

DARIUSZ ŁAGUNA

Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie

PRZEKSZTAŁCENIA PRZESTRZENI PUBLICZNEJ W MIASTACH POŁOŻONYCH NA SZLAKU WIELKICH JEZIOR MAZURSKICH

Abstract: Transformations of the Public Space in the Towns Located on the Route of the Great Masurian Lakes. Small cities have inherited from the pre- and postwar times urban planning solutions, which do not adhere to the contemporary functions. It concerns especially "touristic" cities, in which the previous organization of the public space has not lived up to the expectations of the choosy tourists. Small cities located on the route of the Great Masourian Lakes such as: Mikołajki, or Węgorzewo have faced the problem of transformation of the urban space in the way, which would allow them attract and keep tourists for the longer time in the city itself. In each of the mentioned cities the rebuilding of the public space has been accompanied by the new outlook on the issues of the services. In each of the analyzed cases one has used tools and instruments, which are made available by the Polish law *e.g.* possibility of marking out "an area of public space" what results from the *Spatial Planning and Development Act*. In this article one has made an analysis and comparison of the conducted procedures, pointing at the same time at difficulties, which result from maladjustment of the law regulations to the peculiarity of the spatial actions. Various solutions concerning the functioning of the services in the public space have also been estimated. The assessment has focused on the ideas on the location of the temporary services concerning the service of the tourism movement, as well as large spatial solutions, which suit the urban structure of the city, such as marina, or shopping arcade.

Wstęp

Małe miasta mazurskie odziedziczyły po czasach przedwojennych i powojennych rozwiązania urbanistyczne nieprzystające do obecnie pełnionych funkcji. Dotyczy to w szczególności miast „turystycznych”, w których dotychczasowa organizacja przestrzeni publicznej nie spełniała oczekiwań coraz bardziej wymagającego turysty. Miasta położone na szlaku Wielkich Jezior Mazurskich, takie jak Mikołajki, Giżycko czy Węgorzewo stanęły przed problemem nowego zdefiniowania i przekształcenia

przestrzeni publicznej w sposób, który pozwoliłby na przyciągnięcie i zatrzymanie turysty na dłużej wewnątrz przestrzeni miejskiej.

W związku ze wzrastającą popularnością turystyczną Szlaku Wielkich Jezior Mazurskich, oraz stopniowym wydłużaniem sezonu turystycznego zachodzi konieczność zmiany wizerunku miasta. Po okresie transformacji, również powolnej transformacji urbanistycznej, samorządy poszczególnych miast przekonują się, że odpowiednie zarządzanie przestrzenią publiczną, a przede wszystkim optymalne współistnienie przestrzeni komercyjnych i przestrzeni publicznych przynosi wymierne korzyści dla budżetu. Poza tym pozytywnie wpływa na kreowanie wizerunku miasta jako miejsca przyjaznego turystom oraz dobrego miejsca do życia. Odpowiednio zorganizowana przestrzeń publiczna to właściwy sposób na zwiększenie bezpośrednich dochodów miasta przez sprzedaż lub dzierżawę atrakcyjnie położonych terenów usługowych, a także pośrednio w postaci wzrostu podatków od nieruchomości z rozwijającej się strefy usług i handlu w sąsiedztwie atrakcyjnych terenów publicznych. W dłuższej perspektywie to również poprawa wizerunku miasta, szczególnie w odbiorze medialnym na poziomie ogólnokrajowym lub międzynarodowym. Dostyc ważnym aspektem realizowanych rozwiązań jest również zadowolenie mieszkańców z atrakcyjnie zagospodarowanej przestrzeni. Dostyc szybko mieszkańcy akceptują nowe rozwiązania wręcz zawłaszczając przestrzeń lub jej część dla siebie.

Analiza dotychczasowych doświadczeń pozwala na postawienia pytania: czy obecne przepisy prawa w zakresie planowania przestrzennego i prawa budowlanego oraz przepisy w zakresie zamówień publicznych dają samorządom wystarczające instrumenty do kreowania przestrzeni publicznych. Czy czasem nie jest tak, że władztwo planistyczne dane samorządom w zakresie stanowienia i realizacji polityki przestrzennej nie przekłada się w pełni na działania dotyczące organizacji przestrzeni miejskiej, w tym w szczególności przestrzeni publicznej.

1. Specyfika sieci osadniczej regionu warmińsko-mazurskiego i wynikające z niej implikacje dla funkcjonowania małych miast

Region warmińsko-mazurski charakteryzuje się w miarę jednorodną siecią osadniczą, której główną osnową są miasta o wielkości nie przekraczającej 30 tys. mieszkańców oddalone od siebie o ok. 20 do 30 km. Konstrukcja sieci osadniczej wynika z historycznego procesu rozwoju całego regionu, ale też ze specyficznych uwarunkowań geograficznych. W historii rozwoju całego regionu największe wpływ wywarł okres przynależności obszaru do Prus Wschodnich i związany z nim sposób administrowania terenów według modelu niemieckiego. Według Salma szczególny rozkwit takiego sposobu zarządzania przestrzenią miejską zaznaczył się w ostatnich dekadach XIX w. i początku XX w. W wyniku celowej polityki państwa niemieckiego, na którą pieniądze pochodziły z reparacji wojennych uzyskanych po wojnie z Francją, przeprowadzono

wiele planowych inwestycji służących rozwojowi zapóźnionego pod względem cywilizacyjnym i gospodarczym obszaru Prus Wschodnich (Salm 2006, s. 54). To właśnie w tym okresie powstało najwięcej budowli publicznych, takich jak magistraty, dworce, siedziby urzędów, szkoły czy obiekty sakralne. W przypadku niektórych miast ich obszary śródmiejskie zdefiniowane zostały na nowo. Do takich przykładów należą szybko rozwijające się wówczas duże miasta, takie jak Olsztyn czy Kłajpeda, ale również mniejsze, np. Gołdap czy Giżycko. W architekturze obiektów publicznych dominował wówczas ceglany neogotyck, ewentualnie modyfikowany i swobodnie interpretowany. Spotkać też można obiekty publiczne realizowane w stylu neoromańskim i neobarokowym, częściej jednak w duchu niemieckiego manieryzmu. W każdym przypadku obiekty realizowane były w przestrzeni publicznej lub w jej sąsiedztwie, a uzupełniane były zabudową mieszkaniową o charakterze pierzejowym. W bogatszych miastach była to zabudowa trzykondygnacyjna ustawiona kalenicowo do głównych osi placu lub ulicy. W mniejszych miastach były to zazwyczaj dwukondygnacyjne budynki bez wyraźnych cech stylistycznych, uboższe z niewielkimi zdobieniami.

Uwarunkowania geograficzne wynikające przede wszystkim z ukształtowania terenu charakteryzującego się miejscami znaczną konfiguracją oraz dużej ilości jezior i lasów, często o charakterze puszczańskim w znacznym stopniu wpłynęły na rozwój sieci drogowej i kolejowej. Jak w żadnym innym regionie sieć drogowa była kształtowana z pełnym zachowaniem konfiguracji terenu, czego efektem są kręte wąskie drogi obsadzone najczęściej alejami.

W okresie powojennym nakłady na sieć drogową w obecnym woj. warmińsko-mazurskim pozostawały na najniższym poziomie w kraju, co właściwie doprowadziło do utrwalenia stanu przedwojennego. Przykładem może być główna oś komunikacyjna regionu, jaką jest droga krajowa nr 16, która nominalnie powinna być utrzymana w klasie technicznej drogi głównej (G), a na wielu odcinkach nie spełnia tych parametrów. Na przykład na odcinku między Mikołajkami a Orzyszem przypomina niektórym turystom ścieżkę rowerową. Podobna sytuacja dotyczy sieci kolejowej, która z założenia zapewniała dostęp do wszystkich miast regionu. Obecnie została zredukowana do szczątkowej postaci, a wiele linii kolejowych zostało rozebranych, jak np. linia kolejowa z Węgorzewa do Giżycka.

Małe miasta rozmieszczone równomiernie w całym regionie miały zapewnić skuteczność władzy administracyjnej przez szybki dostęp do większości terenów. Działało to również w odwrotną stronę, tzn. producenci z terenów wiejskich i leśnych mieli ułatwiony dostęp do rynków zbytu, które mieściły się w tych miastach. Należy wspomnieć także o jeszcze jednym ważnym aspekcie funkcjonowania całego systemu, mianowicie o dyslokacji oddziałów wojskowych w całym regionie. W większości miast o randze powiatu stacjonowały jednostki wojskowe. W ten sposób cały obszar regionu znajdował się w zasięgu jednego dnia marszu wojska, co podnosiło skuteczność obronną. Równomierne rozmieszczenie miast wynikało także z braku bogactw naturalnych w całym regionie. Poza kopalinami pospolitymi o charakterze lokalnym, takimi jak

torf, kreda, glina czy żwir, w całym regionie nie występowały bogactwa naturalne o charakterze strategicznym. W związku z powyższym lokalizacja miast nie miała związku, tak jak w innych regionach kraju z funkcjonowaniem przedsiębiorstw o dużej skali. Gospodarka regionu oparta była głównie na produkcji rolnej (gospodarstwa indywidualne i duże latyfundia) oraz gospodarce leśnej i rybackiej. Uzupełnienie całej bazy stanowiły niewielkie zakłady produkcyjne oraz usługi i handel, a relatywnie ważne w całej gospodarce regionu były przedsiębiorstwa działające na potrzeby wojska.

Tak więc miasta regionu warmińsko-mazurskiego, poza różnicami w architekturze poszczególnych budynków wynikającymi z odmiennej konwencji przyjętej przez administrację niemiecką, a później polską, charakteryzowały się odmiennym podejściem do rozwiązań przestrzennych w skali całego miasta w stosunku do pozostałych regionów Polski. O ile rozplanowanie miasta polskiego wynikało w dużej mierze z tradycji budowlanej nawiązującej do wzorców historycznych np. miasta rzymskiego, o tyle w przypadku miast regionu warmińsko-mazurskiego podporządkowane było funkcji miasta. Powstawały więc miasta nastawione na obsługę stacjonującej jednostki wojskowej, jak np. Orzysz lub Węgorzewo, a także miasta związane z przemysłem drzewnym np. Ruciane Nida, czy miasta związane z rybactwem, jak np. Mikołajki. Z funkcji miasta wynikały więc pewne rozwiązania dotyczące m.in. kształtu przestrzeni publicznej. Przykładowo, rynek czyli plac centralny w miastach, w których stacjonowała jednostka wojskowa miał nieco inny charakter niż w pozostałych. Z reguły był znacznie większy, o innych proporcjach, a architektura budynków ustawionych kalenicowo do osi placu (duże połączenie dachów otwierających się na zewnątrz) dodatkowo potęgowała rozmiary placu. Przykładem takiego rozwiązania może być plac miejski w Węgorzewie lub w Nidzicy.

2. Rola i stan przestrzeni publicznej w wybranych miastach i wynikająca z tego konieczność zmian

Szlak Wielkich Jezior Mazurskich to względnie nowa nazwa, którą umownie przyjęto raczej w celach marketingowych niż do oznaczenia krainy geograficznej. Główny szlak Wielkich Jezior Mazurskich zaczyna się na jeziorze Brzozolasek w pobliżu miasta Pisz, a następnie biegnie w kierunku północnym przez jeziora Nidzkie, Bełdany (można też odbić na Śniardwy) i Mikołajskie dochodząc do miasta Mikołajki. Dalej prowadzi przez jeziora Tałty, Tałtowisko, Jagodne do miasta Giżycko, gdzie można odbić na jezioro Niegocin, a dalej przez jeziora Kisajno, Dargin, Kirsajty i Mamry do miasta Węgorzewa. Szlak kończy się po ok. 110 km w okolicach śródmieścia w Węgorzewie. Do głównych miast położonych na szlaku i w jego zasięgu oddziaływania należą: Giżycko, Węgorzewo, Mikołajki, Pisz, Ruciane Nida i Ryn. Każde z tych miast ma swoją historię i specyficzny sposób zagospodarowania przestrzeni wynikający z pełnionej w przeszłości funkcji.

Spośród opisywanych miast do porównania wybrano Mikołajki i Węgorzewo, jako miasta zróżnicowane pod względem układu urbanistycznego, ale też wykazujące dosyć silne cechy wzrostu związanego z rozwojem usług turystycznych. W każdym z tych miast zostały przeprowadzone w ostatnich latach poważne inwestycje mające na celu przeobrażenie miejskiej przestrzeni publicznej i dostosowanie jej do obecnych potrzeb zarówno turystów, jak i społeczności lokalnej. W każdym z przypadków jednym z najważniejszych problemów była przestrzeń styku własności prywatnej z przestrzenią publiczną. Nieruchomości prywatne pozostawały do tej pory często zaniedbane i odwrócone „plecami” do niezbyt przyjaznej przestrzeni publicznej. W krótkim czasie po przeprowadzeniu inwestycji zaczęły dostosowywać swój charakter do przestrzeni sąsiedniej o nowej jakości, a w wielu przypadkach właściciele nieruchomości zaczęli czerpać korzyści ze znacznie większego ruchu turystycznego generowanego przez atrakcyjną, nową przestrzeń publiczną.

Odmienny był też sposób postępowania władz samorządowych, zarówno podczas etapu przygotowania inwestycji związanego m.in. z przygotowaniem odpowiednich dokumentów planistycznych, jak i na etapie realizacji inwestycji, co w każdym z analizowanych przypadków związane było z uzyskaniem dofinansowania ze środków unijnych.

Najciekawszym spośród wybranych przypadków jest miasto Mikołajki położone w centrum najbardziej ruchliwej części szlaku Wielkich Jezior Mazurskich na przesmyku dwóch jezior: Mikołajskiego i Tałty. Mikołajki to miasto niegdyś rybackie, liczące obecnie ok. 4 tys. mieszkańców. W okresie letnim, w czasie sezonu turystycznego liczba osób przebywających w Mikołajkach wzrasta do ok. 30 tys. Mimo pozostałości dawnej funkcji rybackiej w postaci zachowanego układu ulic nadjeziornych i specyficznego układu i charakteru nieruchomości położonych między tymi ulicami i jeziorem, miasto musiało dokonać wielu przeobrażeń związanych z obecnie dominującą funkcją turystyczną. Ulica Kajki będąca przykładem typowej ulicy „rybackiej” położonej wzdłuż brzegu jeziora, mimo że pozostaje obecnie pod ścisłym nadzorem konserwatorskim przemienia się stopniowo w ulicę, a właściwie pasaż nastawiony na obsługę turystów. Domy mieszkalne przebudowywane są na pensjonaty, a od strony jeziora budynki gospodarcze zaczynają pełnić funkcję hangarów na sprzęt żeglarski. Pozostała część miasta, łącznie z placem centralnym, który przed wojną odgrywał również rolę placu targowego poddawana była w ostatnich kilkudziesięciu latach mniej lub bardziej udanym przekształceniom. Doprowadziło to do stopniowej degradacji najważniejszej przestrzeni miejskiej. Stan dotychczasowy zagospodarowania Placu Wolności i przystani Żeglugi Mazurskiej przedstawiono na fot. 1 i 2.

Ulica Kajki przecina Plac Wolności wzdłuż jego dłuższego boku, wyznaczając jednocześnie jego pierzeję północno-zachodnią i biegnie dalej wzdłuż jeziora Mikołajskiego w kierunku wschodnim. Stopniowo traci swój publiczny charakter, przechodząc na samym końcu w drogę gruntową biegnącą na tzw. Róg Dybowski,



Fot. 1, 2. Plac Wolności i przystań Żeglugi Mazurskiej – najważniejsza przestrzeń publiczna
Źródło: Autor (fot. 1-8).

tj. przesmyk między jeziorem Mikołajskim i jeziorem Śniardwy. Do tej pory ulica Kajki odgrywała przede wszystkim rolę ulicy dojazdowej do poszczególnych nieruchomości. Większość ruchu pieszego, przeważnie turystycznego odbywała się pasażem nadjeziornym. Jednym z priorytetów działań mających na celu rewitalizację miejskiej przestrzeni publicznej było utworzenie alternatywnego ciągu pieszego, przez polepszenie standardu i poprawę estetyki całej ulicy. Turysta mając większą liczbę tras spacerowych do dyspozycji dłużej pozostawałby w centrum miasta. Najważniejsze zadanie dotyczyło jednak Placu Wolności jako najważniejszej, centralnej części miasta, który powinien zapraszać turystę do jego wnętrza. Tymczasem na placu przez kilkadziesiąt lat funkcjonowała raczej przypadkowa mała architektura oraz zieleń, która niewiele miała wspólnego z celowo kształtowaną zielenią miejską. Niezbyt estetyczne, nieergonomiczne murki oporowe, siedziska, fontanna i inne elementy, wykonane z materiałów kiepskiej jakości nie zachęcały do przebywania w tej przestrzeni. Drzewa (kilka głogów i jeden świerk) oraz zieleń niska przesłaniały cały plac oraz pierzeje wokół placu. Układ był nieczytelny, a kamienice przy placu zdawały się dostosowywać swoje elewacje do jego charakteru. Tymczasem fotografie archiwalne z okresu przedwojennego pokazywały, że plac był przestrzenią otwartą, pełniącą również funkcje handlowe. Układ placu i pierzei wokół niego był czytelny, a budynki wokół placu należały do najokazalszych w Mikołajkach. Podobna sytuacja dotyczyła fragmentu placu prowadzącego do przystani Żeglugi Mazurskiej, gdzie cumuje większość statków spacerowych. Fragment placu, czy też parku właściwie był niewidoczny, zarośnięty przypadkowymi drzewami, a na środku przedzielony pozostałością bunkra z czasów wojny. W ten sposób przestrzeń placu i przestrzeń przystani funkcjonowały oddzielnie, a turysta przemieszczał się między przystanią i centrum miasta ścieżkami, które nie miały formalnego charakteru, nie sprawiały wrażenia celowego projektu. Istotnym obiektem całego założenia urbanistycznego śródmieścia Mikołajek jest kładka pieszka prowadząca przez jezioro Mikołajskie. Zbudowana w latach 70. XX w. stopniowo ulegała technicznej degradacji, chociaż z punktu widzenia konstrukcyjnego jest to jedno z ciekawszych rozwiązań w Pol-

sce. Jest nieodzownym elementem przestrzeni publicznej miasta, gdyż tędy właśnie przemieszcza się większość turystów w trakcie spacerów oraz w drodze z miejsca zamieszkania do centrum miasta oraz przystani nad jeziorem Mikołajskim. Z tych też względów kładka piesza wymaga znacznych nakładów w celu polepszenia estetyki i funkcjonalności. Nowego pomysłu wymagały również tereny nadbrzeżne wokół kładki, które do tej pory pozostawały niezagospodarowane.

Odmierna sytuacja miała miejsce w Węgorzewie, które zawsze było miastem wojskowym, w czasach „pruskich” i obecnie kiedy stacjonuje tutaj brygada artylerii. Turystyka zepchnięta była do niedawna na dalszy plan, a usługi turystyczne w znacznej części lokalizowane były poza miastem w najatrakcyjniejszych wsiach położonych nad jeziorami Mamry, Dargin czy Świącajty. Znaczna część miasta, łącznie z placem centralnym oraz terenami przyległymi rozwijała się pod kątem potrzeb stacjonujących jednostek wojskowych. Przykładem może być Plac Wolności, będący niegdyś centrum miasta, a obecnie ze względu na sposób zagospodarowania całkowicie zmarginalizowany, stanowiący rezerwę terenu dla odbywających się incydentalnie imprez masowych. Jest on przykładem typowego dla czasów elektora Fryderyka Wilhelma założenia urbanistycznego charakteryzującego się dużym, ortogonalnym placem centralnym, zdecydowanie przeskalowanym oraz architekturą zabudowy okalającej plac w postaci budynków ustawionych kalenicowo, co w wyniku stosowania dużych jednolitych połaci dachu jeszcze bardziej potęgowało rozmiary tej przestrzeni. Trudno w przypadku Węgorzewa mówić o wykształconych pierzejach, gdyż z dawnej zabudowy pozostały tylko fragmenty, a nowe budynki nie nawiązywały do historycznego założenia lub stały w całkowitej sprzeczności wobec niego. Pozostałe przestrzenie publiczne, istotne w strukturze miasta, jak park miejski im. Helwinga, czy pasaż nad kanałem prowadzącym do przystani również pozostawały do niedawna niezagospodarowane w sposób mało przyjazny zarówno turystom, jak i mieszkańcom Węgorzewa. Szczególnie park miejski przybrał prawie formę lasu miejskiego, chociaż potencjał, który w sobie krył był bardzo duży. Na fot. 3 i 4 pokazano dotychczasowy charakter opisanej przestrzeni publicznej w Węgorzewie: Placu Wolności i parku Helwinga.



Fot. 3, 4. Plac Wolności i park Helwinga – zaniedbana przestrzeń publiczna przed przebudową

Mimo opracowanych w latach 90. koncepcji zabudowy śródmieścia Plac Wolności tylko w niewielkiej części doczekał się ich realizacji. Zbudowano fragment pierzei od strony północnej, niestety powielając błędy wynikające z przeszłości. Elewacje budynku dodatkowo oddalono od ulicy biegnącej wzdłuż północnej krawędzi placu niepotrzebnie powiększając w ten sposób jego rozmiary. Poziom parteru w budynkach podniesiono w stosunku do poziomu placu, co spowodowało, że strefa usług w parterach stała się mniej dostępna. Duże połacie dachów równoległych do osi placu pokryto kiepskiej jakości blachą trapezową, co poza wrażeniem „bylejakości” dodatkowo optycznie powiększyło plac. Pozostała zabudowa, poza trzema budynkami historycznymi w pierzei południowej stoi całkowicie w sprzeczności z formą zabudowy pierzejowej wokół placu, a właściwie na fragmentach blokuje możliwość odtworzenia takiej zabudowy. Dotyczy to przede wszystkim dwóch parterowych pawilonów handlowych, cofniętych w stosunku do historycznej linii zabudowy, zupełnie nieprzystających pod względem rozwiązań architektonicznych do zabudowy śródmiejskiej. Dodając do tego to, że prawie wszystkie obiekty administracji publicznej, takie jak ratusz, czy budynek starostwa znajdują się w innych częściach miasta można uzyskać uproszczoną diagnozę obecnej sytuacji i odpowiedź na pytanie: dlaczego główny plac miejski nie jest najważniejszą przestrzenią publiczną w Węgorzewie. Podobna sytuacja dotyczyła terenów położonych nad kanałem łączącym centrum miasta z jeziorem Mamry, przebiegających w sąsiedztwie portu jachtowego. Przez kilkadziesiąt lat turyści (żeglarze) cumujący w porcie przemieszczali się wzdłuż kanału w kierunku centrum miasta w poszukiwaniu restauracji, sklepów i innych obiektów usługowych. Zupełnie omijali Plac Wolności zasłonięty nieuporządkowanym drzewostanem oraz budynkami gospodarczymi stanowiącymi zaplecze budynków zlokalizowanych przy placu. Również nieuporządkowana zieleń była dodatkową barierą między terenami nadbrzeżnymi a pozostałą częścią miasta. Podobne problemy dotyczyły położonego nieco dalej parku Helwina sąsiadującego z Urzędem Miasta. Założony ok. 100 lat temu był przez długie lata przestrzenią wspólną, miejscem częstych spacerów i wypoczynku. Niestety brak odpowiednich nakładów i fachowej opieki spowodował, że park stracił swój uporządkowany miejski charakter, a zaczął bardziej przypominać las miejski, tym bardziej, że w części północno-wschodniej w miarę zbliżania się do rzeki uzyskiwał bardziej naturalny charakter.

3. Przestrzeń publiczna w polityce przestrzennej miasta – zastosowanie podstawowych narzędzi planistycznych

Zarządzanie przestrzenią miasta przez odpowiednie zagospodarowanie przestrzeni publicznych, szczególnie w kontekście styku z terenami zabudowy mieszkaniowej i usługowej wymaga odpowiedniego podejścia władz lokalnych już na etapie

definiowania polityki przestrzennej. Polski system planowania przestrzennego zdefiniowany przez przepisy *Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* daje możliwość odpowiedniego potraktowania problemu przestrzeni publicznych w *studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego* (Ustawa 2003). To właśnie podczas prac na tym dokumencie, obejmującym całą przestrzeń miasta powinno dojść do zdefiniowania i wyodrębnienia najważniejszych przestrzeni publicznych w przestrzeni miejskiej, tych które przede wszystkim pełnią funkcje miastotwórcze, a w szczególności centrotwórcze. Przy czym nie chodzi o pokazanie wszystkich terenów publicznych, takich jak drogi, kolej, obszary infrastruktury technicznej, czy tereny po obiektach użyteczności publicznej. Owszem są to tereny publiczne, niezbędne do funkcjonowania miasta, ale nie wszystkie z nich pełnią funkcje istotne z punktu widzenia integracji społeczności lokalnej oraz budowania ogólnie pojętego wizerunku miasta.

Dlatego też *Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* wprowadziła pojęcie *obszaru przestrzeni publicznej* jako jednego z podstawowych narzędzi planistycznych. Przez *obszar przestrzeni publicznej* należy rozumieć obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne. Zgodnie z art. 10 ust. 2 pkt 8 *Ustawy w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta* należy wyznaczyć obszary przestrzeni publicznej, dla których jednocześnie obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zdefiniowanie i wyznaczenie tych obszarów powinno więc następować w trakcie prac planistycznych dotyczących całego obszaru miasta, z uwzględnieniem szerszego kontekstu przestrzennego, ale też ranga obszarów przestrzeni publicznej w całym systemie planowania przestrzennego została podniesiona przez obowiązek sporządzenia planu miejscowego obejmującego te tereny.

Rozważyć należy sposób zastosowania i przydatność tego rozwiązania, które w rękach urbanisty może być bardzo przydatnym narzędziem w projektowaniu przestrzeni miejskiej. Po pierwsze należy zauważyć, że obszary przestrzeni publicznej powinny być zdefiniowane w *studium*, a więc na podstawie wielowarstwowych i wielokryterialnych analiz uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego. To na tym etapie wielokryterialne i głębokie poznanie struktury przestrzeni miejskiej oraz zasad jej funkcjonowania pozwala na prawidłowe zdefiniowanie najważniejszych przestrzeni publicznych. W trakcie wyznaczania granic obszaru przestrzeni publicznej niezbędne jest pogłębienie analizy struktury przestrzennej miasta do poziomu pojedynczej parceli (działki), co oznacza konieczność przeprowadzenia badań dla wybranych obszarów w skali 1:5000 i większej. Zadanie takie można próbować rozwiązać na poziomie *studium*, wyznaczając najpierw obszar przestrzeni publicznej w pewnym przybliżeniu, a następnie doprecyzowując jego granice w pogłębionej analizie, w większej skali i na koniec powracając do skali właściwej dla opracowania

studium. Można też wyznaczyć w *studium* tylko przybliżone granice obszaru przestrzeni publicznej, a następnie doprecyzować je w *miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego*.

Należy również rozstrzygnąć kwestię własności terenów, na których wyznaczone zostaną obszary przestrzeni publicznej. W przeciwieństwie do terenów publicznych, które ze względu na regulacje prawne powinny być własnością publiczną, przynależną Skarbowi Państwa lub odpowiednim samorządom terytorialnym (np. drogi, kolej itp.), obszary przestrzeni publicznej zgodnie z definicją zawartą w *Ustawie* mogą być wyznaczane również na terenach prywatnych. Przykładem może być objęcie granicami obszaru przestrzeni publicznej elewacji budynków zlokalizowanych w ciągu pierzei wokół placu miejskiego. Co prawda plac miejski jest własnością gminy, ale już elewacje wchodzą w skład budynków, które najczęściej stoją na działkach prywatnych. Jednak to właśnie te elewacje tworzą charakter placu, a bez nich przestrzeń publiczna byłaby niepełna. W pewnym sensie elewacje budynków wokół placu należą do wszystkich użytkowników placu. Nie można pozostawić decyzji w sprawie ich wyglądu tylko właścicielom budynków. Ich estetyka jest sprawą wspólną wszystkich użytkowników przestrzeni, których reprezentantem są władze miejskie. Dlatego też za prawidłowe rozwiązanie należy uznać włączenie elewacji budynków wokół placu do wyznaczanego obszaru przestrzeni publicznej.

Rozwiązania takie dają możliwość wprowadzenia odpowiednich regulacji w obszarach przestrzeni publicznej na poziomie *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt. 5 *Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym* określa się obowiązkowo wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. Oczywiście plan powinien zawierać wiele ustaleń określających sposób zagospodarowania i ewentualnej zabudowy w obszarach przestrzeni publicznej, takie jak zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, czy granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie. W szczególności jednak może ustalać dla tych obszarów zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych, a także ogrodzeń, czy też sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów. Ustalenia planu mogą jednak wchodzić znacznie głębiej w sposób organizacji przestrzeni ustalając kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów, a także standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane. Szczególnie ważna z punktu widzenia całej przestrzeni miejskiej jest możliwość regulacji w obszarach przestrzeni publicznej formy, wielkości i sposobu umieszczania reklam, w tym w szczególności wielkopowierzchniowych. Zasady realizacji reklam ustalone dla tych najważniejszych obszarów w mieście mogą spełnić z czasem funkcję edukacyjną w stosunku do pozostałych przestrzeni miasta, w tym również przestrzeni prywatnych.

4. Przygotowanie do przebudowy przestrzeni publicznej w Mikołajkach i Węgorzewie na poziomie planowania przestrzennego

W obydwu omawianych przypadkach udało się przekonać władze samorządowe, że jednym ze skutecznych sposobów poprawy wizerunku miasta, a co za tym idzie zwiększenia dochodów budżetu mogą być inwestycje w przestrzeń publiczną, która przyciągnie i zatrzyma turystów na dłużej. Oczywiście nie należy spodziewać się, że efekty takich działań przyniosą natychmiastowe wymierne korzyści finansowe z punktu widzenia budżetu miasta. Są to raczej działania długofalowe, wymagające znacznych nakładów inwestycyjnych w początkowej fazie projektu i cierpliwego oczekiwania na stopniowo zwiększające się efekty finansowe podjętych działań. O ile faza przygotowania i realizacji projektu jest relatywnie krótka i pierwsze efekty widać już po kilkunastu miesiącach, o tyle faza użytkowania nowo ukształtowanej przestrzeni oraz jej dalszego ulepszania, a przede wszystkim stopniowego pojawiania się efektów finansowych jest rozłożona w czasie.

Podstawowym zadaniem, przed którym stają władze samorządowe jest znalezienie źródeł finansowania na tego typu działania oraz zastosowanie odpowiednich procedur pozwalających na minimalizowanie konfliktów już w fazie projektowej. Szczególnie to drugie zadanie jest niezwykle ważne, gdyż w świadomości społecznej przestrzeń publiczna funkcjonowała do tej pory raczej jako suma subiektywnych wyobrażeń wszystkich zainteresowanych mieszkańców, a nie jako stopniowo wyłaniająca się wizja potrzeb społeczności lokalnej. Dlatego też konieczne jest narzucenie pewnego sposobu myślenia na poziomie profesjonalnym, przez zespół architektów i urbanistów, gdyż jak twierdzi Belniak (2007, s. 203) przekształcenia przestrzeni wymagają udziału profesjonalistów, a dopiero później poddanie go osądowi społecznemu z pełną świadomością, że śmiałe rozwiązania w postaci zdecydowanej ingerencji w przestrzeń publiczną budzą wiele kontrowersji i emocji. Według Wejcherta (1984, s. 93) dla człowieka niezbędne jest środowisko przestrzenne nie tylko dobrze zorganizowane i prawidłowo funkcjonujące, ale dostarczające mu przeżyć estetycznych. Obserwator szkolony w dostrzeganiu cech przestrzeni staje się coraz bardziej wymagający, rośnie w nim potrzeba przebywania w środowisku pięknym, indywidualnym i wymownym – będzie się czuł źle w przestrzeni monotonnej lub chaotycznej.

Przekonanie o konieczności przemiany przestrzeni publicznej uwarunkowane było kilkoma czynnikami. Po pierwsze, nastąpiła zmiana we władzach samorządowych, zarówno w Mikołajkach, jak i w Węgorzewie pojawili się nowi burmistrzowie oraz w znacznym stopniu został wymieniony skład rad miejskich. W nowych warunkach urbanieści współpracujący z gminami zaczęli zgłaszać wnioski o odpowiednie potraktowanie przestrzeni publicznej. Dotyczyło to zarówno pojedynczych decyzji o warunkach zabudowy, jak i większych opracowań planistycznych i projektowych. Przygotowane były różnego rodzaju projekty i koncepcje dotyczące wybranych fragmentów przestrze-

publicznej” znalazły się nie tylko tereny zabudowy nadbrzeżnej, ale również znaczny fragment jeziora. Był to celowy zabieg mający na celu przyszłą regulację zasad zabudowy i zagospodarowania terenu również w obszarze jeziora, np. w zakresie możliwości lokalizacji przystani, pomostów i innych budowli wodnych. Regulacje takie powinny być doprecyzowane w *miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego*, który zgodnie z przepisami *Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* należy obowiązkowo sporządzić.

Niestety nie udało się zrealizować całej sekwencji zaplanowanych prac planistycznych dotyczących obszarów przestrzeni publicznej, ponieważ Marszałek Województwa Warmińsko-Mazurskiego ogłosił konkurs na dofinansowanie z funduszy unijnych programów rewitalizacji miast i konieczne było przyspieszenie procedur zmierzających do uzyskania odpowiednich projektów budowlanych na przebudowę przestrzeni publicznych. W tym celu pominięto etap opracowania *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* dla wskazanych obszarów, a wydano decyzję o lokalizacji inwestycji celu publicznego na wiele inwestycji obejmujących przebudowę centrum i ulicy Kajki. Ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego nie rozwiązuje problemu zagospodarowania całego obszaru przestrzeni publicznej, a jest tylko próbą poradzenia sobie przez władze lokalne w zaistniałej sytuacji. Rozwiązanie takie było możliwe w wyniku wspólnego działania władz lokalnych i zespołu projektowego. Przygotowujący decyzję urbanista, mając w pamięci wcześniejsze prace nad *studium* oraz zamiary opracowania planu miejscowego opracował decyzję o lokalizacji inwestycji celu publicznego w sposób, który nie burzył przyszłych ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego.

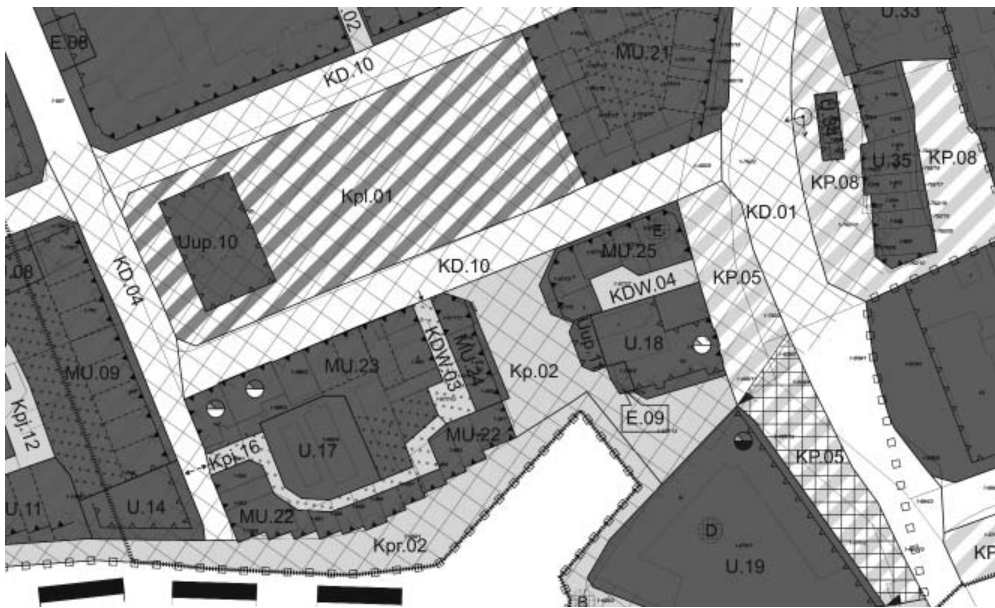
4.2. Miasto Węgorzewo

– zdefiniowanie obszarów przestrzeni publicznej na poziomie *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*

Zupełnie inaczej zostały zrealizowane procedury planistyczne w Węgorzewie. Nowo wybrane władze lokalne, mając na uwadze konieczność przyspieszenia procedur związanych z dofinansowaniem unijnym na rewitalizację przestrzeni publicznych zrezygnowały z prac nad *studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego*. Postanowiono rozpocząć prace nad *miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego* obejmującym centralną część miasta o powierzchni ok. 160 ha. Dzięki takiemu rozwiązaniu możliwe było uwzględnienie w pracach planistycznych szerszego kontekstu, obejmującego fragmenty terenów peryferyjnych, pozwalającego na tej podstawie wyodrębnić obszary przestrzeni publicznej. Należy podkreślić, że pominięcie etapu *studium* wymagało prowadzenia prac projektowych w znacznie większej skali 1:1000 właściwej dla *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*. Dawało to możliwość znacznie głębszej analizy struktury przestrzeni miejskiej, ale pojawiało się ryzyko błędnego sformułowania polityki

przestrzennej w wyniku braku analizy uwarunkowań przestrzennych. Dlatego też w pracach projektowych przyjęto rozwiązanie polegające na wykonaniu części prac analitycznych niejako na konto przyszłego *studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego*. Na rysunku planu wyznaczono w sposób precyzyjny obszary przestrzeni publicznej oraz określono w tych obszarach zasady zabudowy i zagospodarowania terenu. Granice wyznaczonych obszarów obejmujących Plac Wolności oraz tereny położone nad kanałem pokazano na ryc. 2.

Problem z wyznaczeniem granic obszarów przestrzeni publicznej polegał przede wszystkim na odpowiedzi na pytanie, czy mogą one obejmować również nieruchomości będące własnością prywatną. Biorąc pod uwagę definicję zawartą w *Ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz orzecznictwo i praktykę dotyczącą realizacji celu publicznego wynikającą z *Ustawy o gospodarce nieruchomościami* (*Ustawa...* 1997) przyjęto rozwiązanie pozwalające na włączenie części nieruchomości prywatnych do obszarów przestrzeni publicznej. Przy czym należy zaznaczyć, że rozwiązanie takie można zastosować do szczególnych fragmentów tych nieruchomości położonych na styku z nieruchomościami publicznymi, niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania całego wyznaczonego obszaru. Efekt tych prac jest w szczególności widoczny na ryc. 2. Cały Plac Wolności oznaczony symbolem Kpl.01 oraz ciąg pieszy prowadzący do kanału oznaczony symbolem Kp.02 zostały włączone do obszaru przestrzeni publicznej. Dodatkowo, w granicach obszaru znalazły się fragmenty nieruchomości przylegających do placu, zarówno tych zabudowanych historycznymi bu-



Ryc. 2. Fragment Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Węgorzewo-Sródmieście z oznaczonymi granicami obszarów przestrzeni publicznej

dynkami, jak i niezabudowanych, na których plan zakłada kontynuowanie pierzei. Jest to celowy zabieg i właściwie najważniejsze rozwiązanie w odniesieniu do przestrzeni publicznej w centrum. Plac Wolności w oderwaniu od kontekstu, jakim jest otoczenie zabudowy pierzejowej nie spełniałby swoich funkcji centrotwórczych, a faktyczne centrum byłoby zlokalizowane w innym rejonie miasta. W ustaleniach planu dla obszaru przestrzeni publicznej zostały rozwiązane istotne kwestie dla wyglądu i przyszłego funkcjonowania tej przestrzeni. Określono m.in.:

- zasady lokalizacji zabudowy uzupełniającej istniejące pierzeje, jak i tworzącej nowe pierzeje (plan zamyka pierzeję wschodnią i zachodnią placu);
- gabaryty budynków i geometrię dachów oraz kolorystykę elewacji i rodzaj materiałów;
- zasady umieszczania reklam, w tym ich wielkość i formę, dając jednocześnie szerokie kompetencje burmistrzowi w tym zakresie;
- zasady lokalizacji w tej przestrzeni obiektów małej architektury, obiektów tymczasowych (np. sezonowych), miejsc postojowych i zieleni.

Szczególnie istotne z punktu widzenia zarządzenia miastem było uregulowanie sprawy reklam w tej przestrzeni. W obecnej sytuacji, w której wiele miast w Polsce próbuje bezskutecznie ograniczyć reklamy w przestrzeni publicznej, należy to uznać za dobrą próbę rozwiązania problemu, tym bardziej, że zgodnie z zapisami planu wykluczono z Placu Wolności i otoczenia reklamy wielkoformatowe i tzw. reklamy pulsacyjne.

Ponieważ władze miasta w pierwszej kolejności rozpoczęły rewitalizację przestrzeni miejskich od pasażu nad kanałem i od Parku Helwina, gdzie konieczne było wydanie decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, przebudowa Placu Wolności zostanie zrealizowana w późniejszym okresie. Wszystkie przyszłe działania, zarówno w odniesieniu do przestrzeni publicznych, jak i przestrzeni prywatnych będą realizowane na podstawie opracowanego *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*.

4.3. Próba określenia optymalnej polityki przestrzennej w odniesieniu do obszarów przestrzeni publicznej

Na podstawie procedur planistycznych prowadzonych w Mikołajkach i Węgorzewie, a także doświadczeń wynikających ze współpracy z innymi samorządami zaproponowano rozwiązania w zakresie wykorzystania obszaru przestrzeni publicznej jako instrumentu w polityce przestrzennej miasta. Propozycję rozwiązań przedstawiono w tab. 1. Optymalnym rozwiązaniem wskazanym w tab. 1 jest odpowiednie sformułowanie polityki przestrzennej na poziomie *studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego*. Analiza uwarunkowań pozwala na dosyć ogólne, adekwatne do skali dokumentu zdefiniowanie i wyznaczenie obszarów przestrzeni publicznej. Następnym etapem powinno być opracowanie i uchwalenie *miej-*

Tabela 1

Realizacja polityki przestrzennej miasta w odniesieniu do obszarów przestrzeni publicznej na kolejnych poziomach planowania przestrzennego

Poziomy planowania przestrzennego	Mikołajki	Węgorzewo	Rozwiązanie optymalne (proponowane)
<i>Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego</i>	<i>Studium uchwalone w 2010 r. definiuje obszary przestrzeni publicznej</i>	Obowiązuje „stare” <i>studium</i> z 1999 r. (potrzeba zmiany obowiązującego <i>studium</i> „dojrzewa” w świadomości władz lokalnych, a <i>obszary przestrzeni publicznej</i> funkcjonują już w głowach projektantów)	<i>Studium</i> uchwalone na podstawie obecnych przepisów, w którym po analizie uwarunkowań zostają zdefiniowane <i>obszary przestrzeni publicznej</i>
<i>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego</i>	Brak planu (ze względu na krótkie terminy składania wniosków unijnych trzeba było szybko przejść do etapu realizacji)	<i>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego z 2011 r. definiuje obszary przestrzeni publicznej</i>	<i>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego</i> uchwalony dla obszarów wskazanych w <i>studium</i> jako <i>obszary przestrzeni publicznej</i>
Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu	Wydano decyzję o lokalizacji inwestycji celu publicznego ze względu na brak planu	Nie było konieczności wydawania decyzji	Nie ma konieczności wydawania decyzji

Źródło: Opracowanie własne.

scowych planów zagospodarowania przestrzennego dla wyznaczonych w *studium* obszarów. Oczywiście najlepszym rozwiązaniem jest uchwalenie planu miejscowego dla większego fragmentu miasta, co umożliwi wprowadzenie odpowiednich regulacji na styku obszarów przestrzeni publicznej z obszarami prywatnymi. Realizacja polityki przestrzennej za pomocą decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu może być obciążona dużym ryzykiem. W takim przypadku konieczne wydaje się podjęcie przez władze miejskie stałej współpracy z zespołem urbanistów.

Podsumowanie

Przestrzeń publiczna w Mikołajkach i Węgorzewie w ostatnich 4 latach została w znacznym stopniu przebudowana. Poza różnymi czynnikami, które wpłynęły na przekształcenia, główną przyczyną tych działań była możliwość uzyskania dofinansowania ze środków unijnych na cele związane z rewitalizacją przestrzeni miejskiej.

W obydwu omawianych przypadkach władze lokalne z wyprzedzeniem podjęły próbę nowego zdefiniowania polityki przestrzennej ze szczególnym uwzględnieniem przestrzeni publicznej. Konieczność przyspieszenia procedur związanych z dofinansowaniem spowodowała zaburzenie zakładanych procedur planistycznych. W przypadku Mikołajek polegało to na rezygnacji, przynajmniej na pewien czas z opracowania *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*. W Węgorzewie zrezygnowano ze zmiany *studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego*, przechodząc od razu do opracowania *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*. W jednym i drugim przypadku wyznaczono obszary przestrzeni publicznej, chociaż na innych poziomach planowania przestrzennego. Sytuację taką można uznać za akceptowalną, gdyż w praktyce oznaczało to pozostawienie „w pamięci” konieczności powrotu do wcześniej przerwanych procedur planistycznych.

W obydwu przypadkach na poszczególne fragmenty obszaru przestrzeni publicznej zostały wydane decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego, a później opracowane odpowiednie projekty techniczne. Efektem podjętych działań oraz uzyskanego dofinansowania przez władze samorządowe była całkowita, często zaskakująca przebudowa przestrzeni publicznej. Skutki tych działań pokazano na fot. 5 i 6.

Mikołajki to przykład zdecydowanego działania polegającego na zerwaniu z dotychczasową konwencją i powrotem do idei placu miejskiego (targowego) oraz pasażu prowadzącego do przystani. Przebudowa wzbudziła dosyć ostrą dyskusję, szczególnie wśród mieszkańców, którzy przyzwyczaili się do dotychczasowego wyglądu i sposobu użytkowania przestrzeni publicznej. To kilkudziesięcioletnie przyzwyczajenie wśród starszej grupy społeczności lokalnej powodowało falę ostrej krytyki umiejętnie podsycanej przez przeciwników politycznych obecnych władz miejskich. Odmiennie ocenione zostały przemiany wśród turystów odwiedzających Mikołajki, których opinie są jednoznacznie pozytywne.

Węgorzewo to odmienny sposób postępowania, w którym przebudowa przestrzeni publicznych została rozpoczęta nie od głównego placu miejskiego, a od terenów otaczających, takich jak Park Helwinga i pasaż nad kanałem (fot. 7,8). W następnych latach



Fot. 5, 6. Efekty przebudowy przestrzeni publicznej w Mikołajkach:
Plac Wolności i przystań Żeglugi Mazurskiej



Fot. 7, 8. Efekty przebudowy fragmentów przestrzeni publicznej w Węgorzewie:
Park Helwina i pasaż nad kanałem

nadejście czas na radykalną przebudowę Placu Wolności, ale w przeciwieństwie do inwestycji realizowanych przez Mikołajki władze Węgorzewa będą musiały przeprowadzić główne zmiany w ścisłej współpracy z inwestorami prywatnymi, gdyż część dotychczasowej powierzchni rozległego placu zostanie przeznaczona do sprzedaży.

Na przykładzie analizowanych miast pokazano sposób, w jaki przestrzeń publiczna została uwzględniona w polityce przestrzennej władz lokalnych. W żadnym z miast nie udało się zrealizować optymalnej sekwencji działań na poziomie planowania przestrzennego, ale w obydwu przypadkach, co prawda na różnych poziomach zostały zdefiniowane obszary przestrzeni publicznej. Obecny system prawny dotyczący planowania przestrzennego umożliwi precyzyjne i skuteczne działania obejmujące zagospodarowanie i utrzymanie przestrzeni publicznej. Można powiedzieć, że zawiera pewne rezerwy lub niewykorzystane instrumenty, jak np. możliwość wyznaczenia najpierw w *studium*, a później w *planie miejscowym* obszaru przestrzeni publicznej.

Nakłady na przestrzeń publiczną w małym mieście pozwalają w relatywnie krótkim czasie przyciągnąć i zatrzymać turystów w centrum miasta. Turystów, którzy do tej pory wypoczywali w strefie poza miastem lub na jeziorach otaczających miasto, a w mieście pojawiali się na krótko, żeby zjeść szybko obiad i zrobić zakupy. Teraz dostają do dyspozycji nową przestrzeń publiczną, która sama w sobie jest atrakcyjna.

Literatura

- Belniak S., 2007, *Rewitalizacja zasobów budowlanych w mieście*, [w:] *Strategia inwestowania w nieruchomości*, K. Dziworska, T. Geurts, P. Lorens (red.). „Urbanista”, s. 199-209.
- Salm J., 2006, *Odbudowa miast wschodniopruskich po I wojnie światowej*. Borussia. Olsztyn.
- Ustawa z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami* (Dz.U. z 1997 nr 115 poz. 741 ze zmianami).
- Ustawa z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz.U. z 2003 nr 80 poz. 717 ze zmian.).
- Wejchert K., 1984, *Elementy kompozycji urbanistycznej*. Arkady. Warszawa.