

PRESJA INWESTYCYJNA A ROZWÓJ ZABUDOWY – KONTROLA U PODSTAW ZA POMOCĄ INTERWENCYJNYCH ZAPISÓW W STUDIACH

Łukasz Wardęski

Uniwersytet Technologiczno-Przyrodniczy im. Jana i Jędrzeja Śniadeckich w Bydgoszczy, Wydział Budownictwa, Architektury i Inżynierii Środowiska, ul. Prof. S. Kaliskiego 7, 85-796 Bydgoszcz
E-mail: lukasz.wardeski@utp.edu.pl

INVESTMENT PRESSURE AND DEVELOPMENT OF BUILT-UP AREAS – BASAL CONTROL IN TEXTS OF PLANNING STUDIES

Abstract

In this article it was analyzing development processes caused in areas subject to high investment pressure, caused by the impact of the central urban areas and the location of the maritime area. Illustrated background problem, as well as examples of intervention activities in texts of planning documents, that are aimed at improving the quality of the space in these areas.

Streszczenie

W artykule podjęto analizę procesów rozwojowych wywołanych na obszarach poddanych wysokiej presji inwestycyjnej, spowodowanej oddziaływaniem centralnych terenów aglomeracji oraz lokalizacji przy obszarze morskim. Przedstawiono tło problemowe, a także przykłady interwencyjnych działań naprawczych zastosowanych w studiach gminnych, które mają na celu poprawę jakości przestrzeni tych obszarów.

Keywords: spatial planning; investment pressure; chaotic urban planning; uncontrolled development of built-up areas; planning studies

Słowa kluczowe: planowanie przestrzenne; presja inwestycyjna; chaos urbanizacyjny; niekontrolowany rozwój zabudowy; studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

WPROWADZENIE

W artykule, na podstawie studiów przypadków, poruszono problematykę niekontrolowanego rozwoju zabudowy występującego w miejscowościach położonych w obszarze aglomeracyjnym miasta Poznania oraz w strefie przymorskiej Morza Bałtyckiego. Wykazując przypadki chaotycznego przeobrażania się struktur poddanych urbanizacji, przedstawiono rozwiązania mające na celu wspomóc poprawę jakości przestrzeni tych obszarów, które to mają wygenerować swoisty asumpt dla lokalnych władz i społeczeństwa dla poprawy wizerunku miejsca i zbudowania lokalnej tożsamości oraz wzmocnienia wartości przestrzenno-architektonicznych analizowanych obszarów.

1. PROBLEM NIEKONTROLOWANEGO ROZWOJU INWESTYCYJNEGO

Polskie gminy wiejskie, czy też miejsko-wiejskie zlokalizowane w sąsiedztwie, czy też w niewielkiej odległości (do 30km) od granic administracyjnych największych miast, w szczególności ośrodków wojewódzkich (w tym głównych: Warszawa, Kraków, Łódź, Wrocław czy Poznań), z całą pewnością posiadają swoistą szansę rozwojową, z jednej strony uzupełniając o swe walory funkcjonalno-przestrzenne czy krajobrazowe ofertę życia w mieście, z drugiej zaś strony przyciągając ludność do osiedlenia się na stałe, kusząc niższy-

mi niż w mieście cenami gruntów czy też mniejszymi podatkami. Procesowi suburbanizacji, jako procesowi rozwoju tkanki urbanistycznej na obszarach wiejskich poza miastem, towarzyszą jednak rozliczne problemy przestrzenne, komunikacyjne, infrastrukturalne, społeczne, funkcjonalne, czy też środowiskowe. Rozprzestrzenianie się miast, jak przytacza K. Kamieniecki, „*prowadzi do częściowego rozproszenia budownictwa mieszkaniowego lub handlowego (...) wiąże się z utratą wolnej przestrzeni, gospodarstw rolnych, przyrody ożywionej, wartości przyrodniczych, krajobrazowych, kulturowych i rekreacyjnych lub (...) może skutkować podwyższonymi wydatkami publicznymi na infrastrukturę, instytucje publiczne lub transport*” [K. Kamieniecki, 2002, s. 14].

Z podobnymi problemami, jednak spowodowanymi zgoła innymi czynnikami, borykają się drugie (obok podejmowanych w artykule obszarów zlokalizowanych przy dużych miastach w Polsce) obszary, położone w strefie bezpośredniego sąsiedztwa Morza Bałtyckiego. Presja inwestycyjna, związana z chaotycznym rozwojem urbanizacyjnym, wywołana jest tu silnym wpływem aktywności turystycznej, co spowodowane jest faktem, że miejscowości nadmorskie (zarówno w Polsce, jak i na świecie) należą do głównych obszarów aktywności turystycznej, co wynika z dominującej roli masowej turystyki wypoczynkowej, gdzie najlepsze warunki posiadają miejscowości nadmorskie [C. M. Hall, S. J. Page, 2006, s. 427], [A. Kowalczyk, 2001, s. 287].

Należy jednak uznać, że prowadzenie niekontrolowanych i nieuporządkowanych procesów rozwoju zabudowy spowodowane jest tu w znacznej mierze wysoką, nadwymiarową dostępnością terenów inwestycyjnych na obszarach gmin. Tereny te, najpierw wytypowane pod zabudowę przez samorządy lokalne w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (SUiKZP), następnie w konsekwencji uprawomocnione w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (MPZP), stanowią dla potencjalnych inwestorów możliwą strefę konsumpcji inwestycyjnej, a za sprawą decyzji gminy umacniają ich w przekonaniu o prawidłowości takich działań. Niekontrolowany i zarazem negatywny rozwój rozproszonej zabudowy wspierany jest dodatkowo faktem prawnego umożliwienia wydawania przez gminy decyzji o warunkach zabudowy (WZ), która to mimo konieczności spełnienia pięciu ustawowych warunków, nie musi być zgodna z zapisami SUiKZP.

Wprowadzie potencjalną nadpodaż terenów inwestycyjnych w gminnych dokumentach planistycznych próbują nowymi wytycznymi ograniczyć zapisy wprowadzonej przez rząd ustawy z dnia 9 paździer-

nika 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2015 r. poz. 1777), które to w konsekwencji zostały zawarte w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778), gdzie to właśnie w SUiKZP, jako dokumencie kreującym gminną politykę przestrzenną, winno uwzględniać się uwarunkowania wynikające w szczególności z potrzeb i możliwości rozwoju gminy, analizując stan i prognozując przy tym możliwy rozwój jednostki terytorialnej w zakresie ekonomii, środowiska i społeczeństwa, demografii, potencjalnych migracji w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego, gminnych możliwości finansowych w celu wykonania infrastruktury komunikacyjnej, technicznej i społecznej w ramach potencjalnego rozwoju oraz bilansować tereny przeznaczone pod zabudowę. Trudno jest jednak stwierdzić, czy nowo wprowadzone zapisy ustawowe będą rzetelnie realizowane przez samorządy w dokumentach planistycznych, co potencjalnie miałyby się przyczynić do poprawy ładu przestrzennego w oparciu o ustawową zasadę zrównoważonego rozwoju.

Niewątpliwym jest jednak fakt, że racjonalna konsumpcja zasobów to efektywne wykorzystanie terenów już zainwestowanych i istniejącej infrastruktury oraz zabezpieczenie odpowiedniego do dalszego zrównoważonego rozwoju zasobu terenów otwartych [A. Zimnicka, L. Czernik, 2007, s. 37]. Owe tereny otwarte powinny być jednak położone w sąsiedztwie tych już zabudowanych, posiadających walory sprzyjające rozwojowi inwestycjnemu, za sprawą chociażby dostępu do podstawowej infrastruktury drogowej, technicznej i społecznej. Niezależnie jednak ich lokalizacja nie może ingerować w obszary o cennych wartościach przyrodniczych i kulturowych. A ponadto, jak wskazuje R. Barełkowski, dla zrównoważonego rozwoju obszarów wiejskich podjęte powinny być działania związane ze zmniejszeniem nadmiernej konsumpcji zasobów, prowadzące do zintegrowania tkanki miejskiej, kreujące odpowiednie proporcje między poszczególnymi rodzajami zabudowy, ale także skuteczne adaptujące istniejącą infrastrukturę z uwzględnieniem efektywnego zarządzania [R. Barełkowski, 2012, s. 764-769].

Autor, analizując studium przypadku dwóch miejscowości, przedstawia problematykę „rozlewania” i niekontrolowanego rozrostu struktur przestrzennych, a następnie na przykładzie zapisów zastosowanych w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego pokazuje interwencyjne rozwiązania pozwalające kontrolować rozwój przestrzeny u samych podstaw. Wprowadzone zapisy w tych dokumentach mają na celu skoncentrować rozwój przestrzenny w środkowej, najaktywniejszej w ewolucji urbanistycznej części gminy, o wyraźnie najbardziej

zaawansowanym wśród innych miejscowości rozwoju funkcjonalno-przestrzennym. Zachęta do zintensyfikowania zabudowy na obszarach o wysokim potencjale, z rozbudowaną infrastrukturą techniczną, drogową i społeczną, ma na celu uzupełnić istniejące struktury o tożsamym lub podobnym profilu funkcjonalnym, ale jednocześnie zahamować proces konsumpcji terenów otwartych, o typowym charakterze wiejskim, z wysokim udziałem terenów rolniczych i leśnych¹. Nieuniknione jest tym samym, że jakiegokolwiek procesy inwestycyjne na terenach otwartych, z racji wysokiego niedoboru w występowaniu infrastruktury, powodują rozliczne konflikty przestrzenno-społeczne, wywierając jednocześnie na samorządzie gminnym (w zakresie ustawowym) obowiązek uzbrojenia i obsługi terenów, na których rozwinęła się zabudowa, często wymuszając na nim przeznaczenie nad wyraz wysokich środków inwestycyjnych, nieproporcjonalnych do tych, które mogłyby zostać przeznaczone na inne, bardziej zasadne i pilne potrzeby.

2. CHAOS URBANIZACYJNY – STUDIA PRZYPADKÓW

Dla zilustrowania nieokiełznanego rozwoju urbanizacyjnego poddano analizie dwie miejscowości. Każda z nich, choć zgoła odmienna w swym położeniu, oddziaływaniu czynników rozwojowych czy posiadająca cechy na tyle różne, że interesować się każdą z nich mogą inne gremia inwestorów, posiada jedną wspólną cechę – presję inwestycyjną. Presja ta, z jednej strony z racji wysokiego zapotrzebowania inwestycyjnego stanowi szansę dla rozwoju danego obszaru, z drugiej jednak strony za sprawą tych samych inwestorów, których nierzadko agresywne chęci działań, aprobowanych przez nader liberalne decyzje przestrzenne w gminnych dokumentach planistycznych, prowadzą do chaotycznej konsumpcji przestrzeni.

2.1. Rokietnica

Rokietnica, położona w gminie zlokalizowanej w powiecie poznańskim, jest pierwszą ze wsi poddanej analizie badawczej. Integralnie obszar ten, z racji położenia w bezpośrednim sąsiedztwie Poznania, jest silnie powiązany ze stolicą Wielkopolski zarówno funkcjonalno-przestrzennie, jak i społecznie. Rokietnica, jako najbardziej rozwinięta miejscowość gminy, skupiająca szereg funkcji, bezpowrotnie utraciła już charakter wiejski, przekształcając się w quasi-miasteczko. Wy-

rażną dominacją funkcjonalną wykazuje się tu przede wszystkim zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, która w minionych latach sukcesywnie i intensywnie uzupełniana była zabudową wielorodzinną, jednak sam charakter zabudowy pozwala stwierdzić, że mamy tu do czynienia z chaotycznym rozwojem inwestycyjnym, gdzie tylko nieliczne przypadki stanowią próbę racjonalności w gospodarowaniu przestrzenią. Procesy rozwojowe są tu jednak bliżej niezdefiniowane. Zarysowują się tu z jednej strony układy kwartałowe czy też ulicowe, ale również nieregularne, często będące następstwem bezkrytycznego spojrzenia na podziały własnościowe jako wyznacznika kreującego poprawność rozwiązań przestrzennych, a także wywołane egoistycznym podejściem właścicieli nieruchomości, skupiających się na maksymalizacji zysku bez względu na innych użytkowników przestrzeni, bez względu na potrzeby przyrody ożywionej i nieożywionej.

Jednym z istotnych problemów Rokietnicy jest wyraźnie wyczuwalny brak zdefiniowanych przestrzeni publicznych mogących integrować życie społeczno-kulturowe mieszkańców, mających w swym zasobie takie miejsca, jak rynki, place, tereny wypoczynku czy rekreacji, które to zintegrowane byłyby z obiektami zapewniającymi podstawowe usługi i handel, w tym handel lokalny, ale i zintegrowane w racjonalny sposób z tkanką mieszkaniową. Brak tych przestrzeni silnie oddziałuje na tożsamość przestrzenną tej miejscowości, gdzie wyczuwalne niedobory w infrastrukturze publicznej i usługowej, przy mocno wykształconej strukturze zabudowy mieszkaniowej, spowodowały, że Rokietnica stała się jedynie „sypialnią” sąsiadującego z nią Poznania. Kolejnym wyraźnym problemem Rokietnicy jest omawiany w artykule nieuporządkowany rozwój na terenach nieposiadających wystarczającego (a nawet minimalnego) kapitału inwestycyjnego (oprócz terenowego, który, rzecz jasna, w oczach inwestorów za sprawą ceny nieruchomości jest jedynym wyznacznikiem warunkującym inwestycje). Sam problem Rokietnicy, ale również miejscowości położonych w jej bezpośrednim, południowym sąsiedztwie, a stykających się granicami z Poznaniem, można wyrazić nad wyraz silnym popytem na tereny inwestycyjne. Presja Poznania jest tam na tyle duża, że tereny te skazane są poniekąd na pełny ich zabór, niezależnie od tego, czy predestynują do zainwestowania, czy też nie. Ową presję, a właściwie jej negatywne skutki, możemy zaobserwować chociażby w południowej części Rokietnicy i przyległej części sołectwa Kiekrz (ryc. 1), gdzie uwi-

¹ K. Barełkowska, R. Barełkowski, L. Chłasta, Ł. Wardęski (2013) poruszyli problematykę potrzeby zachowania przestrzeni otwartych, o wysokich walorach krajobrazowych wskazując plany miejscowe jako narzędzie działań interwencyjnych.

dacznia się rozwój zabudowy na terenach nie przeznaczonych pod inwestycje (kontynuowany na podstawie decyzji o warunkach zabudowy), ale także wyjątkowo powolny, rozrzedzony, a co za tym idzie, nieefektywny proces wypełniania, niegdyś wyznaczonych nadpodażowo w planach miejscowych, terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Zauważyć można, że samorząd boryka się z szeregiem problemów dotyczących rozstrzygnięć przestrzennych na jej obszarze. Zainteresowanie inwestorów zasobami terenowymi, i chęć przyciągnięcia przez gminę nowych podatników zachęca ją do podejmowania decyzji nierzadko ryzykownych, choć korzystnych dla inwestorów, co niestety w dalszej perspektywie może negatywnie oddziaływać na funkcjonowanie całej jednostki terytorialnej.

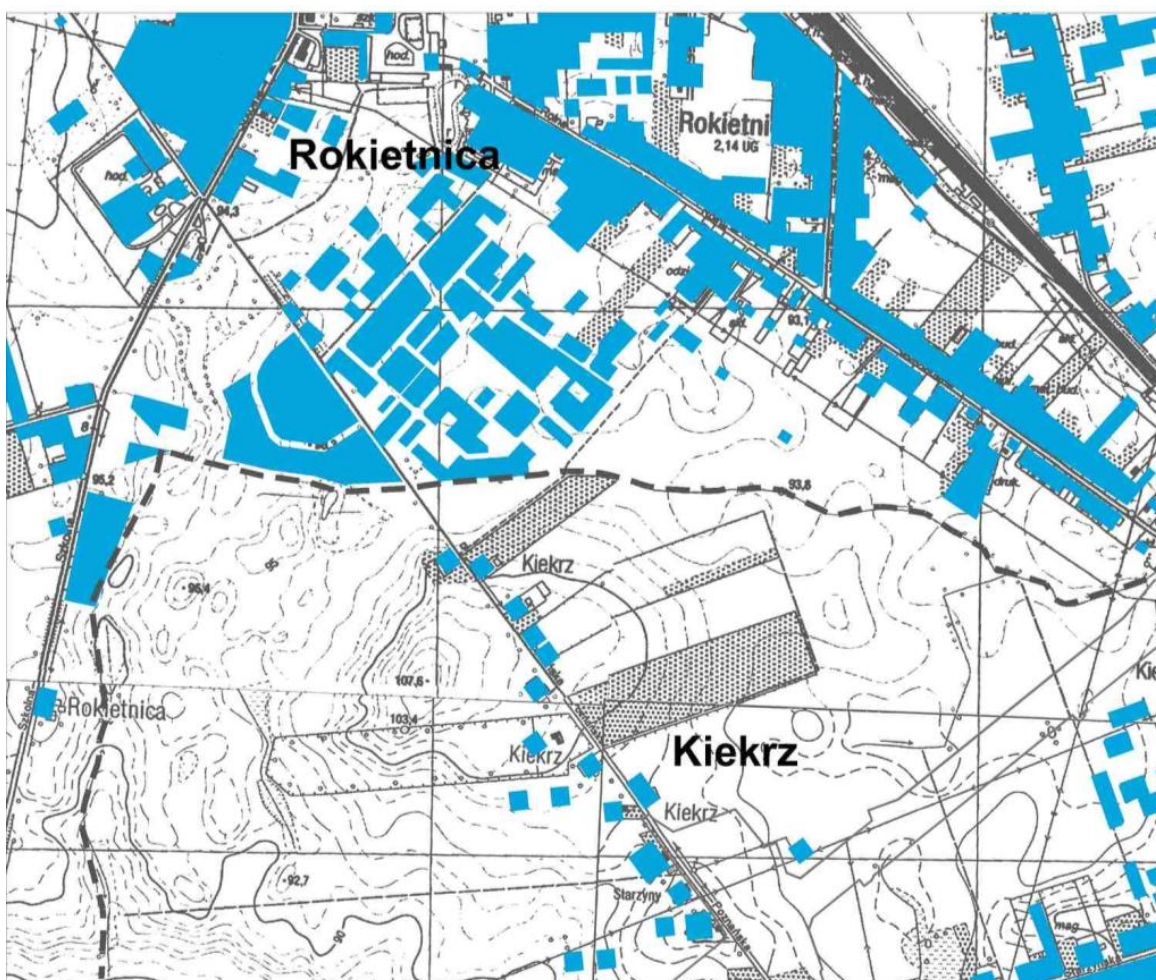
2.2. Ustronie Morskie

Kolejnym, drugim już badanym obszarem jest wieś gminna Ustronie Morskie. Cała jednostka terytorialna, ze względu na swoje nadmorskie położenie, posiada typowo turystyczny charakter, a jej główna, o tożsamo brzmiącej nazwie miejscowość stanowi największą bazę turystyczną gminy, będąc jednocześnie jej centrum usługowym, kulturowym, sportowo-rekreacyjnym i oświatowym, gdzie siedzibę swą ma również urząd gminy. Choć sama gmina położona jest w zgoła odmiennym terytorium niż analizowany wcześniej teren przynależny do Rokietnicy, gdzie w związku z tym nie ujawnia się tak silna presja spowodowana bliskim położeniem aglomeracji, mamy tu jednak do czynienia z wpływem dwóch miast: Koszalina (oddalonego o ok. 30 km) i Kołobrzegu (sąsiadującego z gminą Ustronie Morskie granicą administracyjną). Ponadto niewątpliwie jest, że, poza wpływem Koszalina i Kołobrzegu, główną przyczyną presji inwestycyjnej na ten obszar jest silne oddziaływanie turystyki zarówno krajowej, jak i (choć w mniejszym stopniu) zagranicznej. Silny wpływ aktywności turystycznej wynika z faktu, że miejscowość ta razem z innymi nadmorskimi (zarówno w Polsce, jak i na świecie) należy do grona głównych obszarów aktywności turystycznej, co wynika z dominującej roli masowej turystyki wypoczynkowej, gdzie najlepsze warunki posiadają miejscowości nadmorskie [A. Kowalczyk, 2001, s. 287]. Powyższe przyczynia się jednak do wzmożonej presji inwestycyjnej na omawiany obszar. Nieunikniona staje się próba ekspansji na obszary dotychczas niezainwestowane, położone w otoczeniu cennych elementów przyrody, prowadząc do ich doszczętnej degradacji.

Przymorska część Ustronia Morskiego jest obecnie mocno wysyciona inwestycyjnie, w związku z czym pojawia się presja zawłaszczania terenów położonych bardziej na południe, lecz w oderwaniu od istniejącej struktury zabudowy (ryc. 2), generując niekontrolowane, bezplanowe punktowe wypełnianie terenów w tej części sołectwa, ale i sąsiedniego Gwizdu czy Wieniotowa.

Na przestrzeni lat główna – przymorska część Ustronia Morskiego wykształciła się w układzie wydłużonej wielodrożnicy, z ulicówkami o układzie południkowym, a obecnie nowa zabudowa „kroczy” tu w kierunku południowym, próbując wysycić (z różnym skutkiem) kolejne, dotychczas niezagospodarowane części wsi. Analiza stanu zagospodarowania tego obszaru i jego otoczenia pozwala stwierdzić, że mamy tu do czynienia z pewną strukturą zamkniętą, w której wykształciły się wszystkie podstawowe (jakby mogło się wydawać) funkcje wsi posiadającej cechy miejskie – tu również, w tym szczególnym przypadku, związane ze zintensyfikowanym (sezonowym) ruchem turystycznym. Dogłębna jednak analiza obecnych kierunków rozwojowych aktualnie aktywizującego się obszaru (tu należy wskazać: w sposób nieuporządkowany i chaotyczny) pozwala stwierdzić, że nie wykształcą się tu struktury funkcjonalno-przestrzenne mogące indywidualnie, a jednocześnie wspólnie z częścią przymorską tworzyć konglomerat terytorialny, co z kolei spowodować może powstanie dwóch funkcjonalnie różnych obszarów. Można przewidzieć, że jeden z tych obszarów – nowo powstający w południowej części będzie stanowił swoistą „sypialnię turystyczną”, gdzie przestrzenie publiczne, funkcje usługowe, w tym usługi publiczne, ale także mieszkaniowe (całoroczne) będą stanowiły znikomy odsetek, co z kolei spowoduje opustoszenie tych terenów poza okresem sezonu turystycznego. Część przymorska z kolei będzie w czasie sezonowym tak intensywnie wykorzystywana, że jej chłonność zostanie znacznie przekroczona, co spowodować może zarówno utratę komfortu przebywających tu turystów, jak i znaczne obniżenie jakości życia mieszkańców, mogąc tym samym doprowadzić do sytuacji, że miejscowość, a w konsekwencji cała gmina, nie będzie już postrzegana jako miejsce atrakcyjne turystycznie i wypoczynkowo, a być może również i mieszkaniowo. Powyższą sytuację potęguje fakt, że przymorska część Ustronia Morskiego nie posiada wykształconej centralnej przestrzeni² mogącej stworzyć swoiste spoiwo między dwoma omawianymi (północną i południową) strefami

¹ K. Barelkowska, R. Barelkowski, L. Chlasta, Ł. Wardęski (2013) poruszyli problematykę potrzeby zachowania przestrzeni otwartych, o wysokich walorach krajobrazowych wskazując plany miejscowe jako narzędzie działań interwencyjnych.



Ryc. 1. Schemat rozproszenia obszarów zainwestowanych w południowej części wsi Rokietnica oraz części wsi Kiekrz; źródło: opr. własne na podstawie map ewidencyjnych udostępnionych w usłudze sieciowej WMS przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Poznaniu

Fig.1. Diagram of dispersion built-up areas in the southern part of the village Rokietnica and part of the village Kiekrz; source: prepared by the author on the basis of cadastral maps available in the network service WMS by the County Documentation Centre of Geodesy and Cartography in Poznan

miejscowości. Powyższa problematyka była przedmiotem zainteresowania autorów Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Ustronie Morskie^{3,4}.

3. DZIAŁANIA NAPRAWCZE

3.1. Rokietnica

Rokietnica, jako jedna z gmin ościennych Poznania, posiadająca, z uwagi na jej sąsiedztwo, nie-

zaprzeczalne walory terytorialne, może mimo próby ekspansji Poznania wykształcić niezależną przestrzeń, pozwalającą na samodzielne, autonomiczne funkcjonowanie tego głównego ośrodka gminy. Mimo że niewątpliwie wpływ głównego miasta aglomeracyjnego jest nieunikniony, to w przestrzeni Rokietnicy można dostrzec potencjał mogący pozwolić zintegrować wartości miejscowości, generując indywidualną w skali gminy dynamikę integrującą życie społeczne i kulturowe mieszkańców, zarówno tych rdzennych, ale i tych

² Wyjątek stanowi przestrzeń w otoczeniu kościoła, lecz jej skala powoduje, że nie tworzy ona i nie będzie w przyszłości tworzyć miejsca mogącego integrować życie społeczne, kulturalne, czy też sprostać oczekiwaniom przebywających tu turystów.

³ Opracowanie sporządzone przez zespół Armageddon Biuro Projektowe w składzie: Robert Barełkowski, Łukasz Wardęski, Katarzyna Barełkowska, Zbigniew Barełkowski, Leszek Chłasta, Łukasz Szajek, przy współpracy Michała Beygi.

⁴ Autorzy wskazują na problem racjonalnego gospodarowania przestrzenią i problem krystalizacji struktury gminy w strefie przymorskiej.

dotychczas przywiązanych do Rokietnicy wyłącznie z racji miejsca zamieszkania. Ci nie zżyci na chwilę obecną z miejscową tożsamością przestrzenną i lokalnym życiem społecznym mieszkańcy mogliby, obok wykorzystywania miejscowości wyłącznie jako miejsca zamieszkania, przyczynić się do tworzenia, dzięki stosownym zachętom, lokalnej tożsamości kreującej wspólną przestrzeń życiową.

Analizując sytuację przestrzenną i funkcjonalną Rokietnicy, można stwierdzić, że oprócz obszarów, na których w sposób agresywny rozwija się zabudowa mieszkaniowa, w jej zasobach pojawia się potencjał rozwoju inwestycyjnego pozwalający stworzyć centralny ośrodek mogący wygenerować przestrzeń, która to integrując się z ową tkanką mieszkaniową, stanowiłaby wartościową ofertę publicznej strefy, w sposób zadowalający aktywującą społecznie i kulturowo lokalnych mieszkańców. Ten zlokalizowany w Rokietnicy potencjał inwestycyjny stanowi, położony w jej centralnej części zasób terenowy, który dotychczas niezainwestowany, stał się na chwilę obecną nad wyraz wartościową przestrzenią do zagospodarowania.

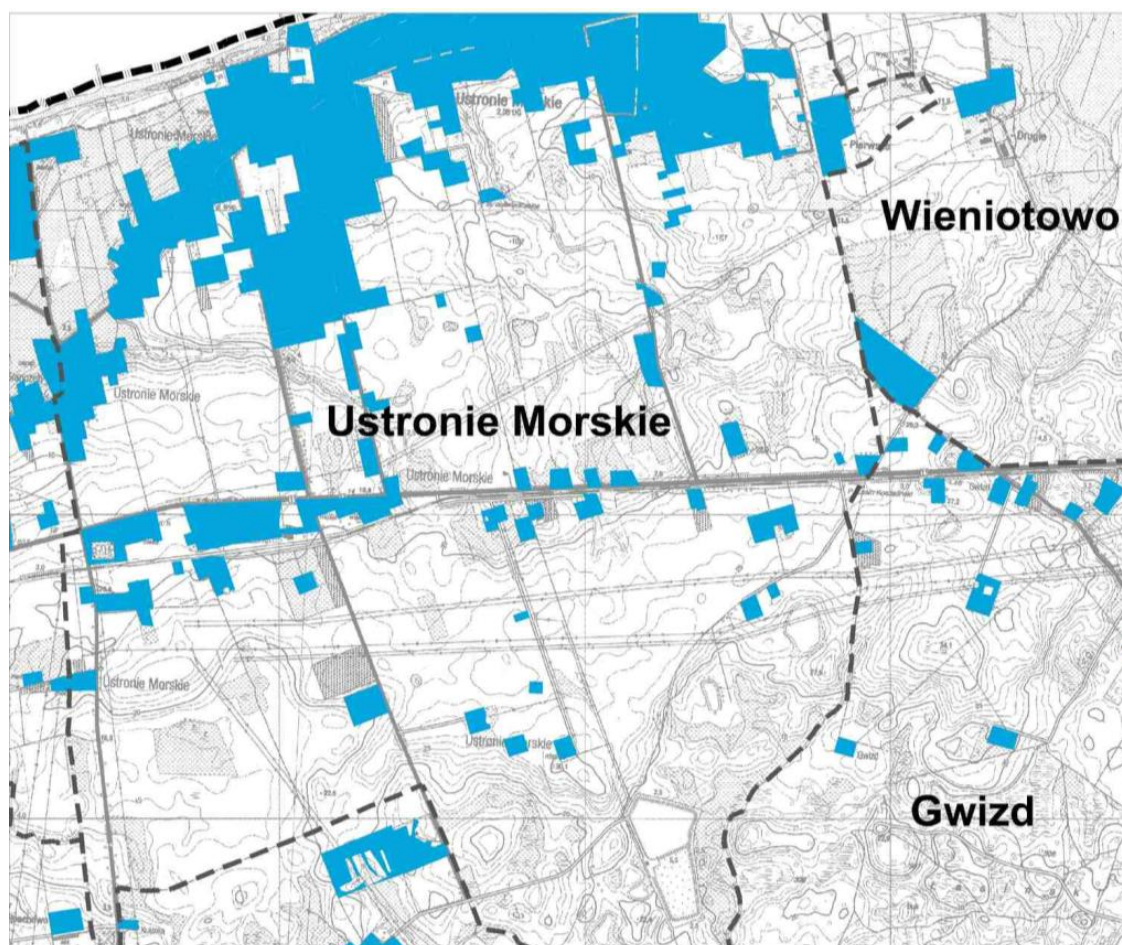
Ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica z jednej strony uzupełniają istniejącą tkankę inwestycyjną, wprowadzając przy tym zabiegi przeciwdziałające rozwojowi zabudowy na obszarach peryferyjnych, z drugiej zaś moderują obszar o wysokiej wartości funkcjonalno-przestrzennej poprzez specjalne zabiegi interwencyjne, mające na celu poprawę stanu zagospodarowania przestrzennego, z uwagi na brak obecnie w pełni wykształconej centralnej przestrzeni miejscowości.

W SUIKZP Gminy Rokietnica omawiane obszary oznaczono autorsko⁵ jako Tereny Strategicznych Rezerw Inwestycyjnych (SRI), dając im jednocześnie status obszarów szczególnych, stanowiących dla rozwoju przestrzennego gminy wysoki potencjał, mogący mieć istotny wpływ na życie społeczno-gospodarcze. Tereny te, jak wskazano w studium, mają za zadanie zapewnić maksymalizację potencjału dynamiki rozwoju, gdzie dla optymalizacji możliwych rozwiązań, wykreowania narzędzi umożliwiających podejmowanie decyzji kierunkujących, zaimplementowano mechanizmy scenariuszowe. Przedmiotowe scenariusze, zwane dalej w studium profilami, umożliwiają wybór rozwiązań przestrzennych realizowanych w ramach procedur planu miejscowego. Teren SRI zlokalizowany w centralnej części Rokietnicy podzielono na trzy podobszary,

z indywidualnie przypisaną symboliką R-01XS, R-02XS oraz R-03XS (ryc. 3), a dla każdego z nich ustalono różne scenariusze rozwojowe.

Dla terenu R-01XS (SRI – Rokietnica Centrum – Północ) przewidziano dwa odmienne profile funkcyjne. Pierwszy z nich (Profil 1 „Centrum”) zakłada umożliwienie wykrystalizowania centrum Rokietnicy przy zintensyfikowaniu zabudowy wielorodzinnej z usługami w parterach budynków oraz usługami stanowiącymi indywidualnie funkcjonujące obiekty, gdzie oprócz podstawowych drobnych usług i handlu upatruje się funkcjonowanie takich usług, jak usługi kultury (UL), służby zdrowia i opieki społecznej (UM), czy też usługi administracyjne, biurowe, socjalne, a także służb miejskich (UA). Dla profilu tego wyznaczono również, z racji strategicznego znaczenia funkcjonalno-przestrzennego, obowiązek realizacji centralnego placu (SP), stanowiącego równocześnie najsilniejszy element kompozycyjny (osie widokowe, dominanty). Dla dopełnienia jakości przestrzeni wyznaczono obowiązek realizacji, w minimum 10% całości terenu, zieleni urządzonej (ZP). Drugi z profili dla terenu R-01XS (Profil 2 „Małe centrum”) zakłada rozwój zabudowy zwartej, gdzie wykorzystanie terenu będzie nieco mniej intensywne, z przewagą zabudowy jednorodzinnej (ale i częściowo wielorodzinnej) z usługami w parterze budynków. Podobnie jednak jak w profilu 1, zakłada się tu wykrystalizowanie centrum Rokietnicy poprzez wprowadzenie szeregu usług i przestrzeni publicznych, w tym również zieleni urządzonej. Dla terenu R-02XS (SRI – Rokietnica Centrum – Wschód) zaplanowano trzy odmienne profile funkcyjne. Pierwszy (Profil 1 „Oś poprzeczna”) zakłada rozwój zabudowy wielorodzinnej uzupełnionej preferencyjnie usługami w parterze, ale także funkcjonującej w zieleni urządzonej i przestrzeni publicznej. Drugi (Profil 2 „Zwarta zabudowa”), podobnie jak w profilu 2 dla terenu R-01XS, zakłada rozwój zabudowy zwartej jednorodzinnej i wielorodzinnej, której towarzyszyć winna zieleni urządzonej i ważna przestrzeń publiczna. Trzeci już z kolei profil dla tego obszaru (Profil 3 „Ośrodek usługowy”), jak sama nazwa wskazuje, zakłada kreację ośrodka usługowego z usługami drobnymi, handlu, administracyjnymi, biurowymi, usługami kultury, czy też na przykład służby zdrowia i opieki społecznej. Dla ostatniego już terenu – R-03XS (SRI – Rokietnica Centrum – Południe) przewidziano dwa odmienne profile funkcyjne. Pierwszy (Profil 1 „Oś centralna”) zakłada rozwój zabudowy wielorodzinnej uzupełnionej o zabudowę wielorodzinną z usługami w parterze budyn-

⁵ Opracowanie sporządzone przez zespół Armageddon Biuro Projektowe w składzie: Robert Barełkowski, Łukasz Wardęski, Katarzyna Barełkowska, Zbigniew Barełkowski, Leszek Chlasta, Michał Beyga, Iwona Monkiewicz, Roman Bednarek i inni.



Ryc. 2. Graficzny schemat chaotycznego rozmieszczenia obszarów zainwestowanych w środkowej i południowej części wsi Ustronie Morskie oraz w przyległej części wsi Gwizd i Wieniotowo; źródło: opr. własne na podstawie map ewidencyjnych udostępnionych w usłudze sieciowej WMS przez Wydział Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w Kołobrzegu

Fig.2. Diagram of dispersion built-up areas in the central and southern part of the village Ustronie Morskie and in the adjacent part of the village Gwizd and Wieniotowo; source: prepared by the author on the basis of cadastral maps available in the network service WMS by the Department of Geodesy and Land Management District Office in Kołobrzeg

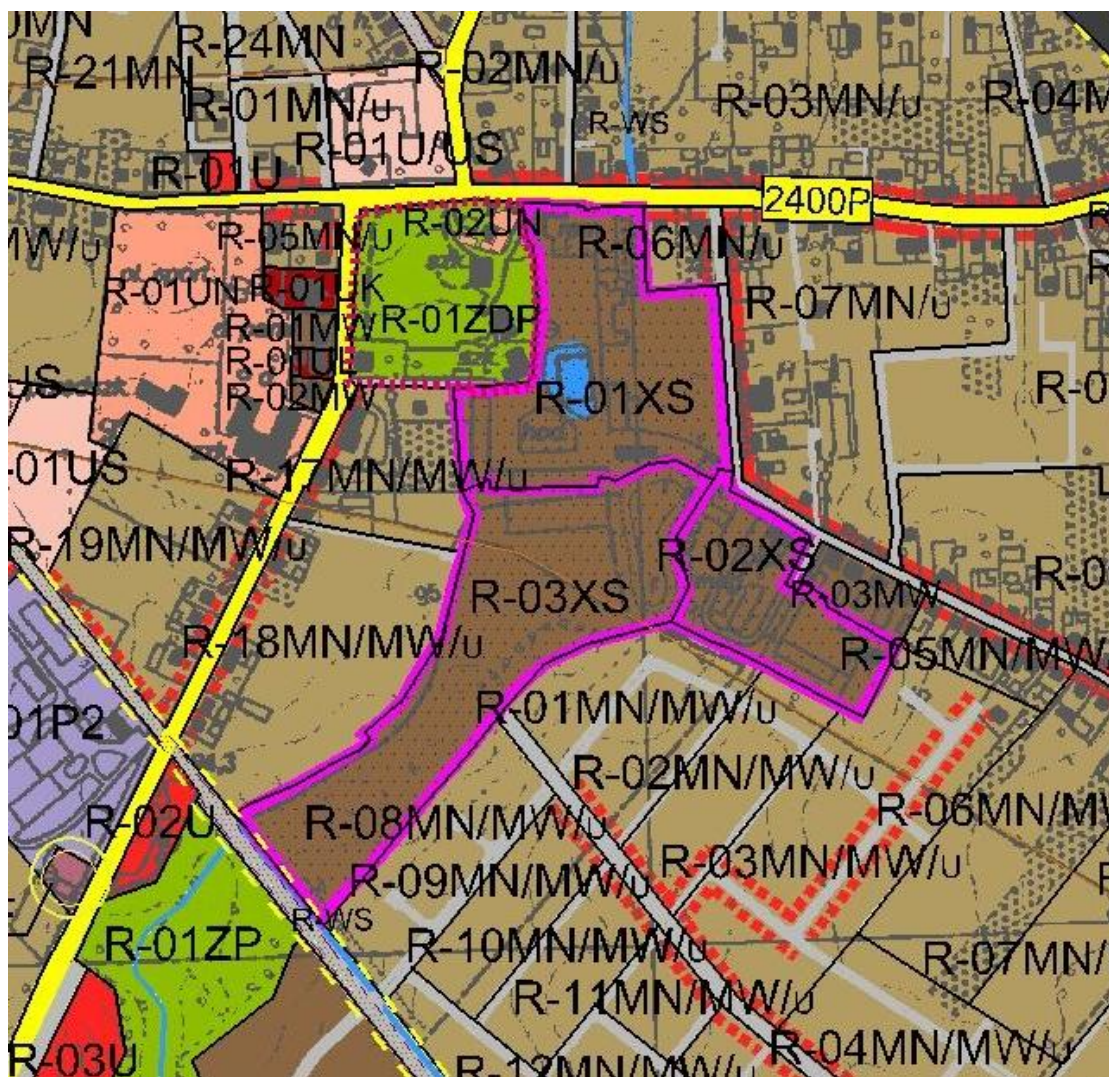
ków, usług wolnostojących, ale częściowo przewiduje też zabudowę jednorodziną zwartą. Wyznaczono tu obowiązek kształtowania przestrzeni publicznej (plac, rynek, skwer; SP) oraz minimum 10% udział zieleni urządzonej. Z kolei drugi profil (Profil 2 „Zwarta zabudowa”) zakłada rozwój zabudowy zwartej jednorodzinnej z usługami w parterze oraz dopuszcza lokalizowanie funkcji usługowej w osobnych budynkach. Dodatkowo, podobnie jak w powyższych przypadkach, nakłada obowiązek realizacji zieleni urządzonej oraz dopuszcza wykreowanie przestrzeni publicznych.

Powyżej przedstawione założenia (niezależnie od profili) zawarte w studium gminy Rokietnica pokazują, że ustalenia tego dokumentu koncentrują się na potrzebie wykreowania centralnej przestrzeni gminy podmiejskiej o wysokiej intensywności (co zyskuje swoje

uzasadnienie, gdyż konsumowane są zmniejszone zasoby terenów przy racjonalizacji zużycia mediów), z wysokim udziałem przestrzeni publicznej i usług oraz z towarzyszącą zielenią urządzonej. Tym samym stwierdzić można, że działania wykreowane w studium dla tego terenu można by zawrzeć w ciągu:

*centralizacja funkcji -> koncentracja infrastruktury ->
-> jakość przestrzeni podmiejskiej.*

Jakość przestrzeni tego ośrodka ma kluczowe znaczenie dla funkcjonowania całej miejscowości. Wydaje się, że tylko uporządkowane i przemyślane rozwiązania pozwolą na wygenerowanie miejsca mogącego stanowić wizytówkę wartości przestrzennej Rokietnicy, z przestrzenią przyjazną zamieszkanu, która zapewnia



Ryc. 3. Nowe centrum wsi quasi-miejskiej – Rokiętica – wyjątek ze Studium Gminy Rokiętica, 2011; źródło: opr. Armageddon Biuro Projektowe

Fig. 3. The new center of the quasi-urban village – Rokiętica – a part of planning studies of Rokiętica, 2011; source: prepared by Armageddon Design Office

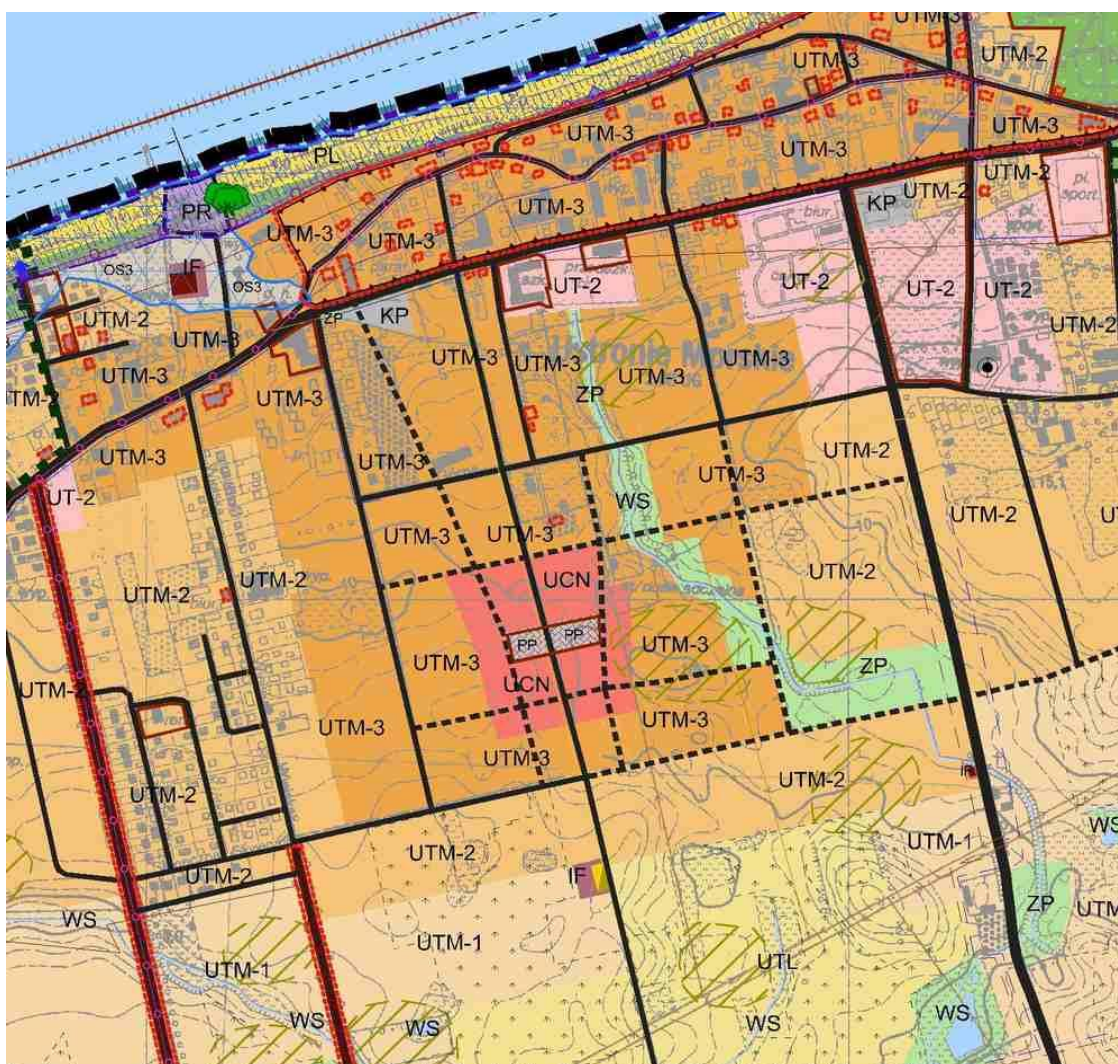
co najmniej podstawowe potrzeby bytowe człowieka, ale też takiej, gdzie lokalna społeczność będzie mogła się integrować i korzystać z kulturowej oferty gminy.

3.2. Ustronie Morskie

Działania interwencyjne ustalone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla gminy Ustronie Morskie, mające na celu poprawę stanu zagospodarowania przestrzennego, z uwagi na brak obecnie w pełni wykształconej centralnej przestrzeni tej miejscowości, z którą koegzystowałyby nowe obszary rozwojowe, zakłada realizację „nowego centrum” w części południowej, która stanowić będzie główny obszar koncentracji zabudowy usług turystycznych, sportu i rekreacji z naturalnym dopełnieniem

zabudową mieszkaniową jedno- i wielorodzinną oraz funkcjami towarzyszącymi, takimi jak usługi publiczne.

Przedstawiony na rycinie 4 wyjątek ze Studium Gminy Ustronie Morskie (co również modelowo przedstawiono na ryc. 5) wykazuje, że największa intensyfikacja tych funkcji przewidziana jest na południe od środkowej części przymorskiego pasa miejscowości, gdzie zakłada się lokalizację głównych usług centrowych (UCN) otaczających przestrzeń publiczną – rynki, place (PP) oraz zabudowy mieszkaniowej, usług turystycznych, sportu i rekreacji o największej intensywności (UTM-3). Funkcjonowanie tego obszaru bazuje na powiązaniu z obecnymi już terenami zainwestowanymi, zatem, co należy uznać za racjonalne, kontynuuje rozwój miejscowości, a nie dopuszcza do



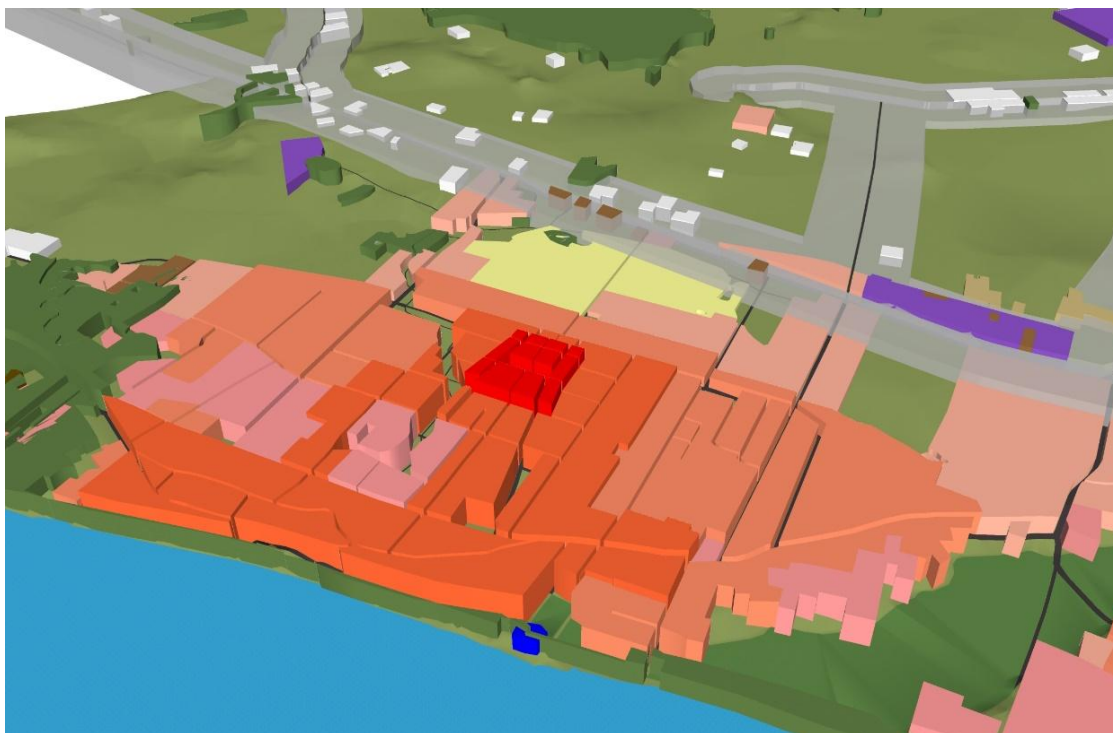
Ryc. 4. Nowe centrum wsi nadmorskiej – Ustronie Morskie – wyjątek ze Studium Gminy Ustronie Morskie, 2014; źródło: opr. Armageddon Biuro Projektowe

Fig. 4. The new center of the village seaside – Ustronie Morskie – an exception to planning studies the Ustronie Morskie, 2014; source: prepared by Armageddon Design Office

powstawania nowych tworów, oderwanych od istniejących struktur. Z kolei w dalszych obszarach, otaczających planowane centrum miejscowości, w kierunku południowym, zachodnim i wschodnim zakłada się stopniowe zmniejszanie intensywności zabudowy usług turystycznych, mieszkaniowych, sportu i rekreacji (co w szczególności odzwierciedlają ujęte na rysunku studium tereny UTM-1, UTM-2, UTM-3, gdzie UTM-3 stanowi zabudowę – jak wskazano wcześniej – o największej intensyfikacji, zaś UTM-1 o najmniejszej).

Wskazać należy, że studium, przedstawiając tak szczegółowe rozwiązania, analizuje również, szczególnie ważne w przypadku planowanego rozwoju o dużej intensywności wykorzystania terenów, kwestie konkretnych rozwiązań infrastrukturalnych, a w szczególności

infrastruktury komunikacyjnej, przechodząc przy tym poprzez proces analizy powiązań zewnętrznych – droga krajowa nr 11, (planowana) droga ekspresowa S-6 czy drogi powiatowe, poprzez wewnętrzne powiązania gminnego układu komunikacyjnego, skończywszy na procesie planowania nowych powiązań drogowych (z uwzględnieniem ich parametryzacji), których realizacja okaże się niezbędna w związku z planowanym w studium rozwojem inwestycyjnym. Wskazane zatem na etapie tego dokumentu konkretne rozwiązania pozwolą przyczynić się do uniknięcia zwyrodnienia rozwoju przestrzennego miejscowości, gdzie pojawianie się nowej, rozproszonej zabudowy wymuszałoby rozwój wysoce rozbudowanego i nieuzasadnionego systemu infrastrukturalnego.



Ryc. 5. Symulacyjny model trójwymiarowy „nowego centrum” Ustronia Morskiego, 2014;
źródło: opr. Armageddon Biuro Projektowe

Fig. 5. Three-dimensional simulation model of the „new center” Ustronie Morskie, 2014; source: prepared by Armageddon Design Office

Dla Ustronia Morskiego, przy założeniach zawartych w SUIKZP, ogólne działania docelowe służące poprawie jakości przestrzeni można by zawrzeć w ciągu:

- > *odciążenie obecnego centrum ->*
- > *oddech dla otoczenia i domknięcie przestrzeni ->*
- > *jakość infrastruktury turystycznej.*

Odciążenie obecnego centrum, poprzez wytworzenie intensywniejszej tkanki urbanistycznej na południe od istniejącej, ma na celu poprawę jakości tej przestrzeni, uwolnienie od nadmiernej penetracji turystycznej, „rozrzedzenie” intensyfikacji wykorzystania terenów. Stworzenie nowej, uporządkowanej oferty terenowej, z czytelnie wyznaczonymi przestrzeniami publicznymi, ale i czytelnymi granicami, będąc zachętą dla koncentracji inwestycji, ma pomóc w uwolnieniu od presji na tereny otwarte o charakterze rolnym czy leśnym, w tym o cennych wartościach przyrodniczych i kulturowych. Powyższe działania mają za zadanie podnieść jakość podstawowej oferty gminy, jaką jest turystyka.

PODSUMOWANIE

Nadmierne rozproszenie zabudowy i jej dywersyfikacja przestrzenna przyczyniają się do pojawienia lub też umocnienia dotychczasowego chaosu urbanistycznego. Skutki wadliwego planowania i częstych przyzwoleń inwestycyjnych powodują nie rzadko bezpowrotne zatracenie realnych możliwości uporządkowania danej przestrzeni, bądź też możliwości skutecznego utrzymania wartości przyrodniczych i kulturowych w niezmienionym stanie. Z nieefektywnym gospodarowaniem przestrzennym wiążą się niekorzystne konsekwencje społeczne, w tym narastające konflikty, ale także wysokie straty gospodarcze. Gminy, z uwagi na nadpodaż wyznaczonych terenów inwestycyjnych, ponoszą wysokie koszty związane z wykupem gruntów pod drogi czy w związku z koniecznością realizacji infrastruktury technicznej na terenach, które mogą nigdy nie być zabudowane, w konsekwencji również ponosząc koszty związane z obsługą tej infrastruktury oraz koszty związane chociażby z odśnieżaniem sieci ulicznej. Wysokie rozproszenie zabudowy generuje także konieczność nieracjonalnego rozmieszczania infrastruktury społecznej (szkoły, ośrodki zdrowia),

powodując również zwiększone koszty z dowożeniem dzieci do placówek oświatowych. Zwiększone koszty dojazdów dotyczą także samych mieszkańców, odległe miejsca lokalizacji domostw powodują zwiększenie czasu przejazdu pomiędzy poszczególnymi miejscami docelowymi, co ma też negatywny wpływ na jakość środowiska. Ponadto nadmierne rozmiary terenów zaplanowanych pod zabudowę tworzą „wirtualny” rynek nieruchomości i w opinii ekonomistów swoistą „bańkę spekulacyjną” [Fundacja Rozwoju Demokracji Lokalnej, Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania im. S. Leszczyckiego PAN, 2013, s. 5].

Bezspornie zatem, nie tylko na podstawie badanych przypadków Rokietnicy i Ustronia Morskiego (ale być może i w innych przypadkach), w celu uniknięcia niekontrolowanego i rozproszonego rozwoju zabudowy podejmowane decyzje przestrzenne powinny skupić się na koncentracji i centralizacji planowanych obszarów inwestycyjnych, z wygenerowaniem przestrzeni przydatnej i przyjaznej życiu człowieka, ale i całemu środowisku, krajobrazowi przyrodniczemu i kulturowemu. Tworzona przestrzeń – centrum – powinna cechować się tym, że jest to jak najlepiej dostępny komunikacyjnie obszar, wyróżniający się formą urbanistyczną, zintegrowaniem funkcjonalnym oraz atrakcyjnością przestrzeni publicznych, w którym koncentrują się różnorodne aktywności: gospodarcze, społeczne i kulturowe [S. Juchnowicz, 1971], [D. Ogrodnik, 2011, s. 146].

LITERATURA

1. **Barełkowska K., Barełkowski R., Chłasta L., Wardęski Ł. (2013),** *Plany ochronne – narzędzie*

zachowania walorów krajobrazowych, [w:] Przestrzeń a człowiek. Harmonizowanie przestrzeni, Perspektywy, studia i interwencje, Wyd. Exemplum, Poznań.

2. **Barełkowski R. (2012),** *The edge of the [dis]order, The Sustainable City VII*, “Urban Regeneration and Sustainability WIT, Transactions on Ecology and the Environment” vol. 2, Italy.
3. **Fundacja Rozwoju Demokracji Lokalnej, Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania im. S. Leszczyckiego PAN (2013),** *Raport o ekonomicznych stratach i społecznych kosztach niekontrolowanej urbanizacji w Polsce*, Warszawa.
4. **Hall C.M., Page S.J. (2006),** *The Geography of tourism and recreation: Environment, Place and Space*, London.
5. **Juchnowicz S. (1971),** *Śródmieścia miast polskich (Studia nad kształtowaniem i rozwojem centrów)*, Ossolineum, Wrocław.
6. **Kamieniecki K. (2002),** *Rozprzestrzenianie się miast – współczesny problem, niezależnie od stopnia kontroli zjawiska*, Raport. Miasto za miastem, INRE, Warszawa.
7. **Kowalczyk A. (2001),** *Geografia turystyki*, PWN, Warszawa.
8. **Ogrodnik D. (2011),** *Miejskie centra metropolii jako obszary strategicznej interwencji – przykład krakowski*, „Architektura. Czasopismo Techniczne”, 1-A, z 10, r. 108, Kraków.
9. **Zimnicka A., Czernik L. (2007),** *Kształtowanie przestrzeni wsi podmiejskiej na przykładzie obszaru oddziaływania miasta Szczecin*, Wyd. Hogben, Szczecin.

NETOGRAFIA

1. <http://wms.epodgik.pl/cgi-bin/poznanski>, dostęp w dniu 11 lipca 2016 roku.
2. <https://kolobrzski.webewid.pl/is2/iEwid>, dostęp w dniu 11 lipca 2016 roku