizerunek (Łuszczek, Ptasieńska 2005, s. 25).

W podejściu projektowym ogólnymi czynnikami decydującymi o jakości przestrzeni publicznych są:

- atrakcyjność przestrzeni i stopień dostępności do niej, właściwy wybór przestrzeni w skali całego obszaru miasta/gminy, który jest domeną *studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego*;
- sposób zagospodarowania i urządzania terenu, o którym decyduje się w ustaleniach planu miejscowego, sporządzanego dla obszaru przestrzeni publicznej;
- gusty i preferencje użytkowników, a także moda, które ujawniane są w partycypacyjnym procesie projektowania (Jaszczuk-Skolimowska, Kiełb-Stańczuk 2009, s. 33).

Na zakończenie warto wspomnieć słowa Camillo Sitte, wielkiego orędownika estetyki w planowaniu miast i tworzenia pięknych przestrzeni publicznych, który wielokrotnie przekonywał o konieczności poszukiwania dla miast dróg rozwoju stopniowego „krok po kroku”, zgodnie ze zmieniającymi się wymogami życia, lecz z zachowaniem dawnego piękna, tak bardzo potrzebnego człowiekowi na co dzień od zawsze: „Pamiętajmy, że sztuka musi mieć pełne prawo obywatelstwa w planowaniu miast, jako że przedsięwzięcia urbanistyczne kształtują życie codzienne szerokich mas” (Sitte 1889, s. 112, (za:) Kłosek-Kozłowska 2007, s. 19).

Literatura

- Hanzl M., 2011, *Przemiany struktury przestrzennej wybranych małych miast i średnich miast Polski Centralnej (planowanie jako czynnik rozwoju)*, [w:] *Struktura przestrzenna małych miast z perspektywy 20 lat transformacji*, B. Bartosiewicz, T. Marszał (red). Wyd. UŁ, Łódź, s. 39-57.
- Jaszczyk-Skolimowska B., Kielb-Stańczuk M., 2009, *Kształtowanie przestrzeni publicznej na Pomorzu z perspektywy warsztatu urbanisty*, [w] *Współczesne kształtowanie przestrzeni publicznej województwa pomorskiego*, A. Gołędzinowska (red.). Pomorskie Studia Regionalne, Urząd Marszałkowski Województwa Pomorskiego, s. 23-37.
- Kłosek-Kozłowska D., 2007, *Ochrona wartości kulturowych miast a urbanistyka*. Oficyna Wyd. PW, Warszawa.
- Łuszczek M., Ptasińska U. (red), 2005, *Jak przetworzyć miejsce. Podręcznik kreowania udanych przestrzeni publicznych*. Fundacja Partnerstwo dla Środowiska, Kraków.
- Materiały planistyczne do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment miasta Pelplina tzw. teren A po byłej Cukrowni oraz Koncepcja zagospodarowania nowych terenów mieszkaniowo-usługowych projektowanych w Pelplinie*. Przedsiębiorstwo Projektowo-Realizacyjne „DOM” sp. z o.o., Starogard Gdański, 2004-2010
- Sitte C., 1889, *Der Städtebau nach seinem künstlerischen Grundsätzen (Budowa miast na podstawach artystycznych)*, (za:) Kłosek-Kozłowska D., 2007, *Ochrona wartości kulturowych miast a urbanistyka*. Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa.
- Thuan Y.-F., 1987, *Przestrzeń i miejsce*. PIW, Warszawa.