

## W numerze:

---

Jan Szomburg, Jr.

### POMORSKA PRZESTRZEŃ

Tadeusz Markowski

Maciej Tarkowski

Feliks Pankau

Barbara Bańkowska

Alicja Kopeć

Piotr Lorens

Tomasz Błyskosz

Zbigniew Szczepański

Wiesław Bielawski

Wojciech Koziorowski

Włodzimierz Ziółkowski

Bartosz Sulimowski

### MŁODZI O POMORZU

Damian Trawicki

Agnieszka Borodo

Dawid Majer

### ANALIZY I PORÓWNANIA

Przemysław Susmarski

Maciej Tarkowski

Maciej Tarkowski

### OKNO NA ŚWIAT

Anna Hildebrandt

*Drodzy Czytelnicy*

3

*Same plany nie wystarczą – potrzebna jest standaryzacja*

6

*Ład przestrzenny jako czynnik rozwoju gospodarczego Pomorza*

10

*Planowanie przestrzenne a harmonijny rozwój całego regionu*

15

*Funkcje rozwojowe centrów ważnym elementem planowania przestrzennego*

19

*Ład przestrzenny katalizatorem rozwoju Gdańska?*

24

*Kształtowanie architektury i przestrzeni w perspektywie bieżącej i długofalowej*

27

*Ważny jest szacunek dla tego, co jest wokół*

30

*Zapobiec pstrokaciznom*

33

*Decyduje świadomość inwestora*

36

*Po pierwsze wizja*

40

*Dla inwestora najważniejszy jest czas*

44

*Problemem jest brak planów zagospodarowania*

47

*O pomorskiej przestrzeni – fragmenty debaty w IBnGR*

49

*Pomorze – architektura bez jakości i estetyki?*

56

*Przestrzeń trójmiejskiej metropolii*

59

*Polifoniczna przestrzeń bliźniaczego centrum*

63

*Koniunktura gospodarcza w województwie pomorskim*

67

*Wskaźniki rozwoju województwa pomorskiego*

70

*Rozwój gospodarczy Pomorza w świetle danych o aktywności inwestycyjnej*

73

*Przestrzeń miasta*

78

**Redaktor naczelny**

Marcin Nowicki

**Z-ca redaktora naczelnego**

Jan Szomburg, Jr.

**Dystrybucja**

Martyna Bildziukiewicz

ISSN 1506-6150

**© Copyright by Instytut Badań  
nad Gospodarką Rynkową**

Wszelkie uwagi i opinie na temat  
„Pomorskiego Przeglądu Gospodarczego”  
prosimy kierować pod adresem:  
Instytut Badań nad Gospodarką Rynkową  
ul. Do Studzienki 63, 80-227 Gdańsk  
tel.: +48 58 524-49-00  
faks: +48 58 524-49-08  
e-mail: redakcja@ppg.gda.pl  
<http://www.ppg.gda.pl>

**Korekta**

Sylwia Popławska

„PPG” ukazuje się dzięki pomocy:  
marszałka województwa pomorskiego,  
Urzędu Marszałkowskiego  
Województwa Pomorskiego,  
prezydenta Gdańska,  
Miasta Gdańsk,  
Grupy LOTOS S.A.,  
Gdańskiej Stoczni „Remontowa” S.A.,  
Agencji Rozwoju Pomorza S.A.,  
Pomorskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej,  
„Dziennika Bałtyckiego”,  
TVP3 w Gdańsku,  
Radia Gdańsk.

Redakcja zastrzega sobie prawo opracowywania,  
dokonywania skrótów oraz nadawania tytułów  
i śródtytułów nadesłanym tekstom.

Opinie zawarte w prezentowanych artykułach  
nie zawsze odzwierciedlają stanowisko IBnGR.

## *DRODZY CZYTELNICY*

**L**ad przestrzenny oraz ład architektoniczny niewątpliwie dotyczą każdego z nas – są odczuwalne przez wszystkich obywateli. Brak tego pierwszego z punktu widzenia osoby fizycznej objawia się nierzadko w postaci konieczności przemieszczania się na dłuższe niż optymalne odległości, aby móc zaspokoić potrzeby związane z pracą, usługami czy rozrywką. Ład przestrzenny ma również wymiar gospodarczy – racjonalne rozmieszczenie funkcji wpływa na konkurencyjność podmiotów, ponieważ zmniejsza koszty ich funkcjonowania. Natomiast ład architektoniczny lub jego brak objawia się w tym wszystkim, co widzimy na zewnątrz – czy zabudowa danego terenu współgra ze sobą co do formy, użytych materiałów, wielkości i kształtu obiektów, etc. Nieład architektoniczny wywołuje w człowieku negatywne uczucia – wprowadza zły nastrój, zniechęca, ma charakter odpychający. Z gospodarczego punktu widzenia może mieć ujemny wpływ na branżę turystyczną czy też chęć osiedlania się – czyli atrakcyjność turystyczno-osiedleńczą danego obszaru.

W związku z tym, iż w wielu miejscach na terenie województwa pomorskiego, jak i w całej Polsce mamy do czynienia z nieładem i jego negatywnymi skutkami, warto zastanowić się, jakie mechanizmy powinny być zastosowane, aby w długim okresie sytuację tę poprawić. Czy jest to tylko kwestia zmiany mentalności społeczeństwa i skuteczniejszego egzekwowania istniejących już przepisów, czy trzeba jednak wprowadzić bardziej restrykcyjne reguły dotyczące kształtowania przestrzeni i architektury? Przy czym ta druga opcja wiąże się bezpośrednio z przyzwoleniem społecznym na poświęcenie części własnej wolności na rzecz większej spójności architektoniczno-przestrzennej.

*Jan Szomburg, Jr.*

---

*Zastępca  
Redaktora Naczelnego*

Aby lepiej poznać pomorską przestrzeń i zrozumieć mechanizmy jej kształtowania, do współtworzenia niniejszego numeru „Pomorskiego Przeglądu Gospodarczego” zaprosiliśmy badaczy zagadnienia, architektów, urbanistów, inwestorów oraz przedstawicieli władz, które są odpowiedzialne za programowanie i egzekwowanie ładu w województwie pomorskim. W numerze tym staramy się odpowiedzieć między innymi na poniższe pytania.

- Jakie są mechanizmy kształtowania ładu przestrzennego oraz dobre praktyki w ramach obowiązujących przepisów?
- Czy ład może być czynnikiem rozwoju gospodarczego Pomorza i czy może wpływać na harmonijny rozwój całego regionu?

- Jak kształtować architekturę i przestrzeń w perspektywie bieżącej i długofalowej?
- Jaka jest rola ładu przestrzennego w procesach inwestycyjnych?
- Jakie są modele rewitalizacji przestrzeni miejskich w świecie?

Mamy nadzieję, iż niniejszy numer „PPG” przyczyni się do lepszego zrozumienia mechanizmów kształtujących ład przestrzenny i architektoniczny. Powinien on również pozwolić na lepsze zrozumienie siebie nawzajem i efektywniejszą współpracę głównych aktorów odpowiedzialnych za kształtowanie pomorskiej przestrzeni, tak aby w przyszłości mieszkańcy, turyści i inwestorzy mogli powiedzieć, że przebywając w naszym województwie, czują się dobrze.

# Pomorska przestrzeń

|                        |                                                                                        |    |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Tadeusz Markowski      | <i>Same plany nie wystarczą – potrzebna jest standaryzacja</i>                         | 6  |
| Maciej Tarkowski       | <i>Ład przestrzenny jako czynnik rozwoju gospodarczego Pomorza</i>                     | 10 |
| Feliks Pankau          | <i>Planowanie przestrzenne a harmonijny rozwój całego regionu</i>                      | 15 |
| Barbara Bańkowska      | <i>Funkcje rozwojowe centrów ważnym elementem planowania przestrzennego</i>            | 19 |
| Alicja Kopeć           | <i>Ład przestrzenny katalizatorem rozwoju Gdańska?</i>                                 | 24 |
| Piotr Lorens           | <i>Kształtowanie architektury i przestrzeni w perspektywie bieżącej i długofalowej</i> | 27 |
| Tomasz Błyskosz        | <i>Ważny jest szacunek dla tego, co jest wokół</i>                                     | 30 |
| Zbigniew Szczepański   | <i>Zapobiec pstrokaciznom</i>                                                          | 33 |
| Wiesław Bielawski      | <i>Decyduje świadomość inwestora</i>                                                   | 36 |
| Wojciech Koziorowski   | <i>Po pierwsze wizja</i>                                                               | 40 |
| Włodzimierz Ziółkowski | <i>Dla inwestora najważniejszy jest czas</i>                                           | 44 |
| Bartosz Sulimowski     | <i>Problemem jest brak planów zagospodarowania</i>                                     | 47 |
|                        | <i>O pomorskiej przestrzeni – fragmenty debaty w IBnGR</i>                             | 49 |

*Prof. dr hab.  
Tadeusz Markowski*

---

*Katedra Zarządzania  
Miastem i Regionem  
Wydział Zarządzania  
Uniwersytetu Łódzkiego*

## *SAME PLANY NIE WYSTARCZĄ – POTRZEBNA JEST STANDARYZACJA*

**L**ad społeczny, gospodarczy, przyrodniczy i przestrzenny traktujemy jako wyodrębnione podsystemy złożonego porządku (megaporządku przestrzennego) współdecydującego o rozwoju cywilizacji człowieka w perspektywie długiego trwania. W tym rozumieniu każdy z wyróżnionych porządków jest integralnie związany z pozostałymi podsystemami. Nie możemy więc mówić o ładzie społecznym bez ładu gospodarczego i przestrzennego, podobnie jak nie można określić i ocenić stopnia osiągnięcia ładu przestrzennego bez pokazania relacji z ładem społecznym i gospodarczym. Oczywiście jest, że te sztucznie wyodrębnione makroporządki można dalej dzielić na mikroporządki, stopniowo zbliżając się do hipotetycznej rzeczywistości, na przykład w ładzie społecznym i gospodarczym – wydzielić ład instytucjonalny i polityczny, kulturowy itd. Podobnie z ładu przestrzennego można wydzielić ład przyrodniczy, ład kultury materialnej itd. Przy każdym dalszym wyodrębnianiu mikroporządków należy sobie zdawać sprawę, iż w ten sposób tworzymy coraz bardziej rozmyte systemy zbiorów i współzależności, których wyjaśnienie staje się coraz bardziej złożone i problematyczne. Dla jasności wywodów pozostaniemy jednak na poziomie trzech wyróżnionych porządków.

Ład to subiektywne odczuwanie porządku (harmonii) przez człowieka w elementach szeroko rozumianego jego otoczenia. Zdolność do rozróżnienia

porządku od dysharmonii (bałaganu) jest wrodzonym darem człowieka. Wrodzona zdolność do rozróżniania porządku i bałaganu nie oznacza, iż człowiek ma wrodzoną i powszechną zdolność do utrzymania porządku. W jego działalności można zauważyć dwie stale przeciwstawiające się tendencje. Pierwsza, to działanie destrukcyjne, rozpraszające materię i energię, przyczyniające się do wzrostu entropii. Druga tendencja, to działanie negantropijne, tj. porządkujące, budujące. Innymi słowy: polegające na przeciwstawianiu się zjawisku rozpraszania przez budowanie złożonych struktur. Celem zorganizowanych cywilizacji jest stałe podejmowanie działań twórczych i porządkujących najbliższe otoczenie, które obniżają jego entropię. Jeśli udaje się uzyskać taki stan, gwarantuje to trwanie cywilizacji.

Współczesny rozwój cywilizacyjny i rozliczne zagrożenia, z jakimi mamy do czynienia sygnalizują, iż w wielu elementach naszego otoczenia przekroczyliśmy granice równowagi, przyczyniając się do zaburzeń w porządku przyrodniczym, społecznym i gospodarczym. Najgroźniejsze jest naruszenie ładu w przyrodzie, gdyż porządek ten możemy w szerokim tego słowa znaczeniu potraktować jako synonim porządku naturalnego. Porządek ów jest najtrudniejszy do przywrócenia, a w wielu jego elementach, rozpatrywanych w kategoriach trwania rodzaju ludzkiego, niemożliwy do odtworzenia.

„Pojęcie ładu przestrzennego jest integralnie związane z architekturą, urbanistyką i zagospodarowaniem przestrzennym. Jest ono wyrazem harmonijności, uporządkowania, proporcjonalności i równowagi środowiska człowieka. Ład przestrzenny wyraża zarówno wysokie walory estetyczne, funkcjonalność, logikę, czytelność i jasność struktur przestrzennych, jak i zharmonizowanie z przyrodą, wysoką użyteczność i efektywność we wszystkich skalach przestrzennych od skali lokalnej po skalę krajową. Ład przestrzenny traktuje jako uporządkowaną całość, w której dominującą rolę odgrywa logika funkcjonowania, funkcjonalność struktury, czytelność przestrzenna, a także estetyka, piękno”. [J. Kołodziejski]

„Ład przestrzenny to uporządkowana różnorodność form i funkcji użytkowania przestrzeni, którą charakteryzuje:

- logika przestrzenna, funkcjonalne rozmieszczenie elementów struktury przestrzennego zagospodarowania z uwzględnieniem ich wzajemnych relacji,
- optymalizacja przepływów towarów i przemieszczeń osób,
- przestrzenna czytelność struktur, umożliwiająca wywołanie i odbiór obrazów przestrzennych zrozumiałych dla użytkownika, zachowanie walorów środowiska przyrodniczego i kulturowego wraz ze

zdolnością do utrzymania równowagi ekologicznej oraz trwałego zaspakajania potrzeb człowieka,

- dostosowanie struktur zagospodarowania do przyjętych społecznie wzorów zachowań, optymalne relacje między centrum a obszarami peryferyjnymi, pozytywny wyraz estetyczno-krajobrazowy, piękno otoczenia”. [W.M. Gaczek]

Można zatem przyjąć, że ład przestrzenny to takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w relacjach funkcjonalnych i przestrzennych uwarunkowania i wymagania społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.

Osiąganie każdego typu ładu od strony praktycznej odbywa się poprzez formułowanie różnego typu norm i standardów społecznie akceptowanych oraz tworzenie określonych instytucji dla ich egzekwowania. Normy i standardy należy rozumieć bardzo szeroko, tj. od norm zwyczajowych do szczegółowych norm prawnych i technicznych. Podobne rozumowanie należy odnieść do systemu instytucjonalnego, to znaczy od instytucji zwyczajowych, zespołu norm prawnych do profesjonalnych organizacji, które zajmują się wdrażaniem i przestrzeganiem norm i standardów dla realizacji celów uznanych za społecznie ważne.

W każdym z interesujących nas tutaj ładów jako celów określonej polityki jest oczywiste miejsce dla planowania publicznego jako niezbędnego środka realizacji każdej polityki czy to społecznej, czy gospodarczej, czy też przestrzennej. Nas interesują powiązania wyróżnionych ładów z planowaniem przestrzennym.

Ocena systemu planowania w kontekście osiągania ładu przestrzennego nie może być oderwana od porządków i procesów funkcjonalnych, czyli ładu społecznego i gospodarczego. Jeśli tak, to system normatywny i proceduralny przynależny do sfery gospodarki przestrzennej nie może być oceniany bez rozpoznania norm zwyczajowych, całego systemu wartości i praw rządzących rozwojem społecznym i gospodarczym. Możemy sobie zadać pytanie, jak powinien wyglądać normatywny i instytucjonalny system planowania przestrzennego w Polsce, aby sprzyjał osiągnięciu zintegrowanego ładu przestrzennego, tj. jednocześnie pozytywnie wpływał na porządek społeczny i gospodarczy.

System regulacji sfery gospodarki przestrzennej powinien zatem w wielu względach narzucać nowe normy zachowań i użytkowania przestrzeni, wzorując się na pozytywnych przykładach innych państw. Być może jest to sugestia groźnie brzmiąca dla Polaków, którym przez całe lata ciągle coś narzucano. Aby jednak zrozumieć przyczyny nieładu przestrzennego w Polsce, trzeba sięgnąć do historii polskiej państwowości. Tam z pewnością znajdziemy szereg

wyjaśnień dla takiego, a nie innego stosunku do ładu przestrzennego oraz szczególnego, nieprzychylnego stosunku do przestrzeni publicznej. W Polsce możemy znaleźć cały przekrój regionalnie zróżnicowanych systemów wartości w odniesieniu do ładu przestrzennego. Na naszym stosunku do ładu przestrzennego odcisnęła także swoje piętno gospodarka realnego socjalizmu. Ukształtowany w latach 1945-1990 system wartości nadal trwa i jest replikowany w dużo większym stopniu niż to się początkowo wydawało. Standardy i normy ładu przestrzennego, w ochronie którego stoją instytucje publiczne, są przez Polaków nadal traktowane jako narzucone przez wyalienowaną władzę rygory. Tak było w naszej historii przez całe stulecia. O naszym stosunku do ładu przestrzennego zadecydowały zaborcze mocarstwa; Prusy, Austria, Rosja, rządy faszystowskie III Rzeszy, rządy komunistyczne PRL-u.

W Polsce w okresie gospodarki socjalistycznej pogłębił się chaos przestrzenny, gospodarka niedoboru – charakteryzująca się niską społeczną wydajnością pracy – musiała zaakceptować specyficzną społeczną „samoobronną organizację” ludzi w zaspakajaniu swoich mieszkaniowych i rekreacyjnych potrzeb – kosztem nieładu przestrzennego i zeszpecenia krajobrazu. Polityczna akceptacja takich zachowań funkcjonuje również w obecnym systemie społecznych wartości. Ten system wartości ujawnia się pośrednio w decyzjach wyborczych elektoratu. Wyczuwany jest doskonale przez populistycznych polityków. Można postawić tezę, iż akceptacja nieładu ma wysoką wartość polityczną. Oczywiście oficjalnie żaden polityk do tego się nie przyzna, ale psucie prawa w imię rozwoju – a de facto tzw. interesu deweloperskiego i interesów właścicieli terenów, widzących korzyści w niekontrolowanej zamianie terenów rolnych na tereny budowlane (w niektórych województwach jest to potężny elektorat) – jest tego dobitnym potwierdzeniem.

Chaos w polskiej przestrzeni możemy też potraktować jako wyraz protestu i braku zaufania do instytucji publicznych. Demokratyzacja życia i wolność słowa stopniowo pokazują nam skalę społecznej dewastacji w systemie wartości. Trudno jest w tej sytuacji zaakceptować, iż w Polsce nasz stosunek do przestrzeni będziemy zmieniali na drodze ewolucyjnej, pozostawiając sprawy przekształcania naszego systemu wartości sygnałom z ułomnego rynku nieruchomości.

Jakość zagospodarowania przestrzennego jest, chcąc nie chcąc, jedną z ważniejszych determinant kształtujących porządek społeczny i gospodarczy, współdecydujący w coraz większym stopniu o rozwoju społeczno-gospodarczym. Tutaj też relatywnie łatwo jest wprowadzić standardy, rygory administracyjne i karne, które będą wymuszały

wprowadzanie ładu przestrzennego. Jednocześnie, co szczególnie należy podkreślić, ład przestrzenny jest odbierany w sposób bezpośredni i samoistnie nasuwa obserwatorowi, iż za istniejącym ładem przestrzennym kryje się ład społeczny i gospodarczy.

Głoszenie haseł, iż obligatoryjne opracowanie planów przestrzennych gwarantuje ład przestrzenny, nie ma sensu, jeśli nie pójdzie za tym powszechnie obowiązująca standaryzacja. Z praktyki wiemy, iż procedury planistyczne są długotrwałe, konfliktogenne, sztuka planowania przestrzennego znacznie podupadła. Ponadto coraz większa dynamika procesów gospodarczych sprawia, iż następuje szybka dezaktualizacja planów. Obowiązek ponoszenia skutków finansowych uchwalanych planów miejscowych przez gminy sprawia, iż bezpośrednie koszty ponoszone przez budżety gminne są z reguły większe niż antycypowane korzyści, które najczęściej mają charakter pośredni i odległy w czasie. Oznacza to, iż wprowadzenie obligatoryjności planów miejscowych może w krótkim okresie zablokować rozwój gospodarczy. W tej sytuacji, w okresie dochodzenia do prawidłowo funkcjonującego systemu planowania, muszą obowiązywać powszechnie funkcjonujące reguły państwowego porządku planistycznego, wspierające realizację zasad: rozwoju zrównoważonego i poprawy ładu przestrzennego. Jednym słowem, pilnie potrzebny jest system korygujący w miarę możliwości najbardziej niepożądane – ze społecznego punktu widzenia – skutki ułomnego rynku nieruchomości.

Standardy i zasady, zdefiniowane w sposób parametryczny, powinny być wyrazem swoistego interesu publicznego i wyrażonego w formie państwowego planistycznego porządku prawnego, na którego straży stoi państwo ze swoimi instytucjami planowania przestrzennego i nadzoru budowlanego. Aby ten warunek spełnić, opracowany musi być zestaw standardów, które planiści uwzględnią w strefowym planie, czyli w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Obowiązek wykonania planów miejscowych dla niektórych typów terenów i inwestycji nie zwalniałby z przypisania tym terenom prawnie (powszechnie) obowiązujących standardów porządku przestrzennego, które obowiązywałyby do czasu uchwalenia planów miejscowych.

Wydaje się jednak, iż można określić strategiczne pola na styku ładu przestrzennego, społecznego i gospodarczego, w których można będzie uzyskać największe synergiczne zmiany w systemach wartości. Powołany przez ministra budownictwa zespół ds. przygotowania koncepcji systemu

polityki przestrzennej<sup>1</sup> za wyznaczniki ładu przestrzennego uznał:

- spójność przestrzennej struktury osadniczej kraju z europejską strukturą osadniczą,
- terytorialne zrównoważenie rozwoju przy zachowaniu różnorodności regionalnej i lokalnej w przestrzeni,
- policentryczność struktury osadniczej,
- spójność struktur osadniczych, sąsiadujących ze sobą jednostek administracyjnych,
- zwartość struktury przestrzennej miejskich i wiejskich jednostek osadniczych,
- równowagę terenów zabudowanych i terenów otwartych, w tym terenów zieleni w strukturach osadniczych,
- ukształtowanie zabudowy i zagospodarowania przestrzennego w formie spójnych, całościowych i kompletnych zespołów urbanistycznych, w tym odpowiedniość wyposażenia obszarów zabudowanych do ich przeznaczenia,
- jakość architektury,
- racjonalność wykorzystania przestrzeni,
- łatwą dostępność transportową obszarów zabudowanych i obiektów infrastruktury społecznej, w tym w zakresie transportu publicznego.

Kwestia podniesienia skuteczności prawa w osiąganiu ładu przestrzennego przez powszechną standaryzację może być rozwiązana różnymi sposobami. Rozważana jest też koncepcja, aby zasady zagospodarowania (standardy urbanistyczne) powiązać z kategoryzacją terenów według Ustawy o geodezji i kartografii. Dla wyróżnionych tam kategorii gruntów można by określić zasady zagospodarowania obowiązujące w przypadkach, kiedy nie ma dla tych terenów planów miejscowych. Na przykład dla terenów rolnych

możemy sformułować jednoznaczne warunki uzyskania pozwoleń na działalność inwestycyjną – dopuszczać przebudowę i modernizację istniejącej zabudowy siedliskowej, dopuszczać realizację inwestycji celu publicznego, etc. Można by zróżnicować zasady obowiązujące dla terenów rolnych w granicach gmin miejskich i w gminach pozostałych. Inny sposób wprowadzania standaryzacji w miejsce zasady dobrego sąsiedztwa, która u nas się nie sprawdziła, to przyjęcie gminnych uchwał o podziale miasta na strefy obowiązujących ustawowo standardów urbanistycznych, które byłby podstawą wydawania pozwoleń na budowę. Na przykład przyjmując następujące kategorie obszarów obowiązywania standardów zagospodarowania przestrzennego (wg roboczej wersji opracowania zespołu ministra budownictwa z dnia 24 maja 2007 r.):

- obszar wielkomiejski,
- obszar śródmiejski,
- obszar intensywnej zabudowy miejskiej,
- obszar ekstensywnej zabudowy miejskiej,
- obszar wiejski,
- obszar otwarty.

Podstawą do takiej uchwały byłoby oczywiście obowiązujące studium.

Trzeba przyznać, iż sprawa skutecznej standaryzacji jest niezmiernie złożona, a jej działanie powinno być sprowadzone de facto do terenów rolniczych i osad wiejskich. Jaką postać przyjmie projekt ekspercki, jaką rządowy, a jakie będą rozwiązania ostateczne i czy w ogóle przyjmie ją Sejm? Przekonamy się jeszcze w tym roku<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> W skład zespołu weszli: Jacek Bobiński, Sławomir Gzell, Tadeusz Markowski, Tomasz Ossowicz (kierownik zespołu).

<sup>2</sup> Literatura: W. M. Gaczek, *Zarządzanie w gospodarce przestrzennej*, Bydgoszcz – Poznań 2003, s. 178; P. Bury, T. Markowski, J. Reguński, *Podstawy ekonomii miasta*, Łódź 1993, s.17; Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; J. Kołodziejewski, *O przyszły kształt polskiej przestrzeni*, Wrocław – Warszawa – Kraków 1991, s.88; T. Markowski, *Warunki osiągania megaladu przestrzennego a system planowania przestrzennego*, [w:] *Społeczno-gospodarcze i przyrodnicze aspekty ładu przestrzennego*, pod red. T. Ślęzaka i Z. Zioło, Warszawa 2003.

## *ŁAD PRZESTRZENNY JAKO CZYNNIK ROZWOJU GOSPODARCZEGO POMORZA*

**Ł**ad przestrzenny, rozumiany w najbardziej ogólny sposób jako pożądaný stan struktury przestrzeni społeczno-gospodarczej wyrażającej „zarówno funkcjonalność, logikę, czytelność i jasność struktur przestrzennych, jak też ich zharmonizowanie z przyrodą, dużą użyteczność i efektywność we wszystkich skalach: od lokalnej do krajowej”<sup>1</sup>, jest w społeczeństwach państw wysoko rozwiniętych istotną składową warunków życia. Wpływa on również na warunki prowadzenia działalności gospodarczej.

Mając na uwadze sposób funkcjonowania mechanizmów kształtowania ładu przestrzennego w Polsce, można odnieść wrażenie, że ich wpływ na rozwój gospodarczy jest generalnie negatywny, co wynika z braków ważnych planów zagospodarowania przestrzennego, niekorzystnych – a czasem wręcz absurdalnych z punktu widzenia prowadzenia działalności gospodarczej – zapisów w planach już obowiązujących czy uciążliwych procedur administracyjnych. W połowie 2005 r. aktualne plany zagospodarowania przestrzennego pokrywały jedynie 6 proc.

*Dr Maciej Tarkowski*

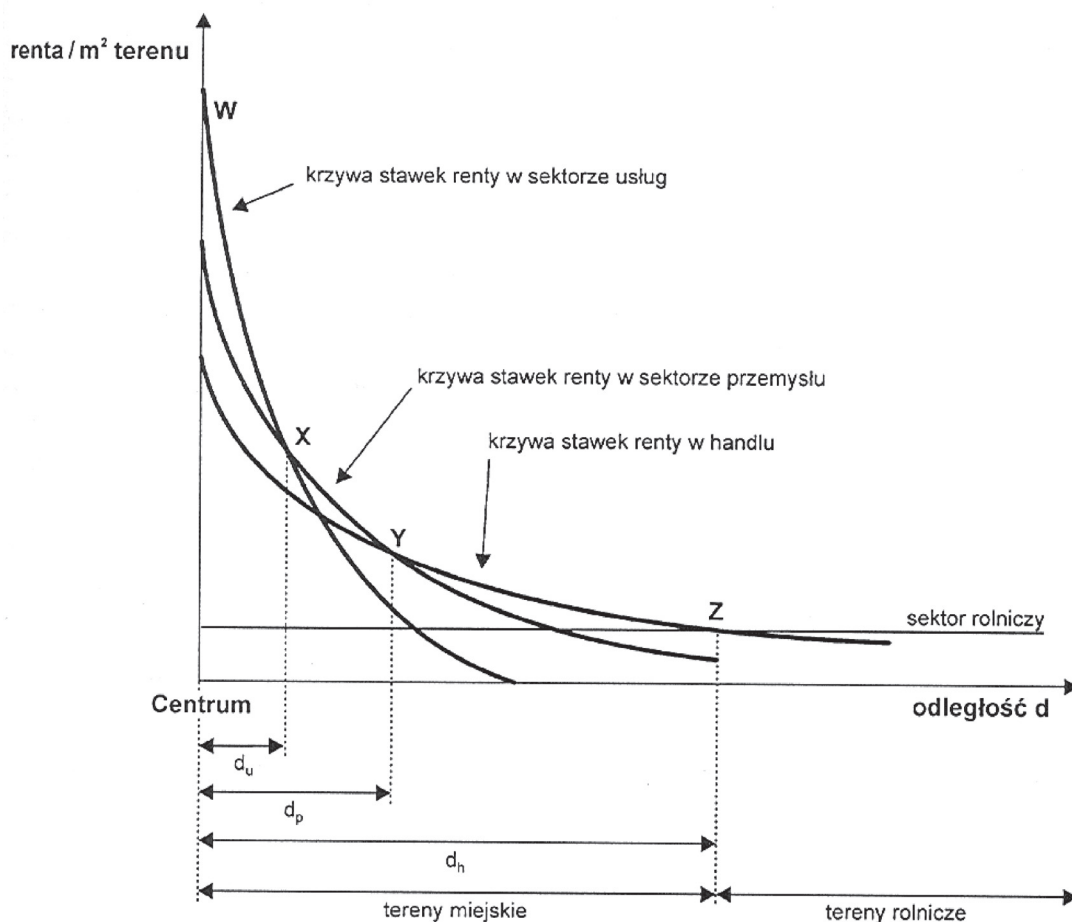
---

*Instytut Badań  
nad Gospodarką Rynekową*

---

<sup>1</sup> J. Kołodziejski, *Strategia równoważenia rozwoju podstawą koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju „Polska 2000 Plus”*, [w:] *Polska przestrzeń a wyzwania XXI wieku*, pod red. J. Kołodziejskiego, Biuletyn KPZK, nr 176, KPZK PAN, Warszawa 1997, s. 9–124.

Rysunek 1. Renta miejska a alokacja gruntów dla różnych funkcji



Źródło: P. McCann, 2001 za W. M. Gaczek, Zarządzanie w gospodarce przestrzennej, Oficyna Wydawnicza Branta, Bydgoszcz – Poznań 2003, s. 53.

powierzchni województwa pomorskiego. Po zakończeniu procedur, już wtedy rozpoczętych, powierzchnia ta miała wzrosnąć do niecałych 13 proc.<sup>2</sup> Wobec tak dużych braków wprowadzono uproszczone procedury, które można by nawet uznać za korzystne z punktu widzenia przedsiębiorców, gdyby nie fakt, że są one nieprecyzyjne i narażają potencjalnych inwestorów na różnorodne interpretacje przepisów ze strony urzędników. Z kolei w uchwalanych planach zagospodarowania przestrzennego trudno czasem doszukać się ich związku ze strategią rozwoju danego obszaru i powiązania z polityką finansową samorządu, co w efekcie utrudnia działalność gospodarczą. Barierą rozwoju przedsiębiorczości okazują się również zbyt długie procedury związane z uzyskiwaniem pozwolenia na budowę.

Biorąc pod uwagę bariery stwarzane przez obecne mechanizmy kształtowania ładu przestrzennego, można postawić pytanie, jak kształtowałoby się zagospodarowanie

przestrzenne bez ich ingerencji? Teoria gospodarki przestrzennej znajduje odpowiedź na to pytanie w postaci mechanizmu renty gruntowej. Jest ona dodatkowym zyskiem powstającym w wyniku użytkowania konkretnej działki, wynikającym z przyrodniczych i antropogenicznych cech terenu oraz jego położenia względem kooperantów i rynków zbytu. Wielkość tego dodatkowego zysku jest różna w zależności od lokalizacji. Przedsiębiorcy konkurują o działki pozwalające osiągnąć jak najwyższe dodatkowe zyski. Za taką lokalizację są oni w stanie zapłacić cenę wynikającą ze spodziewanych przychodów, jakie można uzyskać w danym miejscu<sup>3</sup>. Przyjmując szereg założeń upraszczających, można stwierdzić, że jednym z głównych kosztów wytworzenia danego dobra są koszty transportu. Ich minimalizację zapewnia lokalizacja w centrum miasta z uwagi na dobrze rozwiniętą infrastrukturę komunikacyjną i koncentrację miejsc pracy, a więc obecność potencjalnych klientów. Ta korzyść znajduje odzwierciedlenie w wysokości stawek renty gruntowej w tym obszarze miasta. Rozpatrując

2 J. T. Czochoński i inni, *Gospodarowanie przestrzenią*, [w:] *Raport o stanie zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego. Ocena realizacji inwestycji*, Urząd Marszałkowski Województwa Pomorskiego, Gdańsk 2006, s. 245–286.

3 W. M. Gaczek, *Zarządzanie w gospodarce przestrzennej*, Oficyna Wydawnicza Branta, Bydgoszcz – Poznań 2003.

trzy rodzaje działalności gospodarczej (Rysunek 1.), można zauważyć, że lokalizują się one w różnych odległościach od centrum.

Działalność usługowa, dla której priorytetem jest dostęp do klienta, lokalizuje się w centrum miasta. Ten rodzaj działalności, szczególnie usługi wyższego rzędu, przynosi wysokie dochody, które umożliwiają opłacenie wysokich stawek renty gruntowej. W większej odległości od centrum lokalizuje się działalność produkcyjna. Przedsiębiorstwa przemysłowe mają większe wymagania w zakresie niezbędnej do funkcjonowania powierzchni. Mniejsze znaczenie ma także dostępność transportowa. Jednocześnie przemysł z reguły nie generuje tak wysokich dochodów z danej jednostki powierzchni, co usługi. Według przedstawionego modelu najdalej od centrum lokalizuje się handel wielkopowierzchniowy, z uwagi na przestrzeń zajmowaną przez hale sprzedażowe i parkingi. Oddalenie od centrum placówki tego typu rekompensują sobie zazwyczaj położeniem przy głównych osiach transportowych<sup>4</sup> – punkty X i Y (Rysunku 1.) obrazują granice pomiędzy poszczególnymi typami użytkowania ziemi. Przedstawione prawidłowości rozmieszczenia mają charakter modelowy – dla każdego przedsiębiorstwa można wykreślić inną krzywą zależności pomiędzy odległością od centrum a akceptowaną stawką renty gruntowej, co nie zmienia faktu, że zależność ta kształtuje strukturę przestrzeni społeczno-gospodarczej nie tylko miast, ale i obszarów wiejskich<sup>5</sup>.

Jak pokazują powyższe rozważania, brak interwencji w postaci planowania przestrzennego nie prowadzi do chaosu przestrzennego. Powstają struktury przestrzenne podporządkowane osiągnięciu maksymalnej efektywności gospodarowania, wykorzystujące ekonomiczną wartość przestrzeni. Jednak w kontekście coraz bardziej rozpowszechnionej zasady trwałego i zrównoważonego rozwoju istotną kwestią jest uwzględnienie wartości ekologicznych i społecznych w gospodarowaniu przestrzenią. Uwzględnienie tych wartości oznacza ograniczenie działalności gospodarczej. Wymaga ono bowiem oszczędnej gospodarki zasobami naturalnymi, ochrony przyrody i krajobrazu, a także zapewnienia odpowiedniej, dla zaspokojenia potrzeb społecznych, podaży powierzchni przestrzeni publicznych. Uwzględnienie w procesie kształtowania ładu przestrzennego ekologicznych i społecznych wartości przestrzeni powoduje lokalne obniżenie stawek renty gruntowej na obszarach

chronionych z uwagi na walory środowiska przyrodniczego lub przeznaczonych pod rozwój infrastruktury społecznej (odcinki b-c i h-j – Rysunek 2.). Działania takie oznaczają jednak utratę części potencjalnych wpływów podatkowych do budżetu samorządu, co powoduje z kolei ograniczenie wydatków, w tym inwestycyjnych, a tym samym hamuje rozwój gospodarczy.

Czy ład przestrzenny kształtowany zgodnie z zasadami trwałego i zrównoważonego rozwoju może zatem w ogóle być czynnikiem rozwoju gospodarczego? Mimo wskazanych ograniczeń, w dłuższym okresie czasu niewątpliwie stymuluje on gospodarkę. Dzieje się tak z kilku powodów. Po pierwsze, rośnie znaczenie gospodarki opartej na wiedzy. Wiedza, w odróżnieniu od tradycyjnych czynników produkcji, jest czynnikiem prawie niewyczerpującym się, a jej przyrost zależy m. in. od roli nauki w społeczeństwie i wielkości nakładów przeznaczanych na jej rozwój<sup>6</sup>. Sektory: edukacji i badawczo-rozwojowy, zaliczające się w dużej mierze do usług publicznych i nierealizujące bezpośrednio celów gospodarczych, w efekcie generują wzrost gospodarczy. Po drugie, rozwój gospodarki opartej na wiedzy nie zależy jedynie od jej przyrostu. Wymaga on wysokiej jakości kapitału ludzkiego<sup>7</sup>. Jego jakość kształtowana jest nie tylko dzięki dobrze rozwiniętej infrastrukturze edukacyjnej, ale również infrastrukturze systemu ochrony zdrowia i kultury. Jak pokazują badania<sup>8</sup>, sprzyjający innowacjom klimat zapewniają ośrodki o bogatym życiu kulturalnym i silnym środowisku artystycznym. Po trzecie, niektóre uznawane tradycyjnie za nieprodukcyjne działy usług, takie jak np. kultura, stają się w krajach wysoko rozwiniętych istotnymi, innowacyjnymi i bardzo dochodowymi działami gospodarki<sup>9</sup>. Po czwarte, przedsiębiorstwa działające w sferze gospodarki opartej na wiedzy, poszukując wykwalifikowanych pracowników, lokują się w miejscach oferujących dobre warunki życia, a więc czyste środowisko i dobrze rozwiniętą infrastrukturę społeczną. Wskazane zjawiska, choć nie wyczerpują całego spektrum problematyki, jasno wskazują, że kształtowanie ładu przestrzennego w duchu rozwoju zrównoważonego powinno zapewniać prawidłowy rozwój tych funkcji, które w krótkim okresie czasu ograniczają

6 Z. Chojnicki, T. Czyż, *Aspekty regionalne gospodarki opartej na wiedzy w Polsce*, Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań 2006.

7 W. M. Orłowski, *Polskie regiony na tle wyzwań integracyjnych*, [w:] *Polityka regionalna państwa pośród uwikłań instytucjonalno-regulacyjnych*, pod red. J. Szomburga, Instytut Badań nad Gospodarką Rynkową, Gdańsk 2001, s. 52–88.

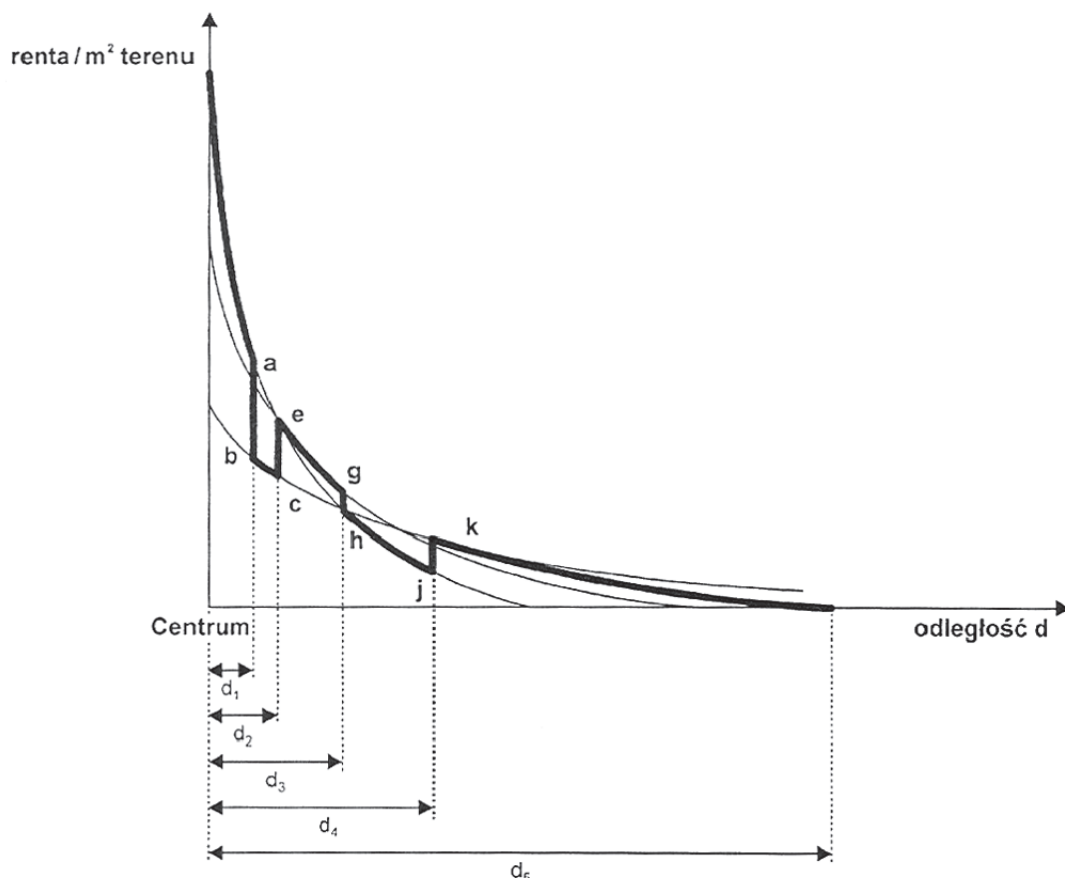
8 R. Florida, G. Gates, *Technology and Tolerance: The Importance of Diversity to High-Technology Growth*, Survey Series, The Brookings Institution, Washington DC 2001, s. 12.

9 A. J. Wiegand, *Rozwój przemysłów kultury – doświadczenia niemieckie i europejskie*, [w:] *Kultura i przemysły kultury szansą rozwojową dla Polski*, pod red. J. Szomburga, Instytut Badań nad Gospodarką Rynkową, Gdańsk 2002, s. 37–50.

4 W. M. Gaczek, *op.cit.*

5 Model lokalizacji działalności rolniczej w zależności od odległości do miasta stanowiącego rynek zbytu zaproponował w 1826 r. J. H. von Thünen. Zaproponowany model gospodarki przestrzennej został następnie zaadaptowany do specyfiki środowiska miejskiego.

Rysunek 2. Krzywa renty miejskiej po uwzględnieniu oddziaływania władz miejskich



Źródło: P. McCann, 2001 za W. M. Gaczek, op.cit., s. 55.

efektywność ekonomicznego wykorzystania przestrzeni, ale w dłuższej perspektywie zapewniają stabilny wzrost gospodarczy i korzystne warunki życia, co również wiąże się z ograniczaniem i kontrolowaniem presji wywieranej przez działalność człowieka na środowisko przyrodnicze.

Kształtowanie ładu przestrzennego według zasad rozwoju zrównoważonego wpływa również na poziom atrakcyjności inwestycyjnej. Wśród czynników lokalizacji znaczenia nabierają takie kwestie, jak: jakość środowiska, klimat gospodarczy, opinie na temat danego miejsca, poziom rozwoju infrastruktury kultury, jakość życia<sup>10</sup>. Ład przestrzenny sprzyja wzmocnieniu czy budowaniu takich atutów.

W jakich aspektach i obszarach kształtowanie ładu przestrzennego może mieć szczególne znaczenie dla rozwoju gospodarczego Pomorza? Warto przede wszystkim przyrzeć się wybranym obszarom problemowym w zakresie gospodarki przestrzennej<sup>11</sup>: obszarowi kształtującej się

metropolii Trójmiasta, wybrzeżu Bałtyku, a także pasmu rozwoju wzdłuż autostrady A1.

Budowanie ładu przestrzennego na obszarze potencjalnej metropolii Trójmiasta poprzez stwarzanie warunków do rozwoju funkcji metropolitalnych niewątpliwie uznać należy za czynnik rozwoju gospodarczego. Poprawa dostępności komunikacyjnej do metropolii, zwiększenie jej transportowej spójności, ożywienie Starego Miasta w Gdańsku, rewitalizacja dzielnic przemysłowych, rozwój infrastruktury naukowo-badawczej i instytucji kultury ułatwiłyby rozwój gospodarki, szczególnie opartej na wiedzy. Takie działania pozwoliłyby zwiększyć prawdopodobieństwo przyciągnięcia inwestorów z branży usługowej i zaawansowanych technologii. Realizując wskazane działania, nie można jednak zapomnieć o zachowaniu walorów środowiska przyrodniczego. Dalszy dynamiczny rozwój strefy podmiejskiej stoi w sprzeczności z ochroną wielu cennych przyrodniczo obszarów – w szczególności zaś Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, który powoli staje się parkiem położonym wewnątrz obszaru zurbanizowanego, zamieszkiwanego przez ponad milion mieszkańców. Jego istnienie jest jednym z atutów budujących korzystne, w ocenie mieszkańców, warunki życia.

10 W. Ziemiałowicz, B. Jałowiecki, *Polityka miejska a inwestycje zagraniczne w polskich metropoliach*, Wydawnictwo Naukowe Scholar, Warszawa 2004.

11 A. Ciesielska i inni, *Obszary problemowe*, [w:] *Raport o stanie zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego. Ocena realizacji inwestycji*, Urząd Marszałkowski Województwa Pomorskiego, Gdańsk 2006, s. 245–286.

Kształtowanie ładu przestrzennego odgrywa olbrzymie znaczenie w rozwoju gospodarczym wybrzeża Bałtyku. Walory i zasoby środowiska przyrodniczego tego obszaru pozwalają na osiąganie dużych dochodów, przede wszystkim z działalności turystycznej. W wyniku rozwoju infrastruktury turystycznej rośnie jednak liczba kolizji funkcji – treny atrakcyjne turystycznie są jednocześnie cenne przyrodniczo, objęte są w wielu wypadkach różnymi formami ochrony przyrody. Partykularny interes branży turystycznej, krótkofalowo uzasadniony ekonomicznie, nakazuje intensyfikację działalności, która w dłuższym okresie czasu doprowadzi do degradacji walorów tego obszaru i spadku jego atrakcyjności turystycznej. Klasycznym przykładem wydaje się być Karwia, w pogoni za zyskiem zabudowana chaotycznie, w sposób urągający elementarnemu porządkowi architektonicznemu. Obserwowana ekspansja zabudowy zniszczyła walory krajobrazowe tego obszaru i wraz z nasilającą się konkurencją pomiędzy kurortami doprowadzić może do spadku popularności tego miejsca i obniżenia dochodów z turystyki.

Newralgicznym obszarem z punktu widzenia stymulowania rozwoju gospodarczego poprzez kształtowanie ładu przestrzennego jest pasmo rozwoju wzdłuż budowanej autostrady A1. Tereny te cechują się dużą atrakcyjnością inwestycyjną. Z jednej strony mają one zapewnione szybkie połączenie z Trójmiastem (pracownicy, kooperanci, węzeł transportowy, rynek zbytu), z drugiej – po wybudowaniu kolejnego jej odcinka – z pozostałymi obszarami Polski. Zapewnienie odpowiednio dużej

podażi terenów inwestycyjnych i stworzenie warunków do harmonijnego ich zagospodarowania jest wyzwaniem dla planowania przestrzennego. Uruchomienie autostrady A1 da również impuls do integracji pięciu miast położonych w jej sąsiedztwie. Chodzi o: Tczew, Starogard Gdański, Kwidzyn, Sztum i Malbork. W części z tych ośrodków funkcjonują duże przedsiębiorstwa z udziałem kapitału zagranicznego. Polepszenie dostępności komunikacyjnej pomiędzy tymi ośrodkami pozwoliłoby na wzrost możliwości do zdyskontowania na tym obszarze korzyści skali i aglomeracji związanych przede wszystkim z integracją lokalnych rynków pracy i zbytu.

Podsumowując powyższe rozważania, podkreślić należy, że kształtowanie ładu przestrzennego zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju w dłuższej perspektywie czasowej nie stoi w sprzeczności z potrzebami rozwoju gospodarczego. Zadaniami prawidłowo prowadzonej polityki przestrzennej, oprócz zmniejszenia społecznych kosztów funkcjonowania przedsiębiorstw, jest mianowicie: dostarczanie usług publicznych po możliwie najniższych cenach, zapewnienie podaży pracowników o odpowiednich kwalifikacjach, poprawa i utrzymanie dobrego stanu środowiska przyrodniczego oraz zapewnienie dostępu globalnych zasobów informacji<sup>12</sup>. Te działania niewątpliwie sprzyjają rozwojowi gospodarczemu i budowaniu atrakcyjności inwestycyjnej i osiedleńczej Pomorza.

12 Koncepcja polityki przestrzennego zagospodarowania kraju, Monitor Polski 2001, nr 26, poz. 432, s. 502–595.

*Dr inż. arch.  
Feliks Pankau*

---

*Zastępca Dyrektora  
Departamentu Rozwoju  
Regionalnego i Przestrzennego  
w Urzędzie Marszałkowskim  
Województwa Pomorskiego*

## *PLANOWANIE PRZESTRZENNE A HARMONIJNY ROZWÓJ CAŁEGO REGIONU*

**Z**aspakajanie indywidualnych i zbiorowych potrzeb – zarówno egzystencjalnych, jak i rozwoju, społecznych i gospodarczych – odbywa się w przestrzeni, wymaga korzystania z jej cech, zasobów i wartości. Przestrzeń, jej elementy i struktura, w istotny sposób określają możliwości lub stanowią ograniczenia rozwoju. Często stan przestrzeni uznawany jest za niezadowalający dla zaspokojenia potrzeb indywidualnych bądź określonych oczekiwań zbiorowych społeczności terytorialnych (rodziny, grupy społecznej, osiedla wiejskiego lub miasta, regionu, państwa, kontynentu, a nawet globu ziemskiego).

Na tym tle rodzi się niezbędność poszukiwania dróg i określania działań prowadzących do satysfakcjonującej zmiany stanu przestrzeni, ocenianej z różnych punktów widzenia (realizacji celów społecznych i gospodarczych, efektywności ekonomicznej, skuteczności technicznej, skutków środowiskowych itp.). Kierunek poszukiwań wyznaczany jest przez złożony zestaw kryteriów, które składają się na pożądany efekt określany mianem ładu przestrzennego<sup>1</sup>. Według S. Podolaka<sup>2</sup> jest

---

1 Zob. Dyskusja [w:] *Człowiek i środowisko*, t.1, nr 4, 1977; Zesz. Nauk. PG – Architektura nr 30, Gdańsk 1996; B. Szmidt, *Ład przestrzeni*, PIW, W-wa 1981; *Kształtowanie ładu przestrzennego polskich metropolii w procesie transformacji ustrojowej III RP*, pod red. J. Kołodziejewskiego i T. Parteki, Biuletyn KPZK PAN, z. 193, W-wa 2001; F. Pankau *Kształtowanie ładu przestrzennego obszarów wiejskich*, II Polski Kongres Odnowy Wsi, Gdańsk – Szymbark 6–8 maja 2004.

2 S. Podolak, *O kształtowaniu ładu przestrzennego*, W-wa 1993.

to określony w czasie i miejscu pożądaný stan zagospodarowania przestrzennego, wynikający z historycznie zmiennych systemów wartości ludzkich oraz zmieniających się warunków środowiska naturalnego i antropogenicznego. Każde zagospodarowanie przestrzenne cechuje się określonym stanem ładu przestrzennego. Stopień społecznej aprobaty tego stanu wynika z oceny istniejącego stanu w odniesieniu do pożądanego – na podstawie tego tworzone są sądy o braku lub istnieniu ładu. Kształtowanie ładu przestrzennego jest więc nieustającym procesem przekształcania środowiska przez człowieka, tworzenia nowych jego stanów, zgodnie z jego systemem wartości i możliwościami w granicach środowiska naturalnego.

W tej sytuacji oczywistym staje się stwierdzenie, że kształtowanie ładu przestrzennego w bardzo różnicowanej przyrodniczo, społecznie i gospodarczo przestrzeni regionu jest zadaniem niezmiernie złożonym. Na pewno przykładem takiego regionu jest województwo pomorskie, bowiem występują w nim duże różnice między jego składowymi obszarami, np.:

- pod względem przyrodniczym: między Pobrzeżem położonym w strefie bezpośredniego lub bliskiego kontaktu z morzem a obszarami na wysoczyźnie czy umiejscowionymi w Dolinie Wisły, w tym często poniżej poziomu morza; między żyznymi i niemal bezleśnymi Żuławami Dęty Wisły a bogatymi w lasy i wody lecz słabymi agroekologicznie zespołami Pojezierza Pomorskiego;
- pod względem społecznym i kulturowym: między terytoriami zamieszkałymi w dużym stopniu przez silnie zintegrowaną społeczność kaszubską z jej specyficznym dziedzictwem kulturowym (w tym językiem) a obszarami, na których po II wojnie światowej nastąpiła zasadnicza wymiana ludności, a stopień jej integracji i tożsamości z przestrzenią jest mniejszy;
- pod względem gospodarki i zagospodarowania: między zurbanizowaną, gęsto zaludnioną – ok. milionową strukturą aglomeracji nad Zatoką Gdańską, charakteryzującą się występowaniem różnicowanych wyspecjalizowanych usług, w tym transportu morskiego oraz przetwórstwa z tym związanego, intensywnie zagospodarowaną, o niewielkim poziomie bezrobocia, a obszarami położonymi z dala od niej, o niskiej gęstości zaludnienia, zwłaszcza w zachodniej części województwa, z rozdrobnioną, luźną siecią osadniczą i dominacją zatrudnienia w rolnictwie, leśnictwie oraz produkcji i usługach z nimi związanych, gdzie poziom bezrobocia jest wysoki.

Na strukturę przestrzeni województwa wpływają powiązania przyrodnicze, transportowe i infrastrukturalne z otoczeniem, a wśród nich zwłaszcza:

- nadmorskie położenie u ujścia największej polskiej rzeki, w strefie Pojezierzy Południowobałtyckich, co rzutuje na liczne występowanie obszarów cennych przyrodniczo, w tym obszarów ważnych dla ochrony przyrody europejskiej (w systemie Natura 2000, krajowe korytarze ekologiczne, park narodowy i krajobrazowe);
- układ przestrzenny Doliny Dolnej Wisły, który stanowi główne pasmo infrastrukturalne wyposażone w drogi samochodowe, linie kolejowe, szlaki żeglugowe, rurociągi paliw i gazu oraz linie elektroenergetyczne i telekomunikacyjne, gdzie budowana jest autostrada A1;
- odchodzące od aglomeracji w różnych kierunkach pasma transportowe i infrastrukturalne organizujące zagospodarowanie przestrzeni.

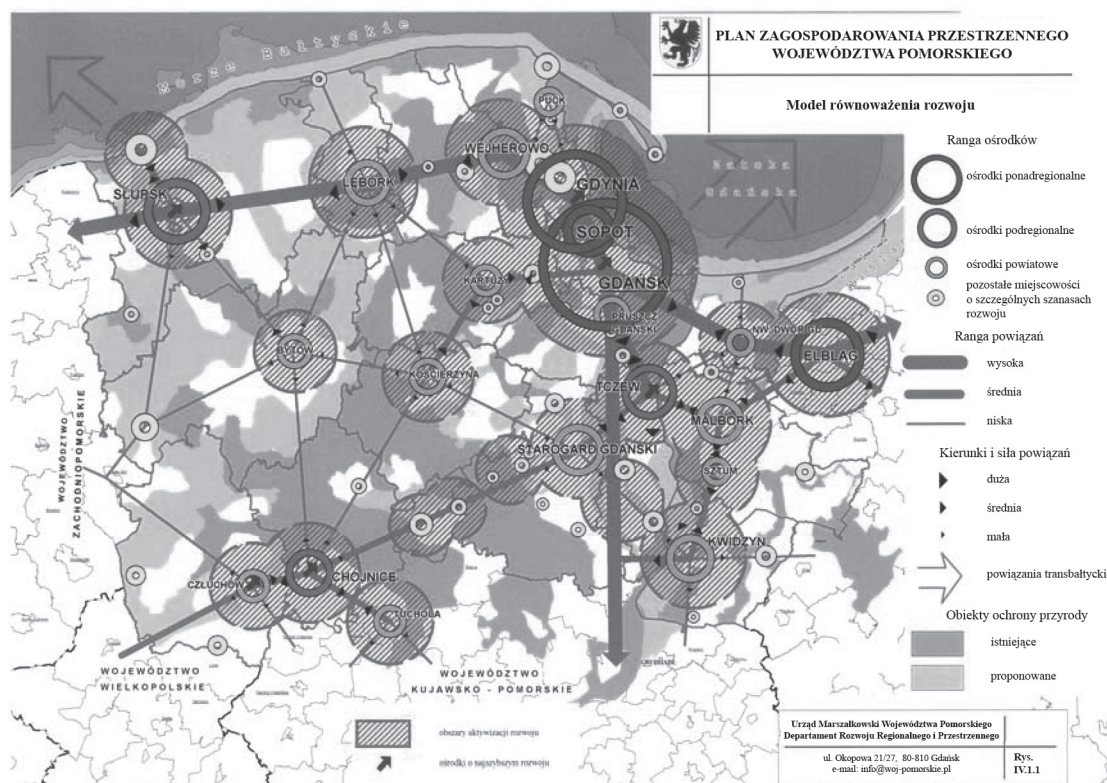
Dla organizacji terytorialnej społeczeństwa i gospodarki w regionie, a zwłaszcza ich obsługi, duże znaczenie posiada różnicowanie organizacji sieci osadniczej, co charakteryzują:

- z jednej strony integrująca się coraz bardziej struktura aglomeracyjna przekształcająca się w przestrzeń metropolitalną i w związku z tym coraz silniej powiązana współpracą międzynarodową, czemu służą węzły transportu lotniczego, porty oraz dworce żeglugi i kolei;
- z drugiej strony rozległe obszary wiejskie, zwłaszcza popegeerowskie, w tym peryferyjnie położone, które nie odczuwają korzystnego oddziaływania przemian koncentrujących się w metropolii.

W związku z tym przed planowaniem rozwoju w ujęciu przestrzennym ujawnia się zasadniczy dylemat wymagający rozwiązania: jak we współczesnych warunkach gospodarowania godzić wymogi konkurencyjności i efektywności, dyktowane przez globalizującą się gospodarkę oraz związaną z tym konieczność szybkiej restrukturyzacji (przystosowania i modernizacji) gospodarki w regionie z zaspokajaniem społecznych oczekiwań dotyczących sprawiedliwości i równości szans na odczuwalną poprawę jakości życia obywateli i ich wspólnot samorządowych w całym regionie?

Zasadniczą sprawą wynikającą z polityki państwa wchodzącego w skład Unii Europejskiej, otrzymującego z niej wsparcie w realizacji tej polityki rozwoju, jest zinterpretowanie na poziomie regionalnym zasadniczych idei dotyczących

Rysunek 1. Model przestrzenny województwa – umiarkowanej policentrycznej koncentracji



realizacji konstytucyjnej zasady zrównoważonego rozwoju<sup>3</sup>, ustawowego zapisu o utrzymywaniu i kształtowaniu ładu przestrzennego<sup>4</sup> oraz europejskich zasad spójności społecznej, gospodarczej i terytorialnej<sup>5</sup>. W planie zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego<sup>6</sup> stwierdzono, że taką generalną zasadą jest „długookresowe równoważenie rozwoju różnych sfer życia w przestrzeni województwa”, a kierunkiem polityki przestrzennej ją realizującą jest: „kształtowanie struktur przestrzennych warunkujących dynamizację rozwoju przez aktywne inicjowanie i wspieranie przedsięwzięć społeczno-gospodarczych samorządów lokalnych, podmiotów publicznych i kapitału prywatnego lokalizowanych w przestrzeni województwa”.

Polityka równoważenia rozwoju to efektywnościowo najskuteczniejszy kierunek rozwoju struktury przestrzennej województwa – wyróżnia ją wybór proporcji między efektywnością i równością, między:

- polityką nastawioną na usuwanie nierówności (barier, ograniczeń, „wąskich gardeł”) i rozwiązywanie konfliktów w zagospodarowaniu i funkcjonowaniu struktury przestrzennej województwa,
- polityką polaryzacji dążącej do tworzenia szans dla całości województwa przez większe zaangażowanie w konkurencję międzynarodową po to, aby utrwalać obecne i poszukiwać nowych podstaw ekonomicznych szans na rozwój, który umożliwi realizację równości.

W województwie pomorskim realizacja takiej polityki oznacza:

- kształtowanie ośrodków, pasm i sfer aktywności, przedsiębiorczości i innowacji w miejscach, które wybierane są przez mechanizmy gospodarki rynkowej – odnosi się to w dużym stopniu do obszaru metropolitalnego i łatwo dostępnych transportowo innych obszarów województwa;
- obejmowanie oddziaływaniem tej polityki także stref i ośrodków (części województwa i gmin) zaniedbanych cywilizacyjnie z przyczyn historycznych i transformacyjnych – aktywna polityka samorządu województwa oddziałuje na przyspieszenie ich rozwoju przez tworzenie warunków dla lokalizacji efektywnych ekonomicznie przedsięwzięć dostosowanych do cech i warunków przyrodniczych i kulturowych środowiska.

3 Art. 5 Konstytucji RP; art. 3 pkt.50 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku, Prawo ochrony środowiska.

4 Art. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

5 Art. 158 Traktatu Ustanawiającego Wspólnotę Europejską, Strategia: Lizbońska i Goeteborska, Rozporządzenie Rady z dnia 11 lipca 2006 r. ustanawiające przepisy ogólne dotyczące EFRR, EFS oraz Funduszu Spójności; Rezolucja Parlamentu Europejskiego w sprawie znaczenia spójności terytorialnej w rozwoju regionalnym (Dz.U.UE z 21.09.2006).

6 Plan zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego, praca pod red. F. Pankau, Pomorskie Studia Regionalne, Urząd Marszałkowski Województwa Pomorskiego, Gdańsk 2002, [www.woj-pomorskie.pl](http://www.woj-pomorskie.pl).

Konkretyzacją tej polityki jest wybrany otwarty model przestrzenny województwa – umiarkowanej policentrycznej koncentracji (Rysunek 1.). Uzasadnia go integracja przestrzeni województwa z systemem krajowym, bałtyckim i europejskim oraz jego uwarunkowania wewnętrzne, które wskazują na potrzebę kształtowania otwartego systemu przestrzennego zdolnego do dynamizacji jego przekształceń w pierwszym dwudziestoleciu XXI w. Wizję takiego systemu opartego o model umiarkowanej policentrycznej koncentracji tworzyłyby:

- europejski i krajowy system infrastruktury technicznej, której konstrukcją nośną będzie autostrada A1 i drogi ekspresowe, zmodernizowane linie kolei, porty morskie i lotniska oraz system energetyczny (elektroenergetyczny, gazowy i paliw) i gospodarki wodnej;
- metropolia trójmiejska jako jeden z potencjalnych biegunów (ośrodków) rozwoju społeczno-gospodarczego o znaczeniu europejskim (tzw. europol), które w procesie konkurencji międzynarodowej (europejskiej i globalnej) tworzyć będą coraz silniejsze węzły przedsiębiorczości i innowacji; może ona oddziaływać na całą polską i bałtycką przestrzeń;
- pasma potencjalnie najwyższej innowacyjności i aktywności społeczno-gospodarczej kształtujące się współzależnie z budową i modernizacją międzynarodowego i krajowego systemu infrastruktury technicznej (głównym jego elementem będzie system autostrad i dróg ekspresowych, linii kolejowych, telekomunikacyjnych, paliwowo-energetycznych);
- sieć regionalnych i podregionalnych ośrodków równoważenia rozwoju kreowanych w strefach, które z powodu historycznie ukształtowanego opóźnienia cywilizacyjnego i recesji okresu transformacji ustrojowej wymagają aktywizacji przy pomocy czynników zewnętrznych, inaczej grozi im trwała peryferyzacja i marginalizacja; do ośrodków tych można zaliczyć Słupsk o znaczeniu regionalnym oraz Chojnice z Człuchowem i zespół miast w Dolinie Wisły (Kwidzyn, Malbork, Tczew, Starogard Gd.) o znaczeniu subregionalnym;
- strefy rozwoju i ośrodki gospodarki turystycznej, w których najwyższe w kraju walory środowiska przyrodniczego i unikatowe wartości kultury materialnej będą pobudzać popyt europejski – główne źródło ich potencjalnej aktywizacji;
- europejska i krajowa sieć ekologiczna ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego.

Kształtujące się w ten sposób w procesie gry rynkowej i celowo wspierane przez politykę samorządu województwa przy wsparciu polityką regionalną państwa i UE ośrodki, pasma i strefy stawać się będą głównymi ogniwami dynamizującymi rozwój województwa. W wyniku obiektywnie uwarunkowanych trendów wspieranych aktywnym oddziaływaniem może umocnić się już w najbliższym dwudziestoleciu jeden z ważnych polskich biegunów rozwoju, koncentrujący aktywność społeczno-gospodarczą w północnej Polsce i wiążący gospodarkę kraju z innymi biegunami Europy Bałtyckiej. Byłoby to ważnym czynnikiem zapobiegania wciąż możliwej marginalizacji Północnej Polski w strukturze integrującej się Europy.

*Dr inż. arch.  
Barbara Bańkowska*

*Instytut Projektowania  
Urbanistycznego*

## *FUNKCJE ROZWOJOWE CENTRÓW WAŻNYM ELEMENTEM PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO*

Cechą ustabilizowanych, rozwiniętych gospodarek rynkowych jest historyczny proces koncentracji funkcji centrotwórczych leżący u podstaw kształtowania śródmieść i ośrodków centralnych miast różnej wielkości. To nie ich wielkość, lecz atrakcyjność obszarów centralnych decyduje o wizerunku i randze poszczególnych miast. Atrakcyjność ta przejawiająca się w sile przyciągania centrum jest zjawiskiem złożonym. Czynniki wywierające wpływ na atrakcyjność obszarów centralnych według Macieja Nowakowskiego (1990)<sup>1</sup> to:

- ograniczoność przestrzenna koncentracji funkcji dyspozycyjno-usługowych, sprzyjająca wygodzie korzystania z nich przez użytkowników;
- różnorodność funkcji dyspozycyjno-usługowych, wielofunkcyjność, sprzyjająca załatwieniu różnych spraw w czasie jednego pobytu w centrum;
- unikatowość funkcji występujących w centrum, niepowtarzalny charakter bądź standard obiektów;

---

<sup>1</sup> M. Nowakowski, *Centrum miasta: teoria, projekty, realizacje*, Arkady, Warszawa 1990.

- specjalizacja i komplementarny charakter funkcjonalny poszczególnych części centrum;
- jakość rozwiązań przestrzennych, a szczególnie odpowiedni potencjał przestrzeni publicznych przyjaznych dla użytkownika pieszego;
- walory i tradycje historyczno-kulturowe oraz znaczący udział obiektów o charakterze prestiżowym.

### Ranga obszarów centralnych

Głównym wyznacznikiem rangi poszczególnych obszarów centralnych informującej o ich charakterze lokalnym, regionalnym, metropolitalnym krajowym lub międzynarodowym jest liczba i struktura rodzajowa ich użytkowników. Obecnie nie prowadzi się w Polsce systematycznych badań w tym zakresie.

Zastępczą formą diagnozowania obszarów centralnych może być badanie struktury rodzajowej, ilościowej i przestrzennej wybranych selektywnie funkcji. Metodę taką zastosowano w opracowaniu eksperymentalnym sporządzonym dla obszaru metropolitalnego Trójmiasta na zlecenie Urzędu Marszałkowskiego Województwa Pomorskiego<sup>2</sup>. Jest to wizja autorska, której celem było określenie potencjału metropolitalnego Trójmiasta. Stanowić ona może istotną inspirację do dalszych prac planistycznych.

### Potencjał metropolitalny

Potencjał metropolitalny ma znaczenie dwojakie. Pojęcie to oznaczać może stopień mocy, gdy odniesiemy go do stanu obecnego. Oznaczać może także możliwość dalszego rozwoju, gdy mówimy o przyszłości. Miernikiem potencjału metropolitalnego obszarów centralnych jest stopień skupienia funkcji metropolitalnych, a także zdolność tego obszaru do ich intensyfikacji.

Jako tezę wyjściową przyjęto twierdzenie, że funkcje metropolitalne to takie funkcje, które decydują o powiązaniach metropolii z gospodarką krajową i światową, a ich oddziaływanie wykracza poza granice regionu wojewódzkiego, sięgając skali krajowej i międzynarodowej. Selekcję miejsc i obiektów o znaczeniu metropolitalnym, które były przedmiotem badań, przeprowadzono w oparciu o 10 specyficznych cech miasta metropolitalnego, opisanych przez B. Jałowieckiego (1999) za P. Soldatesem (1987). W rezultacie przyjęto następującą kategoryzację miejsc i obiektów o znaczeniu metropolitalnym według wyróżnionych sfer:

1. **Sfera badań i innowacji** – obejmuje uczelnie publiczne i niepubliczne, instytuty naukowe oraz ośrodki transferu technologii takie jak centra innowacji, parki technologiczne, inkubatory przedsiębiorczości.
2. **Sfera wydarzeń i twórczości** – obejmuje instytucje kultury (teatry, opery, filharmonie, kina, muzea) oraz miejsca cyklicznych wydarzeń kulturalnych i sportowych o znaczeniu ponadregionalnym, a także instytucje targowo-wystawiennicze, hotele, centra kongresowe i media o znaczeniu ponadlokalnym.
3. **Sfera zarządzania** – obejmuje przedstawicielstwa dyplomatyczne państw i organizacji międzynarodowych oraz administrację rządową krajową i odpowiednie delegatury.
4. **Sfera działalności gospodarczej** – obejmuje instytucje otoczenia biznesu, w tym centra wspierania biznesu, izby gospodarcze, organizacje pracodawców, centrale instytucji finansowych i ubezpieczeniowych, przedsiębiorstwa „trzeciej fali”, prestiżowe biurowce.

Wszystkie miejsca i obiekty zidentyfikowane przestrzennie traktowane są jako cele ruchu metropolitalnego.

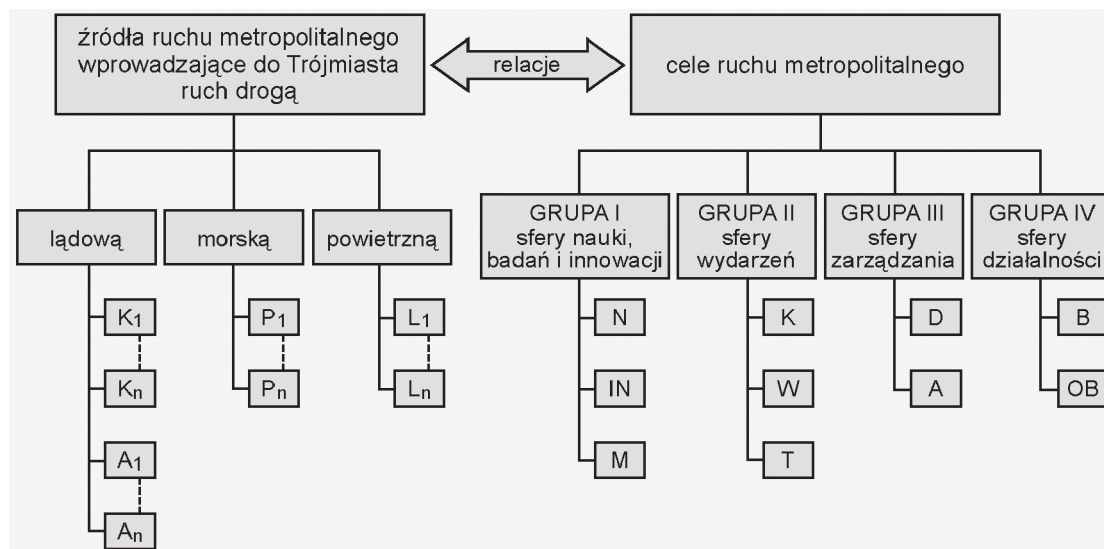
Za źródła ruchu międzynarodowego, głównie europejskiego, uznano powiązania zewnętrzne drogą: powietrzną, lądową (drogi ekspresowe i autostrady, koleje), wodną (szlaki morskie i śródlądowe) oraz miejsca generujące te ruchy: lotniska, terminale pasażerskie, dworce i przystanki kolejowe, bazy promowe, dworce żeglugi pasażerskiej, mariny.

W związku z wyraźną tendencją do traktowania w miastach europejskich kolei jako szybkiego środka transportu wewnątrzmiastowego, a węzłów integracyjnych jako „łańcucha mobilności” (P. Clark, 2006), wszystkie punkty przystankowe SKM uznano za potencjalne źródła ruchu metropolitalnego. Jako powiązania o znaczeniu metropolitalnym wyróżniono osie dróg łączących źródła i cele ruchu, niezależnie od ich obecnej kategorii technicznej i funkcjonalnej. Są one fragmentem infrastruktury przemieszczania się ruchu metropolitalnego i tworzą, wraz z wizualnie dostępnym otoczeniem, metropolitalne przestrzenie przepływu (A. Holub, 2002). Jako nadrzędne kryterium powiązań w otoczeniu SKM przyjęto teoretyczną dostępność pieszą (3', 6', 9', 12', 15') do wszystkich punktów dworcowych i przystankowych kolei. Wynikowy ideogram struktury warstwy metropolitalnej przedstawia rysunek 1.

Teoretycznie wyizolowana struktura o znaczeniu ponadregionalnym, łącząca źródła i cele ruchu metropolitalnego, określana dalej warstwą metropolitalną, powinna być przedmiotem specjalnej troski zarządzających przestrzenią. Sposób jej zagospodarowania i zabudowania

2 B. Bańkowska, B. Szwanowska, L. Michalski, D. Płońska, *Identyfikacja i potencjał rozwojowy funkcji metropolitalnych w obszarze metropolitalnym Trójmiasta*, [w:] *Studia nad obszarem metropolitalnym Trójmiasta*; Pomorskie Studia Regionalne, Urząd Marszałkowski Województwa Pomorskiego, Gdańsk 2006.

Rysunek 1. Ideogram struktury wewnętrznej warstwy metropolitalnej



Oznaczenia: K1-n – dworce kolejowe;

A1-n – dworce autobusowe;

P1-n – bazy promowe;

L1-n – lotniska;

N, IN, M, K, W, T, D, A, B, OB – symbole obiektów i miejsc o znaczeniu metropolitalnym.

stanować będzie o wizerunku całej metropolii. Z tego względu powinna być poddana w pierwszej kolejności niezbędnym zabiegom zmierzającym do koncentracji, dopełnień, rewitalizacji, rewaloryzacji i naprawy krajobrazu zurbanizowanego.

### Funkcje metropolitalne Trójmiasta

W rezultacie badań diagnostycznych nad strukturą przestrzenną funkcji metropolitalnych stwierdzono bardzo dużą polaryzację w rozmieszczeniu przestrzennym obiektów i miejsc o znaczeniu metropolitalnym w skali regionalnej, gdyż:

- 92 proc. analizowanego zbioru zlokalizowane jest na obszarze Trójmiasta, stanowiącym zaledwie 8,3 proc. obszaru objętego analizą,
- 5 proc. analizowanego zbioru zlokalizowane jest na obszarze otaczających powiatów, których powierzchnia stanowi 91,7 proc. całego obszaru badań,
- 3 proc. zbioru zlokalizowane jest poza obszarem badań.

Do charakterystycznych cech struktury funkcji metropolitalnych należy zaliczyć:

- znaczący udział (42 proc.) ogółu badanych obiektów o znaczeniu metropolitalnym ze sfery wydarzeń i twórczości, wynikający z mocnych funkcji turystycznych metropolii trójmiejskiej (turystyka morska, nadmorska, miejska, kulturowa, biznesowa, kongresowa, sanatoryjno-rehabilitacyjna i specjalistyczna);

- specjalne walory funkcjonalne wynikające z położenia nadmorskiego odróżniające Trójmiasto od rywali metropolitalnych i unikatowy w skali kraju rozwój funkcji wynikających z położenia nadmorskiego Trójmiasta (konsulaty, terminale, mariny);
- koncentrację obiektów oraz miejsc o znaczeniu metropolitalnym w obszarze Trójmiasta;
- istnienie unikatowej struktury przestrzennej warstwy metropolitalnej Trójmiasta wynikającej z położenia nadmorskiego i spuścizny geopolitycznej objawiającej się:
  - bipolarnością,
  - różnorodnością tożsamości miejskich,
  - strukturą rdzenia metropolitalnego,
- znaczącą koncentrację funkcji metropolitalnych w obszarze śródmieść Gdańska, Gdyni i Sopotu obejmującą łącznie 54,4 proc. badanego zbioru;
- występowanie wielowęzłowego rdzenia metropolitalnego, na którego oś „nanizanych” jest 20 struktur węzłowych okołoprzystankowych; tworzy on niemal ciągłe pasmo o szerokości około 1500 m i 22 km długości pomiędzy centrami Gdańska i Gdyni;
- rozproszenie celów ruchu metropolitalnego w obrębie rdzenia będące rezultatem jego rozległości;
- duży potencjał strukturotwórczy dla rozwoju przyszłych funkcji metropolitalnych w obrębie rdzenia metropolitalnego.

## Rola śródmieść w strukturze rdzenia metropolitalnego

W obszarze Trójmiasta czytelna jest Funkcjonalna Przestrzeń Zurbanizowana (ESPON 2005) o znaczeniu metropolitalnym. Strukturę organizacyjną tej przestrzeni tworzy wielowęzłowy rdzeń metropolitalny „nanizany” na oś SKM. Dwadzieścia struktur węzłowych okołoprzystankowych tworzy ciągłe pasmo o szerokości około 1500 m. Organizację przestrzenną funkcji metropolitalnych rdzenia trójmiejskiego charakteryzuje duża polaryzacja stopnia koncentracji badanych obiektów. W rezultacie badań stwierdzono, iż największe skupiska obiektów o znaczeniu metropolitalnym znajdują się w obszarach śródmieść Gdańska, Gdyni i Sopotu, w tym:

- 27,9 proc. – dwuprzystankowe śródmieście Gdańska,
- 19,3 proc. – trójpzystankowe śródmieście Gdyni,
- 7,2 proc. – jednoprzystankowe śródmieście Sopotu.

W obszarze sześciu struktur węzłowych stwierdzono brak obiektów lub ich śladową ilość (poniżej 1 proc.). W pozostałych czternastu strukturach węzłowych ilość obiektów metropolitalnych waha się od 1,1 do 17,6 proc., co oznacza bardzo małą koncentrację tych usług. Na obszarze obu śródmieść Gdańska i Gdyni zidentyfikowano ponad 200 obiektów i miejsc o znaczeniu metropolitalnym, w tym 60 proc. na obszarze śródmieścia Gdańska i 40 proc. w śródmieściu Gdyni. Przeprowadzone analizy świadczą o proporcjonalnie wyższym od Gdańska skupieniu funkcji metropolitalnych na obszarze śródmieścia Gdyni.

Cechą charakterystyczną jest wyraźnie ukształtowana specjalizacja obu śródmieść. Na obszarze śródmieścia Gdańska dominuje sfera wydarzeń. Niemal 59 proc. wszystkich zidentyfikowanych w Gdańsku punktów to cele ruchu turystycznego cudzoziemców wyróżnione w przewodnikach Pascala. Dominantę funkcjonalną śródmieścia Gdyni tworzą sfery zarządzania i działalności gospodarczej, stanowiąc łącznie 55 proc. wszystkich wyróżnionych obiektów o znaczeniu metropolitalnym. Decyduje o tym znaczące nagromadzenie obiektów administracji morskiej szczebla krajowego oraz prestiżowe biurowce.

## Zasady kształtowania struktury przestrzennej centrum metropolitalnego

Na tle badań Europejskiej Sieci Obserwatorów Planowania Przestrzennego (ESPON 2005) jako szanse rozwojowe centrum Trójmiejskiego Obszaru Metropolitalnego uznać można:

- zaliczenie Trójmiasta do europejskich miast metropolitalnych (łącznie z Katowicami, Krakowem i Wrocławiem),
- osiąganie już obecnie przez Trójmiasto podstawowych mierników ilościowych określających rangę funkcji metropolitalnych w europejskiej sieci miast w zakresie:
  - koncentracji potencjału ludnościowego – min. 1,0 mln,
  - szkolnictwa wyższego – min. 50 000 studentów (Trójmiasto – 84 500; 23 uczelnie),
  - funkcji turystyki – min. 10 000 łóżek i 100 łóżek/1000 mieszkańców (Trójmiasto – 16 200 łóżek; 216 łóżek/1000 mieszkańców),
- unikatowy w skali kraju rozwój funkcji wynikających z położenia nadmorskiego Trójmiasta (konsulaty, terminale, mariny),
- unikatową w kraju pozycję Trójmiasta dotyczącą skali ruchu turystycznego odmorskiego (70 proc. ruchu wpływa od strony morza w tym 50 proc. od strony gdyńskiej).

W wyzwaniach europejskich rekomenduje się wzmacnianie unikatowych wartości wynikających z walorów położenia i posiadanych zasobów oraz wspieranie specjalizacji funkcjonalnej koncentracji funkcji metropolitalnych w śródmieściach.

W wizji autorskiej kierunki planowania przestrzennego centrum metropolitalnego przedstawiono w formie ogólnych zasad. Zasady określają istotne wartości i kierunki równoważenia struktury przestrzennej:

- (Z<sub>1</sub>) **Zasada rozwoju selektywnego** wymaga uznania unikatowego rdzenia trójmiejskiego jako wartości metropolitalnej, wspierającej konkurencyjność tego obszaru w sieci miast europejskich.
- (Z<sub>2</sub>) **Zasada podtrzymania bipolarności** wymaga uznania specjalizacji funkcjonalnej centrum Gdańska i Gdyni jako wyzwania europejskiego.
- (Z<sub>3</sub>) **Zasada specjalizacji funkcjonalnej** odniesiona do centrów metropolitalnych Gdańska, Gdyni i Sopotu oznacza potrzebę wzmacniania unikatowych wartości wynikających z walorów położenia i posiadanych zasobów.
- (Z<sub>4</sub>) **Zasada wielofunkcyjności** odnosi się do funkcji komplementarnych wspierających specjalizację i dotyczy całych struktur węzłowych, ich części oraz pojedynczych obiektów.
- (Z<sub>5</sub>) **Zasada koncentracji** określa potrzebę wykorzystania renty położenia obiektów w otoczeniu węzłów; oznacza

to wspieranie tym wyższej intensywności użytkowania przestrzeni, im bliżej punktów węzłowych.

- (Z<sub>6</sub>) **Zasada dostosowania** struktury warstwy metropolitalnej do warunków konkurencyjności miast w układach ponadnarodowych wymaga poprawy jakości środowiska zurbanizowanego; dotyczy to w równym stopniu istniejących, jak i potencjalnych miejsc rozwoju funkcji metropolitalnych.
- (Z<sub>7</sub>) **Zasada wysokiej jakości** przestrzeni metropolitalnej oznacza dobry poziom rozwiązań oraz kompleksowość nowych realizacji w zakresie sposobu zabudowania, zagospodarowania oraz infrastruktury technicznej i transportowej.
- (Z<sub>8</sub>) **Zasada rozwoju** zdolnego do zaspokajania potrzeb współczesnych w sposób nienaruszający możliwości zaspokajania potrzeb przyszłych pokoleń wyrażać się powinna w selektywnym wyborze kompleksowych działań w wybranych węzłach.
- (Z<sub>9</sub>) **Zasada wzmocnienia potencjału** wyrażać się powinna w dopełnianiu w pierwszej kolejności tych struktur węzłowych, w których wystąpiła wcześniej koncentracja funkcji metropolitalnych.
- (Z<sub>10</sub>) **Zasada długookresowości** oznacza akceptację długiego cyklu rozwojowego realizowanego konsekwentnie w oparciu o ustabilizowane rozwiązania projektowe.

### Centra subregionalne

Bardzo niski stopień organizacji przestrzennej funkcji metropolitalnych poza obszarem trójmiejskim stwarza wyjątkową szansę wpływania na ich przyszły rozwój. Uznano za szczególnie predystynowane do ich rozwoju wybrane miejsca położone w zasięgu 45 min. dostępności transportowej do rdzenia metropolitalnego. W pasmach wyznaczonych przez istniejące i projektowane do 2020 r. trasy drogowe, a także kolejowe o znaczeniu metropolitalnym, mogą być lokowane funkcje dwojakiego rodzaju:

- w miejscach węzłowych powinny być lokowane funkcje metropolitalne, które będą miały znaczenie odciążające dla obszaru trójmiejskiego,
- w pozostałych miejscach, wyznaczonych przez uwarunkowania lokalne, mogą być lokowane funkcje metropolitalne terenochłonne (parki technologiczne, parki naukowe, parki rozrywki, pola golfowe).

Miasta Tczew i Wejherowo powinny być traktowane jako centra odciążające Trójmiasto wskazane do koncentracji selektywnie wybranych funkcji metropolitalnych. Stanowią one symboliczne „bramy metropolitalne”, dostępne środkami transportu szynowego w czasie 30 min. od głównych dworców Gdańska i Gdyni. Wyznaczają to ich uprzywilejowane miejsce w strukturze pasmowej metropolii.

## *ŁAD PRZESTRZENNY KATALIZATOREM ROZWOJU GDAŃSKA?*

**Ł**ad przestrzenny – pojęcie utożsamiane z porządkiem, równowagą, stabilnością, spójnością, harmonią i pięknem. Pojęcie będące przedmiotem zainteresowań szerokiej grupy specjalistów: urbanistów, architektów, geografów, socjologów, psychologów, ekonomistów oraz wszystkich tych, którym kształt przestrzeni, jak i zasady, według których przestrzeń ta funkcjonuje, nie są obojętne. O pojęciu tym pisze się, dyskutuje. O pojęciu... Bo ład przestrzenny w Gdańsku, tak jak i niemalże w całej Polsce, jest właśnie pojęciem. Jest wyobrażeniem, zjawiskiem niemającym realnego wymiaru w rzeczywistości. W Gdańsku ładu przestrzennego nie ma. W Gdańsku ład przestrzenny „się zdarza” we fragmentarycznych przestrzeniach dzielnic, kwartałów czy ulic, budząc wśród odbiorców zachwyt i tęsknotę za czymś, co deficytowe.

Dlaczego XIX-wieczne fotografie Gdańska są lustrem, w którym odbija się przestrzeń harmonijna? Dlaczego my, współcześni, ponad dwa wieki później, wyposażeni w całą armię najnowszych rozwiązań technologicznych, inżynierskich, komunikacyjnych, bogatsi również o wiedzę z zakresu socjologii, psychologii społecznej, nie potrafimy żyć w ładzie? Czy ceną rozwijającego się miasta jest utrata ładu przestrzennego? I dlaczego ładu przestrzennego w Gdańsku nie ma?

*Mgr inż. arch.  
Alicja Kopec'*

---

*Doktorantka  
Wydziału Architektury  
Politechniki Gdańskiej*

Czy można winić za to niecałkowite pokrycie Gdańska obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego? I to, że są tereny, na których inwestycje powstają w drodze decyzji o warunkach zabudowy? Raczej nie, bo przecież te fragmenty Gdańska, na których miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązują, nie wyróżniają się szczególnie pozytywnie z tkanki miasta.

Czy to skutek dostępności tak różnorodnych w formie i kolorze materiałów budowlanych wykorzystywanych do realizacji inwestycji? Nie, bo to nie ich różnorodność, lecz umiejętność wyboru z szerokiego wachlarza asortymentu wpływa na kształt przestrzeni.

Czy to wysokość środków finansowych potrzebnych do wyboru odpowiednich, wysokiej klasy materiałów budowlanych? Też nie, bo przy niższych nakładach finansowych można uzyskać estetyczne obiekty, a wysokie koszty realizacji inwestycji nie są gwarantem wysokiej jakości przestrzeni.

Poziom kultury estetycznej? Odbiór ładu przestrzennego może być kwestią smaku i gustu. Tylko, co jest ładne? Czy to, co jest ładne, czy to, co się komu podoba? *De gustibus non est disputandum*. Są jednak przestrzenie, które obiektywnie odbieramy pozytywnie, nawet jeśli nie potrafimy odpowiedzieć sobie na pytanie, dlaczego tak się dzieje.

Poziom kultury społecznej? Z nim związane jest postępowanie według tzw. „świętego prawa własności”, w myśl którego właściciel uzurpuje sobie prawo do działań przestrzennych, których skutki wykraczają daleko poza strefę prywatną. Zauważalna jest również większa dbałość o dobro „swoje” niż o „wspólne” – traktowane jako niczyje.

Zanik tożsamości miejsca? Brak edukacji regionalnej, ignorowanie kontekstualności, wreszcie przyzwolenie na powstawanie architektury tzw. „spadochronowej”, mogącej zaistnieć w każdym innym miejscu w Polsce, trwale rzutuje na kształt przestrzeni i jej funkcjonowanie.

A może przyczyny braku ładu przestrzennego leżą jeszcze gdzie indziej? Bo cóż można powiedzieć, gdy na świeżo ukończonych ścianach Błędnika, remontowanego przy dużym nakładzie środków finansowych i przy niemałych wyrzeczeniach gdańszczan, widnieją pospiesznie „wysprayowane” bazgroły. Są sytuacje, gdzie na tworzenie ładu przestrzennego miasta mają wpływ nie zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nie cena i rodzaj użytych materiałów, ale elementarne zasady kultury osobistej. Albo ich brak.

Czy w ogóle ład przestrzenny jest potrzebny do rozwoju Gdańska, skoro nasze miasto rozwija się bez niego? Może jest tak, że gdy nie dba się o ład przestrzenny – nie narzuca się ograniczeń wielkości i formy nowoprojektowa-

nych obiektów, miasto rozwija się znacznie dynamiczniej. Może szkoda czasu, energii i pieniędzy na ograniczanie inwencji twórczej inwestorów. Może oni bez tych ograniczeń wybudują szybciej, taniej, funkcjonalniej, a przede wszystkim więcej. A gdy będzie budowane szybciej, taniej, funkcjonalniej i więcej, to rozwój będzie szybszy. Może te wszystkie ograniczenia: ustalanie obowiązującej linii zabudowy, maksymalnej powierzchni zabudowy, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, intensywności zabudowy, szerokości elewacji, wysokości i formy zabudowy, rodzaju i kąta nachylenia dachu, a także kolorystyki i rodzaju materiałów – hamują rozwój i zniechęcają inwestorów. A dodatkowo, gdy już inwestor przez to wszystko przebrnie, okazuje się, że efekt i tak nie wszystkim się podoba. Zaraz znajduje się nie jeden nawet, lecz cała grupa tych, którzy zaczynają krzyczeć, że zbyt proste albo zbyt krzywe, zbyt kolorowe albo zbyt szare. A najgłośniej, że brzydkie i jakim prawem – tu – w tysiącletnim Gdańsku! Czyż nie podobnie było z zabudową przy Targu Węglowym – w miejscu budynku LOT-u. Tak zaciekle kłóciliśmy się o przyszły kształt tej przestrzeni, o formę mających tam powstać budynków, o ich funkcje, o to, czy będą odtwarzać przedwojenny Danziger Hof, czy do niego nawiązywać, że nawet nie zauważyliśmy, jak inwestorzy spakowali walizki i wyjechali. Spostrzegłem bowiem, że czegośkolwiek nie zrobią, to i tak jakaś grupa podniesie larum, że brzydko, że nie tak. A budynek LOT-u jak stał, tak stoi.

Niby więc ten ład przestrzenny nie tylko do rozwoju potrzebny nie jest, ale wręcz go hamuje. Niby to tylko wydawanie pieniędzy podatnika i inwestora na urzędników i planistów, którzy chcą urzeczywistniać jakieś tam swoje zasady. Ale wyobraźmy sobie, co by to było, gdyby tych zasad w ogóle nie formułować i zgodnie z życzeniem wielu inwestorów nie określać intensywności, skali i formy zabudowy nowoprojektowanych obiektów architektury. Jak wyglądałaby przestrzeń? Jak byśmy się w niej poruszali? Jak byśmy w niej żyli? Czy tak zdegradowana przestrzeń byłaby jeszcze cokolwiek warta? Czy ktokolwiek chciałby jeszcze w nią inwestować?

Zadbana przestrzeń posiada wymierną wartość. Przestrzeń rozwijająca się w sposób niekontrolowany, kształtowana bez namysłu, bez planowania, swoją wartość traci. A wraz z nią tracą wszyscy, którzy są właścicielami jej elementów. Brzydkie, źle funkcjonujące miasto generuje niższe dochody, bo to nie tylko mniej turystów, ale to także zmęczeni i mniej wydajni mieszkańcy. Brzydkie i źle funkcjonujące miasto generuje też wyższe koszty, bo to nie tylko tynk spadający na głowy przechodniów czy kongestia w kłębach spalin, ale też młodzież pijąca pod trzepakiem tanie piwo.

To, co może opłacać się w krótkiej perspektywie czasowej, nie musi być opłacalne w długiej. I odwrotnie. Inwestorzy giełdowi to wiedzą. Czas, aby tą prostą zasadę dostrzegli też inni.

Ład przestrzenny jest integralnie połączony nie tylko z ładem ekonomicznym, ale też z ładem ekologicznym i społecznym. Razem tworzą spójną całość niczym system naczyń połączonych. Dopóki kompleksowo nie zajmiemy się źle funkcjonującymi elementami, trudno będzie o znaczący i trwały rozwój. Tam, gdzie maksymalizacja zysku zdaje się być nadrzędnym celem kształtowania przestrzeni miejskiej, mało miejsca zostaje na walory przyrodnicze. Może jednak warto spojrzeć na tereny zielone jako na skuteczny i tani sposób kształtowania korzystnych warunków życia i zdrowia mieszkańców.

Istotną rolę w kształtowaniu ładu przestrzennego pełni partycypacja społeczna. Udział mieszkańców w kreowaniu najbliższego otoczenia poprzez ich ocenę i artikulację oczekiwań może przyczynić się do wzmocnienia

poczucia odpowiedzialności za przestrzeń. Pozytywne jest to, że władze Gdańska dostrzegają potrzebę takiej debaty publicznej.

Dzisiejsze działania kształtują przestrzeń przyszłości. Tę, w której żyjemy, dostaliśmy w użytkowanie tylko na krótki czas. Jesteśmy zobligowani do przekazania jej następnym pokoleniom w stanie przynajmniej nie gorszym. Szczególnie, gdy – tak jak w Gdańsku, otrzymaliśmy ją z ogromnym dziedzictwem historycznym, kulturowym, przyrodniczym i swoistym *genius loci* stanowiącym o jej wyjątkowości. A przecież często brak wiedzy o unikatowych walorach Gdańska jest powodem niewłaściwych działań przestrzennych. Kształtując otaczającą nas przestrzeń, musimy o niej myśleć kompleksowo z uwzględnieniem kontekstualności, tożsamości kulturowej, aspektów ekonomicznych, ekologicznych i społecznych, a także długofalowo, przyczyniając się tym samym do budowania podstaw trwałego rozwoju.

*Dr inż. arch.  
Piotr Lorens*

---

*Wydział Architektury  
Politechniki Gdańskiej*

## ***KSZTAŁTOWANIE ARCHITEKTURY I PRZESTRZENI W PERSPEKTYWIE BIEŻĄCEJ I DŁUGOFALOWEJ***

### **Architektura a przestrzeń – różnice w sposobach podejścia do kształtowania**

Kształtowanie przestrzeni w szerokim tego słowa rozumieniu odbywa się – mimo powszechnego mniemania – według nieco innych mechanizmów niż w odniesieniu do dzieł architektury. O ile bowiem poszczególne budynki projektowane są na zamówienie konkretnych inwestorów i przez jednego architekta lub pracownię (a więc niejako z definicji mają ściśle określony charakter), o tyle kształt przestrzeni jest wynikiem działalności wielu architektów i wielu inwestorów, których wysiłki nie zawsze są ze sobą koordynowane. Tym procesem harmonizowania i koordynacji działań w przestrzeni zajmują się z kolei urbaniści, a narzędziami ich pracy są rozmaite plany, projekty i studia, w tym prawo miejscowe w postaci miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Niestety, narzędzia te nie zawsze są skuteczne, a często też w ogóle się ich nie używa. Efektem może być trudna do wyobrażenia sytuacja, w której w nowo projektowanej budowlu każdy z pokoi projektowany byłby przez innego architekta według własnej wizji i bez koordynacji z kolegami. Nie sądzę, iżby ktokolwiek chciałby w takim budynku zamieszkać.

Taka natura kształtowania ładu w przestrzeni wymaga więc wielkiej umiejętności negocjacji, koordynacji i tworzenia reguł zezwalających na różnorodność, a jednocześnie niedopuszczających do powstawania chaosu. Tylko w przypadku uporządkowania tego procesu mówić możemy o ładzie w przestrzeni; w przeciwnym (i bardzo częstym niestety) razie mamy do czynienia z dysharmonią, rażącą wszystkich brzydotą.

### **Problem ładu w przestrzeni**

Jeden z paneli organizowanych w trakcie II Pomorskiego Kongresu Obywatelskiego dotyczył zagadnienia ładu w przestrzeni. Podkreślić należy, iż problem ten nie jest zastrzeżony jedynie dla wąskiego grona architektów i urbanistów. Tak naprawdę sposób, w jaki ukształtowana jest otaczająca nas przestrzeń, jest jednym z ważniejszych czynników decydującym o wielu aspektach naszego życia. Wymienić tu należy takie kwestie, jak estetyka otoczenia czy harmonia przestrzeni, w której wszyscy na co dzień przebywamy, ale wspomnieć też trzeba o rynkowej wartości pięknie ukształtowanej przestrzeni. To, w jaki sposób ukształtowana jest przestrzeń, wpływa bowiem nie tylko na nasze samopoczucie, ale także na jej atrakcyjność dla turystów oraz inwestorów. Oznacza to, iż jakością przestrzeni i architektury powinniśmy się interesować nie tylko hobbystycznie, ale traktować to zagadnienie jako jedno z kluczowych dla naszej egzystencji – tak samo jak warunki pracy czy zamieszkania.

Często narzekamy na jakość przestrzeni – postrzegamy ją jako nieatrakcyjną, co wynika z przypadkowych zestawień form poszczególnych budynków i budowli, ozdabiania posesji rozmaitymi elementami „upiększającymi” oraz braku troski lokalnych społeczności o przestrzeń wspólną – a więc ulice, place, skwery i parki. Nawet jeśli są one remontowane i utrzymywane w należytym stanie, ich wyraz architektoniczny jest często pochodną zastosowanych rozwiązań technicznych o charakterze standardowym. Pozbawia się je więc indywidualnego wyrazu poprzez stosowanie powszechnie dostępnych, zuniformizowanych materiałów czy rozwiązań projektowych. A nawet jeśli przestrzeń ta – czyli place i ulice nawet małych miejscowości – są dużym nakładem sił i środków kompleksowo odnawiane, to zamiast szukać nowoczesnego wyrazu lokalnych form, stosuje się wzięte z katalogów firm wytwórczych wzory lamp czy kostki brukowej. W efekcie przestrzeń publiczna miasta pomorskiego i dolnośląskiego nie będą się od siebie wiele różnić. Niestety, w dodatku często przy tym niszczymy elementy lokalnego dziedzictwa kulturowego, zazwyczaj nie mając nawet świadomości wartości historycznego sposobu rozplanowania przestrzeni, może zniszczonego

i wybrakowanego, ale jednak historycznego, autentycznego detalu urbanistycznego, czy wreszcie elementów małej architektury.

### **Odpowiedzialność za kształtowanie ładu przestrzennego – indywidualizm inwestora a dobro wspólne**

Problem ten dotyczy zagadnienia fundamentalnego – czy kreowanie spójnego architektonicznie krajobrazu jest wyrazem troski o wartość kulturową danego miejsca, czy też ograniczaniem praw indywidualnych? Odpowiedź na to pytanie nie jest w polskich realiach łatwa – mamy bowiem powszechne skłonności do indywidualizmu, niechęci wobec narzucania nam ostrzejszych reguł postępowania, co odnosi się także do kształtowania architektury otaczającej nas przestrzeni. Niestety, nawet wysiłki powołanych w celu ochrony tych dóbr kultury służb konserwatorskich spełzają na niczym, co wynika między innymi z nadmiernego rygoryzmu i braku jasno sformułowanej polityki ochrony dziedzictwa kulturowego. Polityki powszechnie akceptowanej oraz zrozumiałej dla wszystkich zainteresowanych. Wybór modelu kształtowania przestrzeni wiąże się też silnie z jego możliwymi długoterminowymi konsekwencjami. Winniśmy się więc zastanowić, na czym nam bardziej zależy – na modelu liberalnym, mogącym prowadzić do szybkiego zaspokojenia potrzeb indywidualnych w sposób odpowiadający samym zainteresowanym, czy na budowie spójnej tożsamości kulturowej miejsca, prowadzącej do wykreowania efektu przestrzeni ukształtowanej w sposób piękny i harmonijny (to jednak w dłuższej perspektywie).

Ten nasz polski indywidualizm łączy się niestety z ogromnym zróżnicowaniem gustów poszczególnych inwestorów, które są kształtowane na podstawie bardzo niejednorodnych wzorów. Gusta te prowadzą także do swojej „cepliady” w architekturze, będącej często karykaturą form regionalnych, czy wręcz zbiorem zapożyczeń z innych kręgów kulturowych. Dość wymienić tu słynne „góralskie domki”, masowo wznoszone na działkach letniskowych. Niestety, wzory te rzadko uznać można za odpowiednie dla danego miejsca, co prowadzi niekiedy do efektów komicznych, a nawet tragicznych. Są one tym groźniejsze, że obiekty raz zbudowane będą trwać w krajobrazie przez kolejne dziesiątki lat i raczej nigdy z niego nie znikną. Dlatego też jednym z wątków debaty w trakcie panelu stać się powinno pytanie, czy możliwe i celowe jest aktywne kształtowanie tych gustów w trosce o ład przestrzenny miejsc, a także, czy nieład przestrzeni nie jest przypadkiem wyrazem dezintegracji społecznej – a więc zjawiska znacznie groźniejszego dla społeczności regionu.

### **Ład przestrzeni a regionalność formy architektonicznej**

Kształtowanie ładu przestrzeni w skali regionu, jakim jest Pomorze, wiąże się jednak przede wszystkim z ważnym dla naszej tożsamości pytaniem o „pomorskość” architektury i jej regionalny wymiar – czy możliwe i celowe jest ukształtowanie jednolitego wyrazu architektury regionu, swoistej „pomorskiej tożsamości architektonicznej”. Problem regionalizmu w architekturze ma bowiem zazwyczaj wymiar bardziej lokalny – możemy mówić o formach architektury kaszubskiej czy kociewskiej, ale czy możliwe jest łączenie tak różnych tradycji w jedną całość? To raczej wątpliwe. Należy raczej dążyć do odbudowy silnych tradycji lokalnych z całą ich specyfiką i zróżnicowaniem. To poprzez konsekwentne budowanie spójnego krajobrazu kulturowego poszczególnych miejscowości, poprzez pielęgnację ich autentycznych tradycji budowlanych oraz kształtowanie tożsamości lokalnej dopracować się możemy miejsc uważanych powszechnie za atrakcyjne.

Dyskusja nad powyższymi zagadnieniami pozwala na wypracowanie poglądu co do możliwości ukształtowania spójnej architektonicznie przestrzeni regionu i znaczenia tego procesu dla formowania się regionalnej wspólnoty i społeczeństwa obywatelskiego. Problem ten nie jest abstrakcyjny – architektura i sposób kształtowania przestrzeni jest bowiem jednym z bardziej istotnych narzędzi w kształtowaniu ładu społecznego. O ile jednak zastosowanie tej tezy na poziomie regionalnym może być dyskusyjne, o tyle na poziomie lokalnym – a więc poszczególnych miejscowości – jest jak najbardziej realne.

### **Skoro jest tak dobrze, to dlaczego jest tak źle?**

Rzecz w tym, czy możliwe jest wypracowanie kompromisu pomiędzy szeroko rozumianą społecznością regionu a jego elitami, pozwalającego na ograniczenie owych indywidualnych gustów na rzecz dobra wspólnego, jakim jest ład w przestrzeni. Problem ten wiąże się z kolejnym zagadnieniem – znaczeniem współczesnych elit w kształtowaniu tożsamości regionu. Dochodzimy więc do konkluzji, iż pytanie o ład w architekturze i przestrzeni jest tak naprawdę pytaniem o jakość dialogu społecznego i rolę elit w kształtowaniu tożsamości regionalnej. Jeśli „obywatelskość” uznać można za dobro wspólne, takie same miano przypisać należy jakości przestrzeni oraz jej architekturze.

Nieład w przestrzeni świadczy więc nie tylko o naszej skłonności do indywidualizmu, ale także o utracie znaczenia elit i autorytetów nadających ton dyskusji o kształtowaniu przestrzeni. W efekcie brak nam jakiegokolwiek krytyki architektonicznej i urbanistycznej. Zastępują ją popularne oceny, których jakość, ze względu na brak fachowej

świadomości, pozostawia zazwyczaj wiele do życzenia. Wzorcami są natomiast, znane z seriali telewizyjnych i stron kolorowych pism, egzotyczne nierzadko obiekty. W efekcie mamy do czynienia z powstawaniem „krzywych domków” i „góralskich (lub kaszubskich) gospód” w dość zaskakujących ilościach i eksponowanych miejscach, które są nawet czasem promowane przez lokalne władze jako lokalna atrakcja. Należy jednak pamiętać, że nie każdy kicz – mimo pewnej atrakcyjności popkulturowej – stanie się trwałą wartością w przestrzeni, a kolekcja „przekrzykujących się” nawzajem form nie wykreuje nam harmonijnej przestrzeni.

### **Perspektywa bieżąca i długofalowa w kształtowaniu przestrzeni**

Wspomniana powyżej „popkulturowość” w kształtowaniu przestrzeni jest pochodną bieżących, często krótkotrwałych mód i tendencji. Inwestor, w celu osiągnięcia zysku czy wykreowania swojego wizerunku, poddaje się tym modom, które niestety nie są zbieżne z modami obowiązującymi parę sezonów temu, a jednocześnie będą miały równie krótkotrwały charakter. Jednak inercja przestrzeni – z uwagi na koszt kreowania poszczególnych dzieł – jest ogromna. Powoduje ona, że dzieła epoki „wczorajszej” koegzystują ze współczesnymi, a za parę lat przestrzeń ta zostanie wzbogacona o kolejne wytwory architektury, kreowane już według kolejnych wzorców. Jeśli więc chcemy żyć w przestrzeni harmonijnej i ustabilizowanej, nie poddającej się agresywnej promocji współczesnych mód, musimy stworzyć stabilne i skuteczne reguły jej kształtowania. Problem ten wymaga jednak – jak już wspomniano – konsensusu danej społeczności i samoograniczenia się inwestorów w imię dobrze pojętego dobra publicznego.

### **Podsumowanie**

Przedstawione w niniejszym artykule zagadnienia są przedmiotem ciągłej debaty w środowiskach architektów i urbanistów, a także szeroko pojętych społecznościach lokalnych od wielu lat. Zresztą, dyskusja o tym, co i jak będzie zbudowane, interesowała ludzi od zawsze. Wystarczy tu przywołać dyskusje prasowe z XIX wieku dotyczące stylów architektonicznych czy modeli rozbudowy miast. Problem leży w tym, aby dyskusje te – prowadzone na łamach prasy, przez środowiska fachowe, na drodze konkursów czy różnego rodzaju studiów projektowych – przynosiły konkretne efekty w postaci stabilnych i skutecznych regulacji. Niestety, w Polsce takich regulacji często brakuje, a dyskusje uważane są za akademickie bądź niepotrzebne. Jeśli sytuacji tej nie zmienimy, polska przestrzeń dalej nie będzie kształtowana w harmonijny sposób, a ładem urbanistycznym będziemy się zachwycać, odwiedzając duńskie lub tokańskie miasteczka.

*Tomasz Błyskosz*

---

*Dyrektor Regionalnego  
Ośrodka Badań  
i Dokumentacji Zabytków  
w Gdańsku*

## ***WAŻNY JEST SZACUNEK DLA TEGO, CO JEST WOKÓŁ***

Rozmowę prowadzi Leszek Szmidtke

- **W naszym województwie jest pewne wyjątkowe miejsce – Żuławy. Obszar mało zróżnicowany pod względem rzeźby terenu, nieporośnięty lasami, za to poprzecinany licznymi kanałami i rowami melioracyjnymi. Czy tamtejsza architektura, ta rodem z przeszłości, współgra z tym terenem, można mówić w tym przypadku o harmonii?**
- Rzeczywiście to teren wyjątkowy, wydarty wodzie i dlatego przy budowaniu brano pod uwagę zagrożenie powodziowe. Oczywiście materiały budowlane także miały znaczenie. W większości były to obiekty drewniane, stąd w odniesieniu do Żuław można mówić o harmonii, o ładzie przestrzennym. Chociaż to wcale nie jest takie oczywiste. Często poddajemy się sugestii, że skoro coś jest stare, to dobrze się komponuje.
- **Czy rzeczywiście nasz zachwyt nad starą architekturą, nad jej wkomponowaniem w otoczenie, wynika z tego, że jej twórcy zrobili to świadomie i jest ona świadectwem wysokiego kunsztu? Czy też jest to raczej skutek**

- tęgo, że dajemy sobie zasugerować, stawiamy znak równości: skoro stare, to musi być ładne?**
- Wpadamy w taką pułapkę i wydaje nam się, że to, co stare, to również piękne. Dzisiaj mamy inne materiały, inne technologie. Dlatego dawniej nie budowano na przykład wysokich budynków. A przez to powstające te trzysta czy dwieście lat temu nowe budynki były dostosowane do wysokości istniejących. Nawet jeżeli nie były zbyt ładne, w dużym stopniu współgrały z otaczającą zabudową. Dzisiaj często deweloperzy nie zwracają uwagi na to, co jest w sąsiedztwie. Zapominają, że nie tylko kupujący drogie mieszkania w stawianym przez nich budynku mają się czuć dobrze, lecz również ci, którzy spoglądają na zabudowę z zewnątrz.
  - **Wracając jednak do przeszłości, czy kolejną pułapką, w którą wpadamy, nie jest cząstkowe spojrzenie na starą architekturę? Zachowały się przede wszystkim kościoły, ratusze, pałace, dwory, które zwykle tworzyli najlepsi wówczas architekci, budowniczowie. Do takich budowli sprowadzano najlepsze materiały. Właściciele bądź fundatorów było na to stać. Budynków, które były zamieszkiwane przez uboższą część ówczesnych społeczeństw, zachowało się niewiele.**
  - To zależy, na jakim terenie. Jeżeli spojrzymy na przykład na Żuławy, to rzeczywiście zachowały się głównie obiekty ludzi majątnych.
  - **Sporo uwagi poświęcamy Żuławom, tamtejszej architekturze. Czy jednak możemy mówić o czymś, co można nazwać pomorską architekturą?**
  - Architektury pomorskiej nie ma. Możemy wyodrębnić kociewską. Zachowało się tam sporo obiektów jednorodzinnych i widać doskonałe gospodarowanie przestrzenią. Wsie, przysiółki są pięknie wkomponowane w teren. Podobnie jest na Kaszubach. To jest architektura rodzima, charakterystyczna dla poszczególnych części naszego regionu.
  - **Mówiliśmy o Kociewiu, o Kaszubach, czyli o obszarach wiejskich. A przecież to miasta w znaczącym stopniu wpływały i nadal wpływają na charakter poszczególnych regionów. Kamienice gdańskie różnią się od krakowskich. Tym pierwszym bliżej na przykład do budynków w Lubecie. Czy zatem możemy pokusić się o stworzenie wspólnego mianownika dla miast i ich zabudowy w naszym regionie?**
  - Tutaj przede wszystkim musimy przyrzeć się początkom miast. Miasta średniowieczne mają inną wielkość działek niż miasta lokowane w późniejszych wiekach. A to właśnie ich wielkość determinowała sposób tworzenia budynków. W Gdańsku, Elblągu i w innych miastach hanzeatyckich działki były wąskie. Jednak już w Wejherowie, mieście utworzonym w okresie nowożytnym, działki były dużo szersze. Mamy tam na przykład obszerny rynek. W XVII wieku, a także w czasach późniejszych, zupełnie inne były reguły gospodarowania przestrzenią. Jeżeli mamy mówić o pewnych wspólnych elementach, to raczej dotyczą one detali i rozwiązań architektonicznych. Najłatwiej to odnaleźć poza miastami, bo architektura drewniana powiela różnego rodzaju łączenia ciesielskie, zwieńczenia, czy też właśnie detale architektoniczne. Tam łatwiej odnaleźć zarówno pewne podobieństwa, jak i różnice.
  - **Czy małe miasta coś wyróżnia? Może tam doszukamy się elementów, z których można by stworzyć pewien kanon pomorskiej, regionalnej architektury?**
  - W takich miastach, jak: Kościerzyna, Starogard Gdański, Kartuzy, Gniew, również w innych, nie znajdziemy jakiegoś zdecydowanego wspólnego mianownika. Możemy jednak powiedzieć, że ich ukształtowanie, na przykład w odniesieniu do rynku i najbliższego otoczenia, jest inne niż podobnej wielkości miast mazowieckich czy małopolskich. Inaczej też jest kształtowany dach, inaczej jest kształtowane zwieńczenie budowli, jak i elewacje kamienic. Jednak właśnie ich szczyty najbardziej się różnią. Tamtejsze attyki były płaskie, zakończone grzebieniem, gzymsem, pomorskie pięły się ku górze, miały raczej formę trójkąta.
  - **Ta architektura to przecież nie tylko kościoły, budynki, to również na przykład przydrożne kapliczki. Czy Pomorze w tym przypadku różni się od innych regionów? Przy okazji warto przypomnieć, że samorząd województwa znalazł pieniądze na ratowanie takich zabytków.**
  - Duży wpływ na charakter budowli mają użyte materiały budowlane. Na południu Polski większość obiektów była budowana z kamienia. W naszym regionie dominowała cegła. Wprawdzie niekiedy została przykryta tynkiem, ale i tak dostrzec możemy rozwiązania konstrukcyjne, a często także sposób układania. Kiedy cegła znajduje się na elewacji, stanowi również element dekoracyjny. I w taki sposób, w jaki została ułożona, jak dobrano kolorystykę, oddziałuje na nas. Jeżeli zaś mówimy

o kapliczkach, to mamy piękne gotyckie, mamy też późniejsze drewniane kapliczki. Szczególnie te drewniane są niezwykle bogate w swojej różnorodności. Kaszubskie i kociewskie różnią się od siebie, co więcej inne style możemy spotkać w sąsiadujących powiatach. Drewniane kapliczki wykonywali i często dalej wykonują lokalni twórcy. To jest jeszcze jeden wyróżnik.

— **Jan Sabiniarz, architekt, który bardzo sobie upodobał regionalną stylistykę, twierdzi, że współczesna architektura pozbawiona jest ducha...**

— To stwierdzenie jest bliskie nam wszystkim, ale trzeba pewną rzecz wyjaśnić. Nie mamy do współczesnej architektury takiego dystansu jak do historycznej. To, co dzisiaj oglądamy, jest pewną unifikacją. Niemal w każdym zakątku kraju czy nawet Europy widzimy podobne budynki. Musimy jednak pamiętać, że to, co powstawało przed wiekami, było dziełem architektów z różnych krajów, którzy często przybywali do Polski, na przykład z Włoch. Ich przyzwyczajenia, dorobek, umiejętności odnajdujemy w naszych pałacach, kaplicach, kościołach. Inaczej też postrzegano rolę architektury, inaczej rozumiano estetykę, harmonię. Przykładem są barokowe kaplice przy gotyckich kościołach. Wiele obiektów – kościołów czy dworów przez wieki rozbudowywano, doklejjąc niejako kolejne części.

— **To chyba czas na wnioski, czas odpowiedzieć, jak czerpać z przeszłości, jak dzisiejsi architekci, inwestorzy mają wykorzystywać tradycję, w tym również pomorską tradycję?**

— Jeżeli twórca, także inwestor, dostrzeże, co dzieje się wokół niego i w oparciu o to zacznie tworzyć swoje dzieło, wówczas nie zdominuje ono otoczenia. A jeżeli mówimy o ładzie architektonicznym, czy szerzej ładzie przestrzennym, to musimy o tym pamiętać. Dzisiejsza technologia, materiały budowlane nie są żadnymi ogranicznikami. Dlatego ten szacunek jest tak ważny. W centrach miast, tam, gdzie plany miejscowego zagospodarowania to przewidują, jest miejsce na współczesną architekturę i można się piąć do góry, stawiając nowoczesne galerie handlowe czy biurowce. Kiedy jednak coś powstaje w otoczeniu jezior, lasów, pól, w otoczeniu istniejącej historycznej zabudowy, to trzeba być pokornym. Miasta rządzą się trochę innymi

prawami i kształtowanie współczesnej architektury odbywa się w inny sposób – jest większa swoboda tworzenia. Chociaż polecam uwzględnianie kolorystyki czy materiałów budowlanych nawiązujących do tego, co było dawniej na tym terenie.

— **Chyba jednak czasami trudno to pogodzić z chęcią zysku. Niekiedy mam wrażenie, że jedno drugie wyklucza.**

— Ale to nie jest nowa sytuacja. Pod koniec XIX i na początku XX wieku mieliśmy podobną sytuację. Powstawało na przykład wiele kamienic czynszowych i ówcześni inwestorzy kierowali się podobnymi zasadami. Tworzono ciasną zabudowę, bo technologia nie pozwalała na budowanie wieżowców. Też upychano w tych kamienicach ludzi, sklepy. Te budynki nie były wyższe niż 20 czy 30 metrów. Nad nimi dominowały jedynie wieże kościołów.

— **Kilkaset metrów od pańskiego biura powstają nowe budynki mieszkalne. Ulice Lastadia, Toruńska niegdyś otoczone były starą zabudową – część się zachowała. W pobliżu są dwa piękne gotyckie kościoły, jest stary i nowy kanał Motławy, Główne Miasto w zasięgu wzroku. Czy to, co powstaje wpisuje się w otoczenie?**

— Ta przestrzeń nie jest jednorodna. Owszem z jednej strony jest kościół św. Trójcy, z drugiej św. Piotra i Pawła, ale pomiędzy nimi bloki z lat siedemdziesiątych. To, co teraz powstaje przy ulicy Toruńskiej, nawiązuje do dawnych spichrzów. Nowa Lastadia to już zabudowa zunifikowana.

— **Czy deweloperzy będą zwracali większą uwagę na otoczenie, na wkomponowanie nowej zabudowy w istniejącą. Oczywiście, o ile ta istniejąca jest wartościowa?**

— To już jest i oczywiście będzie skutek naszej edukacji, naszej wiedzy o tym, jak powinna być ukształtowana przestrzeń w mieście historycznym. Im więcej wiemy, tym pokorniej traktujemy to, co zastaliśmy. Tym też łatwiej panujemy nad chęcią wybicia się i wyróżnienia, budowania sobie pomników.

— **Dziękuję za rozmowę.**

*Dr inż.  
Zbigniew Szczepański*

---

*Wójt gminy Chojnice*

## ***ZAPOBIEC PSTROKACIZNOM***

Rozmowę prowadzi Leszek Szmidtke

- **To właśnie samorządy najczęściej obwinia się o to, że nasze wsie i miasta są po prostu brzydkie. Niby wójtowie, burmistrzowie i prezydenci mają narzędzia do kształtowania przestrzeni, a jednak efekty są mizerne.**
- Większość samorządów nie rozumie, jak ważne ma w rękach narzędzia. Radni często zachowują się jak maszynki, uchwalając to, co zostanie poddane pod głosowanie. W zapisach planu miejscowego wielokrotnie znajdujemy interesy właścicieli gruntów i planisty, który nie zawsze jest bezinteresowny. A posiadanie prawa własności do działki nie jest prawem do decydowania wyłącznie według własnej woli. Kiedy ambicją jest zbudowanie domu różniącego się od sąsiednich, to powstają pstrokate osiedla i na przykład każdy dom ma dach w innym kolorze: żółtym, niebieskim, grafitowym, a obok jeszcze stary eternit. Polska, moim zdaniem, jest jednym z brzydszych krajów Europy. Niestety w mojej gminie też tego nie uniknęliśmy.
- **Chciałem rozmawiać o pomysłach, które wyróżniają gminę Chojnice, a Pan mówi, że jest tak jak wszędzie.**
- Staramy się uczyć na własnych błędach. Wprowadziliśmy już pewne zmiany w prawie miejscowym, by zapobiec różnego rodzaju pstrokaciznom, budom itp.

Już 17 lat temu ustaliliśmy w gminie, w miejscowych planach, że powierzchnia działki to minimum tysiąc metrów. I dzisiaj nie ma u nas mniejszych działek.

— **W innych gminach sprzedaje się mniejsze działki. Jakie więc znaczenie ma ten zapis?**

— Chodziło nam właśnie o to, by nieco się różnić od innych. Chcemy, by nowe domy tonęły w zieleni. Podpatrzyliśmy to u Duńczyków i przykładamy dużą wagę do tego, by było zielono. Zwracamy również uwagę na szczegółowe zapisy planów, by wykluczały one budowę tzw. pałacików. Mamy ich na Pomorzu bardzo dużo, mimo że jest wiele zabytkowych obiektów, które wymagają ratunku.

— **Jednak o charakterze, o wyglądzie pomorskiej wsi w mniejszym stopniu decydują dwory czy pałace, a w większym zwykłe domy.**

— Kiedy przysłowiowy Kowalski chciał przekwalifikować grunty rolne na inwestycyjne lub budowlane, to urzędnicy, samorządowcy podchodzili do tego automatycznie. Gmina nie zastanawiała się nad kosztami, które musiała później ponieść, uzbrajając te tereny. Takie na przykład błędy popełniliśmy we wsi Swornegacie. Na granicy parku narodowego, parku krajobrazowego stworzyliśmy nowe osiedla. Powstały 2 lub 3 kilometry od centrum tej pięknej kaszubskiej wsi. To naprawdę był wielki błąd. Często nie analizujemy szczegółowych zapisów planów zagospodarowania. Mówię to szczerze, bo większość samorządów tak właśnie postępuje. Jeśli planista przygotowujący projekt wpisuje, że „dopuszcza się naturalną kolorystykę dachów”, to, co to znaczy? Niebieski, zielony, żółty czy czerwony to przecież naturalne kolory tęczy! I kiedy na małej przestrzeni, na jakimś osiedlu, niemal każdy dom ma elewację i dach w innym kolorze, to mamy totalną pstrokaciznę!

— **Czyli, Pańskim zdaniem, należy doprecyzowywać plany zagospodarowania przestrzennego?**

— W niektórych krajach tzw. starej Unii Europejskiej prawodawstwo wręcz wymaga wpisywania dopasowanych projektów. My nie chcemy iść aż tak daleko, by faworyzować jednego projektanta, ale kilka lat temu na koszt gminy opracowaliśmy pewne projekty regionalne, robił to między innymi Jan Sabiniarz. Chcieliśmy, proponując darmowe projekty, propagować architekturę regionalną, kaszubską.

— **Czy widać już efekty?**

— W kaszubskiej miejscowości Swornegacie już można to zauważyć, w innych jeszcze nie. Cały czas podkreślam, że uczymy się na naszych błędach i błędach naszych sąsiadów. Zarzuca nam się nawet ograniczanie praw obywatelskich, bo decydujemy, w jakim kolorze mogą być elewacje czy dachy. Tylko że przestrzeń nie należy do każdego z nas, przestrzeń należy do wszystkich i musimy też szanować sąsiadów oraz gości. W czasie Pomorskiego Kongresu Obywatelskiego wypowiadała się osoba mieszkająca w Holandii i dziwiła się naszej pstrokaciznie. W Holandii dopuszcza się różne kolory, ale poszczególne części danej miejscowości czy poszczególne ulice są jednorodne kolorystycznie.

— **Czyli w gminie Chojnice chcecie, by domy przy jednej ulicy miały dachy w kolorze niebieskim, przy drugiej już w żółtym, a przy trzeciej w czerwonym?**

— Trochę Pan przesadził. O gminie Chojnice zrobiło się głośno, kiedy wnioskowałem na sesji ograniczenie zapisów dopuszczających dużą paletę kolorystyczną dachów. Zapis o naturalnych kolorach taką pstrokaciznę umożliwia. Dlatego postulowałem ograniczenie kolorystyki dachów do jednego – ceglastoczerwonego, gdy uchwalaliśmy plan obejmujący reprezentacyjną miejscowość naszej gminy, kolebkę polskiego żeglarstwa śródlądowego, Charzykowy. Wprowadziliśmy więc w planie na ośmiu hektarach zapis, że dopuszcza się na dachach jedynie kolor ceglastoczerwony. Oczywiście podniósł się krzyk, ale przypominam, że planowanie i zagospodarowanie przestrzenne to ustawowe kompetencje gmin. Choć do tej pory samorządy korzystały z tego w niewielkim stopniu. Na terenie gminy Chojnice jest 40 miejscowości, 17 tysięcy mieszkańców, a przyjeżdża tutaj rocznie około 200 tysięcy turystów. Dlatego szczególnie w tych najczęściej odwiedzanych miejscowościach: Charzykowy, Swornegacie, Funka, Bachorze, Krojanty będziemy zwracali baczną uwagę na kolorystykę elewacji i dachów. Charzykowy były dla nas znakiem, że musimy coś z tym zrobić. Niedawno byłem na Dolnym Śląsku z samorządowcami z powiatu człuchowskiego, podziwialiśmy tam starą, piękną architekturę. Byliśmy też w przepięknej Pradze, gdzie w starym centrum nie znajdzie się innego koloru niż ceglastoczerwony. Jeden z uczestników tego wyjazdu, który ma w gospodarstwie budynek z niebieskim dachem, stwierdził, że w najbliższym czasie zmieni ten kolor.

— **Nowe plany będą dotyczyły nowych inwestycji, a jak chce Pan rozwiązać sprawę istniejących zabudowań?**

— Wszystkie plany, które mają być uchwalane, będą podlegały szczególnej obróbce. Będziemy oczywiście to uzgadniać z władzami parku narodowego i parku krajobrazowego, a także z Urzędem Marszałkowskim Województwa Pomorskiego i Pomorskim Urzędem Wojewódzkim. Wydaje mi się, że gminy powinny lepiej współpracować z innymi instytucjami, urzędami. Wiem, że będzie to niekiedy odbierane jako ingerowanie w prawo i kompetencje gmin. Niestety jestem prawie pewny, że w Charzykowskich na wspomnianych ośmiu hektarach znajdzie się ktoś, kto postawi dach w kolorze grafitowym czy brązowym. I wówczas będzie tylko jedna możliwość – policja budowlana i rozbiórka takiego dachu. Pyta Pan, co z istniejącymi „gargamelami”. Jesteśmy bezbronni, nie mamy żadnych instrumentów, żeby na przykład zabronić wymiany starej, pięknej, omszonej dachówki na niebieskie blachy, którymi właściciel chce pokryć dach. Oczywiście możemy prosić, możemy rozmawiać, możemy sprawę nagłaśniać...

— **Możecie również zachęcać, stosując ulgi finansowe dla modernizujących swoje domy. Pieniądze są zwykle skutecznym narzędziem w takich przypadkach.**

— Tak, ale staram się nie tworzyć dodatkowych furtek. Chociaż w najbliższym czasie uruchamiamy system dofinansowania dla tych, którzy będą zmieniać stare dachy kryte eternitem. Oczywiście w takich przypadkach na pewno wprowadzimy ograniczenia kolorystyki nowych dachów.

— **Czy w gminie Chojnice dostrzega Pan architekturę, którą możemy nazwać regionalną?**

— Nie ma oczywiście jednoznacznej definicji architektury regionalnej. W starych budynkach można się doszukiwać pewnych cech. Natomiast dzisiaj możemy do tego

nawiązywać. Wspominałem, że zleciliśmy opracowanie kilku projektów uwzględniających naturalne materiały budowlane, a więc kamień, drewno, trzcinę. Można z nich korzystać...

— **Są zainteresowani?**

— Niestety niewielu. Może samorządy powinny mieć jeszcze jakiś prawny instrument pomagający lansować takie projekty. W gminie Chojnice oraz w Brusach w ostatnim czasie postawiliśmy budynki publiczne nawiązujące do starej regionalnej architektury. Nie ma lepszych przykładów dla naszych mieszkańców niż takie działania. Goszcząc co roku około 200 tysięcy turystów, staramy się dbać o wizerunek gminy. Różnie to bywa, ale się staramy. Jest jeszcze jeden problem – dzika zabudowa. Od kilkunastu lat z tym walczymy. Około 300 budynków zostało rozebranych, pozostało jeszcze jakieś 20. Procedury trwają bardzo długo. Często sprawa kończy się w Wojewódzkim Sądzie Administracyjnym w Gdańsku lub nawet w Naczelnym Sądzie Administracyjnym. Taka sytuacja zachęca wręcz do łamania prawa, do stawiania takich nielegalnych domów. Dochodzą do tego jeszcze tzw. wozy Drzymały. Często rolnicy dzielą swoje pola na 30 arowe działki. I chociaż nie ma tego w planach, to tak postępują. Nie dopuszczamy do zabudowy mieszkaniowej, więc jako właściciele gruntów rolnych o takiej powierzchni stawiają sobie przyczepy campingowe. Jest to wielkie zagrożenie dla terenów cennych przyrodniczo.

— **Wiele jednak zależy od postawy samorządów, postawy wójtów.**

— Tak, samorządy mają instrumenty prawne, jednak jako społeczeństwo jeszcze do tego nie dorośliśmy. Jeżeli plany miejscowe są ogólne, to można niemal wszystko budować. A przecież przestrzeń jest dobrem wspólnym, na straży stoi gmina posiadająca narzędzia do pilnowania jej jakości.

— **Dziękuję za rozmowę.**

*Wiesław Bielański*

---

*Wiceprezydent  
Miasta Gdańska  
ds. Polityki Przestrzennej*

## *DECYDUJE ŚWIADOMOŚĆ INWESTORA*

Rozmowę prowadzi Leszek Szmidtke

- **Spójrzmy na istniejące plany zagospodarowania przestrzennego naszych miast i gmin. O jakich możemy mówić tendencjach, kierunkach? Czy w naszym regionie dopatrzymy się czegoś, co nas będzie wyróżniało, jakiejś regionalnej specyfiki?**
- Szczerze mówiąc nie, aczkolwiek w szczegółach dotyczących tej części planów odnoszących się do tzw. trzeciego wymiaru, stosowania poszczególnych materiałów, określonych rozwiązań konstrukcyjnych doszukamy się takich elementów. Najczęściej wynikają z oceny kontekstu przestrzennego. Jeżeli w danej miejscowości charakterystyczny jest układ domów z kalenicami równoległymi do osi ulic, to takie ustalenia wprowadza się w planach i nie jest to rzadkie. Można też inaczej postawić pytanie: czy szereg ustaleń rzeczywiście ma uzasadnienie w tych planach i czy rzeczywiście coś takiego jak architektura o charakterze regionalnym może powszechnie występować w przestrzeni danego regionu?

- **Ale inaczej ten kontekst regionalny będzie wyglądał w mieście wielkości Gdańska, z tak bogatą przeszłością architektoniczną, a inaczej na obszarach wiejskich.**
- Oczywiście, mówimy o dwóch skrajnie różnych jednostkach osadniczych. Miasto, a szczególnie miasto metropolitalne, będzie się kierować zupełnie innymi prawami rozwoju i kształtowania przestrzeni niż miasteczko czy wieś, które mają charakter kameralny. Jednak jedna i druga skrajność obsługiwana jest przez tych samych planistów oraz urbanistów. A oni wykonują to zadanie w takim zakresie, w jakim pozwala im prawo, wiedza, doświadczenie, no i oczywiście pieniądze, jakimi dysponują poszczególne jednostki.
- **Patrząc na to, co teraz powstaje: domy, obiekty użyteczności publicznej, nieco złośliwie można rzec, że architekci oraz urbaniści nie przykładają się do pracy. Szczególnie jeżeli spojrzymy na tereny poza dużymi miastami.**
- Jeżeli mówimy o obiektach publicznych w małych miejscowościach, to poziom architektury wyraźnie się poprawia. Nieco inaczej wygląda to z domami jednorodzinnymi. Mamy chyba do czynienia z odreagowaniem ograniczeń poprzedniego systemu. Druga sprawa to poczucie estetyki poszczególnych inwestorów. A przecież architektura jest obrazem społeczeństwa.
- **Owszem, ale na ten obraz składają się poszczególne części. Nie tylko to, co sobie wymyśli samorząd, ale również siła, wyobraźnia oraz poczucie estetyki inwestora. Co przeważa?**
- Chyba decyduje świadomość inwestora. Tego, co naprawdę chce i czego oczekuje od planów zagospodarowania przestrzennego, a czego od architekta. Nie jest to tylko problem finansów. Ktoś, kto jest pod wpływem odpowiednio wysokiej kultury zamieszkiwania czy też szerzej rozumianych kanonów estetyki, osiągnie lepszy efekt niż ten, kto patrzy na inwestycję wyłącznie w kategoriach ekonomicznych, którego nie interesuje, jak obiekt oddziałuje na zewnątrz. Nie zapominajmy, że to często bywa również manifestacja indywidualności lub pozycji społecznej.
- **To, co się dzieje na rynku, nie daje powodów do optymizmu. Pragnienie zysku chyba nadal będzie dominowało nad potrzebą harmonijnego wkomponowania w krajobraz lub otaczającą zabudowę. Chociaż ta harmonia też bywa różnie rozumiana.**
- Będziemy mieli do czynienia z jedną, jak i z drugą postawą. Trudno jednak powiedzieć, co zdominuje najbliższą przyszłość. Spodziewam się, że będzie to swista równowaga. Na szczęście inwestorzy coraz częściej zauważają, że to, jak są postrzegani, zależy od tego, co proponują. Rozumieją, że dobrze zaprojektowana architektura komponuje się z otoczeniem, wtapia się w przestrzeń, nie próbuje udowodniać, że jest czymś lepszym od innych i nie próbuje być najważniejszym elementem w krajobrazie.
- **Zgodził się Pan z tym, że nie ma jednoznacznych cech pomorskiej architektury. Czy jednak spoglądając na powstające obiekty, jak również na to, co tworzy się w pracowniach, zauważa Pan coś charakterystycznego dla naszego regionu?**
- Wszystkie miasta o charakterze metropolitalnym ulegają globalizacji, a ich architektura ma charakter międzynarodowy. Podąża za nowinkami w wysokich technologiach, w materiałach, w możliwościach konstrukcyjnych. Jeśli poszukujemy regionalizacji, to trzeba sięgać do małych miejscowości, bo tam mamy większą szansę znaleźć przykłady nawiązujące do architektury z lat poprzednich, specyficzne dla tego regionu. Możemy mówić o charakterystycznych domach z prostopadłym bądź równoległym do drogi układem kalenicy. Możemy mówić o pewnych rozwiązaniach, jak choćby konstrukcja szkieletowo-drewniana wypełniana cegłą. W końcu na ten regionalny charakter wpływa także stosowanie materiału budowlanego najczęściej tam występującego. Poza tym regionalizm ma też różne oblicza. Gdańsk w swojej historii zapożyczał wiele z architektury innych miast hanzeatyckich, miast niemieckich, duńskich i holenderskich.
- **Co ma większe znaczenie dla przestrzeni: pojedyncze dzieła wybitnych architektów czy też ta masa jednolitych i wielorodzinnych budynków mieszkalnych?**
- Żaden obiekt, żaden budynek, choćby miał charakter szalenie indywidualny, nie powstaje w wyabstrahowanej przestrzeni. To, że został postawiony w określonym otoczeniu, kontekście: plac przed budynkiem, sąsiednie ulice, charakter pobliskiej architektury, ma ogromne znaczenie. Dlatego nie można powiedzieć, co ma większy wpływ. Sądzę, że każdy obiekt wpisujący się w otoczenie będzie dobrym rozwiązaniem.
- **Gdańskich rozwiązań pewnie będzie bronił Pan jak niepodległości, więc spójrzmy choćby na Sopot. Centralne miejsce, czyli ulica Bohaterów Monte**

**Cassino i Krzywy Domek. Wpisuje się on w tamtejsze otoczenie?**

- Uważam, że idealnie się wpisuje w klimat Sopotu. Oczywiście, o ile pozostanie jedynym tego rodzaju budynkiem. Należy go traktować w kategoriach pewnego humoru czy dowcipu architektonicznego, ale wpisuje się w klimat miejscowości o charakterze uzdrowiskowym. Proszę spojrzeć, jak wielu ludzi tam się zatrzymuje, ogląda ten budynek i robi sobie zdjęcia.
- **To, co dzisiaj powstaje, jest nie tylko dla nas, lecz również dla następnych pokoleń.**
- Tym bardziej należy na to spojrzeć pozytywnie. Przykładem z przeciwległej strony dosłownie i w przenośni jest kamienica „Trzy Gracie”. Obie te budowle powstały z poszanowaniem wszelkich zasad kontekstu kulturowego. Obok tego drugiego budynku przechodzi się jednak obojętnie, moim zdaniem jest wręcz nudny.
- **Wróćmy zatem do relacji między architektami, inwestorami a samorządami. Kto ma wiodący wpływ na powstającą zabudowę?**
- Każda inwestycja jest realizowana w kilku etapach. Pierwszy to przygotowanie planistyczne i urbanistyczne. Tutaj decydujący głos ma gmina, która poprzez dokumenty określa zasady. Kolejnym etapem jest projekt architektoniczny i wtedy moim zdaniem decydujący głos ma inwestor. I tutaj dochodzimy do relacji między architektem, inwestorem a administracją architektoniczno-budowlaną, która ma wydać pozwolenie na budowę i ocenić, na ile projekt wypełnia ustalenia planu, czy jest architekturą godną uwagi, możliwą do zaakceptowania. Podkreślam, że jakość architektury jest trudna do oceny i do dyskusji na poziomie prawa, na poziomie planów zagospodarowania przestrzennego. Mamy w tym przypadku do czynienia z ingerencją prawników w tzw. sferę trzeciego wymiaru. A co prawnicy potrafią zrobić z projektem, czy wręcz z prawami fizyki, widzieliśmy po tragicznym zawaleniu się hali w Katowicach.
- **Tyle że teraz mówi Pan o teorii. W praktyce inwestorzy nie bardzo przejmują się na przykład wymaganiami planów.**
- To jest oczywiście poważny problem, a także pytanie, jak wygląda egzekucja prawa ze strony administracji architektoniczno-budowlanej. Ona odpowiada za przestrzeganie tego prawa, jakim są plany. I w przypadku Gdańska tak się dzieje. Trzeba jednak pamiętać, że

architektura jest obrazem społeczeństwa. To, kim jesteśmy, widać właśnie poprzez powstające budowle.

- **Jednak bardzo dużo zależy od postawy samorządu. To lokalna władza ma decydujący wpływ na kształt powstającego prawa. To ona może różnicować charakter zabudowy poprzez narzędzia, którymi dysponuje. Przykład gminy Chojnice pokazuje, że jest to możliwe.**
- Myślę, że na poziomie samorządów widać coraz większą troskę o ład przestrzenny. Kłopoty zaczynają się, gdy inwestorzy, deweloperzy ubiegający się o zezwolenie na budowę schodzą na poziom koleżeńskich relacji z przedstawicielami władzy i próbują omijać zbyt rygorystyczne czy niewłaściwe ich zdaniem zapisy w planach. Ale tu już powinien wkraczać nadzór budowlany. Strona samorządowa coraz bardziej zdaje sobie sprawę z tego, jaki ma wpływ i coraz lepiej określa cele, jakie chce osiągnąć. Oczywiście nie musi się to pokrywać z intencjami właścicieli nieruchomości oraz inwestorów.
- **Jaka jest rola innych szczebli, na przykład samorządu regionalnego?**
- W moim przekonaniu jest nikła i nie widzę w tym nic złego. Tzw. władztwo planistyczne znajduje się na poziomie gminy. Z tego poziomu można właściwie ocenić, co się dzieje. Z regionalnego, moim zdaniem już nie.
- **Ale jest na przykład rada powołana przez premiera przy ministrze rozwoju regionalnego, w której Pan zasiada. Po co taki twór?**
- Poziom planowania krajowego czy regionalnego to raczej strategia. Tutaj mówimy o oddziaływaniu polityki, ekonomii, szeroko rozumianych spraw społecznych, kultury. W przypadku planów miejscowych nie ma takich bezpośrednich relacji. Dokumenty strategiczne mówią o pewnych intencjach, celach rozwoju, mechanizmach, instrumentach.
- **Przecież to prawo lokalne wypływa z tych intencji regionalnych czy krajowych. Jest więc jakieś przełożenie?**
- Tak, ale w ograniczonym zakresie. Dokument, jakim jest koncepcja przestrzennego zagospodarowania kraju, mówi raczej o koncentracji kapitału, o wiedzy, mówi o przepływach towarów, ludzi, informacji. Nie mówi natomiast o wspomnianym trzecim wymiarze, który postrzega człowiek.

- **Kolejny zarzut – to brak współpracy między sąsiednimi gminami. Granica administracyjna w praktyce oznacza dwa różne światy i w sensie planistycznym i w sensie infrastruktury.**
- Oczywiście same różnice nie są czymś nagannym, ale jeżeli faktycznie granica administracyjna oznacza przepaść, to jeden z samorządów postąpił niewłaściwie. Myślę, że generalnie z trudem uczymy się współpracy. Zarówno na szczeblu regionalnym, międzygminnym, jak i międzyludzkim.
- **Tylko że dla nas to już nie jest teoria. Powstanie metropolii oznacza między innymi konieczność współpracy między sąsiednimi gminami, między wszystkimi gminami wchodzącymi w skład tego związku w tworzeniu planów oraz infrastruktury.**
- To jest ważna sprawa dla tego podmiotu, który ma zrzeszać 17 gmin. Nie wiem jeszcze, jaki będzie zakres takiego planu. Nie sądzę, by poszedł tak daleko, jak to wygląda na poziomie poszczególnych gmin. Na szczeblu metropolitalnym będzie raczej planowanie strategiczne.
- **Tylko czy rozmawiając o przyszłości, nadal koncentrujecie się na wspólnym bilecie, czy też te rozmowy idą dalej, wchodzicie w nowe obszary?**
- Jeszcze nie doszliśmy do takich spraw, ale moim zdaniem, to będzie jedno z zadań dla metropolii. Ta przestrzeń nie patrzy na granice administracyjne. Trzeba tworzyć wspólne ramy dla wszystkich podmiotów, które w obrębie tej metropolii mają funkcjonować.
- **Dziękuję za rozmowę.**

*Wojciech Koziorowski*

---

*Wiceprezes  
Invest Komfort S.A.*

## ***PO PIERWSZE WIZJA***

Rozmowę prowadzi Leszek Szmidtke

- **Inwestorzy, deweloperzy są najczęściej przedstawiani jako sprawcy bezładu architektonicznego w dużych miastach.**
- Ładu istotnie nie ma. Natomiast przyczyna to sprawa bardziej skomplikowana. Na pewno braki planów mają duże znaczenie. Brak również kierunku, który możemy dostrzec w innych regionach czy krajach Europy, choćby w austriackim Tyrolu. Tam widać dominujący styl architektoniczny. Powstające obecnie plany preferują to, co było budowane kiedyś. Inwestorzy przyjmują to jednak bardzo niechętnie i stąd właśnie chaos. Budynki są oczywiście znacznie lepsze niż kiedyś, natomiast urbanistyka jest gorsza. Dobrym przykładem jest osiedle Gdynia Karwiny. Budynki oczywiście są słabe, natomiast od strony urbanistycznej osiedle się broni. Powstała nieopodal zabudowa Fikakowa, także innych osiedli, jest już chaotyczna, mimo że budynki są oczywiście lepsze.
- **Czyli jest zgrzyt między planistami, stroną samorządową a inwestorami?**
- To raczej brak spójnej wizji rozwoju. Plany są robione długo, a sytuacja na rynku się zmienia i nie zawsze odpowiadają one temu, co w danym momencie można zbudować. Poza tym nasi klienci są przekonani, że dobre jest to, co znamy, czyli tak jak z piosenkami – podobają nam się te, które już słyszeliśmy. Ludzie chętniej kupują

- mieszkania w budynkach, które przypominają dawne. Dlatego na przykład w Sopocie najchętniej się mieszka w imitujących dziewiętnastowieczne. W Gdańsku w przypominających szesnasto- czy siedemnastowieczne kamieniczki. Moim zdaniem to jest zły kierunek, ale musimy to jako inwestorzy zaakceptować. Tym bardziej, że w powstających planach często pojawiają się zapisy nakazujące nawiązywania do dawnej zabudowy. To potęguje chaos, bo stawia się budynki o stylistyce dziewiętnastowiecznej w miejscu, gdzie nigdy takiej zabudowy nie było, a to przecież fałsz.
- **Z okien Pańskiego biura widać wznoszącą się najgłośniejszą gdyńską budowę – Sea Towers. I z tego, co słyszałem Pańska firma nie narzeka na brak chętnych do kupowania bardzo drogich mieszkań.**
  - Nie, nie narzekamy. Mieszkania tam są kupowane bardzo chętnie. Oczywiście nie sprzedajemy od razu wszystkiego. Sytuacja na rynku powoduje, że robimy to proporcjonalnie do postępu prac.
  - **Ale te dwie wieże nie przypominają wspomnianej starej piosenki.**
  - To wynik zwycięstwa sił postępu nad siłami zachowawczymi. A poważniej, raczej wyjątek potwierdzający regułę. Dzięki poparciu samorządu udało się zrobić coś, co w moim przekonaniu oddaje ducha Gdyni. Coś, co symbolizuje nowoczesność, co jest inne niż zabudowa modernistyczna uważana za istotę tego miasta. Istotą Gdyni nie jest modernizm ani jakaś inna zabudowa z pierwszej połowy dwudziestego wieku, tylko nowoczesność.
  - **Wspominał Pan o niedostosowaniu planów zagospodarowania. Przeglądając taki plan, na co zwraca Pan szczególną uwagę?**
  - Na funkcję, na intensywność i na ograniczenia, które taki plan zawiera. Funkcja, czyli co na tym terenie można zbudować, może to być na przykład funkcja mieszkaniowa lub usługowa. Intensywność ma duże znaczenie, bo istotą szacunku ekonomicznego dla danego gruntu jest stwierdzenie, jaką ilość metrów kwadratowych powierzchni całkowitej czy też użytkowej można na tym terenie uzyskać. Innymi spotykanymi parametrami są: wysokość, długość elewacji, bywają również inne zapisy, na przykład w Gdańsku w rejonach objętych ochroną konserwatorską są to zapisy dotyczące układu dachów, podziału elewacji.
  - **A co najczęściej budzi niezadowolenie inwestorów, co można niejako przy okazji naprawić, by na przykład usprawnić procedury wydawania pozwoleń?**
  - Każda strona ma nieco inne spojrzenie na sprawę i nieco inny interes. I oczywiście coś, co jest niekorzystne z punktu widzenia dewelopera, może być korzystne dla urzędu czy lokalnej społeczności. Dla nas najważniejsze są właśnie: funkcja i wysoka intensywność. To, co niepotrzebnie ogranicza inwestorów, to zapisy dotyczące pozostałych elementów zabudowy, szczególnie konserwatorskie. Oczywiście, z jednej strony miasto broni się przed chaosem, ale z drugiej to nie architekci, urbaniści kształtują ład przestrzenny, tylko urzędnicy. W Gdańsku na przykład królują skośne dachy. Tylko że jest to przenoszenie w wiek XXI czegoś, co było budowane w XVI i XVII wieku. Ludzie, którzy są bardzo zakorzenieni w przeszłości, nadmiernie ją cenią, nie patrząc w przyszłość. Żyją w przekonaniu, że coś, co było świetne dawniej, musi być również dobre teraz. Tyle że łatwo o fałszerstwo, można na przykład zobaczyć w Gdańsku kamienice wyrzeźbione w styropianie.
  - **Jeżeli znajdzie się działka, która daje szansę na postawienie czegoś nowego, czegoś nieszablonego, to czy próbujecie zmienić plan miejscowego zagospodarowania, o ile oczywiście w ogóle jest – bo jeżeli nie ma, to problem chyba mniejszy?**
  - Mniejszy lub większy. Jeżeli jest odpowiadający nam plan, to mamy komfortową sytuację. Można od razu przystąpić do inwestycji. Nie zamraża się wtedy dużych pieniędzy. Brak planu oznacza spore kłopoty. Można oczywiście realizować inwestycję na zasadzie „dobrego sąsiedztwa”, ale to nakłada ograniczenia związane właśnie z charakterem otoczenia. Ta ustawa ma taką kaprańską formę. Natomiast zrealizowanie planu trwa co najmniej rok i jest to wersja optymistyczna, bo częściej od półtora roku do dwóch lat. Na tak długi czas trzeba zamrozić pieniądze. Oczywiście inwestor może wówczas wpływać na kształt tego planu poprzez składanie koncepcji, które urzędnicy mogą brać pod uwagę. Znacznie gorsza jest sytuacja, gdy miejscowy plan jest zły. Aby go zmienić, trzeba przekonać władze danego miasta, że w tym miejscu można postawić coś lepszego. To się czasami udaje i takie przykłady mamy w Gdańsku, gdzie tereny pierwotnie określone jako usługowe zostaną zamienione na mieszkaniowe. Dotyczy to centrum i zamiast pełnej biurowej, zamierzającej po godzinie 15 części miasta będzie tam tętniło normalne życie.

— **Zdaje się, że w przypadku Sea Towers była podobna sytuacja...**

— Tak, plan przewidywał częściowo inne funkcje, a nie przewidywał budynku apartamentowego. Po zmianie stał się ważną częścią całości. Tuż obok przewidziano centrum kongresowe, centrum rekreacji i turystyki. Apartamentowiec jest pierwszy i w dużym stopniu sfinansuje dalsze części, a poza tym jest to nowa jakość i myślę, że dobrze się stało, że powstał.

— **A czy przedstawialiście swoją wizję tego miejsca, czy musieliście się jakoś układać, negocjować ze stroną samorządową?**

— Układać się, to nie jest dobre słowo. Przedstawiliśmy swoją wizję tego miejsca, która chyba zbiegła się z wizją miasta. Zrobiliśmy konkurs i wybrany został najlepszy projekt. Osiągnęliśmy po prostu konsensus.

— **Często spotyka się Pan z taką postawą władz?**

— Jest coraz większa przychylność władz. Nasze problemy zwykle wynikają z pewnej opieszałości urzędniczej. Miasto ma dużo rzeczy do zrobienia, a niestety zasoby są ograniczone. Generalnie władze miast są otwarte na dobre pomysły. Oczywiście czasami to, co nam się wydaje sensownym posunięciem, nie jest tak odbierane. Chcemy być firmą otwartą na nowoczesność, a to niekiedy powoduje tarcia, na przykład ze służbami odpowiedzialnymi za ochronę zabytków.

— **Wiesław Bielański na pytanie, co dzisiaj decyduje o kształcie inwestycji, odparł, że przede wszystkim świadomość inwestora.**

— Chyba nie tyle świadomość, bo to jest bardzo pojemne słowo, a raczej posiadanie wizji tego, co chce się stworzyć. Z jednej strony oczywiste jest to, że dla inwestorów najważniejsza jest marża, ale z drugiej jakiś pomysł, odwaga w spojrzeniu w przyszłość, żeby mieć też przyjemność z tego, co się buduje. I chyba to jest przewagą inwestorów lokalnych nad tymi większymi, globalnymi. Mieszkając tutaj, przez lata będziemy patrzeć na to, co zbudowaliśmy i przez pryzmat naszych budowli będziemy oceniani. Chcemy oczywiście dobrze sprzedać nasze inwestycje, ale też chcemy je tak kształtować, by nawet po długim czasie patrzeć na nie z przyjemnością. Wracając więc do pytania, po pierwsze wizja, po drugie dobry biznesplan, by istniejącą wizję oblec w ciało. Potrzebni są też dobrzy architekci.

— **Od pewnego czasu podkreśla Pan ten element ekonomiczny, że inwestycja musi się sprzedać.**

**Czego dzisiaj klient nie kupi? A może nie ma takiego problemu, bo rynek jest tak wygłodzony, że sprzedaje się wszystko?**

— To zależy od tego, kim jest inwestor. Firmy takie jak nasza, które mają jakiś dorobek, nie mogą sobie pozwolić na wpadki. Nawet jeśli dzisiaj klient jest bardziej skłonny do podejmowania ryzykownych decyzji, to za kilka lat miałoby to negatywny wpływ na naszą pozycję rynkową. Dlatego staramy się tworzyć dobrą architekturę. Usiłujemy odchodzić od pewnej monokultury, która występowała w budownictwie do tej pory, wprowadzając na przykład kamień, aluminium. Sea Towers w Gdyni są tego najlepszym przykładem.

— **Każdy poważniejszy inwestor będzie podkreślał, że chce się wyróżniać. Jednak dostęp do materiałów budowlanych, do technologii jest praktycznie taki sam, więc czym można się wyróżniać?**

— Można się wyróżniać stawianiem ciekawych budynków, dbałością o detale, jakością używanych materiałów. Można się wyróżniać na przykład wykonywaniem mieszkań „pod klucz”.

— **Jeżeli jednak nowe budynki powstają na obszarach chronionych bądź w tzw. otulinie, to muszą się dostosować do pewnych wymogów lub, jak kto woli, ograniczeń. Czy na przykład Nowa Lastadia wpisuje się w otoczenie?**

— Można się wtapiać w kontekst, ale też inwestycja może być kontrapunktem, może podkreślać otoczenie poprzez zupełnie inną jakość. Nie wiem, czy budynek o kształcie ogórka w Londynie powstałby, gdyby musiał się dostosować literalnie do otoczenia. Zatem kontekst tak, ale nie poprzez nawiązywanie do przebrzmiałej formy. To może być kwestia skali, odniesienia, funkcji, jak również nieprzesłaniania czegoś, co jest cenne w starej architekturze. Przyznam, że dostosowywanie się do określonego kontekstu jest dla mnie poważnym kłopotem. Często jest to fałsz. Rozumiem, że polskie społeczeństwo dba o to, co pozostało. Tym bardziej, że zostało niewiele. Jednak często owocuje to wtórnością. Nawet chybione przypadki nowoczesnej architektury prowadzą nas w lepszą stronę niż ta wtórność. Jeżeli będziemy się na niej koncentrować, to będziemy mieli Disneyland.

— **Czy patrząc na to, co dzieje się na rynku, nie obawia się Pan, że obszary z gotowymi planami szybko się wyczerpią, a tym samym zatrzymają się inwestycje?**

— Dzisiaj plany ograniczają budowy i mówię to z pełną odpowiedzialnością. Inne ograniczenia: brak siły roboczej, brak materiałów, brak pieniędzy na rynku – zostały przełamane. Wąskim gardłem dla planów, ich powstawania i jakości są twórcy, czyli samorządy. Tam pieniądź nie wędruje w miejsca najbardziej zagrożone, bo jest uwiązany budżetem. Dlatego miasto często nie ma pieniędzy, by przygotowywać plany miejscowego zagospodarowania, ponieważ musi też spełniać inne zadania.

— **Jakich w tej chwili poszukuje Pan architektów?**

— Poszukujemy architektów, którzy profesjonalnie potrafią zaadaptować coś, co chcemy zaoferować klientom. Potrafiących stworzyć nowe budynki, w których ludziom

będzie się dobrze mieszkać, umiejętnie kształtujących przestrzeń mieszkalną. Poszukujemy ludzi, którzy proponują nam coś, co jest inne niż budynki i mieszkania powstające w ostatnim dziesięcioleciu. To, co ostatnio budowano w Trójmieście, opierało się na zbliżonej technologii. Natomiast poza granicami Polski, jak również w Warszawie, widać nowe spojrzenie. Są to nowe wzory elewacji, ciekawe wnętrza, architektura krajobrazu, która przez lata była bardzo zaniedbana. Liczy się nie tylko dom, ale również ogród, obiekty sportowe i co ważne, zwraca się uwagę nie tylko na to, by wszystko było dobrze zbudowane, ale też umiejętnie skomponowane.

— **Dziękuję za rozmowę.**

*Włodzimierz  
Ziółkowski*

---

*Wieloletni Prezes  
Pomorskiej Specjalnej Strefy  
Ekonomicznej*

## ***DLA INWESTORA NAJWAŻNIEJSZY JEST CZAS***

Rozmowę prowadzi Leszek Szmidtke

- **Coraz więcej pomorskich gmin stara się o to, by na ich terenie powstała Specjalna Strefa Ekonomiczna. Jednak, by tak się stało, by ta forma pomocy publicznej trafiła do Kwidzyna, Starogardu Gdańskiego czy Kościerzyny, gminy muszą się przygotować. Jak do tego podchodzą zainteresowane samorządy?**
- Bardzo różnie, są samorządy, które to rozumieją i same się przygotowują. Bardzo dobrym przykładem jest Lubień Kujawski. Tam, po kilku latach samodzielnych prób ściągnięcia inwestorów, burmistrz i urzędnicy nauczyli się wielu rzeczy. Niestety zazwyczaj nie wygląda to tak różowo. Częściej spotykam się z przekonaniem, że jak będziemy mieli Strefę, to od razu przyjdą inwestorzy. Jednak Specjalne Strefy Ekonomiczne, szczególnie w rozumieniu spółek zarządzających, to część systemu pomocy publicznej państwa. Ten system ma kierować inwestorów w określone miejsca, regiony, tam, gdzie jest trudna sytuacja gospodarcza, gdzie inwestorzy wcześniej się nie zjawiali. Spółki zarządzające są jedynie pomocą dla samorządów. To samorządy, społeczność lokalna, powinny wiedzieć, czego chcą

- i jak mają się rozwijać. Czy są zainteresowani rozwojem turystyki, czy na przykład przemysłem maszynowym, biotechnologią.
- **Czy samorządy częściej zwracają się z prośbą o utworzenie tzw. podstrefy, czy też inwestorzy wybierają sobie miejsce i trzeba jedynie zabiegów prawnych, by stworzyć Specjalną Strefę, bo to oczywiście oznacza dla inwestorów spore oszczędności?**
  - Ten drugi przypadek jest bardzo rzadki. Zdarza się czasami, że ktoś jest związany emocjonalnie z jakimś miejscem, pochodzi stamtąd i jak mówi: chce spłacić swój dług...
  - **Ale Kwidzyn umiał zatrzymać inwestora dzięki Specjalnej Strefie Ekonomicznej. Czy to był przypadek zaraźliwy dla innych samorządów?**
  - Z Kwidzyna to była trochę inna historia. Wyzwolicielem inicjatywy samorządów był raczej Flextronics, który ulokował się pod Tczewem. Niestety ta inwestycja spowodowała też takie uproszczone myślenie, o którym wspominałem, że skoro jest Specjalna Strefa, skoro jest spółka zarządzająca i dba o wszystko ze ściągnięciem firmy oraz przygotowaniem infrastruktury włącznie, to wystarczy postarać się o Strefę, a cała reszta przyjdzie sama. Duży wzrost zainteresowania obserwujemy od 2000-2001 r. Od tego czasu powstały podstrefy w Człuchowie, Malborku, Sztumie, Chojnicach. Rozwijają się różnie. Dużo zależy od tego, jaką perspektywę mają samorządy, bo inwestorzy stawiają coraz większe wymagania. Oczekują na przykład wyrównanego terenu, podciągnięcia do działki infrastruktury. Potrzebują między innymi dobrej komunikacji z całą Europą, by sprowadzać półprodukty i wywozić gotowe wyroby. I dlatego te gminne programy inwestycyjne muszą być skoordynowane z tym, czego inwestor potrzebuje. Nie zawsze jednak powodzenie zależy od postawy samorządu. Czasami oczekiwania takiej firmy są trudne do spełnienia, szczególnie jeżeli chodzi o kadrę czy komunikację. Przez długi czas inwestorzy najchętniej wybierali południowo-zachodnią część Polski. Tam było łatwiej znaleźć wykształconych ludzi do pracy, łatwiej dojechać autostradą i tym samym wywieźć produkty na inne rynki niż polski. Północ naszego kraju była w gorszym położeniu i dopiero rozpoczęcie budowy autostrady A1 w pewnym sensie pokazało, jakie są tutaj możliwości. Plan stworzenia „korytarza wysokich technologii” od Gdyni do Torunia już jest realizowany. Ulokowanie się Sharpa pod Toruniem unaocznilo, że to jest możliwe.
  - **Czy inwestorzy głównie koncentrują się na kadrze i komunikacji, czy też istnieją inne, mniej ważne argumenty, które jednak mogą zadecydować – estetyka miejsca, zaangażowanie samorządu?**
  - Każde przedsięwzięcie ma kilka najważniejszych kryteriów: na jaki rynek będzie produkcja, skąd sprowadzane będą materiały, jacy mają być kooperanci. Od tego w dużym stopniu zależy wybór miejsca. Później inwestor zastanawia się nad kadrą. W tej chwili mamy lepszą sytuację niż województwa na południu Polski. W związku z tym, że od dawna osiedlali się tam inwestorzy, obecnie jest mniej chętnych i dobrze wykształconych pracowników. Kolejną ważną rzeczą jest wspomniana już komunikacja – drogi kołowe, czasami kolej. Duże znaczenie ma odległość od lotniska. Czasami inwestorzy pytają również o port morski. Trzecia grupa kryteriów to coś, co nazywamy klimatem inwestycyjnym, czyli jakie jest współdziałanie różnych władz na poziomie lokalnym. Inwestor, szczególnie duży, wypytuje o postawę samorządów, rozmawia z wójtami, burmistrzami. Pyta nas, czyli spółki zarządzające Strefami, rozmawia z już działającymi na danym terenie firmami. Chce wiedzieć, jak wygląda wydawanie pozwoleń, czy terminy są dotrzymywane, itd. Najważniejsze pytanie dla inwestora to, kiedy będzie mógł zacząć produkcję na odpowiednim poziomie ilościowym i jakościowym? Jeżeli będą problemy z dotrzymaniem zadeklarowanych terminów, to wypadnie z rynku, ktoś inny zajmie jego miejsce. Zatem klimat, zaangażowanie władz gminy czy miasta, ma ogromne znaczenie. Do tego dochodzi też infrastruktura, firmy budowlane itd. Oczywiście system działania Specjalnych Stref od strony ekonomicznej jest w całym kraju taki sam i tutaj trudno zyskać tzw. przewagę konkurencyjną. Dlatego często decyduje właśnie postawa samorządów w zakresie zwolnienia przedsiębiorców z podatków od nieruchomości.
  - **Czy samorządy to rozumieją i czy też procedury wydawania zezwoleń są sprawnie załatwiane?**
  - Z tym bywa różnie. Oczywiście są gminy, które to dobrze rozumieją. Wiedzą, że taka fabryka jest ważniejsza niż płot między sąsiadami wyższy niż 2 metry, na który też trzeba wydać zezwolenie. Płot może poczekać, a każdy dzień zwłoki to są straty dla przedsiębiorcy. Niemal zawsze kłopoty pojawiają się w okresie wyborów samorządowych. Również po wyborach, kiedy nowa władza uczy się pewnych rzeczy. Często nie rozumie, że jest jedna kwestia, która może zmrozić inwestora na samym początku – ceny ziemi. Tu nie chodzi o to,

by oddawać ziemię za darmo. Jednak samorządowi naprawdę się opłaca oddać grunt za przysłowiową złotówkę za metr. Przychody będą później, kiedy fabryka ruszy.

— **Tłumaczy Pan to pewnie na samym początku i jakie są reakcje?**

- Na początku jest wszystko jak najlepiej. Później, kiedy Strefa jest ustanowiona, bywa różnie. Dane słowo, kierunek myślenia są dotrzymywane albo wręcz przeciwnie. Kiedy inwestorzy napływają, pojawiają się pieniądze, to pojawia się też inne myślenie: skoro tyle pieniędzy dopływa do spółki zarządzającej, to może byśmy coś uszczknęli. Paradoks polega na tym, że kilka lat temu samorządy wymusiły zmianę w ustawie o finansowaniu samorządów. Wykreślono między innymi punkt

mówiący o tym, że spółki zarządzające są zwolnione z płacenia podatku od nieruchomości od infrastruktury na terenie Strefy. Przecież ta infrastruktura zostaje na terenie gminy. Teraz jest tak, że im więcej spółka zarządzająca zainwestuje w drogi, oświetlenie, tym większy płaci podatek.

— **No chyba nie żałuje Pan, że powstała jakaś podstrefa?**

- Nie, proszę tego tak nie traktować. Mówię o tym, jak rozumiana jest pomoc publiczna. Także o tym, że nie zawsze ta pomoc jest przeznaczana na budowę nowej infrastruktury i ściąganie kolejnych inwestorów. A Strefy nie będą wieczne.

— **Dziękuję za rozmowę.**

*Bartosz Sulimowski*

*Właściciel firmy Sulitech*

## *PROBLEMEM JEST BRAK PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA*

Rozmowę prowadzi Leszek Szmidtke

- **Prawdziwym testem dla przedsiębiorcy, dla jego wytrzymałości, konsekwencji jest poszukiwanie dobrego miejsca na fabrykę – to jedna z zasłyszanych opinii. Z drugiej strony każdy wójt, burmistrz czy prezydent powie, że ściąganie inwestorów jest ich oczkiem w głowie. Jakie są Pańskie doświadczenia, czy to była droga krzyżowa?**
- Może droga krzyżowa to nie była, ale na pewno jedno z cięższych doświadczeń w ostatnim czasie. Nie przypuszczałem, że zamiar wyłożenia pieniędzy, stworzenia nowych miejsc pracy będzie oznaczał tak duże i tak liczne przeszkody.
- **Problemem był brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego?**
- Poszukiwałem lokalizacji w okolicach Trójmiasta. Byłem w gminach Pruszcz Gdański, Kolbudy i Żukowo. W pierwszym przypadku były aktualne plany. W pozostałych gminach interesujące mnie miejsca nie miały jeszcze planów.
- **Dlaczego szukał Pan dalej, skoro gmina Pruszcz Gdański miała przygotowane plany?**
- Powód był bardzo prozaiczny – cena. Plany zagospodarowania oznaczają wyższe ceny gruntów pod inwestycje. To był ważny powód, ale też żadna z trzech zaproponowanych działek nie rzuciła mnie na kolana.

- **Ale brak planów zagospodarowania oznacza dłuższe procedury związane z pozwoleniem na budowę. To też wpływa na koszty.**
- Brak planów jest podstawowym problemem. Przed podjęciem decyzji o zakupie działki muszę mieć pewność, że będę tam mógł postawić budynki, hale i zacząć produkcję. Kiedy muszę czekać sześć miesięcy na wydanie decyzji o warunkach zabudowy, a tak było w gminie Żukowo, to zaczynam się zastanawiać nad sensem przedsięwzięcia. Dopiero po tym czasie miałbym pewność, że mógłbym na tym terenie zacząć budowę i wtedy mógłbym kupić działkę. Bez sensu byłoby kupowanie działki przed uzyskaniem pewności, że będę tam mógł zacząć taką produkcję, jak zamierzałem. W gminie Kolbudy była podobna sytuacja, tylko że wszystko trwało krócej. Kiedy wreszcie decyzja o warunkach zabudowy zapadła, zaczął się cały korowód z uzyskaniem uzgodnień, zezwoleń i cała związana z tym pielgrzymka po różnych urzędach. Po tym, co przeszedłem, wiem, o ile łatwiej rozpocząć inwestycję, kiedy są miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Muszę przyznać, że sposób, w jaki zostałem potraktowany w gminie Pruszcz Gdański, budzi szacunek. Kiedy w ubiegłym roku zacząłem szukać miejsca dla siebie, wystarczył jeden telefon do urzędu i zostałem natychmiast umówiony na spotkanie z panią wójt. Na tym spotkaniu przedstawiłem moje potrzeby: wielkość, rodzaj działalności itd. i po kilku dniach dostałem trzy propozycje lokalizacji.
- **Podjął Pan decyzję o inwestowaniu w gminie Kolbudy i co dalej?**
- Okazało się, że muszę bardzo dużo rzeczy uzgodnić. Zwykle urzędnik ma chyba trzydzieści dni na wydanie decyzji. Jak źle pójdzie, to przy czterech decyzjach mogą być cztery miesiące. Żałuję, że nie ma osoby w takim urzędzie, która koordynowałaby podobne sprawy. Bez porównania łatwiej byłoby inwestorowi załatwiać wszystko z jedną osobą, w jednym okienku. Tym bardziej, że większość z tych spraw związana jest właśnie z Urzędem Gminy.
- **Czy ta inwestycja jest poważniejszym zagrożeniem dla środowiska? Bo w takim przypadku zrozumiałe jest wymaganie większej ilości zezwoleń itp.**
- W żadnym przypadku. Poza tym, to nie są jakieś ogromne hale. Mam na myśli wytyczenie drogi dojazdowej z drogi gminnej, poprowadzenie kanalizacji deszczowej w pasie drogi gminnej, dalej powiatowej. Niemal pół roku potrzebowałem na przebrnięcie tego wszystkiego.
- **Rynek materiałów budowlanych i usług w tym czasie nie spał. Ceny poszły mocno w górę. Policzył Pan, ile kosztowała ta półroczna procedura?**
- Wartość inwestycji wzrosła w tym czasie o około trzydzieści procent.
- **Jak w takim razie tempo wydawania zezwoleń odbija się na inwestowaniu? Czy samorządy nie podcinają gałęzi, na której siedzą?**
- Na pewno się odbija. Chociaż nie spotkałem się w gminie Kolbudy z niechęcią urzędników. Przyczyna tej długo-trwałości wydawania zezwoleń jest chyba poza kwestią dobrej lub złej woli osób, które tam pracują. Wynika to raczej z chaosu w polskim prawie. Architekt, który zajmował się ze mną pokonywaniem tych przeszkód, zauważył, że i tak jest lepiej niż kilka lat temu.
- **Wspomniał Pan, że jedna osoba powinna koordynować te wszystkie sprawy. Co jeszcze mogłoby usprawnić pracę urzędu?**
- Zorientowałem się, że więksi i bogatsi inwestorzy, którym zależy na czasie, wynajmują specjalne firmy świadczące takie usługi. Dzięki temu dużo krócej trwa doprowadzenie do końca tych wszystkich spraw, do wydania prawomocnego pozwolenia na budowę. Oczywiście lepiej byłoby, gdyby to urzędy dbały o dobrą koordynację. Po tych doświadczeniach wydaje mi się, że popełniłem błąd, nie wynajmując takiej firmy. Sądziłem, że te usługi nie są warte swojej ceny. Teraz chyba bym się już zdecydował.
- **Jeżeli nie ma miejscowego planu, to rodzi się jeszcze jeden problem – sąsiedzi, którzy muszą zaakceptować taką inwestycję.**
- Tak. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest konsultowane z sąsiadami. To oczywiście zrozumiałe, ale często zdarzają się przy tej okazji protesty bez uzasadnienia. Przepraszam, uzasadnieniem jest chęć zyskania czegoś dla siebie. Na etapie uzgadniania warunków zabudowy sąsiedzi mieszkający bliżej, a nawet ci mieszkający bardzo daleko, mogą oprotestować warunki realizacji inwestycji. Tryb odwoławczy jest bardzo uciążliwy i długotrwały. To także może odstraszać potencjalnego inwestora. Znam przypadek, gdzie pewne lokalne stowarzyszenie przez dwa lata protestowało, blokując wydanie zezwolenia, aż w końcu inwestor zrezygnował z budowy.
- **Dziękuję za rozmowę.**

## *O POMORSKIEJ PRZESTRZENI*

### *FRAGMENTY DEBATY W IBNGR*

#### **Leszek Szmidtke (Radio Gdańsk):**

- Chaos i „wolna amerykanka” to chyba najczęściej spotykane określenia opisujące to, co widzimy za oknami. Przypominamy sobie o tym również, biorąc pod uwagę organizację Euro 2012 w Gdańsku. Co będzie konsekwencją tego wydarzenia – czy na przykład wokół Baltic Areny powstaną tak zwane „szczęki”, które obserwowaliśmy przez wiele lat w Warszawie i innych miastach? Będziemy też rozmawiać o przyczynie istniejącego stanu rzeczy: tego, że nasz kraj jest wymieniany wśród najbrzydszych, jeżeli chodzi o szeroko rozumianą architekturę i estetykę oraz co należy zrobić, żeby to zjawisko się nie pogłębiało, a wprost przeciwnie – poprawiało. Nasza debata to pokłosie między innymi dyskusji, która miała miejsce na II Pomorskim Kongresie Obywatelskim. Czy jesteśmy już skazani na chaos, bezwład, na to, że pewne zaniedbania związane z przeszłością i – co tu kryć – teraźniejszością będą rzutowały na pomorski krajobraz? I to właśnie, pierwsze pytanie kierowane jest do Pana Andrzeja Sotkowskiego: czy jesteśmy skazani? Czy na długie dziesięciolecia nie mamy szansy, aby poczuć, że jesteśmy w czymś, co nazywa się ładem architektonicznym, harmonijnym i miłym dla oka?

### **Andrzej Sotkowski (Przewodniczący Pomorskiej Izby Okręgowej Architektów):**

- Bardzo dawno temu jeden z nieżyjących już wielkich profesorów mówił, że architektura, przestrzeń jest odbiciem aktualnych stosunków społecznych i politycznych w tym czasie, kiedy była tworzona. I to jest chyba sedno sprawy: bo jeżeli takimi kryteriami patrzeć na przestrzeń, to mamy za sobą 60 lat (nie licząc wojny) dużego bałaganu.

### **Marek Stępa (Wiceprezydent Miasta Gdyni):**

- Chętnie przyłączyłbym się do oskarżeń poprzedniego systemu w kontekście odpowiedzialności za chaos, jaki panuje w naszej przestrzeni, bo – rzeczywiście – właśnie w okresie tak zwanej gospodarki planowej doprowadzono do upadku lokalnych tradycji budowlanych, a w ślad za tym rzemiosł budowlanych, przez co teraz tak trudno do tego powrócić. Tamten system wręcz zabraniał stosowania tradycyjnych technik, narzucał pewne wymyślone przez światłych naukowców (najczęściej radzieckich), rzekomo najbardziej oszczędne i najbardziej stosowne dla ludu techniki budowlane. Jednak pewną wątpliwość budzą we mnie wspomnienia z wycieczek na Słowację, Węgry czy do Czech, gdzie panował ten sam system; w pewnych warstwach oceniamy go nawet jako bardziej represyjny niż u nas, jednakże w zakresie gospodarowania przestrzenią nic tak fatalnego jak w Polsce się tam nie wydarzyło. Na wsiach tradycja budowlana została utrzymana: tak jak budowano w latach 30., kiedy system działał jeszcze tylko w Związku Radzieckim, tak robiono to na węgierskiej czy słowackiej prowincji w latach 50. i 60., utrzymując harmonię wynikającą z kontynuacji tych wzorców.

### **Leszek Szmidtke:**

- Chce Pan powiedzieć, że to dużo głębsza sprawa aniżeli tylko ideologia?

### **Marek Stępa:**

- Upatrywałbym przyczyn takiego stanu rzeczy w naszej polskiej skłonności do anarchii; proszę zobaczyć, jak trudno się Polakom dostosować do propozycji ujednolicania formy – już nie tylko budynków, ale nawet drobnych przestrzeni w domach wielorodzinnych, na przykład loggii czy balkonów. Projektant zaprojektuje loggię i zaraz pojawią się pomysły, którzy ją zaszklą. Projektant zaprojektuje balkony i już pojawiają się wynalazki w postaci osłon na balustrady balkonów, żeby broń Boże nie były one ażurowe, tak jak wymyślił

projektant. Taką chęć wyróżnienia swojej przestrzeni możemy wiązać z naszym charakterem narodowym, przypisywanym nam indywidualizmem; a może jest to konsekwencja nie tyle indywidualizmu, ile bardzo niskiego wychowania estetycznego?

### **Marcin Nowicki (Redaktor Naczelny PPG):**

- Czy to odwołanie do historii, do uwarunkowań historycznych nie jest pewnego rodzaju wybiegiem, szukaniem alibi? Chyba każdy z nas zgodzi się, że to, co jest budowane w tej chwili, nadal nie spełnia kryteriów, o których moglibyśmy pomarzyć. Odniesienie do przeszłości, owszem, warunkuje to, co zastaliśmy, natomiast pytanie brzmi: dlaczego ład przestrzenny w dalszym ciągu pozostawia wiele do życzenia?

### **Andrzej Sotkowski:**

- Wydaje mi się, że nie będzie ładu przestrzennego, jeśli nie będzie ładu moralnego. Przebudowa wszystkich struktur, które zarządzają przestrzenią, wiąże się z odbudową ładu moralnego. Proszę pamiętać, że każda decyzja inwestycyjna jest związana z decyzjami administracyjnymi. Wydaje mi się, że taka przebudowa państwa i walka, żeby także w kraju zapanował ład moralny, będzie sprzyjać ładowi przestrzennemu. Są kraje, które nie przeszły takiej katorgi jak my, mają całe programy rządowe związane z ładem przestrzennym i architekturą. Finowie, Anglicy, Francuzi, Niemcy prześcigają się w rozwiązaniach przestrzennych, które będą stanowić wizytówkę ich kraju. Niemalże każde wydarzenie, okoliczność powoduje, że całe państwo się sprzęga, aby stworzyć coś pięknego w przestrzeni, bo to oddziałuje na trwałe na zewnątrz ich kraju.

### **Leszek Szmidtke:**

- Ten proces zajmie długie lata, bo to kwestia edukacji budowania estetyki. Czy Pan, Panie Prezesie, przystępując do inwestycji, bierze pod uwagę te elementy, o których mówił Pan przewodniczący?

### **Sergiusz Gniadecki (Prezes Allcon Investment):**

- Na pewno się zgodzę, że ład moralny czy w konsekwencji ład społeczny, a na samym końcu ład korporacyjny stanowi o rozwoju danej społeczności i jakości jego efektów. O gustach natomiast dyskutować nie można, ale można je kształtować. Posłużę się przykładem Krzywego Domku w Sopocie, gdzie pewnego rodzaju wyzwanie i architekta, i inwestora przerosło oczekiwania władz i społeczności Sopotu. Władze zorganizowały wręcz coś w rodzaju referendum stawiającego pytanie, czy pomysł zagospodarowania przestrzeni (która, przypomnę,

jest w samym sercu historycznego kurortu o bardzo silnej niechęci do głębokich zmian) jest kierunkiem wskazanym. Głosy były bardzo podzielone. Teraz też być może są, ale faktem jest, że Krzywy Domek jest obecny w każdym opracowaniu dotyczącym Sopotu, a nawet Gdańska.

Nie chodzi tylko o gust; istotne jest, jakie architektura budzi emocje i jakie przynosi efekty dla społeczności. Krzywy Domek był strzałem w dziesiątkę. Wszyscy okoliczni restauratorzy i miasto mówią dziś o nim z dumą, chociaż kilka lat temu budził szereg wątpliwości.

**Marian Kwapiński (Wojewódzki Konserwator Zabytków):**

— Krzywy Domek wzbudza pozytywne emocje, ale na zasadzie dobrego dowcipu – jeżeli jest opowiadany zbyt często, emocje przestają mieć jakiegokolwiek znaczenie. Jeden Krzywy Domek jest w porządku, ale przy większej ilości zaczynamy już mieć problem. I wtedy właśnie wracamy do kwestii ładu przestrzennego. Mówiąc o ładzie, musimy zacząć od zarządzania, a tu samorządy mają głos decydujący. Nie może być tak, że właściciel posesji dyktuje warunki ładu przestrzennego.

Jeżeli mówimy o prawie, moralności, to proponuję formułę imperatywu kategorycznego: postępuj tak, jakbyś chciał, by maksyma twojego postępowania była prawem powszechnym. I na tym zasada się łądzi. Miasta mogły przetrwać właśnie dlatego, że ich role, które były opisywane już w średniowiecznych aktach lokacyjnych, były realizowane, o ile zbiorowość na tym korzystała.

**Leszek Szmidtke:**

— Czyli dochodzimy do tego, że oprócz gustu, istotą jest jakość stanowiącej prawa, w tym prawa lokalnego.

**Marek Stępa:**

— Chciałbym skierować naszą uwagę na etykę zawodową architekta i urbanisty. Do niedawna większość projektantów gotowa była zaprojektować wszystko, czego życzy sobie inwestor, aby nie stracić klienta. Jednak obecny boom budowlany powoduje, że architekt nie musi już „gonić” za każdym zleceniem; to inwestorom zależy na dobrym, sprawdzonym projektancie. Okazuje się, że te twarde realia ekonomiczne mogą sprzyjać łaadowi przestrzennemu, estetyce rozwiązań szczegółowych, temu, żeby nie przytłaczać przestrzeni. Oczywiście, istnieją pewne granice wyznaczone przez plany zagospodarowania przestrzennego. I tutaj właśnie jest rola

projektanta: wytłumaczyć inwestorowi, przekonać go do określonych rozwiązań.

**Leszek Szmidtke:**

— Ale czy architektci są słuchani, czy mają coś do powiedzenia?

**Jarosław Pałkowski (Zastępca Burmistrza Helu):**

— Jako przedstawiciele samorządów jesteśmy od tego, żeby przepisy o zagospodarowaniu przestrzennym przełożyć na rzecz naszych inwestorów i mieszkańców. Architekci i urbaniści są natomiast po to, aby nam w tym pomagać. Ta współpraca do tej pory układała się różnie. Zbyt słaba była wola przekonywania architektów, że dane rozwiązanie będzie lepsze dla przestrzeni, dla danej miejscowości. Niedawno ogłosiliśmy konkurs architektoniczno-urbanistyczny na zagospodarowanie sporej przestrzeni Helu. Wystartowały znane polskie pracownie projektowe, otrzymaliśmy bardzo ciekawe prace, ale skupiające się na wybranych elementach tej przestrzeni. Powstały ładne budynki i elementy widokowe, natomiast jeżeli chodzi o całą przestrzeń, jej zagospodarowanie, byliśmy lekko zawiedzeni. Większość projektów została przeniesiona, przerysowana na przykład ze Szwecji czy Norwegii – nie była charakterystyczna dla naszego regionu.

**Leszek Szmidtke:**

— To chyba jeden z problemów: czy istnieje coś takiego, jak pomorska architektura? Czy jest szansa na jej powstanie? Skąd czerpać wzorce?

**Marian Kwapiński:**

— My mamy te wzorce! Konieczna byłaby tylko inwentaryzacja zasobów kulturowych. To jeden z elementów planistycznych. Oczywiście, inaczej wygląda architektura na Kaszubach, inaczej na Żuławach czy Kociewiu. Przypadku, który omawiał burmistrz Helu, można by uniknąć, gdyby warunki konkursowe były dobrze sformułowane – właśnie w oparciu o inwentaryzację swojego dziedzictwa architektonicznego czy historycznego. Istnieją znakomite przykłady działań samorządów, choćby w Chojnicach, gdzie interesant chcący uzyskać decyzję budowlaną na jakiś obiekt na terenie starówki, wraz z odpowiedzią otrzymuje projekt stolarki, jaka ma się tam znaleźć, projekt kolorystyki i wytyczne dotyczące sposobu krycia dachu. Ponadto, podjęto tam uchwałę, w której, jeśli interesant powiada: „Taniej wyniosłyby mnie okna plastikowe, a wy mi stawiacie inne warunki”, gmina finansuje różnicę

w cenie. Takie działania zasadniczo zmieniły Chojnice. To dziś naprawdę sympatyczne miasto.

**Leszek Szmidtke:**

- Pan jako inwestor budujący budynki styka się z różnymi postawami samorządów; czy to, o czym była mowa przed chwilą, jest największą przeszkodą, żeby ten ład przestrzenny był zharmonizowany, taki, do którego wszyscy tęsknimy?

**Sergiusz Gniadecki:**

- Zgadza się z Markiem Stępą, który powiedział, żeby szczegółowymi zapisami prawa nie odbierać pracy twórczej architektom. To oni stanowią ostatecznie o kształcie i jakości architektury. Oni i inwestorzy. Przykłady zarówno z Polski, jak i Europy i innych kontynentów są paradoksalnie bardzo do siebie podobne. Proszę zauważyć, że oprócz różnic wynikających ewidentnie z tradycji czy historii regionów, domy, przedmieścia małych miasteczek w Bawarii różnią się od północnych landów, ale de facto na przestrzeni kilkuset kilometrów widzimy cały czas to samo.

To, co powoduje mój ogromny optymizm w stosunku do kierunku zmian w ładzie moralnym i społecznym, to fakt, że ludzie zaczynają dyskutować między sobą. Z ogromnym zainteresowaniem czytam, jak obrońcami jakichś rozwiązań projektowych stają się zwykli ludzie dyskutujący na forach internetowych. To wszystko wpływa także na wykształcenie odbiorców powstającej architektury.

**Tomasz Kalinowski (Kierownik Obszaru w IBnGR):**

- Proszę o zwrócenie uwagi, że w niektórych starych państwach Unii Europejskiej polityka ładu przestrzennego jest wręcz elementem konstytutywnym modelu gospodarki rynkowej. Przykładowo, w Niemczech polityka ładu przestrzennego jest jednym z kilku podstawowych filarów społecznej gospodarki rynkowej. Ale tam gęstość zaludnienia jest praktycznie dwa razy wyższa niż w Polsce, i to też powoduje inny sposób obchodzenia się z przestrzenią. Myślę, że wobec boomu budowlanego w Polsce dochodzimy do punktu zwrotnego, gdzie określenie postawy całości społeczeństwa wobec przestrzeni może się bardzo szybko zmienić. Mam na myśli niekoniecznie spektakularne wydarzenia typu Euro 2012, które w tej materii nie będzie chyba przełomowym momentem, lecz przemianę w ogólnej świadomości. Kiedy spojrzymy na nasze regionalne podwórko, z jednej strony udaje nam się w bardzo konstruktywny sposób kontynuować spuściznę ar-

chitektoniczną; jest tutaj element ciągłości dobrych wzorców – klasycznie polskich, bałtyckich, niemieckich. Natomiast sądzę, że nie jesteśmy wystarczająco otwarci na sprawy nowatorskie, eksperymentalne, które w innych aglomeracjach i regionach Polski występują z większą intensywnością. Atrakcyjność przestrzenna i elementy estetyczne to również bardzo istotne detale, wpływające na jakość życia. Województwo pomorskie nie jest w tej materii dobrze postrzegane. Ale z drugiej strony, w układach zainteresowania naszym regionem jako potencjalnym miejscem inwestowania, gdzie w przypadku niektórych typów inwestycji pod uwagę brane są aspekty wysokiej jakości życia, na którą ład architektoniczny się niewątpliwie składa, nasza pozycja nie jest już tak wysoka.

**Andrzej Sotkowski:**

- Wydawało mi się, że spotkaliśmy się tutaj, żeby porozmawiać o makroprzestrzeni – ładzie przestrzennym w skali miasta, w skali dzielnicy. W krajach europejskich architektem miasta, jakiejś lokalnej przestrzeni, chociażby gminy, jest wybrany w konkursie wybitny autorytet, zazwyczaj jakiś profesor, który skończył już działalność zawodową, a wygrał konkurs, bo miał wizję, w jakim kierunku zmierzać ma dane miasteczko, zachowując swoje piękno i rozwijając się jednocześnie. On – a nie poszczególni inwestorzy czy architekci – jest dyrygentem tej przestrzeni.

Proszę sobie wyobrazić, że są miasta, gdzie w ogóle zniknęło pojęcie architektury. Nie ma architektów miasta, architektów gminy – a jak nie ma dyrygenta, orkiestra nie zagra.

**Jan Szomburg, Jr. (Zastępca Redaktora Naczelnego PPG):**

- Brakuje długofalowego i zintegrowanego myślenia. Przy napływie pieniędzy i inwestycji obserwujemy teraz potencjalne zjawisko zgadzania się na każdego inwestora i każdą inwestycję przez samorządy, żeby otrzymać gotówkę, łączyć dziury w budżecie lub z innych przyczyn; nie patrzy się długofalowo, jak ta przestrzeń będzie wyglądać za 20 lat. Czy tu nie musimy się zastanowić nad takim właśnie podejściem 20-letnim, 30-letnim i na podstawie takiego planu, takiej wizji (stworzonej prawdopodobnie przez wybitnego architekta czy urbanistę) tworzyć plany zagospodarowania, zgadzać się lub nie na inwestycje? Druga rzecz to zintegrowanie. Czy samorządy lokalne i samorząd regionalny integrują swoje plany, czy jest współpraca pomiędzy nimi i na jakich zasadach?

**Leszek Szmidtke:**

- Panie Prezydencie, czy Gdynia ustala na przykład z gminą Żukowo swoje wizje tych pogranicznych dzielnic?

**Marek Stępa:**

- Współpracujemy w tym zakresie, ale podstawową rolę koordynującą w planach gminnych odgrywa plan województwa; dla tych gmin, do których należą Gdynia i Gdańsk, również plan metropolitalny odgrywa rolę czynnika koordynującego. Natomiast nie ma w tej chwili ustawowej hierarchizacji planów. Plany wojewódzkie czy te dla jego fragmentów są pewnymi narzędziami koordynacji polityki przestrzennej i rzeczywiście nie mają działania prawa miejscowego. Nie są również zapisane jako plany, których ustalenia są bezwzględnie obowiązujące dla planistów niższego szczebla. Uważam, że tam, gdzie planowaniem przestrzennym w gminach zajmują się ludzie odpowiedzialni, takie ustawienie planów jest wystarczające. Kiedyś system hierarchiczny planów obowiązywał i nic, czego nie było w planie wojewódzkim, nie mogło znaleźć się w planie miejskim, w planie wojewódzkim zaś musiała panować zgodność z planem krajowym. To zostało swego czasu poddane surowej krytyce. Niestety, w wielu gminach brakuje osób mających zawodowe przygotowanie do zarządzania przestrzenią. Brakuje dyrygentów.

**Leszek Szmidtke:**

- A czy nie brakuje też czegoś więcej – współpracy między tymi najbardziej zainteresowanymi, prowadzącej do ustalenia, jak ów ład przestrzenny ma wyglądać?

**Jarosław Pałkowski:**

- Chciałbym zauważyć, że pewnie nie bez przyczyny, mając na względzie mniejsze gminy i miasta, nasz ustawodawca ustalił, że projekty planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego, czy nawet projekty decyzji o warunkach zabudowy muszą dzisiaj opracowywać architekci i urbanisci. My, i mówię to, mając na względzie dotychczasową współpracę z urbanistami i architektami, oczekujemy, że właśnie oni dadzą nam rozwiązania najlepsze dla naszego obszaru.

**Marcin Nowicki:**

- Panie Prezydencie, a kwestia przytaczanego wcześniej przykładu Chojnic? Takich miejscowości, gdzie samorząd próbuje wpływać na przestrzeń gminy, nie tylko w ładzie zagospodarowania przestrzennego, ale również architektonicznie (czyli także w kwestiach

estetycznych), jest więcej – zarówno w naszym województwie, jak i w całym kraju. Przytoczę wyniki badania ankietowego, przeprowadzonego w trakcie Pomorskiego Kongresu Obywatelskiego: prawie 80 proc. uczestników (w Kongresie wzięło udział ponad 700 osób) stwierdziło, że jest za tym, aby zmniejszyć samowolę czy stopień indywidualizmu w zakresie architektury, aby nasze otoczenie ładniej, estetyczniej wyglądało. Czyli jest duże społeczne poparcie dla takiej idei.

**Marek Stępa:**

- Samorząd nie jest tutaj samodzielną. Prawo w tym kraju stanowi parlament. Osobiście przykład Chojnic traktuję z wielką radością – ktoś zadaje sobie trud i korzysta z możliwości, jakie daje mu najprawdopodobniej wpis danego obszaru do rejestru zabytków. To paradoks, ale żeby detalicznie dbać o ład architektoniczny na jakimś obszarze, trzeba go wpisać do rejestru zabytków. Władze Gdyni wystąpiły do wojewódzkiego konserwatora zabytków o wpisanie na taką listę obszaru gdyńskiego śródmieścia, bo tylko to pozwoli nam na szczegółową kontrolę nad tym, co się dzieje z unikalnym zespołem architektury modernistycznej wokół ulicy Świętojańskiej i 10 Lutego. To postulat do jeszcze jednego uczestnika tej dyskusji – parlamentarzystów – żeby szukać sposobu ochrony ładu przestrzennego, posuniętego już do formy architektonicznej, dla tych zespołów, które nie są jeszcze zabytkami, ale wyróżniają się harmonijną architekturą. Prawo budowlane powinno dawać nadzorowi budowlanemu możliwość bardziej skutecznego działania.

**Marcin Nowicki:**

- Być może większą rolę w decydowaniu o przestrzeni należałoby przypisać społecznościom lokalnym? Podam przykład Nowego Jorku, gdzie żeby wprowadzić się do istniejącego domu, trzeba uzyskać zgodę wszystkich mieszkańców. Oni mają prawo zapytać, czy mam psa, kota, szczurę, żonę, ile mam dzieci i tak dalej. To oni wydają zgodę na moją przeprowadzkę do tego domu oraz na ewentualną chęć zbudowania nowego obok ich posesji.

**Marek Stępa:**

- Chcę przypomnieć, że procedura planowania przestrzennego jest u nas bardzo uspołeczniona. Przepisy przewidują naprawdę duży zakres potencjalnego udziału mieszkańców (podkreśliłem słowo „potencjalnego”, bo nie zawsze jest to wykorzystywane). Natomiast

nie wyobrażam sobie uspołeczniania również decyzji administracyjnych w zakresie pozwoleń na budowę, gdzie niezbędna jest mimo wszystko fachowa wiedza. Choć w sensie nieformalnym decyzje te i tak są uspołecznione – wszystkie osoby (w tym sąsiedzi), które mogą wykazać interes prawny, są do takiego postępowania dopuszczone.

**Sergiusz Gniadecki:**

- Pan Sotkowski próbował, niestety nieskutecznie, namówić nas do dyskusji na temat ładu przestrzennego, a nie architektury. My zaś w każdej z naszych wypowiedzi szukaliśmy przykładów bardzo detalicznych. Istnieje olbrzymie „pole do zaorania”, szczególnie jeśli faktycznie powstanie, poprzedzona dużą dyskusją, strategia i polityka gmin oraz państwa w kierunku stworzenia warunków inwestycyjnych poprzez to, że najpierw będą powstawały plany rozwoju, infrastruktury, a następnie dzielnice – nie odwrotnie. Dziś wyrastają ogromne dzielnice mieszkaniowe, których jak się później okazuje, nie można skanalizować, odebrać deszczówki, nie ma do nich dróg dojazdowych. Kosztami tych operacji obarczani są deweloperzy, którzy wliczają te środki w ceny mieszkań. Oznacza to de facto, że ciężar obowiązków samorządów przerzucany jest na

inwestorów komercyjnych, a w dalszej konsekwencji – na klientów.

Mamy dzisiaj niepowtarzalną okazję, związaną z Euro 2012 i początkiem obecności w Unii Europejskiej, którą musimy fantastycznie rozegrać, projektując i przygotowując najlepsze możliwe warunki inwestycyjne. A wtedy inwestorzy, doceniając to, co zostało przez gminy i samorządy przygotowane, przyjdą w swojej najlepszej jakości, prezentując i promując najlepsze rozwiązania urbanistyczne i architektoniczne.

**Leszek Szmidtke:**

- Jednakże wielcy inwestorzy to tylko część problemu, bo nasza powszedniość jest trochę inna. Wystarczy wyjechać poza granice administracyjne, na przykład Gdańska, i zobaczyć, jak wyglądają powstające tam osiedla, które są przysłowiową „wolną amerykanką”.

**Sergiusz Gniadecki:**

- Na pewno, ale jak już ktoś kiedyś powiedział: mentalność zmienia się poprzez pokolenia. Istnieje wiele dobrych przykładów na rozwój małych miejscowości i wiosek – chociażby Koleczkowo, które dzięki społeczności „czującej” estetykę, realizuje przyzwoite dzieło.

# Młodzi o Pomorzu

|                  |                                                       |    |
|------------------|-------------------------------------------------------|----|
| Damian Trawicki  | <i>Pomorze – architektura bez jakości i estetyki?</i> | 56 |
| Agnieszka Borodo | <i>Przestrzeń trójmiejskiej metropolii</i>            | 59 |
| Dawid Majer      | <i>Polifoniczna przestrzeń bliźniaczego centrum</i>   | 63 |

## *POMORZE – ARCHITEKTURA BEZ JAKOŚCI I ESTETYKI?*

Codziennie mijamy setki budynków, poruszamy się ulicami, przemieszczamy przez krajobraz i architekturę, która jest nie tylko naszym codziennym otoczeniem, ale i naszą wizytówką. Często wystarczy spojrzeć na miejsce, w którym się znajdujemy (dom, ulica, park, las) i jego stan, aby powiedzieć, kto jest jego mieszkańcem czy użytkownikiem. Niestety, w naszym regionie zwykłemu przechodniowi, tym bardziej turyście lub przejeźdnemu, od razu rzucają się w oczy nierówne chodniki, śmieci porzucane po ulicach, nieskosizone trawniki, wszędobylskie reklamy, brudne przystanki autobusowe, brak zieleni. Takie obrazy nie tylko odrzucają, ale też zmuszają do zadawania pytań, czy umiemy korzystać z tego, co mamy wokoło, czy umiemy dbać o naszą własność, miejsce codziennego użytku, wypoczynku i pracy?

Proces planowania przestrzeni to nie tylko opracowanie koncepcji zagospodarowania przestrzennego, wyznaczenie powierzchni działek, wybudowanie obiektów, ale też duża liczba szczegółów, o które należy zadbać, nadając im właściwe przeznaczenie. Na to, aby powstał „dobry obiekt”, składają się m.in. ramy narzucane planami zagospodarowania, oczekiwania i możliwości inwestora, jakość projektu architektonicznego i budowlanego, a także jakość wykonania. Na dłuższą metę, dla estetyki i funkcjonalności takich fragmentów przestrzeni znaczenia nabiera „kultura” użytkowania.

*Damian Trawicki*

---

*Student  
Akademii Marynarki  
Wojennej w Gdyni*

### Jakość za niską cenę...

Obecna publiczna polityka inwestycyjna opiera się na logice przetargowej. Najczęściej niestety dominuje w niej jedno tylko kryterium – jak najniższej ceny. W procesie przetargów wybierane są firmy, które oferując niską cenę usług, nie gwarantują dobrej jakości wykonanych prac. Skutkiem są nagminne już w naszej rzeczywistości niekończące się remonty dopiero co oddanych dróg, chodników, mostów. Problemem nie są tylko źle dobrane (najtaniejsze) materiały, ale również wadliwe wykonanie. Samorządy cieszą się z uzyskanej „ilości” – traktując ją jako kryterium efektywności ich działania. Warto zmienić takie nastawienie i wymagać od swoich samorządowców przede wszystkim jakości. Odpowiedni nadzór przeprowadzanych inwestycji oraz egzekwowanie gwarancji może zaoszczędzić nie tylko spore pieniądze, ale i zadowolić mieszkańców danej miejscowości.

### Uczmy się zabytków...

Mieszkańców Pomorza należy uczyć zasad tzw. „kultury bycia” wśród obiektów architektonicznych, dbania o ich przetrwanie dla kolejnych pokoleń. W tym celu potrzebna jest większa wiedza, nie tylko o bogatej architekturze regionu, ale i o panujących w przeszłości stylach. Wprowadzenie swego rodzaju edukacji, jak umiejętnie korzystać z przestrzeni, wytworzy w mieszkańcach naszego regionu poczucie tożsamości z Pomorzem. Uwrażliwi nas także na decyzje zapadające przy tworzeniu naszego otoczenia. Każdy z nas powinien zdawać sobie sprawę ze znaczenia procesu decyzyjnego w planowaniu przestrzeni, ale i rozwinać w sobie zmysł estetyki.

Zwykły mieszkaniec powinien wiedzieć, jak zachować się w obiektach zabytkowych, na cmentarzach, w galeriach, w teatrach, w parkach narodowych, jak odnosić się do takich miejsc z szacunkiem, a co za tym idzie – nie śmiecić, nie dewastować, korzystać z architektury zgodnie z jej przeznaczeniem.

### Prywatne jest święte, publiczne nie istnieje!

W dalszym ciągu panuje przekonanie, że to, co publiczne, jest dla nas mniej ważne od tego, co prywatne. „Publiczne” to nadal „niczyje” – zaczynając od klatek schodowych wielorodzinnych budynków, na pomorskich lasach kończąc. Dbamy o to, co należy osobiście do nas, natomiast nie potrafimy szanować dobra publicznego. Musimy wykształcić w sobie współodpowiedzialność za to, co nas otacza.

### Czas na reklamę

Reklama – w dobie konkurencji wolnorynkowej – wdzierza się w nasze życie z każdej niemal strony. Obiekty architektoniczne i otaczająca nas przestrzeń to także miejsce na zamieszczanie różnych bannerów i plakatów reklamowych. Przedsiębiorcy starają się wykorzystać każdą przestrzeń, zarówno miejską, jak i wiejską do tego, aby umieścić „kawałek” swojej firmy w jak najbardziej widocznym miejscu. Powoduje to niejednokrotnie „zaśmianie” krajobrazu różnokolorowymi tablicami i neonami. Niestety, często reklamodawcy w zamian za jak największą promocję ignorują przepisy i regulacje prawne dotyczące zamieszczania reklam. Chaos i kicz, jaki w skutek tego powstaje, jest kolejnym świadectwem bałaganu w naszej przestrzeni. Dobrze zarządzane miasta powoli i skutecznie zaczynają ten problem rozwiązywać, tworząc politykę restrykcji i zakazów dotyczących zamieszczania reklam. Natomiast najgorzej wygląda sytuacja na wsiach i przedmieściach, gdzie panuje samowola w umieszczaniu różnego rodzaju billboardów. Na wiejskich polach, głównie przy ruchliwych trasach, można zauważyć setki różnych reklam, burzących piękne pomorskie widoki. Być może obok zakazów i nakazów warto pokusić się o promocję dobrych praktyk – takie pozytywne działania często są znacznie bardziej skuteczne.

### Pole popisu dla samorządów

To samorządy różnego szczebla są odpowiedzialne za ład przestrzenny i architektoniczny. Wiele spośród pomorskich gmin – nie bacząc na niedoskonałe prawo „centralne” – potrafiło opracować dobrą strategię zagospodarowania przestrzeni i wprowadzić na przykład elementy jednolitego „stylu budowlanego”.

Ujednolicone zasady budowlane i odpowiednie prawo gminne dotyczące budowy domów spowodują nie tylko krok w stronę estetyzacji danego terenu, ale też wzmocnią przywiązanie do tradycji kulturowej regionu. Niektóre gminy już opracowały zasady, których mają przestrzegać ich mieszkańcy przy planowaniu budowy, jak np. odpowiedni kąt nachylenia dachu czy stosowanie czerwonej dachówki jako element charakterystyczny dla danej społeczności.

Niedopuszczalne jest, aby na terenie architektury kaszubskiej czy kociewskiej powstawały domy stylizowane na budownictwo góralskie. Mimo, że mogą one stanowić swego rodzaju element estetyczny, nie wpisują się w lokalną kulturę i tożsamość architektoniczną. Niestety, powszechna jest także doraźność w budownictwie i swego rodzaju „wolna amerykanka”. Powstają szpecące krajobraz tymczasowe baraki, garaże i tym podobne. Nielegalnie powiększa się gotowe budynki o różnego rodzaju dobudówki

i nadbudówki. Problemem jest także spuścizna lat 70-tych i 80-tych, czyli „blokowiska” z tzw. wielkiej płyty. Remonty elewacji tych budynków i malowanie ich na różne kolory jest rozwiązaniem tylko w pewnym stopniu poprawiającym stan estetyczny. Istnienie blokowisk będzie problemem Polski jeszcze przez dziesiątki lat.

### **Młodzi ludzie a odpowiedzialność**

Rozważając dylematy estetyki naszego otoczenia nie sposób pominąć problemu graffiti. Dla jednych „grafficiarze” są dewastatorami, dla innych tworzą nowy rodzaj ulicznej sztuki. Dla tych pierwszych są tylko przestępcami niszczącymi naszą architekturę, których powinno się odpowiednio karać. Dla drugiej grupy natomiast są to ludzie obdarzeni ogromnym potencjałem artystycznym.

Istnieją dobre przykłady wykorzystywania ich talentu twórczego i świeżego spojrzenia na świat – można przecież nie tylko ozdabiać osiedla dobrze przemyślanymi dziełami graffiti, ale także zaangażować młodych ludzi poprzez różnego rodzaju konkursy do projektowania swojej przestrzeni i mieszczącej się w niej architektury.

### **Ulotne piękno Pomorza**

Naturalne piękno i walory Pomorza są naszym zasobem. Jak każdy zasób, można go dobrze spożytkować, ale też łatwo stracić. Zagospodarowanie przestrzenne i architektura mają to do siebie, że popełnione w ich zakresie błędy bardzo trudno jest poprawiać. Decyzje budowlane warunkują jakość naszego życia na wiele dziesięcioleci, wywołując często nieodwracalne skutki. Warto o tym pamiętać, wydając kolejne zezwolenie na budowę.

*Agnieszka Borodo*

*Studentka III roku  
Wydziału Architektury  
Politechniki Gdańskiej*

## *PRZESTRZEŃ TRÓJMIEJSKIEJ METROPOLII*

**A**dministracyjnie odrębne, architektonicznie różne, ekonomicznie i funkcjonalnie odmienne od siebie trzy miasta nieuchronnie zmierzają do powstania trójmiejskiej metropolii. Co proponują nam Gdynia, Sopot i Gdańsk razem i każde z osobna? Czy funkcje przestrzenne spełniają swoją rolę, zachowując przy tym ład architektoniczny, charakterystyczny dla każdego z tych miast? Czy młody człowiek jest adresatem zmian dokonujących się w Trójmieście i czy takie zmiany są realizowane? Jakie są pomysły rozwoju centrów miast? Pytań można by stawiać bez końca, lecz jedno jest pewne – należy wprowadzać takie rozwiązania i w taki sposób kreować przestrzeń każdego z trójmiejskich miast, aby w kontekście powstawania metropolii na pierwszym miejscu stawiać człowieka, dopasować się do jego potrzeb.

Gdańsk, Sopot i Gdynia mają swoje walory oraz dużo ambitnych pomysłów, lecz uważam, że coraz mniej pamięta się o ludziach, którzy szukają przyjaznego miejsca do nauki, zabawy, pracy, wypoczynku czy założenia własnego domu i bardzo często oczekują ładu przestrzennego oraz architektonicznego, mogącego zapewnić im poczucie estetyki i komfortu mieszkania. Najbardziej zastanawia fakt, iż z jednej strony w całym Trójmieście powstają nowe osiedla, które są coraz urokliwsze, lepiej zlokalizowane, bardziej przemyślane i ciekawsze architektonicznie.

Prezentują nowy standard mieszkania w nowoczesnych, przestronnych lokalach na zamkniętych osiedlach, które są położone na obrzeżach miast, miejscach reprezentatywnych, blisko związanych z przyrodą oraz morzem. Z drugiej strony jednak, centra trójmiejskich miast, będące niegdyś miejscem zamieszkania tysięcy ludzi, stają się coraz bardziej wyludnione. Nagromadzenie funkcji rozrywkowej, administracyjnej, ekonomicznej czy handlowej tworzy przestrzeń, w której ludzie nie chcą mieszkać, a jedynie czasowo przebywać. Przyjeżdżają do pracy, na uczelnię, załatwić sprawę w urzędzie, a w wolnych chwilach się pobawić, odpocząć. Jednak z ulgą opuszczają zatłoczone, głośne i, zdaje się, coraz bardziej chaotyczne centra trójmiejskich miast.

### Gdynia...

„Miasto z morza i marzeń”, „okno na świat” – tymi cytatami oddać można całą inspirację, która przyświecała powstaniu tego miasta. Z jednej strony, główne osie widokowe kierujące nas w stronę zatoki, otaczająca architektura inspirowana morzem i jego kulturą, wykorzystanie portu do gospodarczego rozwoju miasta, dynamiczny rozwój spowodowany licznymi inwestycjami, co owocuje nowymi biurami, centrami biznesu i handlu. Z drugiej zaś, miejsce zaprojektowane dla ludzi, gdzie nie zapomniano o potrzebach mieszkańca.

Młody człowiek, poza architekturą, widocznym rozwojem miasta i doskonałym miejscem do pracy, nie widzi w Gdyni miejsca do odpoczynku, zabawy i rekreacji. Centrum miasta z nagromadzonymi funkcjami ekonomicznymi, handlowymi, usługowymi zapomniało o młodym człowieku. Poza licznymi wyjątkami w rejonie skweru, brak lokali tętniących życiem, pełnych nie tylko turystów, ale i mieszkańców. Prowizoryczne kluby, zlokalizowane w miejscach i budynkach o zgoła innym przeznaczeniu, nie tworzą przestrzeni, w której młodzi chcieliby się bawić i odpoczywać. Brak miejsc „kultowych”, utożsamianych z młodym pokoleniem. Należy to zmienić poprzez przemysłaną zabudowę skweru Kościuszki i terenów przyległych, zachowując przy tym specyficzny ład architektoniczny, który nadaje temu miastu klimat. Muszą powstać miejsca, gdzie widoczne będą autonomia młodego człowieka i odzwierciedlenie jego potrzeb. Nie można lokować kina, dyskoteki, sklepów i pubów w jednym miejscu, jak ma to miejsce na przykład w centrum Gemini. Co prawda dla turystów jest to atrakcyjne, ale nie dla mieszkańców, głównie młodych, którzy poszukują swojego miejsca w swoim mieście. Gdynia ma niesamowite możliwości: bulwar Nadmorski, skwer Kościuszki, gdzie aż prosi się o jak najwięcej miejsc dla młodych i nie tylko młodych

mieszkańców. Dobrze się dzieje, że takie miejsca zaczynają coraz częściej powstawać.

Gdynia jako centrum biznesu. Taką wizję z pewnością snuje wielu mieszkańców tego miasta. O tego rodzaju dążeniach świadczyć może powstawanie licznych biurów i centrów biznesu. Niektóre, jak na przykład budynek firmy Prokom, dom towarowy Batory czy handlowo-usługowy Kwiatkowski, idealnie wpisują się w istniejący już ład zabudowy Gdyni. Inne przedsięwzięcie – powstanie Pomorskiego Parku Naukowo-Technologicznego na terenie byłej zajezdni trolejbusowej – jest świetnym przykładem zaadaptowania istniejącej przestrzeni do nowych funkcji, przy zachowaniu charakterystycznej architektury. Władze powinny podjąć decyzję, czy pozwalają na swobodną lokalizację funkcji w poszczególnych częściach miasta, czy też tworzyć się będą obszary szczególnego przeznaczenia – na przykład skwer Kościuszki i bulwar Nadmorski jako miejsca wypoczynku i rekreacji, ulica Świętojańska i jej okolice jako centrum usługowo-handlowe, ulica Śląska i jej okolice jako dzielnica biurowa. Ciekawa byłaby idea stworzenia terenów okalających basen Prezydenta budynkami podobnymi do Sea Towers, jednak inwestycja ta rodzi wiele pytań o zachowanie ładu przestrzennego. Jako gdynianka, ale i przyszły architekt jestem wewnętrznie rozdarta. Nie chcę zatracenia niepowtarzalnego klimatu i charakteru tego miasta. Obawiam się, że inwestycje rozpatrywane jedynie pod kątem ekonomicznych profitów doprowadzą do zatracenia potrzeb mieszkańca, dla którego powinno się projektować. Z drugiej strony, jako osoba, która w przyszłości sama będzie projektować, uważam powstanie takich budynków za bardzo potrzebne, dające nowy oddech miastu i umożliwiające wprowadzenie nowego kierunku rozwoju architektury.

Niewątpliwie, centrum Gdyni jest idealnym przykładem prawidłowej lokalizacji funkcji miejskich, gdzie przenika się ze sobą „mieszkaniówka”, rekreacja, usługi i przemysł. Ich wykorzystywanie jest dodatkowo spotęgowane prawidłowym umiejscowieniem infrastruktury komunikacyjnej, lecz trzeba uważać, żeby nieprzemyślanymi inwestycjami nie zburzyć tego, co jest charakterystyczne dla zabudowy Gdyni, nie zmarnować szansy ukierunkowanego rozwoju skierowanego przede wszystkim na człowieka.

### Sopot...

Letnia stolica Polski. To właśnie tam główna przestrzeń publiczna jest całkowicie dostosowana do skali człowieka i jego potrzeb. Sam deptak z nagromadzoną funkcją gastronomiczno-rozrywkową przyciąga masę ludzi, nie tylko z Trójmiasta i Polski, ale i z zagranicy. Ogromna różnorodność miejsc gwarantuje złożone formy

wypoczynku i spędzania wolnego czasu, od przestrzeni zurbanizowanych z nagromadzonymi funkcjami, po obszary wypoczynkowo-rekreacyjne. Nie da się ukryć, że Sopot jest miejscem, które żyje o każdej porze dnia i nocy.

Analizując funkcje turystyczne, dostrzegamy prawidłowość w ich zlokalizowaniu. Długi deptak z pubami, restauracjami, klubami zakończony placem wprowadzającym w część hotelową zakończony najdłuższym, drewnianym mołem w Europie. Największym atutem miasta jest fakt, iż wyżej wymienione funkcje tworzą oś zakończoną widokiem na zatokę.

Sopot to nie tylko zabawa. W kreowaniu wizerunku miasta i jego przestrzeni nie powinno się zapomnieć o miejscach, gdzie mieszkańcy i turyści mogą uprawiać sport. Nie wystarczy wytyczyć na chodniku ścieżki rowerowe czy postawić w parku bramki do piłki nożnej. Można z obiektów sportowo-rekreacyjnych stworzyć punkty miasta, które przyciągać będą tłumy nie tylko oryginalnym kształtem, ale i pełnią funkcję.

Obecnie modernizowane centrum Sopotu sprawia, iż to właśnie ono jest hotelowym centrum Trójmiasta. Ważne, by architektura tych obiektów była na tyle oryginalna i pomysłowa, żeby stać się wizytówką miasta, a zarazem nie zburzyć ładu morskiego kurortu, którym niewątpliwie jest Sopot. Realizując pewne inwestycje, spowodować można, iż przestrzeń miasta nabierze jeszcze więcej uroku i ściągnie ogromną liczbę turystów. Słynny „krzywy domek” jest dobrym przykładem stworzenia czegoś oryginalnego bez naruszania ładu architektonicznego miasta.

### Gdańsk...

Historyczny Gdańsk z jego niepowtarzalnymi kamieniczkami, żurawiami portowymi górującymi nad miastem, a symbolizującymi iskrę przemian w bloku wschodnim, jest nieodzownym miejscem na turystycznej mapie polski, regionu i Europy. Czy jednak miejsce to ze swoimi walorami i atrakcjami ma być funkcjonalnie podporządkowane jedynie turystom, czy można zapomnieć o mieszkańcach, którzy tworzą klimat miasta i są jego duszą? Na jakie ustępstwa można się zgodzić, projektując nowe budynki i adaptując istniejące przestrzenie Starego Miasta? Głównym problem jest tu chyba brak jasnej koncepcji podziału funkcji centrum. To problem wielopłaszczyznowy, który wymaga wnikliwej analizy historycznej zabudowy, funkcji, a przede wszystkim weryfikacji obecnych działań zmierzających do wyznaczenia drogi rozwoju Gdańska.

Jestem pod ogromnym urokiem tego, co w Gdańsku historyczne i monumentalne, lecz mam wrażenie, że w całej tej płaszczyźnie zapomniano o mieszkańcach. Funkcje rozlokowane w centrum miasta są niejako kołem

ratunkowym rzucającym na potrzeby turystyki. Gdzie w tym pięknym miejscu odnaleźć możemy pub czy restaurację przeznaczone dla mieszkańców, którzy chcą spędzić wolny wieczór? Lokali gastronomiczno-rozrywkowych jest dużo, lecz są one wypełnione głównie turystami, którzy zachwyceni i oczarowani pięknem miasta nie muszą mierzyć się z trudem codziennego życia w Gdańsku.

Turystyka w połączeniu z kulturą i historią jest pewną koncepcją na przestrzeń Starego Miasta. Planowane muzeum Solidarności, istniejące muzea i galerie, teatr Wybrzeże, liczne kościoły i pomniki historii, którymi są prawie wszystkie budowle w centrum Gdańska, po odpowiedniej aranżacji stać się mogą „kulturalno-historycznym” centrum Trójmiasta i całego regionu. Trzeba w tym celu przebudować infrastrukturę drogową, zamknąć pewne części miasta dla samochodów i stworzyć nowe miejsca, gdzie człowiek będzie się mógł oddawać „duchowej uczcie”. Stare Miasto ma jeszcze wiele miejsc, które są nieodrestaurowane i czekają na ciekawą propozycję nie tylko architektonicznego odtworzenia, ale i funkcjonalnej aranżacji według wymogów współczesności. Niewątpliwie, potrzebna jest debata publiczna, która dałaby odpowiedź, czy taka śmiała koncepcja stworzenia centrum kultury, sztuki i historii jest realna.

Mimo wielu pomysłów na rozwój centrum Gdańska, a w szczególności Starego Miasta, musi tu panować pewien ład architektoniczny. Niewątpliwym ukłonem w stronę historii byłoby zachowanie pewnych osobliwych i charakterystycznych cech, jakie posiada architektura Gdańska, w nowo powstającej zabudowie. W końcu nie jest ważne, aby budynek był pomnikiem jego twórcy, „sztuką dla sztuki”. Oprócz tego, iż musi on zwracać uwagę swoją estetyką i innowacyjnością, powinien spełniać również wymogi funkcjonalne, wpisując się w tkankę miejską. Nowe centra handlowe czy biurowce, oprócz profitów ekonomicznych dla miasta, powinny być napędem ożywiającym otoczenie. Inwestycje nowo projektowanych przestrzeni mogą mieć oczywiście charakter współczesny, ale czy prawidłowe jest kopiowanie na siłę architektury bardziej rozwiniętych miast Europy Zachodniej, Stanów Zjednoczonych czy azjatyckich tygrysów? Najprościej mówiąc, uczmy się na błędach! Projektując współczesne założenia miejskie, powinniśmy korzystać z doświadczenia innych, nie powielając ślepo ich pomyłek. Nie można dopuścić do sytuacji, w której panoramę Gdańska z charakterystyczną ulicą Długą, kościołem Mariackim, kamieniczkami i żurawiami portowymi w tle zasłonią wieżowce i drapacze chmur. Takich miejsc na świecie jest już wystarczająco dużo. My zachowajmy ład architektoniczny w miejscach dla nas szczególnych, rozwijajmy się i twórzmy,

ale tak, by współczesna architektura ożywiała i na nowo odkrywała przed nami magię tego miasta. Gdańsk ma olbrzymi potencjał, którym z pewnością są ludzie młodzi (tacy jak ja), oczekujący czegoś więcej niż ikony historii i turystyki. Chcą w nim widzieć miejsce z pomysłem, który jest konsekwentnie realizowany. Architektura może to z pewnością umożliwić.

Zestawmy teraz powyższą charakterystykę i koncepcję rozwoju poszczególnych miast Trójmiasta, widzianą oczami młodej osoby, z faktem powstawania metropolii i obowiązkiem zachowania pewnego ładu przestrzennego. Jak widać, każde z wymienionych miast ma do zaoferowania różne walory. Na tle lokalizacji funkcji jedno miasto wypada korzystniej, inne gorzej. Mimo iż Gdańsk, Gdynia i Sopot to administracyjnie odrębne przestrzenie, istnieją razem jako symbiotyczny twór. Są częścią formującej się metropolii. Dlatego mieszkańcy Trójmiasta czerpią z każdego z nich to, co najlepsze. I tak kolejno: Sopot jest miejscem aktywnego wypoczynku i życia nocnego młodych ludzi, Gdańsk to pomnik historii, administracyjne i kulturalne centrum regionu i symbol Pomorza, natomiast Gdynia to miasto nowoczesne i otwarte na rozwój. Metropolia sama w sobie rozwiązuje problem lokalizacji funkcji, gdyż każdy mieszkaniec może korzystać z tych najlepiej ukształtowanych w każdym mieście.

Metropolia w wymiarze urbanizacyjnym tworzy bardzo ciekawą przestrzeń, która zaspokaja prawie wszystkie

potrzeby jej mieszkańców (ewentualne braki w jednym mieście rekompensują w innym). Co jednak z ładem? Czy w przypadku metropolii jest on nadal zachowany, czy w ogóle istnieje? To duży problem, gdyż historia poszczególnych miast, idea ich powstania, rola jaką odgrywają wykształciły architekturę charakterystyczną tylko dla ich zabudowy. Uważam, że należy zachowywać ład panujący w przestrzeni poszczególnych miast Trójmiasta. Projektując na przykład w Gdańsku, należy rozpatrywać inwestycje jedynie pod kątem architektury tego miasta. Nie należy ujednolicać przestrzeni trójmiejskiej metropolii, gdyż wtedy zatracimy jej niepowtarzalny charakter.

Bardzo ważne, aby decydenci, architekci, inwestorzy, budując dajmy na to w Gdyni, szanowali ład przestrzenny tego miasta, ale mieli też świadomość, że tworzą dla mieszkańców Trójmiasta. To niezmiernie istotne, gdyż główną przeszkodą w swobodnym korzystaniu z funkcji poszczególnych miejsc w metropolii jest ich dostępność. Zintegrowana komunikacja jest niezbędna dla swobodnego przemieszczania się w obrębie Gdyni, Sopotu i Gdańska. Planowane inwestycje nie mogą być rozpatrywane jedynie przez pryzmat ulicy, dzielnicy czy jednego miasta. Muszą być starannie przemyślaną i zaplanowaną inwestycją w przestrzeń publiczną, z której wszyscy korzystamy. Ład architektoniczny Trójmiasta stanie się wizytówką naszego regionu jedynie w sytuacji, kiedy będzie dopasowany do skali i potrzeb wszystkich mieszkańców, umożliwiając im swobodny dostęp do wszystkich jego funkcji.

*Dawid Majer*

---

*Absolwent filozofii  
na Uniwersytecie Gdańskim,  
publicysta*

## *POLIFONICZNA PRZESTRZEŃ BLIŹNIACZEGO CENTRUM*

Mieszkam na granicy dwóch gdańskich dzielnic – Wrzeszcza i Oliwy – na skrzyżowaniu ulicy Grunwaldzkiej i alei Wojska Polskiego. Za oknem mam plac Piłsudskiego i studencki klub Żak. Do samego śródmieścia biegnie ciąg komunikacyjny, którym codziennie jeżdżę do pracy, korzystając na przemian z połączenia tramwajowego albo Szybkiej Kolei Miejskiej. „SKM-ka” jedzie do Dworca Głównego blisko dziesięć minut. Tramwaj zwykle dwa razy dłużej, ale można za to przyjrzeć się życiu ulicy Grunwaldzkiej na jej wrzeszczańskim odcinku. Moje obserwacje dotyczą głównie zwartej zabudowy dawnego Langfuhr, która kończy się przed politechniką, mniej więcej na wysokości Stacji De Luxe. Od dłuższego czasu zadaję sobie pytanie: czy można mówić o kształtowaniu się w tej części miasta równoległego serca urbanizacyjnego? Myślę, że tak.

Wrzeszcz był zawsze dzielnicą handlową, która od XIX w. skupiała bogate mieszczaństwo. Współcześnie banki, sklepy, różnorodne punkty usługowe czy niezliczone biura firm stanowią jego wizytówkę. To tkanka, która obecnie tętni życiem równie mocno, co Starówka. Ale jednak inaczej, bardziej nowocześnie i dynamicznie. Zabytkowa część śródmieścia jest pocztówkowo-rekreacyjna. Wykluczysz kilka poważnych zgrzytów architektonicznych, jej zabudowa to raczej jednolita i reprezentacyjna bryła. Inaczej górny Wrzeszcz. Tutaj oddycha się inaczej.

Kwitnie handel i biznes, powstają nowoczesne inwestycje przestrzenne, które swoją estetyką odbiegają już od tradycji w powszechnym rozumieniu. Ten odcinek miasta jest żywy i wciąż nieokreślony. Zdaje się być wyzuty ze swego stylu. Z dawnej, luksusowej architektury wrzeszczańskiej po II Wojnie Światowej zachowało się niewiele. Wykluczwszy dolny Wrzeszcz, stare kamienice to obecnie kilka ulic odchodzących od Grunwaldzkiej. Na trasie Żak–Stacja De Luxe oglądamy nie do końca udane przykłady połączenia sześcienniej zabudowy komunistycznej z niszczącymi kamienicami, które od czasu do czasu urozmaicają swoimi wieżyczkami linię dachów. Ta dysharmonia będzie pogłębiającym się dla Wrzeszcza problemem. Tym bardziej, że mowa o strefie, której nie sposób pominąć, poruszając się wzdłuż trójmieskiego kręgosłupa komunikacyjnego.

Polepszenie ukrwienia Wrzeszcza przyspieszy nie tylko otwarcie Galerii Bałtyckiej. Wpłynie na to również postawienie wieżowców Manhattan Towers w okolicy dzisiejszego Centrum Handlowego o tej samej nazwie czy zagospodarowanie terenów po dawnych koszarach na ulicy Słowackiego. W obliczu tych inwestycji spektakularny projekt wybudowania na terenie stocznioowego Młodego Miasta megapleksu nie stanowi wielkiego kontrapunktu ze strony śródmieścia. Całość organizmu miejskiego i tak ożywi Euro 2012, tyle że jak zapowiadają inwestorzy i architekci, to właśnie z okien Manhattan Towers patrzeć będzie można na letniewską Baltic Arenę.

Na rozwój Wrzeszcza wpływa również inne zjawisko. Jest nim wewnętrzna rewitalizacja, jaka przebiega pod znakiem inicjatyw obywatelskich i nowych trendów w życiu społecznym. W starszej części Wrzeszcza mieszkania w kamienicach kupiło wielu ludzi młodych i wykształconych. Nabywcy ci tworzą komórki, które często odbiegają od tradycyjnego modelu rodziny (związki nieformalne, małżeństwa bezdzietne czy tzw. *share flat*, czyli małe grupy współlokatorskie, które nie są ze sobą powiązane więzami krwi). Są oni bardzo aktywni obywatelsko, uczestniczą pręźnie w życiu kulturalnym. Pragną aktywnie wpływać na otaczającą rzeczywistość. Wybrali kamienice, aby uciec nie tylko od blokowisk, ale także od „plombowej” zabudowy gdańskiej Starówki. W ciągu ostatniego roku nieruchomości bardzo podrożały, dlatego teraz boom zanika. Za to bardzo drogie mieszkania w najbardziej reprezentatywnej części Grunwaldzkiej kupują obecnie finansowi krezusi, a ceny stają się powoli konkurencyjne w stosunku do cen mieszkań na śródmieściu. Obie grupy zasilają społeczność Wrzeszcza i można z powodzeniem powiedzieć, że to tu rodzi się nowoczesne gdańskie mieszczaństwo.

Swoistym gwałtem na architekturze starych miast była epoka tzw. wielkiej płyty. Symbolem przestrzennej

transgresji pozostała utrzymana w tej estetyce bloki, pawilony, ale też i kamienice sprzed półwiecza kształtem zbliżone do bryły kostki. Niczym obce ciała psują one również harmonię dawnego Langfuhr. Problem ten dotyczy w najmniejszym stopniu modernistycznej Gdyni, w największym zaś niemal wszystkich historycznych dzielnic Gdańska. Wrzeszcz jest w sytuacji wyjątkowej. Przemierzając okolice Grunwaldzkiej, obserwujemy bogaty tygiel budowlany, przechodzący miejscami w nieznośną kakofonię. Stare ceglane domy robotnicze sąsiadują z blokowiskami i nizinnymi biurowcami z czasów Gierka, by po kilku chwilach ustąpić zabytkowym kamienicom, które z kolei przecinają jeszcze inne relikty komunistycznej architektury. A wszystko w świetle neonowych szyldów, w cieniu billboardów, w odbiciu szklanych witryn sklepowych. Stare, z roku na rok coraz mniej widoczne napisy niemieckie sprzed wojny, zdobią elewacje budynków w towarzystwie współczesnych graffiti i plakatów. Miejscami obraz ten nieomal do złudzenia przypomina fuzję berlińskich ulic. W dawnym Berlinie Wschodnim architektura (oczywiście różniąca się od naszej) została po wojnie załataną przez komunistyczne obiekty. Owocem takich kontrastów jest szpetota sporej części niemieckiej metropolii.

Wtórne rozwiązania inspirowane ideami Le Corbusiera uczyniły dla estetyki wielu miast więcej złego niż dobrego. Rzecz jednak nie sprowadza się do kwestii surowego sześciennego modelu budynków, ale również do symetrycznych układów przestrzennych. Dziś nie ma odwrotu od różnorodności architektonicznej i próba jednolitego zagospodarowania przestrzeni miasta okaże się na pewno niekorzystna. Zaś górny Wrzeszcz jest fuzją i musi nią pozostać. Oblicze tej dzielnicy składa się nie tylko z ulicy de Gaulle’a czy uroczej, lecz zaniedbanej wysepki kamienic w okolicy powstającej Galerii Bałtyckiej. Swoją rolę ma także wysłużony Cristal czy wspomniany już wieżowiec, zwany „dolarowcem”. Uważam, że najbardziej rozsądnym zadaniem będzie próba przemyślanego zszycia tych kontrastów. Chaos zmierzający w stronę umownej harmonii uczyniłby Wrzeszcz ulicą Grunwaldzkiej i okolic dzielnicy, której obecny brak jednorodnego stylu stałby się osobiwym wyróżnikiem. Biorąc pod uwagę wydźwięk i charakter zmian społecznych opisanych wyżej, a co za tym idzie perspektywę tworzenia się w tej okolicy bliźniaczego centrum – alternatywy i dopełnienia historycznego śródmieścia – widzę w rozwoju tego odcinka ulicy Grunwaldzkiej możliwość zaistnienia na mapie Gdańska w sposób analogiczny do berlińskiej Kurfürstendamm Strasse. Ta typowo handlowa arteria tętni własnym życiem i stanowi w stolicy Niemiec konkurencję względem takich splotów, jak na przykład Alexanderplatz. Z racji powstających inwestycji

i obranych dróg rozwoju Wrzeszcz potrzebuje dużego i nowoczesnego dworca kolejowego. Centra potrzebują również swoich placów. Czy bezimienny i wcale niemały teren, na którym obecnie znajduje się Cristal, nie mógłby po odpowiednim rozplanowaniu pełnić takiej roli? Tajemnica odnowienia i uwspółcześnienia Wrzeszcza w dużej mierze tkwi w tworzeniu nowych funkcji dla starych miejsc. Pierwotnie byłem przeciwny przeniesieniu Żaka do innej części miasta, teraz patrzę na to inaczej. Po pierwsze, z powodzeniem zastosowano wyżej opisany zabieg. Po drugie, wyróżniono i umocniono Wrzeszcz, bo powstał tu silny i twórczy ośrodek życia studenckiego oraz jedna z najważniejszych placówek kulturalnych Trójmiasta.

Skoro akcenty na mapie urbanizacyjnej Gdańska zmieniają się, przed miastem stoi ciężkie zadanie reorganizacji ładu architektonicznego. Rzecz nie powinna polegać jedynie na renowacji historycznej twarzy Wrzeszcza. Potrzeba tu działań kompozycyjnych, zakrojonych na dużo szerszą skalę. Wrzeszcz musi bowiem kroczyć ścieżką nowatorskich rozwiązań estetycznych, skoro powstaje tu nowoczesna część miasta. Dobrze jeśli uwolni się od sentymentalizmu czasów przeszłych i postawi przede wszystkim na współczesny funkcjonalizm oraz nowe formy. Nie oznacza to bynajmniej odwrotu od tradycji ani niszczenia czy zaniedbania jego historycznego oblicza. Wprost przeciwnie. Ci czytelnicy,

którzy wiedzą więcej niż ja o współczesnej architekturze, domyślają się, że sugeruję rozwiązania postmodernistów. Wiele ubogich elewacji i fasad przy ulicy Grunwaldzkiej domaga się urozmaicenia. Ich wizerunek poprawiłyby zabiegi polegające na zastosowaniu cytatów z minionych epok. Nie widzę jednak sensu w próbie przerabiania ich na modłę historyzującą. W ten sposób stworzono by nowe atrapy i Wrzeszcz stałby się w sensie wizualnym karykaturą. To, co uchodzi jeszcze na terenie śródmieścia, nie przyjmie się w dzielnicy o takich perspektywach rozwoju architektonicznego. Akcenty historyczne wykorzystać można w zupełnie nowych formach, dbając o ich płynność, rozrost i ogólną spójność. Przykładem udanej kompozycji jest choćby oszklony budynek firmy Alianz, który znakomicie wpasował się kształtem w ciąg sąsiednich kamienic. Z kolei mocno naruszona przez ząb czasu fasada kamienicy na ulicy Grunwaldzkiej 44, ze swoim dawnym oszkleniem – odnowiona i należycie uwspółcześniona bardzo okazałe komponowałaby się ze stojącym tuż obok budynkiem Banku Pocztowego. To tylko pojedyncze przykłady, które należy pomnażać. Zachowanie różnorodności i umocnienie jej przez bardziej atrakcyjne szwy może dać ciekawe efekty. Tą drogą ład architektoniczny przyszłego bliźniaczego centrum osiągnie swój polifoniczny wydźwięk. Przestrzenną jedność w wielości.

# Analizy i porównania

|                      |                                                                               |    |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------|----|
| Przemysław Susmarski | <i>Koniunktura gospodarcza w województwie pomorskim</i>                       | 67 |
| Maciej Tarkowski     | <i>Wskaźniki rozwoju województwa pomorskiego</i>                              | 70 |
| Maciej Tarkowski     | <i>Rozwój gospodarczy Pomorza w świetle danych o aktywności inwestycyjnej</i> | 73 |

*Przemysław  
Susmarski*

---

*Instytut Badań  
nad Gospodarką Rynkową*

## ***KONIUNKTURA GOSPODARCZA W WOJEWÓDZTWIE POMORSKIM***

**S**tan gospodarki województwa może być oceniany na wiele sposobów. Jednym z nich jest spojrzenie poprzez pryzmat wskaźników statystycznych. Informacje o dynamice produktu regionalnego brutto, zmianach w wielkości zatrudnienia, dynamice nakładów inwestycyjnych czy też wyników finansowych przedsiębiorstw pozwalają oszacować postępy gospodarcze.

Podobnie, takiej ocenie służyć może opinia przedsiębiorców o kondycji firm prowadzących działalność w województwie. Subiektywne, zagregowane przekonania dają również wartościowe podstawy do oszacowania zmian stanu gospodarki. Ich główną zaletą jest szybkość pozyskiwania informacji oraz uniezależnienie od terminów publikacji informacji pochodzących ze statystyki publicznej.

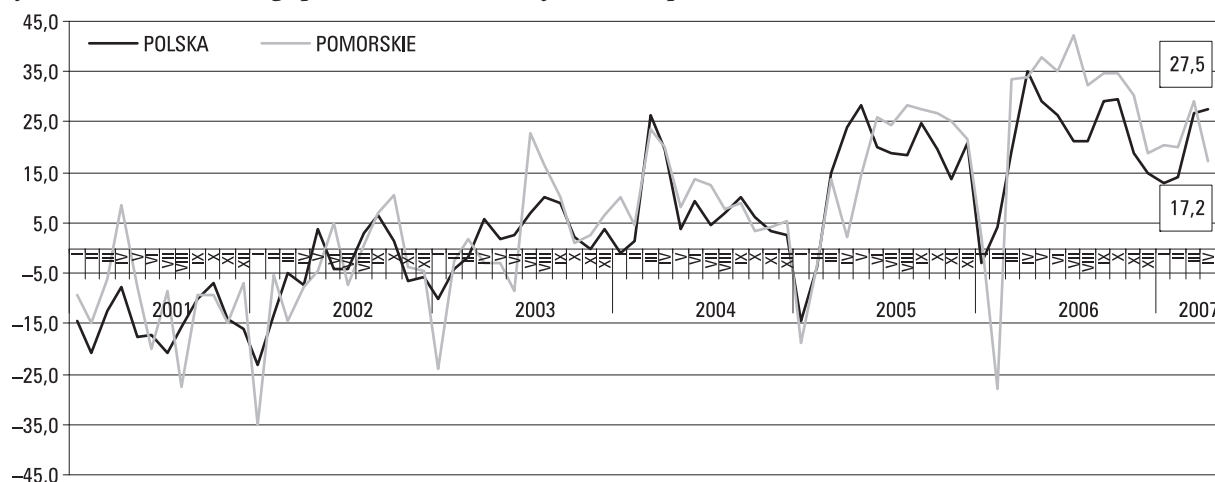
Instytut Badań nad Gospodarką Rynkową od początku 2001 r. ocenia stan gospodarki w ujęciu regionów za pomocą testu koniunktury. W miesięcznym cyklu gromadzone są opinie przedsiębiorców o kondycji firm prowadzących działalność w województwie. Rozsyłane ankiety zawierają również pytania o przewidywania co do rozwoju gospodarczego w ciągu najbliższych trzech miesięcy. Na podstawie uzyskanych na nie odpowiedzi wyliczany jest wskaźnik prognostyczny, informujący o oczekiwanych zmianach koniunktury w przyszłości. Zarówno wskaźnik koniunktury bieżącej, jak i wskaźnik prognostyczny mogą przyjmować wartości

z przedziału od -100 do +100, przy czym wartość minimalna oznacza bardzo złą, zaś wartość maksymalna bardzo dobrą koniunkturę.

Do chwili obecnej (przez cały okres badawczy) najniższą wartość wskaźnika koniunktury wojewódzkiej na Pomorzu odnotowano pod koniec 2001 r. Wynosząca 35,2 pkt. wartość odzwierciedlała przeważającą liczbę opinii negatywnych wśród wszystkich odpowiedzi weryfikujących stan gospodarki województwa. Z kolei wartość maksymalną odnotowano w maju roku ubiegłego – w województwie pomorskim wynosiła ona 42,1 pkt.

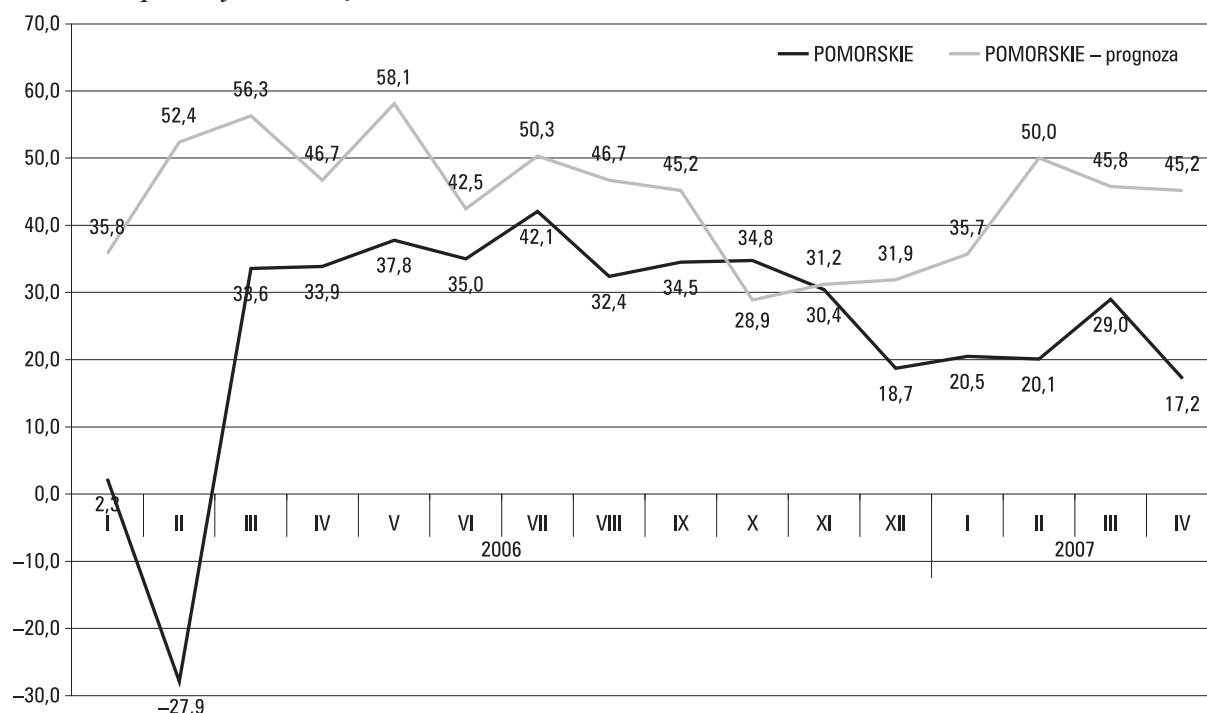
Analiza wykresu (Rysunek 1.) pozwala wskazać na pewne prawidłowości. Pogorszenie nastrojów pomorskich przedsiębiorców występuje zwykle na przełomie IV oraz I kwartału. Podobny spadek jest zresztą charakterystyczny dla całego kraju. Od połowy 2003 r. liczba odpowiedzi pozytywnie oceniających stan gospodarki województwa przewyższa z reguły liczbę opinii negatywnych. W rezultacie wskaźnik koniunktury regionalnej w Pomorskiem przyjmuje dodatnie wartości. Wyjątek stanowią jedynie miesiące zimowe: grudzień oraz styczeń, podczas których obserwuje się wyraźne pogorszenie.

**Rysunek 1. Koniunktura gospodarcza w Polsce i województwie pomorskim w latach 2001–2007**



Źródło: Opracowanie IBnGR.

**Rysunek 2. Wskaźnik prognostyczny oraz wskaźnik koniunktury bieżącej w województwie pomorskim w 2006 r. i pierwszych 4 miesiącach 2007 r.**



Źródło: Opracowanie IBnGR.

Przebieg wykresu (Rysunek 1.) wskazuje, iż od momentu rozpoczęcia badań koniunktury nastroje pomorskich przedsiębiorców poprawiają się. Charakterystyczna jest również rosnąca amplituda wahań. Niemniej jednak obserwowane na przełomie lat 2006 i 2007 pogorszenie nastrojów nie było tak wysokie w latach ubiegłych. Co więcej, po raz pierwszy w okresie badawczym w ciągu żadnego z trzech miesięcy I kwartału liczba przedsiębiorców oceniających zmiany negatywnie nie przewyższała liczby not pozytywnych. Najgorzej stan gospodarki oceniano w lutym, kiedy to wskaźnik koniunktury osiągnął 20,1 pkt.

Podobnie jak w latach ubiegłych obserwowane pod koniec IV kwartału 2006 r. oraz na początku I kwartału 2007 r. pogorszenie zasygnalizował spadek wskaźnika prognostycznego. Notowana w październiku 2006 r. wartość była bowiem niższa od wrześniowej o 16,3 pkt.

Najnowsze dane o nastrojach przedsiębiorców na Pomorzu dotyczą kwietnia 2006 r. Wskaźnik koniunktury wyniósł 17,2 pkt. i był niższy od sięgającej 29,0 pkt. wartości notowanej w marcu (11,8 pkt.). Niemniej jednak liczba ocen pozytywnie weryfikujących stan gospodarki województwa nadal przeważa nad liczbą opinii negatywnych. Z drugiej strony pomorscy przedsiębiorcy stan gospodarki oceniają gorzej niż przed rokiem. Bowiem notowana obecnie wartość wskaźnika koniunktury jest o 16,7 pkt. niższa od ubiegłorocznej (kwiecień 2006 r.).

Zestawienie ocen z Pomorza z notami ogólnopolskimi wskazuje, iż przedsiębiorcy w województwie odbierają więcej negatywnych sygnałów płynących z rynku. W kwietniu 2007 r. różnica pomiędzy wartościami wskaźnika koniunktury ogólnopolskiej i pomorskiej wyniosła 10,3 pkt., plasując Pomorskie na 14. pozycji w rankingu regionów. Gorsze oceny cechowały jedynie województwo małopolskie oraz śląskie. Nieco lepiej natomiast stan gospodarki w regionach oceniono w Podlaskiem, Zachodniopomorskiem i Mazowieckiem. Widać zatem, że za wyjątkiem Podlaskiego niskie noty charakteryzowały województwa silne gospodarczo.

Z kolei oczekiwania odnośnie sytuacji gospodarczej w województwie pomorskim kształtują się zdecydowanie lepiej niż ocena sytuacji bieżącej. Wartość wskaźnika prognostycznego wyniosła w kwietniu 45,2 pkt., będąc nieznacznie niższą od wartości sprzed miesiąca oraz zbliżoną do wartości wskaźnika ogólnopolskiego.

Obserwowane w ostatnich okresach badawczych wysokie wartości wskaźnika prognostycznego wskazują na optymistyczne nastawienie regionalnych przedsiębiorców. Biorąc również pod uwagę fakt, iż w ostatnich 3 latach w II oraz III kwartale liczba przedsiębiorców oceniających stan gospodarki negatywnie nigdy nie przewyższała liczby odpowiedzi wskazujących na pogorszenie, można przypuszczać, że również w następnych kilku miesiącach wskaźnik koniunktury gospodarczej w województwie pomorskim będzie przyjmował wartości dodatnie.

*Tablica 1. Wskaźnik koniunktury bieżącej i prognostycznej w województwach w kwietniu 2007 r.*

| Województwo         | Wskaźnik bieżącego klimatu koniunktury | Krótkookresowy prognostyczny wskaźnik koniunktury |
|---------------------|----------------------------------------|---------------------------------------------------|
| <b>POLSKA</b>       | <b>27,5</b>                            | <b>45,1</b>                                       |
| LUBELSKIE           | 50,2                                   | 51,3                                              |
| LUBUSKIE            | 39,0                                   | 46,7                                              |
| ŚWIĘTOKRZYSKIE      | 37,8                                   | 51,2                                              |
| OPOLSKIE            | 37,2                                   | 44,3                                              |
| WIELKOPOLSKIE       | 36,3                                   | 38,9                                              |
| PODKARPACKIE        | 33,7                                   | 61,8                                              |
| WARMIŃSKO-MAZURSKIE | 32,6                                   | 40,7                                              |
| ŁÓDZKIE             | 32,3                                   | 44,9                                              |
| KUJAWSKO-POMORSKIE  | 32,1                                   | 36,4                                              |
| DOLNOŚLĄSKIE        | 29,4                                   | 68,8                                              |
| MAZOWIECKIE         | 23,9                                   | 47,1                                              |
| ZACHODNIOPOMORSKIE  | 23,6                                   | 40,2                                              |
| PODLASKIE           | 21,1                                   | 35,3                                              |
| <b>POMORSKIE</b>    | <b>17,2</b>                            | <b>45,2</b>                                       |
| MAŁOPOLSKIE         | 6,7                                    | 58,2                                              |
| ŚLĄSKIE             | 4,0                                    | 36,3                                              |

Źródło: Opracowanie IBnGR.

## *WSKAŹNIKI ROZWOJU WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO*

**A**naliza sytuacji gospodarczej województwa pomorskiego w kwietniu bieżącego roku świadczy o pozytywnych zmianach, jakie miały miejsce w tym okresie. Zarówno w odniesieniu do działalności przedsiębiorstw, stanu rynku pracy, jak i wynagrodzeń odnotowano pozytywne zmiany, szczególnie w stosunku rocznym (Tablica 1.).

Liczba podmiotów gospodarki narodowej nie wzrosła znacząco, chociaż w kwietniu przybyło wyraźnie więcej podmiotów niż w marcu. Poza tym pamiętać należy, że województwo pomorskie cechuje się ponadprzeciętnym poziomem przedsiębiorczości.

Kwiecień był okresem, w którym w stosunku do miesiąca poprzedniego odnotowano spadek produkcji sprzedanej przemysłu. Miał on jednak charakter wahań sezonowych obserwowanych w całym kraju. W stosunku rocznym wzrost produkcji sprzedanej przekroczył 25 proc. i był około dwa razy wyższy niż przeciętnie w Polsce. Według kwietniowego „Komunikatu o sytuacji społeczno-gospodarczej województwa pomorskiego” najwyższy przyrost produkcji sprzedanej w największych branżach w stosunku rocznym wystąpił w: produkcji pozostałych środków transportu (przemysł okrętowy), produkcji wyrobów z drewna i wikliny, produkcji wyrobów z metali. Spadek odnotowano między innymi w produkcji wyrobów futrzarskich.

*Dr Maciej Tarkowski*

---

*Instytut Badań  
nad Gospodarką Rynekową*

Wyraźny wzrost cechował produkcję budowlano-montażową. W stosunku do marca zwiększyła się ona o ponad 30 proc. Wzrost ten miał charakter sezonowy i zapewne kontynuowany będzie w następnych miesiącach. W porównaniu do roku poprzedniego wzrost produkcji budowlano-montażowej sięgnął prawie 60 proc., co odzwierciedla bardzo dobrą koniunkturę w branży. Wzrost odnotowany w województwie pomorskim był jednak wyraźnie wyższy niż przeciętnie w Polsce, gdzie kształtował się na poziomie 37 proc.

Miesięczna sprzedaż detaliczna zwiększyła się minimalnie, co związane było z wyhamowaniem znacznego wzrostu odnotowanego w marcu, łączącego się z okresem przedświątecznych zakupów. W skali roku dynamika sprzedaży detalicznej była nadal bardzo wysoka, choć w stosunku do marca uległa ona osłabieniu.

Dobre wyniki działalności przedsiębiorstw nie pozostały bez wpływu na sytuację na rynku pracy. Co prawda

w kwietniu w stosunku do marca odnotowano nieznaczny spadek zatrudnienia w sektorze przedsiębiorstw, można go jednak tłumaczyć zmianami sezonowymi. Wzrost zatrudnienia w stosunku rocznym był natomiast wyraźny, kształtował się na poziomie 4,5 proc. i nieznacznie przekraczał zmiany ogólnopolskie. W skali roku wzrost zatrudnienia cechował większość sekcji. Wyraźnie najwyższy, sięgający 12 proc., odnotowano w budownictwie. Najgłębszy spadek zatrudnienia odnotowano w rybactwie – sięgał on 11 proc. O blisko 5 proc. w stosunku rocznym spadło zatrudnienie w hotelarstwie i gastronomii. Przedstawiciele tej branży zgłaszają również poważny deficyt pracowników wywołany odpływem do pracy za granicę.

Przyglądając się dokładniej zmianom w działach przetwórstwa przemysłowego, wysoką dynamikę zaobserwowano w przedsiębiorstwach wytwarzających wyroby z drewna i wikliny, metali oraz produkujących artykuły spożywcze. Spadek zatrudnienia, wynoszący ok. 2 proc.,

*Tablica 1. Wybrane mierniki i wskaźniki rozwoju gospodarczego województwa pomorskiego w kwietniu 2007 r.*

| Miernik/wskaźnik                                                           | Jednostka |            | Stan  | Zmiana w stosunku do: |                                          |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------|------------|-------|-----------------------|------------------------------------------|
|                                                                            | Stan      | Zmiana     |       | miesiąca poprzedniego | analogicznego miesiąca roku poprzedniego |
| Działalność przedsiębiorstw                                                |           |            |       |                       |                                          |
| Liczba podmiotów gospodarki narodowej                                      | tys.      | proc.      | 228,9 | +0,4                  | +0,9                                     |
| Produkcja sprzedana przemysłu                                              |           | proc.      |       | −5,6                  | +25,3                                    |
| Produkcja budowlano-montażowa                                              |           | proc.      |       | +30,1                 | +58,5                                    |
| Sprzedaż detaliczna                                                        |           | proc.      |       | +0,2                  | +24,2                                    |
| Rynek pracy                                                                |           |            |       |                       |                                          |
| Przeciętne zatrudnienie w sektorze przedsiębiorstw                         | tys.      | proc.      | 264,1 | −0,2                  | +4,5                                     |
| Liczba bezrobotnych                                                        | tys.      | proc.      | 114,0 | −5,9                  | −26,2                                    |
| Stopa bezrobocia                                                           | proc.     | pkt. proc. | 14,1  | −0,8                  | −4,5                                     |
| Liczba bezrobotnych w wieku do 25 lat                                      | tys.      | proc.      | 22,9  | −7,6                  | −31,8                                    |
| Liczba bezrobotnych w wieku 50 lat i więcej                                | tys.      | proc.      | 23,2  | −4,4                  | −12,0                                    |
| Liczba długotrwale bezrobotnych                                            | tys.      | proc.      | 73,8  | −5,3                  | −26,0                                    |
| Liczba zgłoszonych ofert pracy                                             | tys.      | proc.      | 9,7   | +4,1                  | +37,2                                    |
| Wynagrodzenia                                                              |           |            |       |                       |                                          |
| Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw (zł) | zł        | proc.      | 2917  | −4,0                  | +10,7                                    |

*Uwaga: Dane dotyczące sektora przedsiębiorstw obejmują podmioty o liczbie pracujących przekraczającej 9 osób.*

*Źródło: Opracowanie IBnGR na podstawie danych Urzędu Statystycznego i Wojewódzkiego Urzędu Pracy w Gdańsku.*

odnotowano natomiast w zakresie produkcji pozostałego sprzętu transportowego.

Wzrost zatrudnienia przełożył się na wyraźny spadek bezrobocia. W ciągu miesiąca sięgał on 6 proc. Natomiast spadek odnotowany w porównaniu do analogicznego miesiąca roku poprzedniego przekroczył aż 26 proc., podczas gdy przeciętnie w kraju kształtował się na poziomie 22 proc. W kwietniu stopa bezrobocia spadła o 0,8 pkt. proc. w odniesieniu do miesiąca poprzedniego. W stosunku rocznym zmniejszyła się ona natomiast o 4,5 pkt. proc. przy średniej dla kraju wynoszącej 3,5 pkt. proc. Tym samym dystans dzielący poziom stóp bezrobocia w województwie pomorskim i w Polsce uległ dalszemu zmniejszeniu.

W porównaniu do kwietnia 2006 r. spadek liczby bezrobotnych odnotowano także w trzech wybranych kategoriach osób znajdujących się w specyficznej sytuacji na rynku pracy. Stosunkowo niewielkie zmiany miały miejsce w przypadku bezrobotnych w wieku 50 lat i więcej. Świadczy to o relatywnie dużych trudnościach, jakie ze znalezieniem pracy mają, nawet w okresie koniunktury, osoby należące do omawianej grupy. Liczba młodych bezrobotnych uległa ponadprzeciętnemu zmniejszeniu. Różnica pomiędzy dynamiką spadku bezrobocia ogółem a bezrobocia młodych wynosiła ok. 5,6 pkt. proc. Po

części był to zapewne efekt migracji – młodzi ludzie są szczególnie mobilni. Spadek nieodbiegający od przeciętnego odnotowano natomiast w przypadku osób długotrwale bezrobotnych, co należy uznać za wynik pozytywny, gdyż osoby długo pozostające bez pracy siłą rzeczy powinny mieć większe problemy z jej znalezieniem. Z dużą dozą prawdopodobieństwa można stwierdzić, że jest to efekt legalizacji pracy dotychczas nierejestrowanej.

W kwietniu br. do urzędów pracy zgłoszono ok. 9,7 tys. ofert zatrudnienia, co dało wyraźny wzrost zarówno w układzie miesięcznym, jak i rocznym. Rosnącemu popytowi na pracę nie towarzyszył wzrost wynagrodzenia w układzie miesięcznym. Odnotowany spadek nastąpił po silnych wzrostach obserwowanych w marcu. Wpisuje się on jednak w wahania sezonowe. W perspektywie roku wzrost wynagrodzeń kształtował się na poziomie blisko 11 proc. i był o około 2 pkt. proc. wyższy niż przeciętnie w Polsce.

Przedstawione powyżej dane obrazują efekty dobrej koniunktury gospodarczej notowanej w Polsce i w województwie pomorskim. Kwiecień był kolejnym miesiącem, który w perspektywie rocznej przyniósł wzrost produkcji, zatrudnienia i płac oraz spadek bezrobocia. Pozostaje mieć nadzieję, że podobne tendencje będą utrzymane.

## *ROZWÓJ GOSPODARCZY POMORZA W ŚWIELE DANYCH O AKTYWNOŚCI INWESTYCYJNEJ*

**J**ak powszechnie wiadomo, inwestycje stanowią jeden z najważniejszych czynników wzrostu gospodarczego. Pozwalają na stworzenie nowych środków trwałych lub ulepszenie już funkcjonujących składników majątku trwałego. W polskiej statystyce publicznej nakłady inwestycyjne obejmują środki wydane za wytworzenie, zakup bądź modernizację: budynków i budowli, maszyn i urządzeń technicznych, środków transportu, narzędzi, przyrządów, ruchomości i wyposażenia.

Skumulowane nakłady inwestycyjne w gospodarce narodowej poniesione w województwie pomorskim w latach 1999–2005 wyniosły 46 mld zł, co stanowiło 5,4 proc. inwestycji krajowych. Wielkość nakładów inwestycyjnych w przeliczeniu na mieszkańca pozwala na dokonanie porównań międzyregionalnych. W omawianym okresie w województwie pomorskim kształtowała się ona w na poziomie 3,4 tys. zł, co plasowało region na 5. pozycji w kraju. Wyraźnie wyższe nakłady odnotowano jedynie w województwie mazowieckim, dolnośląskim i wielkopolskim.

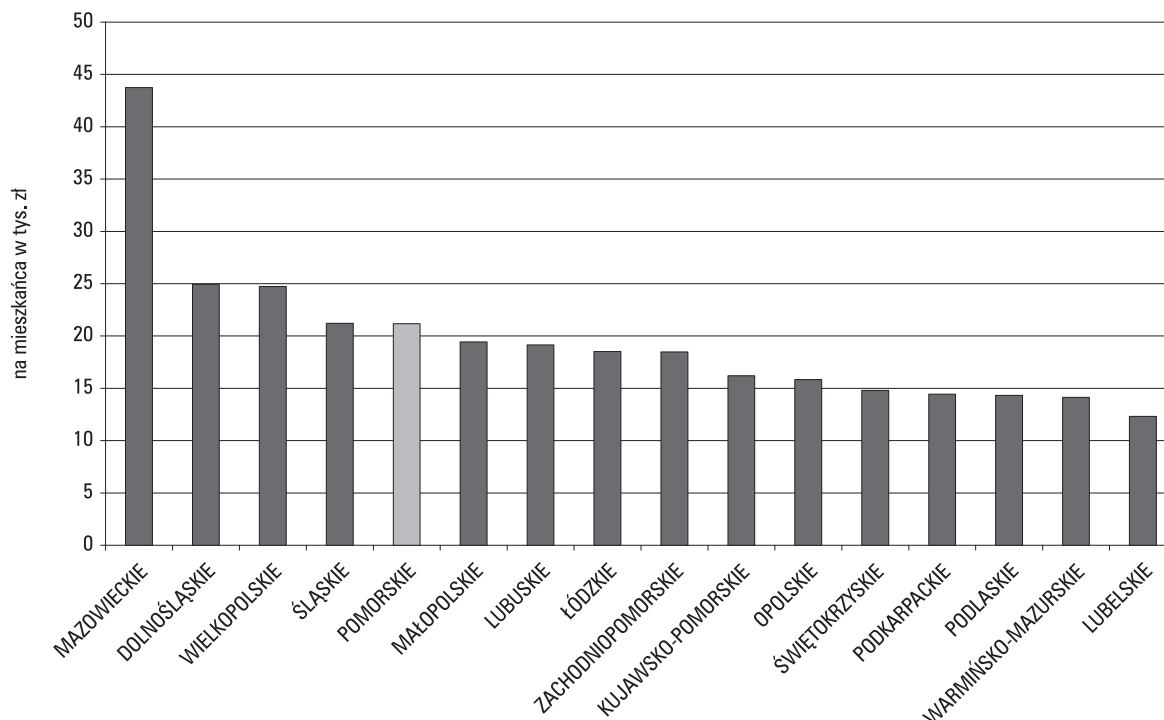
W strukturze branżowej nakładów inwestycyjnych dominował przemysł oraz obsługa nieruchomości i firm. Na każdą z tych sekcji przypadało ponad 20 proc. ogółu nakładów inwestycyjnych. Znacznym, ponad 10 proc. udziałem w inwestycjach cechował się transport, gospodarka magazynowa i łączność oraz handel hurtowy i detaliczny. Ponad 5 proc. udziałem wyróżniało się budownictwo oraz pozostała działalność usługowa. Znaczenie innych branż było wyraźnie mniejsze.

*Dr Maciej Tarkowski*

---

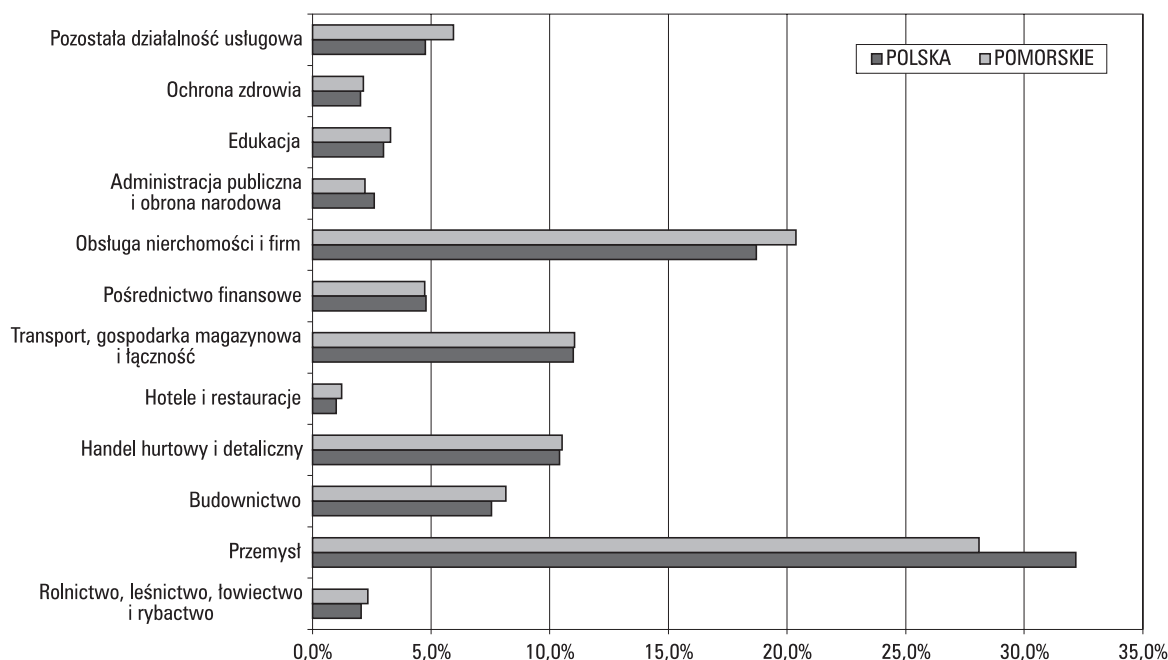
*Instytut Badań  
nad Gospodarką Rynkową*

Rysunek 1. Wielkość nakładów inwestycyjnych w gospodarce narodowej według województw w latach 1999–2005



Źródło: Opracowanie IBnGR na podstawie danych GUS.

Rysunek 2. Struktura nakładów inwestycyjnych według sekcji PKD w województwie pomorskim na tle Polski w latach 1999–2005



Źródło: Opracowanie IBnGR na podstawie danych GUS.

Struktura nakładów inwestycyjnych w województwie pomorskim w nieznacznym stopniu odbiegała od struktury ogólnopolskiej. Kilka różnic było jednak zauważalnych. Najbardziej istotną był niższy od krajowego udział inwestycji w przemyśle. Z kolei znaczenie obsługi nieruchomości i firm oraz pozostałych usług było wyższe niż przeciętnie w Polsce. Wymienione różnice odzwierciedlają specyfikę struktury

gospodarczej Pomorza, w której usługi odgrywają bardzo dużą rolę, a znaczenie przemysłu jest relatywnie małe.

Zasadnicze znaczenie dla wzrostu gospodarczego mają nakłady inwestycyjne w sektorze przedsiębiorstw. W latach 2002–2005 przedsiębiorstwa działające na terenie województwa pomorskiego poniosły nakłady inwestycyjne rzędu 14,9 mld zł. Udział regionu w inwestycjach

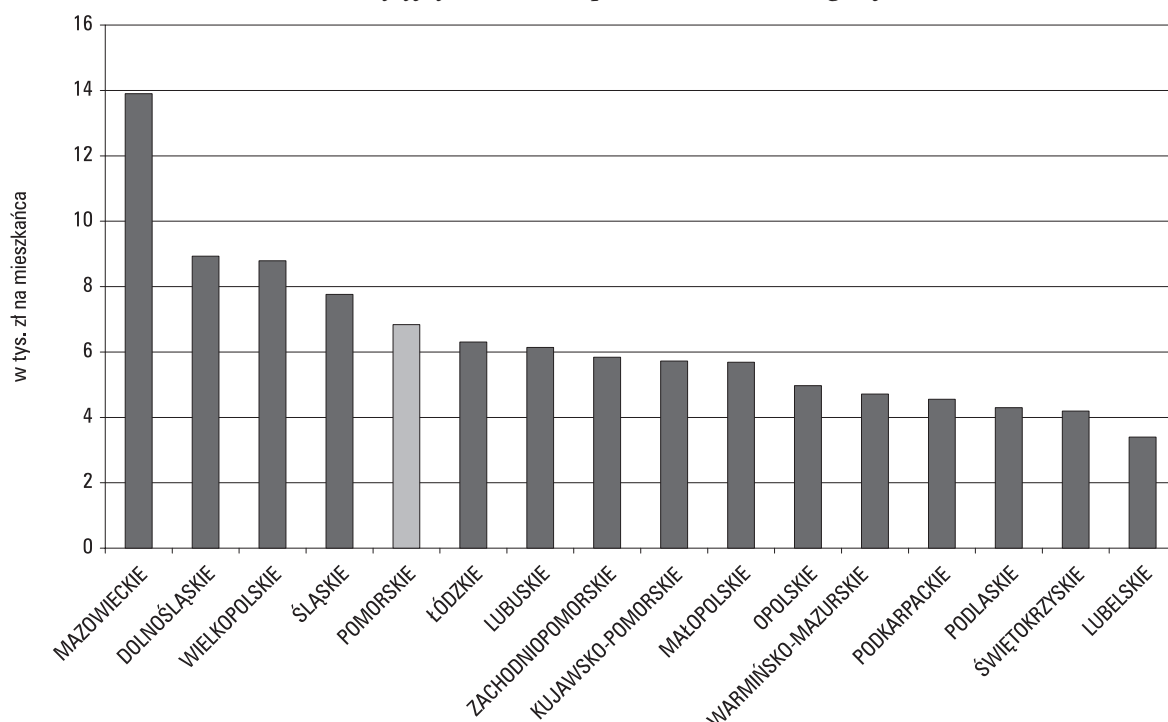
krajowych kształtował się w tym zakresie na poziomie 5,3 proc. W przeliczeniu na mieszkańca inwestycje w sektorze przedsiębiorstw wynosiły w omawianym okresie 6,8 tys. zł. Ten wynik plasował region na 5. miejscu w kraju. Struktura nakładów inwestycyjnych przedsiębiorstw jeszcze wyraźniej odzwierciedla usługowy charakter gospodarki regionu. Udział usług rynkowych w inwestycjach sięgał 51 proc., a przemysłu wynosił niecałe 45 proc. Natomiast w skali kraju największy udział w nakładach inwestycyjnych miał przemysł (55 proc.).

Z punktu widzenia zrównoważonego rozwoju społeczno-gospodarczego niezwykle istotną rolę odgrywają inwestycje samorządowe. Kształtują one warunki życia i mają znaczenie we wzmacnianiu atrakcyjności inwestycyjnej regionów. W latach 1999–2005 majątkowe wydatki inwestycyjne samorządów wszystkich trzech szczebli wynosiły 7,8 mld zł, co stanowiło 6,2 proc. ogółu wydatków krajowych. W przeliczeniu na mieszkańca wydatki inwestycyjne samorządów kształtowały się na poziomie 3,6 tys. zł. W rankingu regionów uwzględniającym ten wskaźnik województwo zajęło trzecie miejsce. W badanym okresie 60 proc. nakładów inwestycyjnych wydatkowano z budżetów gmin, około 27 proc. finansowane było przez miasta na prawach powiatu. Jedynie niecałe 7 proc. inwestycji pochodziło z budżetów województw, a 6 proc. finansowane było przez powiaty ziemskie. W porównaniu do innych regionów województwo pomorskie cechowało się dużym udziałem powiatów grodzkich w inwestycjach.

Podsumowując powyższą analizę, sformułować można następujące wnioski. Po pierwsze, województwo pomorskie cechowało się w badanym okresie ponadprzeciętnymi nakładami inwestycyjnymi w podmiotach gospodarki narodowej. Należy jednak zauważyć, że wraz z województwem śląskim otwierało ono raczej grupę regionów przeciętnych niż zaliczało się do ścisłych liderów. Po drugie, w strukturze inwestycji dominowały usługi rynkowe, co odzwierciedla charakter gospodarki regionu i wskazuje na pozytywne kierunki jej dalszych przekształceń. Po trzecie, region cechował się wysokimi wydatkami inwestycyjnymi samorządów, co pozwalało przede wszystkim na poprawę lokalnej infrastruktury technicznej i społecznej, która ma duże znaczenie dla kształtowania warunków życia i atrakcyjności inwestycyjnej regionu.

Na zakończenie warto wspomnieć o jeszcze jednej kategorii – nakładach na działalność badawczo-rozwojową. Nie jest to kategoria w pełni mieszcząca się w definicji nakładów inwestycyjnych. Patrząc jednak z punktu widzenia rozwoju gospodarki opartej na wiedzy, wszelkie nakłady prowadzące do zwiększenia zasobu wiedzy, generowania i wdrażania innowacji traktować można w kategoriach inwestycji. W zakresie nakładów na działalność badawczo-rozwojową w przeliczeniu na mieszkańca województwo zajęło w 2005 r. wysokie, 3. miejsce. Jednak dystans, jaki dzielił je do województwa małopolskiego, a w szczególności do mazowieckiego, był znaczny. Mimo wysokiej pozycji regionu w rankingu polskich województw, nakłady te

**Rysunek 3. Wielkość nakładów inwestycyjnych w sektorze przedsiębiorstw według województw w latach 2002–2005**

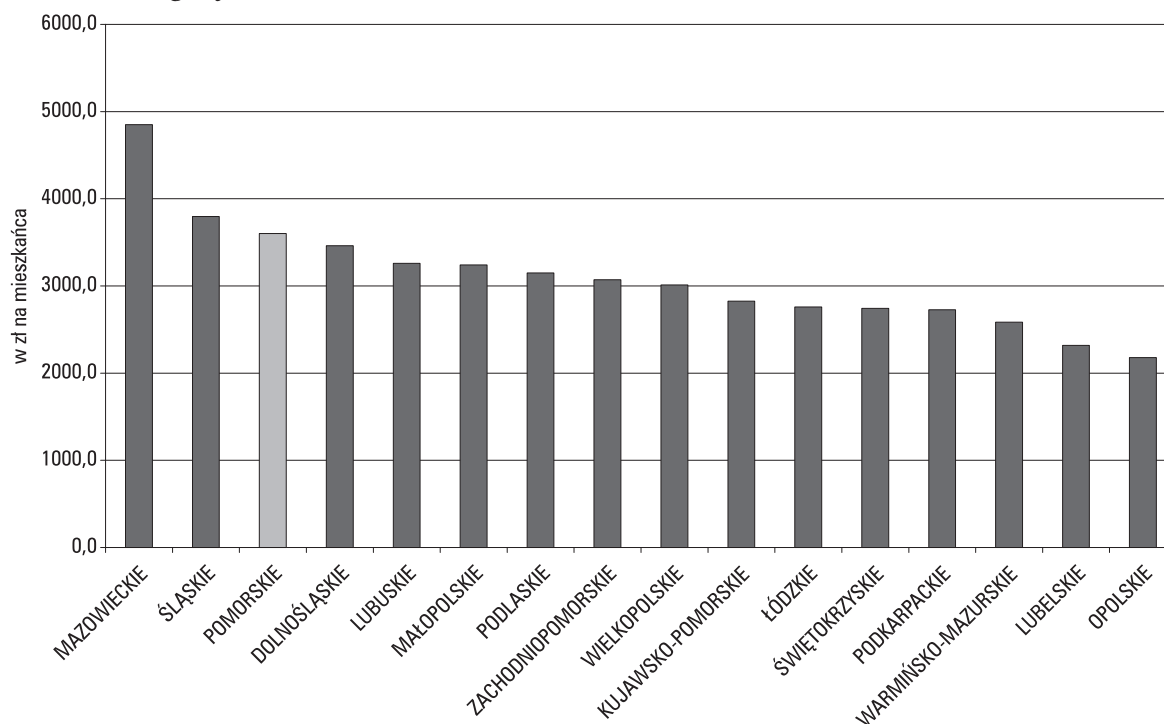


Źródło: Opracowanie IBnGR na podstawie danych GUS.

w kontekście celów Strategii Lizbońskiej były ciągle bardzo niskie – stanowiły jedynie 0,48 proc. PKB wytwarzanego na Pomorzu. Strategia Lizbońska zakłada wzrost udziału omawianych wydatków do poziomu 3 proc. Lider rankingu

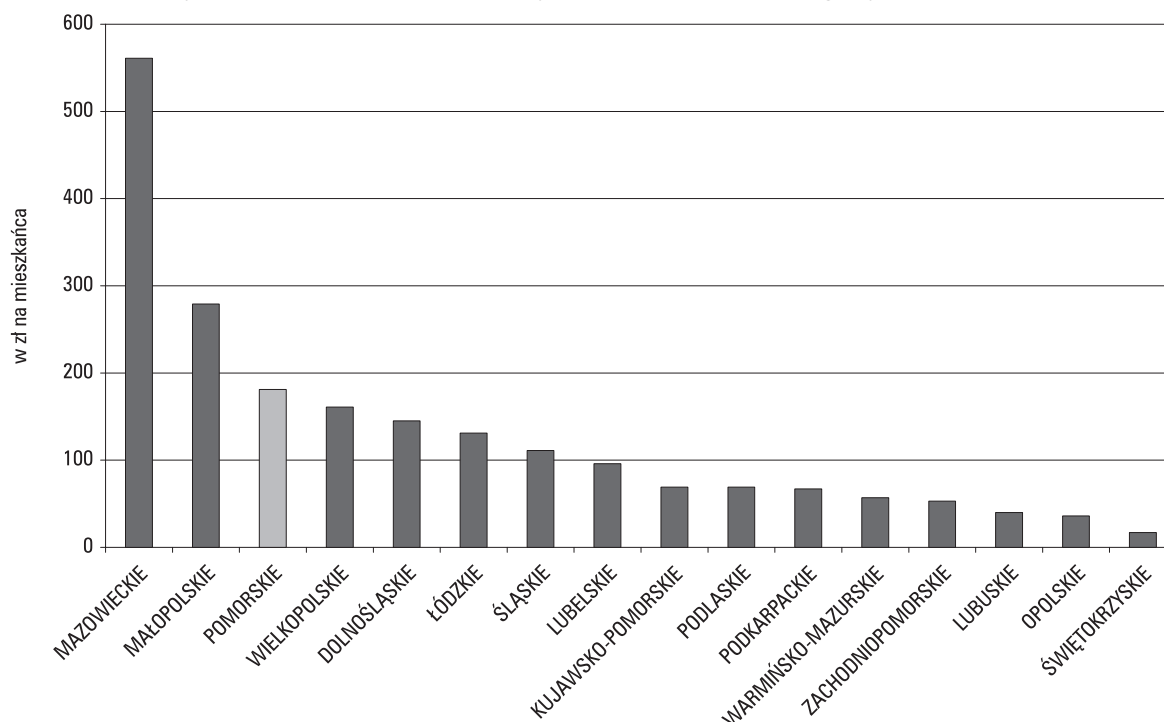
– województwo mazowieckie – w 2005 r. cechowało się udziałem na poziomie 1,2 proc. Ta różnica najlepiej pokazuje, jak całej Polsce, w tym Pomorzu, daleko jeszcze do osiągnięcia zakładanego celu.

**Rysunek 4. Wielkość majątkowych wydatków inwestycyjnych samorządów gminnych, powiatowych i wojewódzkich według województw w latach 1999–2005**



Źródło: Opracowanie IBnGR na podstawie danych GUS.

**Rysunek 5. Nakłady na działalność badawczo-rozwojową na mieszkańca według województw w 2005 r.**



Źródło: Opracowanie IBnGR na podstawie danych GUS.

# Okno na świat

## ***PRZESTRZEŃ MIASTA***

**G**ospodarowanie przestrzenią miasta, czyli proces ciągłej i planowanej transformacji przestrzeni w pewien określony stan zależny od celów, jakie ma spełniać dana przestrzeń, jest jednym z najważniejszych wyzwań dla samorządów lokalnych. Bardzo trudno mówić o modelach gospodarowania przestrzenią. Miasta zawsze wychodzą naprzeciw pewnym oczekiwaniom i problemom, spełniają ściśle określone funkcje, są zróżnicowane pod względem granic i otoczenia. Rozwijają się, dojrzewają, przeżywają kryzysy i rozwiązują je w bardzo indywidualny sposób – zależny od historii, społeczności, kultury czy stopnia rozwoju struktur. Dlatego każda metamorfoza, odrodzenie, znalezienie sposobu na przewyższenie pewnych ograniczeń, czy wręcz dosłownie – rewitalizacja pewnych terenów – będą jedynie przykładami, godnymi naśladowania, ale tylko w zakresie mechanizmów działania, pewnego sposobu myślenia czy po prostu otwarcia się na nowe rozwiązania i pomysły.

### **Metamorfozy**

Warto przypomnieć, że odnowa urbanistyczna miast rozpoczęła się w latach 60. ubiegłego wieku. Procesy degradacji starych obszarów zurbanizowanych, będące skutkiem epoki industrialnej i niekorzystnych zjawisk społecznych z nią związanych, w Europie Zachodniej osiągnęły apogeum pod koniec lat 60. Jednocześnie zmiany struktury gospodarczej, zachodzące w gospodarce globalnej – zmiany technologii,

*Anna Hildebrandt*

---

*Instytut Badań  
nad Gospodarką Rynkową*

ujęcie aspektu środowiskowego, przesuwanie inwestycji i zatrudnienia w kierunku usług – spowodowały zamykanie kopalń, fabryk, przeformułowania funkcji miasta. Wzrosło znaczenie usług kulturalnych i turystycznych. Te siły spowodowały, że aglomeracje musiały przejść swoistą „metamorfozę”. Miasto postindustrialne nowej ery samo w sobie generowało zmiany, a z drugiej strony było do nich stymulowane przez rozwój trzeciego sektora. Najważniejsze przeobrażenia dotyczą przestrzeni publicznych oraz przemysłowych, które często musiały zmienić swoje funkcje i przeznaczenie.

Wówczas też kwestia odnowy przestrzeni miejskiej stała się problemem politycznym. Pierwszym „remedium” była gentryfikacja<sup>1</sup> – często jednak postrzegana jako działanie spontaniczne. Świadoma i planowana odnowa zdegradowanej przestrzeni łączy zaś modernizację, odnowę w sensie dosłownym i ożywienie społeczno-gospodarcze. Zaczęto zatem opracowywać i wdrażać programy rewitalizacyjne, w które zaangażowane były nie tylko władze lokalne, ale i centralne.

### Model amerykański

W Stanach Zjednoczonych rewitalizacją zajmują się instytucje określane mianem *Community Development Corporation (CDC)*<sup>2</sup> – organizacje o wysokim stopniu profesjonalności i prestiżu społecznym. W ostatnich latach w USA zaobserwowano istotne zmiany w polityce rewitalizacyjnej – odejście od modelu opiekuńczego, pomocy socjalnej do modelu zatrudniania. Nowe wzory amerykańskie koncentrują się na działaniach mediacyjno-moderacyjno-koordynacyjnych<sup>3</sup>. Zmiany zaszły także w CDC, które obecnie integrują działania czynników umożliwiających rozwiązanie sytuacji kryzysowej danego obszaru. Model amerykański polega zatem na tworzeniu określonego zaplecza zarządzającego, a nie – jak to jest w modelach europejskich – na realizacji programów opracowanych przez sektor publiczny, dających tak wsparcie finansowe, jak i określających warunki realizacji danego przedsięwzięcia.

1 Jednym z ważniejszych procesów odnowy przestrzeni miejskiej jest gentryfikacja – podniesienie jakości lokali, budynków poprzez remonty, zmiany funkcji. W rozumieniu społecznym jest to zaludnianie centrów wielkich miast przedstawicielami klasy średniej. Termin narodził się w latach 60. w Ameryce, kiedy zaobserwowano migrację lepiej sytuowanych, białych mieszkańców miast na przedmieścia. Ich miejsce w dzielnicach centrum zajęli mieszkańcy klas niższych, przez co dzielnice te zaczęły tracić prestiż. Proces gentryfikacji polegał na zachęcaniu obywateli klas wyższych do powrotu do centrum, co miało odwrócić negatywne tendencje. Za: L. Michałowski, *Turystyka i sposoby promocji miast*, Studia Regionalne i Lokalne, nr 4 (14)/2003.

2 *Podręcznik rewitalizacji – zasady, procedury i metody działania współczesnych procesów rewitalizacji*, Urząd Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, Warszawa 2003.

3 *Ibidem*, s. 118.

W takim modelu CDC najpierw stawiają diagnozę sytuacji i organizują kooperacyjne koncepcje działań, integrując przy tym wszystkich aktorów, zasoby i dostępne środki. Ważnym elementem działania takich struktur jest też poszukiwanie partnerów zewnętrznych. Działania CDC obejmują:

- integrację programów rewitalizacyjnych ze strukturami lobbystycznymi, działającymi na szczeblu rządowym w dziedzinach przydatnych dla realizacji regionalnego czy lokalnego interesu rewitalizacji,
- szeroki wachlarz aktywności, sięgający od kontaktów z sektorem rynkowo-komercyjnym do wspierania działań organizacji typu „non profit” w obszarze inicjatyw lokalnych,
- organizowanie pozyskiwania pomocy finansowej ze źródeł fundacji narodowych i prywatnych,
- profesjonalne zarządzanie działaniami w zakresie rewitalizacji oraz integrowanie do jej programów sił gospodarczych wolnego rynku,
- bezpłatne doradztwo dla planistów, architektów, prawników i menedżerów zajmujących się problemami rewitalizacji,
- transfer know-how w postaci doradztwa i szkoleń.

W ostatnich latach CDC koncentrują swe działania na przygotowywaniu zintegrowanych programów działań rewitalizacyjnych. Programy takie stanowią bazę dla budowy lobbingu politycznego, pozyskiwania środków, nawiązania kontaktów itd. Zwykle takie programy zawierają elementy planowania strategicznego; są ukierunkowane na działania długofalowe, a nie doraźne. Szybkie zmiany gospodarcze i społeczne spowodowały, że dziś działalność CDC w USA to przykład skutecznych rozwiązań w sferze:

- wzrostu bezpieczeństwa obszarów kryzysowych,
- aktywizacji miejsc pracy i rozwoju kształcenia,
- aktywizacji lokalnego kapitału społecznego,
- aktywizacji i integracji mechanizmów rynkowych na obszarach kryzysowych.

Dlatego CDC są w USA ważnym partnerem administracji lokalnej jako tzw. agentury intermedialne dla działań rynkowych. Są one doskonałym przykładem wspierania rozwoju partycypacyjnej i kooperatywnej samorządności lokalnej<sup>4</sup>.

### Rewitalizacja śródmieścia w Denver

Doskonałym przykładem rewitalizacji śródmieścia może poszczycić się Denver w stanie Kolorado – największy

4 *Ibidem*, s.119.

ośrodek miejski i stolica stanu. Zespół miejski liczy 2.581 mln ludności (spis z 2000 r.)<sup>5</sup>. W latach 70. nastąpił tam masowy odpływ ludzi na przedmieścia miasta. Za mieszkańcami przeniosły się sklepy i inne punkty usługowe, co doprowadziło do wyludnienia się śródmieścia. W kolejnych latach procesy degradacji pogłębiały się. Wreszcie na początku lat 90. władze miejskie rozpoczęły proces rewitalizacji, wdrażając rozwiązania systemowe oparte o 10 celów głównych:

1. Osiedlenie ludzi w śródmieściu musi być priorytetem politycznym i biznesowym. W tym celu należało połączyć interesy przedsiębiorców, władz miejskich oraz mieszkańców. Organizowano spotkania i konsultacje, a także stworzono Plan Działania dla Śródmieścia.
2. Śródmieście musi być widoczne – określono granice dzielnicy, zainicjowano zmianę krajobrazu miejskiego, służącą wyróżnieniu tej części miasta od innych.
3. Śródmieście musi być dostępne – poprawiono jakość infrastruktury miejskiej i krajobrazu, zapewniono większe atrakcje potencjalnym mieszkańcom. Na ten cel władze miejskie w 1989 roku wyemitowały obligacje miejskie na kwotę 240 mln dol. Środki zdobyte z obligacji posłużyły na remonty dróg i mostów prowadzących do śródmieścia oraz na inne inwestycje związane z połączeniem śródmieścia ze strategicznymi miejscami w mieście. Te przedsięwzięcia przyczyniły się do znacznych udogodnień w ruchu pieszych.
4. Śródmieście musi posiadać nowe i atrakcyjne udogodnienia przyciągające mieszkańców – w tym celu wyremontowano bibliotekę miejską, powstał nowy teatr, wybudowano park rozrywki, akwarium, boisko do gry w baseball oraz centrum sportowe obejmujące halę do koszykówki i lodowisko. Atrakcje te przyczyniły się do inwestycji drobnych przedsiębiorców otwierających restauracje i puby w pobliżu.
5. Śródmieście musi być czyste i bezpieczne. W 1992 r. Downtown Denver Partnership poczyniło skuteczne kroki do utworzenia w tym obszarze Strefy Rozwoju Biznesu. Strefa ta finansowana jest z podatku od nieruchomości pobieranego z określonej części śródmieścia. Spośród różnych przedsięwzięć tego rejonu do najważniejszych zadań należy usuwanie graffiti i śmieci z ulic dzielnicy. W 1995 r. stworzono nowy policyjny rejon, obejmujący śródmieście i sąsiedztwa. Strefa finansuje między innymi patrole policyjne w śródmieściu, włączając w to patrole rowerowe i konne.

6. Zachowanie i odrestaurowanie starego budownictwa.
7. Wsparcie dla wzrostu osiedlania się w śródmieściu – oznaczało to przede wszystkim zmianę regulacji przeciwpożarowych i budowlanych oraz tych dotyczących gęstości zaludnienia w śródmieściu.
8. Zasoby miasta powinny być przeznaczone na osiedlanie – stworzono Biuro Mieszkalnictwa Śródmieścia (*Downtown Housing Office – DHO*). Zadaniem tej instytucji było zbieranie informacji o dostępnych nieruchomościach, rynku nieruchomości oraz dostępnych funduszach publicznych. Pierwszym priorytetem DHO stało się poszukiwanie developerów dla pustych budynków. Poza tym uruchomiono Fundusz Kredytowy dla Dolnego Śródmieścia, z którego finansowano restauracje fasad budynków. Innym źródłem finansowym stał się Stanowy Fundusz Historyczny, działający w stanie Colorado.
9. Aktywne sąsiednie dzielnice śródmieścia – śródmieście Denver jest otoczone ośmioma sąsiednimi dzielnicami. Każda z nich oferuje miejsca do zamieszkania, a bliskość śródmieścia pozwala na swobodne przemieszczanie się ludności pieszo. Rozwój śródmieścia przyczynił się pośrednio do rozwoju sąsiednich okolic. W najbardziej szkodliwej części kosztem 26 mln dol. zburzono 286 domów komunalnych, stawiając w ich miejsce 550 nowych budynków. Jedna trzecia z nich została przeznaczona na mieszkania komunalne na sprzedaż, kolejna jedna trzecia dla lokatorów zarabiających mniej niż 60 proc. średniego dochodu rodziny w tej dzielnicy; resztę zaś oddano do sprzedaży na wolnym rynku.
10. Rewitalizacja śródmieścia nie jest jeszcze zakończona – władze miasta mają świadomość, że to proces ciągły, pojawiają się więc nowe problemy, którym trzeba sprostać<sup>6</sup>.

### Niemiecki model odnowy miast

Klasyczna niemiecka metoda rewitalizacji ukierunkowana była na pokonywanie skutków procesu dekapitalizacji przestrzeni miejskich i opierała się o system zabezpieczeń socjalnych mieszkańców oraz realizowała metody uspołeczniania procesów planistyczno-realizacyjnych i zasady ochrony starych struktur miejskich. Stanowiła ona podstawę dla działań aż do końca lat 80.<sup>7</sup> Działania rewitalizacyjne realizowały interes publiczny i były finansowane ze środków publicznych. Ich celem była poprawa warunków życia, mieszkania i pracy poprzez usunięcie deficytów

5 M. Walczyński na podstawie Jennifer Molton, *Ten Steps To a Living Downtown. Raport The Brookings Institution*, wrzesień 1999, [www.dobrepraktyki.silesia.org.pl](http://www.dobrepraktyki.silesia.org.pl).

6 *Ibidem*.

7 *Podręcznik rewitalizacji...*, op. cit., s. 105.

w przestrzeni i sferze budowlanej. Rozwiązania prawne opierały się na:

- ograniczeniu na okres rewitalizacji mechanizmów rynkowych i praw własności nieruchomości w celu niwelacji spekulacji i działań sprzecznych z celami odnowy,
- dostarczeniu instrumentów planistycznych dla przygotowania, zarządzania i skutecznej koordynacji programu rewitalizacji,
- dostarczeniu instrumentów ochrony interesów mieszkańców – osłon socjalnych,
- realizacji działalności informacyjnej i partycypacji społecznej w sferze planowania i realizacji programu.

Po 1990 r. większość środków przeznaczonych na rewitalizację zostało skierowanych na tereny byłej NRD. Problemy wschodnich landów i procesy globalizacyjne spowodowały konieczność reorientacji strategii i metod rewitalizacyjnych. Trzeba było odejść od odgórnego zarządzania na rzecz kooperacji i partnerstwa społecznego. Powstały wówczas nowe modele i programy: „Przebudowa miast w nowych krajach związkowych” oraz „Miasto socjalne”. Pierwszy program odpowiadał na aktualne problemy landów wschodnich – negatywny bilans demograficzny i spadek zapotrzebowania na powierzchnie mieszkalne i użytkowe. Drugi program skupiał się na wyzwaniach społeczno-ekonomicznych. Działania w programie pierwszym skupiają się obecnie na:

- poprawie jakości kwartałów miasta,

- wspieraniu mieszkalnictwa w centrum i dzielnicach staromiejskich,
- koncentracji na modernizacji mieszkań w dzielnicach centralnych i staromiejskich,
- wspieraniu tworzenia mieszkań własnościowych w centrum i dzielnicach staromiejskich,
- dystrybucji środków w oparciu o konkurencyjność projektów,
- uruchomieniu linii kredytowych,
- podwyższeniu dodatków inwestycyjnych dla rewitalizacji centrum i dzielnic staromiejskich.

Warunkiem przyjęcia danej gminy do programu jest stworzenie zintegrowanego planu rozwoju gminy<sup>8</sup>.

### Wnioski

Nie brak naukowej literatury na temat zagospodarowywania przestrzeni, nowych trendów czy zasad rewitalizacji – od dokumentów rządowych, po studia dotyczące licznych dobrych praktyk. We wszystkich jednak materiałach powtarza się to samo: najważniejszy jest pomysł i współpraca jak najszerzego grona aktorów sceny lokalnej. Dziś najważniejsze są strategie społecznego zaangażowania. Tak jak w każdej dziedzinie, tak i w zagospodarowywaniu przestrzeni lokalnej najważniejsze to brać pod uwagę lokalne uwarunkowania – predyspozycje, zaangażowanie, cechy demograficzne danej społeczności – ale i nie rezygnować z tożsamości oraz historii wielu ważnych miejsc.

<sup>8</sup> *Ibidem*, s. 111.

