

BARBARA JASZCZUK-SKOLIMOWSKA\*

## JAKOŚĆ PRZESTRZENI MAŁEGO MIASTA W ASPEKCIE PLANOWANYCH PRZEKSZTAŁCEŃ FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNYCH OTOCZENIA

### THE QUALITY OF A SMALL CITY SPACE IN THE CONTEXT OF THE PLANNED FUNCTIONAL AND SPATIAL TRANSFORMATIONS OF THE SURROUNDING AREA

#### Streszczenie

Artykuł opisuje szanse przekształceń przestrzeni małego miasta na przykładzie pomorskiego Pelplina w szczególnej sytuacji gospodarczej miasta i gminy. W wyniku planowanych inwestycji o zasięgu ponadlokalnym w otoczeniu miasta, w szczególności z zakresu elektroenergetyki, będzie się zmieniać struktura budżetu lokalnego na korzyść dochodów z tytułu podatku od inwestycji. Ten fakt pozwala optymistycznie myśleć o zagospodarowaniu centrum miasta czekającego od ponad 20 lat na tzw. lepsze czasy i zmienia wizję gminy odchodzącej zdecydowanie od sformułowanego w strategii rozwoju z 1998 roku głównego problemu rozwoju – zaklęty krąg niedorozwoju Pelplina na rzecz kierunków działań określanych w 2010 roku jako „gmina wspierająca nowe technologie w zakresie ochrony środowiska i technik wytwarzania energii”. Rola Pelplina jako miejsca zamieszkania oraz ośrodka lokalizacji usług obsługujących mieszkańców będzie rosła, co niewątpliwie spowoduje wprowadzenie nowej zabudowy i zagospodarowania oraz wymóg zapewnienia wysokiej jakości przestrzeni miasta, zwłaszcza przestrzeni publicznej.

*Słowa kluczowe: planowanie przestrzenne, przestrzeń publiczna, małe miasto*

#### Abstract

The paper describes the opportunities with regard to small city space transformation illustrated with an example of Pelplin in the particular economic situation of the city and the commune. The planned investments in the surroundings of the city on a supra-local scale, especially in the scope of power engineering, will result in changes in the local budget structure in favour of income from investment tax. This fact renders it possible to adopt a positive view regarding the city centre development, which for over 20 years has been waiting for “better days”, and to change the plan for the commune which strongly opposes the 1998 development strategy and its formulation of the key issue as “the enchanted circle of the underdevelopment of Pelplin” in favour of the directions of development described in 2010 as “a commune supporting new technology within the scope of environment protection and power generating technology”. The role of Pelplin as a place of living and a centre of services catering for the needs of the inhabitants will grow in importance, which will certainly lead to the introduction of new buildings and development patterns and the requirement of ensuring high quality city space, in particular public space.

*Keywords: spatial planning, public space, small city*

\* Dr inż. arch. Barbara Jaszczuk-Skolimowska, Wyższa Szkoła Zarządzania Środowiskiem w Tucholi; Przedsiębiorstwo Projektowo-Realizacyjne „DOM” Sp. z o.o. w Starogardzie Gdańskim.

## 1. Wstęp

Pelplin to niewielkie miasteczko pomorskie liczące niespełna 8,5 tys. mieszkańców, położone na Kociewiu, w dolinie rzeki Wierzycy oddalone ok. 50 km. na południe od Gdańska. Pierwsza wzmianka o miejscowości pochodzi z 1276 roku, kiedy książę pomorski Mestwin II podarował ówczesną wieś cystersom. Pelplin istnieje właśnie dzięki cystersom, którzy zbudowali tutaj bazylikę oraz zespół zabudowań przyklasztornych, w tym zabudowania gospodarcze i młyn. Miasto Pelplin jest dzisiaj siedzibą władz samorządowych. Jest to również siedziba władz kościelnych – stolica diecezji pelplińskiej. Ważne impulsy przekształceń przestrzeni w przeszłości to:

- rozwój zespołu klasztorowego w I połowie XIX w.,
- otwarcie w 1852 r. linii kolejowej,
- początek XX w. – rozwój przemysłu.

Fakty te wpłynęły znacząco na charakter ówczesnej wsi oraz jej wygląd zewnętrzny. Główna ulica przyjęła wyraźnie miejski charakter; wykształciła się linia zabudowy; oś tej ulicy miasta stanowi do dzisiaj istotny element tożsamości kulturowej miasta. Teren dawnej ulicowej osady przyklasztornej w wyniku transformacji układu przestrzennego stał się zaczątkiem układu urbanistycznego miasta. Historyczny podział tej przestrzeni zachował się w prawie niezmienionej postaci do dzisiaj. Przedstawione powyżej impulsy rozwojowe wpłynęły pozytywnie na rozwój i ostateczne ukształtowanie się ośrodka miejskiego, ale ten ostatni czynnik – rozwój przemysłu wpłynął także na destabilizację struktury przestrzennej miasta, przez między innymi zajęcie korzystnie położonych przestrzeni miasta na funkcje przemysłowe oraz lokalizację monofunkcyjnego osiedla zabudowy blokowej dla robotników. Przekształcenia terenów już dzisiaj, poprzemysłowych położonych w sercu miasta na nowe funkcje oraz połączenie największego osiedla mieszkaniowego z centrum to najpilniejsze zadania dla poprawy jakości przestrzeni miasta.

## 2. Planowanie inwestycyjne na obszarze gminy Pelplin

Pierwszą grupą inwestycji są zrealizowane już inwestycje drogowe: autostrada A1 z węzłem w gminie Pelplin oraz obwodnica miasta, jako wygodne połączenie autostrady z drogą krajową nr 91, które stanowią impuls dla potencjalnych inwestorów w funkcje produkcyjnych o charakterze transportochłonnym. Spowodowało to również znaczące skrócenie dystansu z kierunku ośrodków naukowych w Trójmieście i wysokokwalifikowanej kadry. Samorząd, spodziewając się zainteresowania potencjalnych inwestorów, zabezpieczył w planach miejscowych ok. 42 ha przeznaczone na funkcje produkcyjne i wszelkiego rodzaju działalności gospodarcze w ramach Specjalnej Strefy Ekonomicznej oraz ok. 25 ha przeznaczone na komercyjną zabudowę usługową i zabudowę usługowo-mieszkaniową w rejonie węzła autostrady.

Drugą grupą inwestycji są planowane w najbliższym czasie duże inwestycje energetyczne, tj. systemowe urządzenia elektroenergetyki należące do Krajowego Systemu Elektroenergetycznego – stacja elektroenergetyczna i napowietrzne linie elektroenergetyczne, elektrownie wiatrowe, lokalizowane w dwóch zespołach (łącznie 63 turbiny) oraz elektrownia konwencjonalna oparta na paliwie węglowym – pierwsza tak duża inwestycja w ciągu ostatnich 30 lat w Polsce. Również te inwestycje stanowią impuls dla potencjalnych inwestorów do poszukiwań terenu pod lokalizację funkcji produkcyjnych o profilu energochłonnym.

Naturalnym skutkiem powyższych inwestycji jest czy raczej będzie trzecia grupa inwestycji – usługi i mieszkalnictwo. I ta grupa właśnie jest najważniejsza z punktu widzenia jakości życia mieszkańców gminy oraz w aspekcie budowania nowych przestrzeni publicznych miasta i przekształceń struktury funkcjonalno-przestrzennej. W ramach tych inwestycji projektuje się:

- w bezpośrednim sąsiedztwie centrum przeznaczono 25 działek pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, około 200 mieszkań w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, około 2000 m<sup>2</sup> usług, a także nowa przestrzeń publiczną łączącą części miasta,
- na terenach uwolnionych po przemyśle – ok. 8 ha zabudowy usługowo-mieszkalnej z nową przestrzenią publiczną miasta w postaci ogólnodostępnych miejsc odpoczynku, spotkań i rekreacji codziennej oraz udostępnieniem dla celów rekreacji brzegów rzeki Wierzycy,

- na obrzeżach miasta około 11 ha przeznaczono pod zabudowę usługową z mieszkaniami towarzyszącymi oraz zespół zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – ok. 25 działek budowlanych.

Ponadto w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy przewiduje się duży, ok. 28 ha teren w południowo-wschodniej części miasta z przeznaczeniem na usługi sportu i rekreacji, w tym z możliwością budowy pełnowymiarowego boiska piłkarskiego, terenu do organizacji imprez masowych oraz zieleni urządzonej – parku miejskiego. W trakcie opracowania jest również koncepcja zagospodarowania terenów zieleni wzdłuż rzeki Wierzycy w północnej części miasta, gdzie tradycyjnie znajduje się szlak spacerowy mieszkańców miasta a w sezonie letnim miejsce kąpieli. Biorąc pod uwagę fakt, iż szacowane średnioroczne wpływy (z podatku od nieruchomości i opłat za korzystanie ze środowiska) z realizacji samych tylko inwestycji energetycznych na obszarze gminy wyniosą ponad 50 milionów PLN to szeroko pojęta odnowa centrum miasta oraz budowa wielu obiektów o charakterze rekreacyjno-sportowym staje się realna dla samego budżetu miasta, a i możliwości partnerstwa publiczno-prywatnego będą dużo większe niż obecnie.

Oczywiście, myśląc o poprawie jakości życia mieszkańców miasta, nie można zapominać o mieszkańcach miejscowości wiejskich, w szczególności położonych w sąsiedztwie spodziewanych dużych inwestycji przemysłowych i energetycznych. W planach miejscowych zabezpieczono odpowiednie tereny do realizacji działań kompensacyjnych straty w środowisku powodowane przez te inwestycje oraz dla potrzeb lokalizacji elementów łagodzących negatywne oddziaływanie planowanych obiektów, w tym także krajobrazowe:

- pasy zieleni izolacyjno-krajobrazowej realizowane dodatkowo na wałach ziemnych,
- punkty widokowe eksponujące walory kulturowe zabytkowych układów przestrzennych,
- ogólnodostępne miejsca zieleni parkowej dla mieszkańców (parki wiejskie).

### 3. Wnioski

Kształtowanie to, najprościej mówiąc, tworzenie nowego i pielęgnowanie istniejącego. Kształtowanie ładu przestrzennego zaś, jest procesem, w którym człowiek przekształca swoje środowisko życia zgodnie ze swoim systemem wartości i możliwościami w granicach określonych przez środowisko naturalne. W odniesieniu do planowania przestrzennego kształtowanie oznacza formułowanie zasad ochrony walorów przestrzeni oraz ustalenie wytycznych dla zagospodarowania i zabudowy właściwych dla danej społeczności lokalnej. Rolą współczesnej urbanistyki powinno być zatem tworzenie takich przepisów prawa lokalnego, które pozwolą na zachowanie kontynuacji tradycyjnego zagospodarowania poszczególnych struktur przestrzennych a jednocześnie stworzą warunki rozwoju nowego zainwestowania i zabudowy z uwzględnieniem potrzeb społecznych i w granicach środowiska fizycznego. Istotne jest również określenie w projekcie tzw. elastyczności dostosowawczej, pozwalającej z jednej strony na indywidualne oznaczanie terytorium życia, a z drugiej strony na identyfikację z miejscem. Dążenie do równowagi struktur polega więc na minimalizacji cech niepożądanych i inicjowaniu procesów kształtowania cech pożądanых w celu zaspokojenia potrzeb użytkowników przestrzeni. Celowo mowa jest tutaj o dążeniu do, nie zaś o stanie, gdyż osiągnięcie równowagi jest stanem idealnym, lecz nieosiągalnym. Szczególny nacisk należy położyć na przekształcenia jakościowe a nie rozwój ilościowy.

Generalnymi czynnikami decydującymi o jakości przestrzeni, zwłaszcza przestrzeni publicznych są:

- atrakcyjność przestrzeni i stopień dostępności do niej,
- sposób zagospodarowania i urządzania terenu,
- gusta i preferencje użytkowników, a także moda.

Jeżeli w procesie budowania nowego centrum Pelplina uwzględnimy powyższe czynniki, uzyskamy przestrzeń, w której skupia się życie społeczne, gospodarcze i kulturalne mieszkańców miasta i gminy, nową przestrzeń, która stanie się przestrzenią życia codziennego i przestrzenią uroczystości. Należy mieć nadzieję, że gwałtowne przekształcenia przestrzeni obszaru gminy i realizacja planowanych nowych przestrzeni publicznych w mieście będą przebiegać z poszanowaniem wartości dziedzictwa kulturowego. Na pewno już dziś należy się lokalnemu samorządowi pochwała za upór i determinację w dążeniu do założonych celów rozwojowych, a także konsekwentną realizację założonej polityki przestrzennej, popartą sukcesywnie sporządzanymi planami miejscowymi i projektami realizacyjnymi.

## 1. Introduction

Pelplin is a small Pomeranian town - nearly 8.5 thousand inhabitants - situated in the Kociewie region in the Wierzyca river valley, 50 km south of Gdańsk. The first reference of the town dates back to 1276 when Mestwin II, Duke of Pomerania, granted the then-village to the Cistercian order. Pelplin owes its existence to the Cistercians, who built a basilica and a complex of monastic buildings, along with utility buildings and a windmill. Furthermore, Pelplin is the seat of local government authorities and also the seat of church authorities – the capital of the Pelplin diocese. The significant factors which triggered the transformation of the area in the past comprise:

- development of the monastery complex in the 1<sup>st</sup> half of the 19<sup>th</sup> century,
- launching of the railway line in 1852,
- industrial development of the early 20<sup>th</sup> century.

The aforesaid facts exerted a considerable impact on the village at that time and its appearance. The high street acquired a truly urban character; the building alignment was developed. The axis of this street has constituted a significant element of the cultural identity of the city ever since. The transformation of the spatial layout of the former street layout of the monastic settlement area gave rise to the urban layout of the city. Until today the historical division of this area has remained practically intact. The development impulses outlined above contributed to the development and ultimate formation of the urban centre; nevertheless, the last factor – industrial development – also led to the destabilisation of the spatial structure of the city by way of, *inter alia*, taking over the favourably located city areas for commercial purposes and location of a mono-functional block housing estate for workers (as late as in the 20<sup>th</sup> century). Transformation of the now-post-industrial areas situated at the heart of the city with a view to changing their function and linking the largest housing estate with the city centre constitute the tasks of the highest priority aimed at improving the quality of the urban space of the city.

## 2. Investments planned within the area of the Pelplin commune

The first group of investments comprises road investments already underway: the A1 motorway with the mode in the Pelplin commune and the city ring road along the provincial road as a convenient connection of the motorway and the national road No 91, which constitute an incentive for prospective investors interested in the production functions generating transport intensity. The investments have also contributed to bridging the distance to the scientific centres in the Tri-City to a considerable extent and improvement in the availability of highly-qualified staff. Expecting the interest of prospective investors, the local government designated about 42 ha of land for production and commercial function within the framework of the Special Economic Zone and about 25 ha for commercial development as well as commercial and housing development in the vicinity of the motorway node.

Another group of investments comprises large power investments planned in the nearest future, namely: system power plants of the Polish National Power System – substation and overhead power lines, wind farms, located in two complexes (63 turbines in total) and a large coal-fuel based conventional power plant – the largest investment which has been implemented in Poland for the past 30 years. The aforementioned investments are also triggering the interest of prospective investors to seek areas with production potential and also of power-intensive profile.

The investments referred to above naturally lead, or rather will lead, to the third group of investments – services and residential. It is this very group that proves the most significant from the perspective of the quality of life of the commune inhabitants and taking account of the aspect of building new public space of the city and the transformation of its functional and spatial structure. The investments comprise the following prospective projects:

- 25 plots designated for single-family residential development in direct vicinity of the city centre; about 200 flats in multi-family residential development; about 2,000 square metres of services, as well as new public space linking different parts of the city,
- in the post-industrial areas – about 8 ha of commercial and residential development along with new public space of the city in the form of publicly available places of relaxation, meetings and everyday recreation and making the banks of the Wierzyca river available for recreation purposes,

- 11 ha on the outskirts of the city designated for commercial development with accompanying flats and a single-family residential development complex – about 25 construction plots.

Furthermore, the study of land use development and directions for the city and the commune development envisage designation of a large area, about 28 ha, located in the south-east part of the city, for sports and recreation functions, including the possibility of building a full-size football pitch, the area for organising mass events as well as cultivated green areas – the city park. Another concept which is being prepared concerns development of green areas along the banks of the Wierzyca river in the north of the city, which is a traditional walking trail for the city inhabitants and a bathing spot in the Summer season. Taking into account the fact that the estimate average annual proceeds (due to real property tax and environmental fee) from the implementation of the power investments alone in the commune will exceed PLN 50 million, the broadly-defined revitalisation of the city centre and construction of numerous facilities of recreation and sports function is becoming a realistic vision from the perspective of the city budget, and the possibility of establishing a public and private partnership will be much greater than it is at the moment.

Considering the improvement in the quality of life of the city inhabitants one must not disregard the inhabitants of villages, in particular those situated in the vicinity of the prospective large industrial and power investments. The local plans include designations of appropriate areas for the implementation of activities aimed at compensating for the environmental damage inflicted by the investments and for the purpose of locating elements mitigating the negative impact of the planned facilities, also landscape ones:

- isolating and landscaping green belts often created on embankments,
- vantage points emphasising the cultural value of historical spatial layouts,
- publically available park greenery for the inhabitants (rural parks).

### 3. Conclusions

Shaping is strictly speaking creating the new and caring for the current. Shaping the spatial order, in turn, constitutes a process in which the human alters its living environment in conformity with the system of values and within the boundaries set by the natural environment. As regards spatial planning – shaping means formulating the principles governing protection of the values of the space and determining the guidelines for development and building arrangement appropriate for a given local community. Aiming at attaining the structural balance entails mitigation of unfavourable features and initiating the process of shaping the desired ones with a view to satisfying the needs of the users of that space. The reference to “aiming at” as opposed to “the state” is intentional since reaching the balance is an ideal yet unattainable state.

In general, the factors decisive as regards the quality of space, in particular public spaces comprise:

- attractiveness of the space and the level of its accessibility,
- the manner of development and organisation of the land,
- taste and preferences of the users, including fashion.

Once the above-mentioned factors are accounted for in the process of building the new city centre of Pelplin, we will create a space which combines the social, commercial and cultural life of the inhabitants of the city or the commune – a new space which will ultimately become the arena of everyday life and public events. Let us hope that the sudden transformation of the commune area and implementation of the planned new public areas in the city will proceed with due respect for the cultural heritage. Even today the persistence and determination of the local government in an attempt at attaining the predetermined development goals is praiseworthy and its consistency in the implementation of the established spatial policy supported by the regularly drawn-up local plans and implementation projects.