

Problemy rozwoju strefy podmiejskiej północnej części pasma przyspieszonego rozwoju Zespołu Trójmiejskiego na przykładzie gminy Wejherowo¹

Aleksandra Wiszniewska, Renata Giedych

Problems of Suburban
Zone Development
Embraced by Trójmiasto
Agglomeration Intensive
Development Belt -
Wejherowo Case Study

Wstęp

Introduction

Jednym z podstawowych zjawisk współczesnej urbanistyki jest żywiolowy rozwój strefy podmiejskiej. Dotyczy on przede wszystkim rozwoju nowych struktur mieszkaniowych, a także co szczególnie silnie jest obserwowane wzdłuż dróg krajowych i wojewódzkich, rozwoju struktur usługowych i produkcyjnych. Powodem takiego stanu rzeczy jest stałe wyczerpywanie się tak zwanych rezerw prostych w miastach a także niższe ceny gruntów na terenach podmiejskich. Nowo powstające struktury podmiejskie mają zazwyczaj charakter monofunkcyjny, co w przypadku struktur mieszkaniowych odbija się niekorzystnie na poziomie życia mieszkańców, przede wszystkim poprzez niedorozwój infrastruktury społecznej i technicznej, a w przypadku struktur usługowych związany jest z niedogodnościami w obsłudze komunikacyjnej.

Powyższe zjawiska znalazły w pełni swoje odzwierciedlenie na terenie gminy Wejherowo, która z gminy typowo rolniczej, w ciągu ostatnich dziesięciu lat przekształciła się w gminę podmiejską, stanowiącą zaplecze mieszkaniowe i produkcyjne dla sąsiadujących z nią miast.

Ogólna charakterystyka gminy Wejherowo

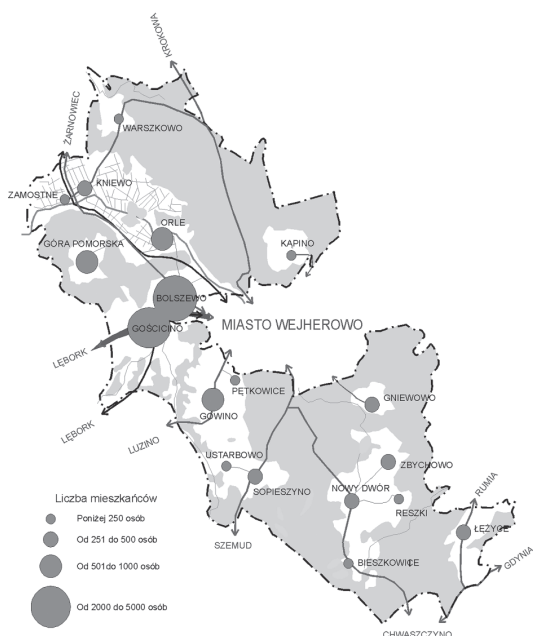
General Characteristics of Wejherowo Commune

Gmina Wejherowo położona jest w północnej części województwa pomorskiego, w powiecie wejherowskim i graniczy z miastami: Wejherowo, Reda, Rumia, Gdynia oraz gminami wiejskimi: Gniewino, Luzino, Szemud i Puck oraz Krokowa. Struktura przestrzenna i osadnicza gminy należy do nietypowych. Gmina Wejherowo nie posiada wykształconego ośrodka gminnego. Funkcje te spełnia miasto Wejherowo, z którym gmina Wejherowo graniczy od jego strony północnej, zachodniej i południowej. Osiami komunikacyjnymi gminy są: droga krajowa nr 6 przechodząca równoleżnikowo przez centralną część gminy oraz drogi wojewódzkie nr 217, 218 i 224, przechodzące południkowo przez obszar gminy.

Powierzchnia gminy wynosi 194 km², przy czym 60% stanowią lasy, 30% – użytki rolne a 10% tereny zurbanizowane. Struktura użytkowania gruntów wyznaczyła główne funkcje jakie tradycyjnie rozwinęły się w gminie – przede wszystkim rolnicza i leśna. Obok w/w funkcji co większego znaczenia nabiera funkcja osadnicza z towarzyszącym

Struktura przestrzenna gminy Wejherowo

Spatial structure of Wejherowo commune



jej sektorem usługowym a także funkcja produkcyjna. Populacja gminy wynosi 14,1 tys. osób przy średnim zaludnieniu 73 osoby na km². Na strukturę osadniczą gminy składają się 34 jednostki osadnicze, w tym 18 wsi indywidualnych i 16 przysiółków. Rozkład przestrzenny miejscowości na terenie gminy związany jest z układem przestrzennym lasów, a także pradoliną Redy, które stanowią naturalne bariery rozwoju osadnictwa. Struktura wielkości jednostek osadniczych jest bardzo zróżnicowana i waha się od ok. 200 do prawie 5000 osób. Należy podkreślić, iż dwie jednostki osadnicze, położone przy drodze krajowej nr 6 (Bolszewo i Gościcino) koncentrują

62% mieszkańców gminy Wejherowo.

Obszar gminy Wejherowo w ok. 90% objęty jest różnego typu formami ochrony przyrody, głównie w postaci obszarów chronionego krajobrazu oraz Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego wraz z otuliną. Na terenie gminy znajdują się także trzy istniejące i siedem projektowanych rezerwatów przyrody. 10% gminy nie objęte ochroną związane jest drogą krajową nr 6, przebiegającą przez centralną część gminy.

Główne czynniki rozwoju nowych struktur przestrzennych

Main Factors of New Structures Development

1. Położenie w sąsiedztwie dużych miast

Neighbourhood of large cities

Jednym z podstawowych czynników rozwoju nowych struktur przestrzennych jest bezpośrednie sąsiedztwo miasta Wejherowa, które liczy 47,2 tys. mieszkańców i jest szóstym pod względem liczby ludności miastem województwa pomorskiego, po Gdańsku, Gdyni,

Słupsku, Tczewie oraz Starogardzie Gdańskim. Miasto Wejherowo położone jest w wąskiej pradolinie Redy. Z północy i południa jest otoczone krawędziami zboczy wysoczyzny Żarnowickiej i pojezierza Kaszubskiego. Te niedogodne dla rozwoju miasta uwarunkowania przyrodnicze powodują, że jego przedmieścia intensywnie rozwijają się przede wszystkim w kierunku zachodnim na terenie gminy Wejherowo. Znajduje to swoje odzwierciedlenie w gęstości zaludnienia obszarów gminy bezpośrednio sąsiadujących z miastem, wynosi ona ponad 200 osób/km² dla miejscowości Bolszewo, Gościcino oraz Orle (średnio w gminie 73 osoby/km²).

Poza wpływami miasta Wejherowo na terenie gminy widoczne są wpływy także pozostałych miast graniczących bezpośrednio z gminą tj. ponad 250-tysięcznej Gdyni, ponad 40-tysięcznej Rumii oraz 17-tysięcznej Redy. Wpływy te związane są przede wszystkim z obsługą wypoczynku sobotnio-niedzielnego i świątecznego, czego najwyraźniejszym przejawem są dynamicznie rozwijające się struktury zabudowy letniskowej w atrakcyjnie położonych miejscowościach (Zbychowo, Bieszkowice).

Wynikiem dużego zainteresowania inwestycyjnego są stopniowo wprowadzane zmiany planu zagospodarowania przestrzennego gminy, które obejmują przede wszystkim rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (zjawisko to dotyczy przede wszystkim miejscowości Bolszewo, Gościcino, Góra Pomorska, Orle) a także rekreacyjnej (Bieszkowice, Zbychowo, Ustarbowo). Ogółem zmiany przeznaczenia terenów wprowadzone planami miejscowymi w latach 1992-1997 zakładały stały wzrost terenów zurbanizowanych o około 40% w stosunku do ich stanu z 1990 roku, co stanowi ok. 3% ogólnej powierzchni gminy. W ostatnich latach, w związku ze zmianami planu, można zaobserwować bardzo duży rozwój ruchu inwestycyjnego. Świadczy o tym liczba wydawanych pozwoleń na budowę, która wynosi rocznie ok. 300, z czego ponad połowa dotyczy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Należy tu podkreślić, że zainteresowanie nowymi terenami budowlanymi dotyczy w większości mieszkańców sąsiednich miast: Wejherowa, Gdyni, Gdańska, Rumii, Redy i innych.

Pojawianie się nowych struktur przestrzennych powoduje stopniowe przekształcanie gminy Wejherowo z gminy typowo rolniczej w gminę wielofunkcyjną o charakterze podmiejskim.

2. Układ komunikacyjny

Transport system

Osią układu przestrzennego gminy, jak już wcześniej wspomniano, jest droga krajowa nr 6 (Szczecin – Gdańsk) z centralnie (względem obszaru gminy) położonym miastem Wejherowo. Oś ta koncentruje przeważającą część potencjału gospodarczego gminy oraz przeważającą część populacji gminy. Układ komunikacyjny gminy ma charakter dośrodkowy względem Wejherowa i nie zabezpiecza w sposób pełny bezpośredniej obsługi miejscowości położonych na terenie gminy. O ile wykształcony w północnej części gminy układ obwodnicowy można uznać za wystarczający, o tyle południowa część gminy nie posiada wystarczającej sieci powiązań komunikacyjnych. Przykładem jest wieś Łężyce, do której najdogodniejsze jest połączenie komunikacyjne od strony Rumii, a także wieś Kąpino z bezpośrednim dowiązaniem komunikacyjnym do Wejherowa.

Narastający proces koncentracji zainwestowania wzdłuż drogi krajowej nr 6, wobec wyczerpujących się rezerw prostych w centralnej części gminy zapoczątkował proces uruchamiania kolejnych obszarów rozwojowych – przykładem mogą być tu wymienione już miejscowości dogodnie skomunikowane z sąsiadującymi miastami – Kąpino i Łężyce.

3. Walory przyrodnicze

Natural qualities

Gmina Wejherowo charakteryzuje się unikalnymi w skali regionu walorami przyrodniczymi. Do najcenniejszych elementów środowiska przyrodniczego należą niewątpliwie objęte ochroną prawną jeziora łobeliowe, położone w południowej części gminy.

Na uwagę zasługują także kompleksy leśne położone w granicach Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego. Charakteryzują się one bardzo dużym, jak na warunki nizinne, zróżnicowaniem morfometrycznym i wynikającym z tego zróżnicowaniem warunków siedliskowych, co stwarza dogodne warunki dla występowania wielu gatunków roślin, w tym także chronionych i rzadkich. Wśród nich wyróżnia się liczebnością grupa gatunków górskich i podgórskich (dolina Zagórskiej Strugi).

Duży udział lasów (ok. 60% powierzchni gminy) a także stosunkowo duża, jak na warunki lokalne, powierzchnia jezior (łącznie ok. 312 ha) powodują, że gmina Wejherowo zaczyna odgrywać co raz większą rolę w obsłudze ruchu wypoczynkowego zarówno weekendowego jak i wakacyjnego, czego przejawem są pojawiające się kompleksy zabudowy letniskowej w rejonach miejscowości Zbychowo, Bieszkowice, Ustarbowo i Sopieszyno.

Podstawowe problemy rozwoju strefy podmiejskiej

Main Problems of Suburban Zone Development

1. Problemy środowiska przyrodniczego

Natural environment problems

Jednym z podstawowych problemów jest zanieczyszczanie środowiska wynikające z braku rozwiązań systemowych zarówno w gospodarce ściekowej, jak i odpadami stałymi oraz wykorzystywaniu w ciepłownictwie tradycyjnych nośników energii, szczególnie w rejonach o największej gęstości zaludnienia (Bolszewo, Gościcino, Orle, Bieszkowice i Zbychowo).

Przy intensywnym rozwoju zagospodarowania i związanym z tym tworzeniem systemów odprowadzania i oczyszczania ścieków poważnym ograniczeniem rozwoju jest brak potencjalnych odbiorników ścieków oczyszczonych.

Rozwój funkcji turystycznej i rekreacyjnej na terenie gminy powoduje szereg niekorzystnych dla

środowiska przyrodniczego zjawisk, do których zaliczyć należy:

- żywiłowy rozwój struktur letniskowych w bezpośrednim sąsiedztwie jezior, szczególnie gdy są one lokalizowane w zlewniach bezpośrednich jezior bezodpływowych,
- przekroczenie naturalnej chłonności turystycznej bezodpływowych jezior w południowej części gminy,
- znaczną, powierzchniową penetrację turystyczną lasów o niskiej odporności na antropopresję.

Niekorzystne zjawiska związane są także z działalnością inwestycyjną, a szczególnie dotyczy to ekspansji zabudowy na tereny dolin rzecznych (czego efektem są zaburzenia w funkcjonowaniu przyrodniczym obszarze). To szczególnie wydaje się być niepokojące wobec coraz częstszych, również na terenach nizinnych, lokalnych powodzi.

Istotnym problemem dla rozwoju gminy jest także brak przesądzeń formalnych dotyczących objęcia ochroną rezerwatową obszarów, które są atrakcyjne dla rozwoju innych funkcji użytkowych (głównie rekreacyjnej), a także duże reżimy ochronne, które z jednej strony ograniczają rozwój przestrzenny, a z drugiej powodują nadkoncentrację zainwestowania na terenach nie objętych ochroną, które obecnie stanowią 10% obszaru gminy.

2. Problemy społeczno-gospodarcze

Social and economic problems

Do najważniejszych problemów społecznych związanych z rozwojem strefy podmiejskiej należą:

- silne uzależnienie przyrostu ludności od trudnego do określenia współczynnika migracji, stanowiącego pochodną sytuacji w miastach,
- planowany kilkusetprocentowy wzrost liczby mieszkańców niektórych miejscowości (Kąpino, Łężyce).

Istotnym problemem społecznym jest także niskie wyposażenie w infrastrukturę społeczną przy planowanym dynamicznym wzroście liczby mieszkańców.

Do najistotniejszych problemów gospodarczych należą problemy związane z rozwojem sektorów pozarolniczych, a w szczególności:

- brak terenów przeznaczonych pod rozwój funkcji produkcyjno-usługowej,
- potencjalne konflikty pomiędzy funkcją produkcyjno-usługową a mieszkalną przy braku struktur izolacyjnych,
- brak odpowiednio wykształconego i dostosowanego zarówno do potrzeb jak i możliwości środowiska przyrodniczego systemu

obszarów rekreacyjnych i wypoczynkowych.

Wydaje się, że jednym z najważniejszych problemów dla rozwoju funkcji pozarolniczych, szczególnie turystyki, a także funkcji produkcyjno-usługowej, jest niedorozwój infrastruktury technicznej.

3. Problemy jakości przestrzeni

Space quality problems

Struktura funkcjonalno-przestrzenna gminy jest niejednorodna. Koncentracja zainwestowania wzdłuż osi komunikacyjnej (drogi krajowej nr 6) tworzy wyraźny układ pasmowy będący miejscem koncentracji rozwoju strefy podmiejskiej miasta Wejherowa z wszelkimi wynikającymi stąd zagrożeniami i skutkami w postaci:

- nadkoncentracji zainwestowania,
- postępujących utrudnień w obsłudze komunikacyjnej w tym pieszej,
- zaburzenia relacji pomiędzy poszczególnymi elementami funkcjonalnymi,
- przemieszania funkcji tworzących bądź mogących tworzyć konflikty użytkowe.

Poza intensywnie rozwijającym się układem pasmowym (środkowa część gminy), pozostała

część gminy w zakresie istniejącej struktury osadniczej jest równomiernie rozłożona przy występujących zróżnicowaniach zainwestowania, szczególnie rekreacyjnego w wybranych miejscowościach (Zbychowo i Bieszkowice).

Do sytuacji skrajnej należy zaliczyć żywiołowy rozwój miejscowości Zbychowo (otoczenie jeziora Wyspowo), gdzie zachodzi prawdopodobieństwo degradacji walorów użytkowych miejscowości z uwagi na:

- nadkoncentrację zainwestowania przy braku rozwiązania problemów technicznych,
- niekontrolowany praktycznie obrót ziemią, którego celem jest dalsza intensyfikacja zainwestowania,
- występowanie ryzyka utraty, możliwych jeszcze do uzyskania, rezerw terenowych na cele publiczne.

Na stan przestrzeni istotny wpływ posiada sposób kreowania poszczególnych struktur zwłaszcza mieszkaniowych, gdzie do wyjątkowych należą sytuacje całkowitych rozwiązań, poczynając od kompozycji założenia a kończąc na technicznym przygotowaniu terenu do zainwestowania. Dominują w przeważającej części parcelacje przypadkowych obszarów (swobodny obrót ziemią) degradujące często wartościowy stan przestrzeni. Przedstawiony powyżej problem ma

bezpośredni związek z problemem ochrony wartości kulturowych obszarów, poszczególnych jego fragmentów i miejscowości. Intensywność i żywiołowość inwestowania, szczególnie rekreacyjnego, prowadzi do zjawisk deformacji krajobrazowej poszczególnych struktur przestrzennych. Przeciwdziałanie zjawiskom niekorzystnych przekształceń wiejskich struktur osadniczych uznać należy za bardzo poważny problem ponieważ utrzymanie dotychczasowego stanu rzeczy powiększa zjawisko utraty tożsamości kulturowej obszaru i miejscowości.

4. Problemy rozwoju infrastruktury technicznej

Technical infrastructure problems

Podstawowy problem stanowi bardzo niski stopień wyposażenia obszaru gminy w infrastrukturę techniczną i, na niektórych obszarach, brak możliwości rozbudowy istniejących sieci uzbrojenia.

W zakresie zaopatrzenia w wodę głównym problemem jest brak możliwości rozbudowy systemu wodociągowego dla potrzeb planowanego rozwoju struktur osadniczych, na bazie istniejących urządzeń, szczególnie w rejonach, gdzie przewidywane jest podwojenie lub zwielokrotnienie liczby ludności.



Brak systemów kanalizacji sanitarnej jest podstawowym problemem rozwoju gminy, szczególnie w sytuacji, gdzie istniejące uwarunkowania przyrodnicze oraz reżimy ochronne eliminują rozwiązania alternatywne (lokalne), wymuszając tworzenie scentralizowanego układu odprowadzania i oczyszczania ścieków. Brak systemów odprowadzania i oczyszczania wód deszczowych, szczególnie na obszarach o funkcji produkcyjnej i usługowej jest problemem rozwoju gminy.

Podstawowe problemy w realizacji sieci uzbrojenia dla obecnych i nowych struktur przestrzennych, wynikać będą z konieczności przestrzegania reżimów ochronnych zarówno dla rozwiązania gospodarki wodno-ściekowej, jak i zaopatrzenia w ciepło, a także systemu gromadzenia i unieszkodliwiania odpadów stałych.

Podstawowym problemem układu komunikacyjnego gminy jest zły stan nawierzchni dróg oraz nie-normatywne parametry niektórych odcinków dróg. Istotnym problemem jest także modernizacja drogi krajowej nr 6 dla poprawy bezpieczeństwa wzrastającego ruchu pieszego

Podstawowe problemy rozwoju gminy

Main problems of spatial development

i kołowego, szczególnie że droga ta, o znaczeniu krajowym, stanowi także podstawową oś powiązań lokalnych pomiędzy największymi miejscowościami na terenie gminy (Gościcino i Bolszewo) oraz jedyne połączenie drogowe pomiędzy tymi miejscowościami a miastem Wejherowem.

Podsumowanie

Conclusion

Kluczowym czynnikiem rozwoju gminy Wejherowo jest jej położenie w głównym paśmie urbanizacji aglomeracji gdańskiej, opartym o drogę krajową nr 6. Posiada to swoje odzwierciedlenie w każdej sferze życia gminy:

- w sferze społecznej istnieją silne związki zarówno w zakresie zjawisk demograficznych (znaczna migracja na teren gminy osób z miast wchodzących w skład aglomeracji gdańskiej) jak i infrastruktury społecznej (obsługa w zakresie służby zdrowia, szkolnictwa ponadpodstawowego i wyższego, a także kultury) oraz bezpieczeństwa publicznego (policja i Państwowa Straż Pożarna);
- w sferze gospodarczej zauważyć można wysoką aktywność, w stosunku do innych gmin wiejskich położonych w północnej Polsce. Jest to wynikiem bliskości dużych rynków zbytu oraz dogodniejszych niż na obszarach miast warunków przestrzennych dla

lokalizacji obiektów produkcyjno-usługowych, a także dogodności połączeń drogowych. Rozwój funkcji produkcyjno-usługowej przekłada się na powstawanie znacznego rynku pracy na terenie gminy, ponadto, rozwinięta komunikacja zbiorowa jak i nieduże odległości w stosunkach do dużych rynków pracy umożliwiają zatrudnienie poza obszarem gminy. Turystyczna atrakcyjność terenu gminy w powiązaniu z sąsiedztwem miasta Wejherowa, Gdyni, Rumii oraz Redy powodują rozwój sektora turystycznego. Jednakże, należy nadmienić, iż walory turystyczne gminy wobec atrakcyjnego sąsiedztwa pasa nadmorskiego i Pojezierza Kaszubskiego, mają charakter lokalny. Pomimo to, biorąc pod uwagę wysoką gęstość zaludnienia obszarów sąsiednich, tereny te mogą spełniać kluczową rolę w obsłudze ruchu rekreacyjnego wyjazdów sobotnio-niedzielnych i świątecznych mieszkańców tych obszarów. Dodatkowo, gmina Wejherowo leżąc pomiędzy Pojezierzem Kaszubskim a pasem nadmorskim, może być miejscem obsługi turystycznego ruchu tranzytowego, szczególnie w świetle planowanego rozwoju międzynarodowych szlaków rowerowych;

- w sferze ekologicznej zauważyć można przede wszystkim w zakresie stanu środowiska przyrodniczego, ponadto istnieją silne powiązania wynikające ze

struktury przyrodniczej obszaru – położenie w pradolinie Redy-Łeby, a także na terenie kompleksów leśnych wchodzących w skład Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, jego otuliny i Obszarów Chronionego Krajobrazu;

- w sferze zagospodarowania przestrzennego silne związki występują przede wszystkim w centralnym pasie gminy, gdzie dynamiczny rozwój struktur przestrzennych wynika między innymi z ograniczeń fizjograficznych miasta Wejherowa;
- w sferze infrastruktury technicznej związki zachodzą przede wszystkim w zakresie podstawowego układu drogowego.

Podsumowując, należy stwierdzić, że w ostatnich latach, w wyniku położenia gminy w sąsiedztwie dużych miast, pojawiły się i będą dalej rozwijane na terenie gminy następujące funkcje związane z jej położeniem:

- rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o charakterze podmiejskim, przede wszystkim w sąsiedztwie m. Wejherowa, ale także w innych, dalej położonych częściach gminy Wejherowo,
- rozwój funkcji przemysłowej i składowiskowo-magazynowej, związane z bliskością dużych rynków zbytu,
- rozwój funkcji rekreacyjnej i turystycznej dla obsługi, przede wszystkim, wypoczynku jedno-

dniowego i sobotnio-niedzielnego mieszkańców sąsiednich miast,

- rozwój struktur zabudowy letniskowej.

Położenie gminy w sąsiedztwie miast, powoduje także konieczność utrzymania na jej obszarze funkcji ochrony przyrody, która przyczynia się do zachowania zasobów przyrody, a w konsekwencji, poprawy warunków aerosanitarnych w miastach, co jednocześnie sprzyja zachowaniu walorów rekreacyjnych i turystycznych terenu.

Do ważnych problemów „naprawczych” istniejącej struktury przestrzennej strefy podmiejskiej należy poprawa struktury funkcjonalnej poszczególnych jej obszarów w zakresie:

- poprawy stanu środowiska przyrodniczego poprzez utrzymanie i ochronę terenów aktywnych biologicznie na terenach o największej intensywności zainwestowania;
- tworzenie rezerw terenowych dla wykształcenia struktur przestrzennych identyfikujących społeczności lokalne;
- przeciwdziałania incydentalnie występującym ingerencjom funkcji produkcyjnej w jednorodnie kształtowanych strukturach mieszkaniowych;
- poprawy jakości życia mieszkańców poprzez rozwój infrastruktury społecznej i technicznej.

Aleksandra Wiszniewska

Renata Giedych

ARCADIS Ekokonrem sp. z o.o

Katedra Architektury Krajobrazu, Wydział Ogrodnictwa i Architektury Krajobrazu

Szkoła Główna Gospodarstwa Wiejskiego

Department of Landscape Architecture, Faculty of Horticulture and Landscape Architecture

Przypisy

¹ Artykuł jest rezultatem współpracy zespołu autorskiego z Narodową Fundacją Ochrony Środowiska w ramach prac nad Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wejherowo.

Literatura

1. *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wejherowo. Tom 1 – Diagnoza*, 1999, Narodowa Fundacja Ochrony Środowiska, Warszawa.
2. *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wejherowo. Tom 2 – Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy*, 2001, Narodowa Fundacja Ochrony Środowiska, Warszawa.
3. *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wejherowo. Tom 3 – Dokumentacja studium*, 2001, Narodowa Fundacja Ochrony Środowiska, Warszawa.