

*Barbara Zgórska*

## **PRZEKSZTAŁCENIA TERENÓW POPRZEMYSŁOWYCH NA FUNKCJE USŁUGOWE W PLANOWANIU PRZESTRZENNYM – WYBRANE ASPEKTY NA PRZYKŁADZIE STAROGARDU GDAŃSKIEGO**

Przekształcenia terenów przemysłowych to proces mający znaczący wpływ na struktury miast ze względu na stosunkowo duże powierzchnie tych terenów w odniesieniu do skali małych miast. Rewitalizacja tych terenów wymaga opracowania dokumentów planistycznych takich jak studia, koncepcje analizujące całościowo obszary miast. Niestety najczęściej opracowywane są miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (mpzp) dla poszczególnych kwartałów czy wręcz działek celem przeprowadzenia procesów budowlanych. Inwestorem dla takich terenów w małych miastach są coraz częściej zarządcy i deweloperzy centrów handlowych, z zamiarem realizacji monofunkcyjnych obszarów usługowych. Istotnym aspektem jest realizacja przestrzeni pseudopublicznych, stanowiących konkurencję dla przestrzeni faktycznie publicznych małych miast. Przykładem takich przekształceń jest proces sprzedaży i przebudowy terenów po zakładach produkcyjnych i farmaceutycznych położonych w bezpośrednim sąsiedztwie śródmieścia Starogardu Gdańskiego. Dyskusja nad koncepcją zagospodarowania tych terenów trwa od prawie 10 lat. Pierwsze koncepcje zawierały szeroki program wielofunkcyjny, ale podczas konsultacji z inwestorami przy udziale samorządu lokalnego program ten był systematycznie okrajany i ostatecznie przybrał formę daleką od początkowych idei i założeń. W przypadku Starogardu Gdańskiego udało się zabezpieczyć w prawie lokalnym jedynie konieczne do realizacji inwestycje dodatkowe poprzedzające budowę galerii handlowych, częściowe dopuszczenie wielofunkcyjności i wymagane urządzenie (skromnych w skali) przestrzeni publicznych.

**Słowa kluczowe:** *przekształcenia terenów przemysłowych, małe miasta, Starogard Gdański*

### **1. Wprowadzenie**

Przekształcenia terenów przemysłowych to proces mający znaczący wpływ na struktury miast ze względu na stosunkowo duże powierzchnie tych terenów w odniesieniu do skali małych miast. Duże tereny zakładów przemysłowych,

pierwotnie zlokalizowanych na ówczesnych obrzeżach miast, przez lata urbanizacji zostały wchłonięte w ich zwarte struktury. Konsekwencją przemian gospodarczych końca XX wieku było m.in. zakończenie produkcji i upadek wielu z tych przedsiębiorstw, co z kolei doprowadziło m.in. do degradacji przestrzeni. Zakłady przemysłowe stanowiły często główne miejsca zatrudnienia dla mieszkańców średnich i małych miast, ich upadek wiązał się więc z utratą źródła utrzymania. Restrukturyzacja przemysłu czy infrastruktury odcisnęła więc piętno na sferze gospodarczej, ekonomicznej i społecznej oraz przestrzennej. W krajach europejskich od lat prowadzone są działania mające na celu przywracanie „życia” w takich terenach, oparte na wielopłaszczyznowych, skoordynowanych programach działań określanych ogólnie jako rewitalizacja<sup>1</sup>. Od kilku lat, dzięki wsparciu finansowym z funduszy europejskich, działania rewitalizacyjne prowadzone są w Polsce. Powodzenie rewitalizacji nie zależy jedynie od możliwości finansowych. Istotnym czynnikiem jest pomysł i odpowiednio szeroki program uwzględniający wszystkie wyżej wspomniane sfery działań, ukierunkowany na rozwiązanie indywidualnych dla każdego miejsca (miasta, miasteczka, dzielnicy) problemów.

Jednym z etapów poprzedzających inwestycje budowlane jest opracowanie obligatoryjnych dokumentów planistycznych, takich jak studia uwarunkowań czy miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Ważnym aspektem są kwestie formalno-prawne tych terenów, często są to bowiem działki położone w atrakcyjnych lokalizacjach, dobrze skomunikowane, wyposażone w infrastrukturę techniczną. Inwestorem dla takich terenów w małych miastach są coraz częściej zarządcy i deweloperzy centrów handlowych, realizujący monofunkcyjne, wielkokubaturowe obiekty usługowe. Wzrost zainteresowania małymi miastami wynika z większej dostępności atrakcyjnie położonych terenów i mniejszej konkurencji istniejących obiektów. Skala założeń powstających w małych miastach jest często przytłaczająca dla historycznie ukształtowanych obszarów śródmiejskich, usługowo-mieszkaniowych i mieszkaniowych. Obecne są też formy architektoniczne wielkokubaturowe, z pełnymi fasadami, bez zorganizowanej wokół przestrzeni publicznej, otoczone naziemnymi parkingami.

Przykładem przekształceń terenów poprzemysłowych w atrakcyjnej lokalizacji jest proces sprzedaży i przebudowy terenów po zakładach produkcyjnych Starogardzkiej Fabryki Obuwia „Neptun” i zakładach farmaceutycznych „Polpharma” w Starogardzie Gdańskim.

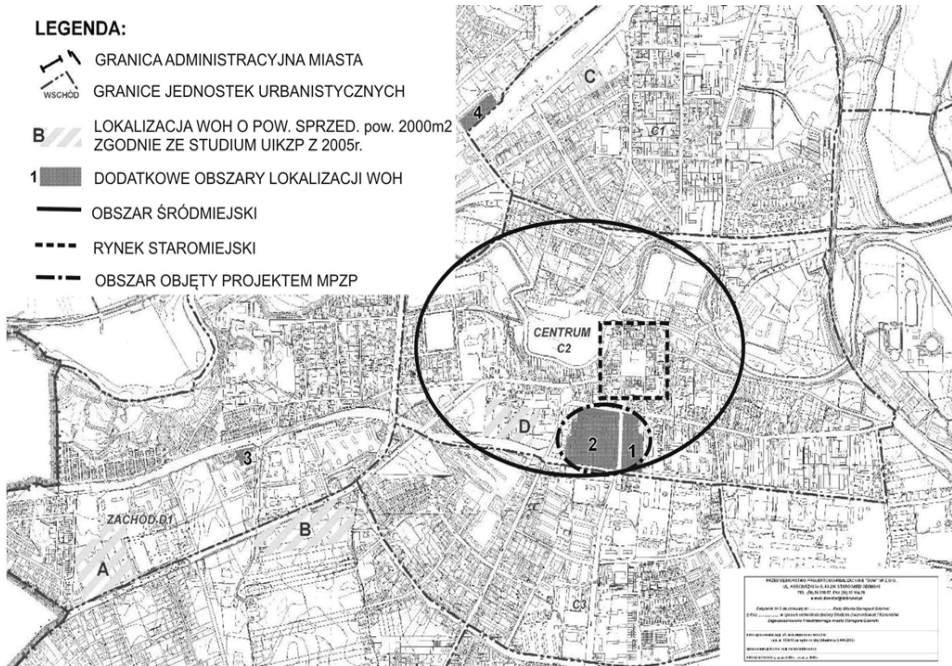
---

<sup>1</sup> W Polsce słowo rewitalizacja jest często błędnie używane w odniesieniu tylko do remontów, przebudów obiektów budowlanych czy nawet modernizacji sieci infrastruktury inżynierskiej, w oderwaniu od integralnych dla rewitalizacji programów gospodarczych i społecznych.

## 2. Lokalizacja i historia terenów

Tereny fabryki „Neptun” przestały pełnić funkcję produkcyjną wraz z ogłoszeniem upadłości firmy w latach 90. XX w. Budynki po zakładach farmaceutycznych „Polpharmy” (dawniej „Polfa”) zlokalizowane w tym samym rejonie miasta zostały uwolnione od funkcji przemysłowej w tym samym czasie, w związku z budową nowoczesnej fabryki farmaceutyków w innej części miasta.

Oba tereny przemysłowe położone są w centralnej części Starogardu Gdańskiego, w obszarze śródmiejskim, bezpośrednio sąsiadującym z rynkiem Starego Miasta – najcenniejszą historycznie częścią miasta. Obejmują niemal całe kwartały zabudowy pomiędzy ulicami Lubichowską–Jana Pawła II i Kościuszki–Pomorską, po obu stronach alei Jana Pawła II. Po przeciwnej stronie ul. Kościuszki znajduje się najstarsza część miasta, wpisana do rejestru zabytków, obejmująca zachowany średniowieczny układ urbanistyczny (rys. 1).



Rys. 1. Lokalizacja obszarów poprzemysłowych w odniesieniu do centrum miasta

Źródło: B. Zgórska na podstawie materiałów PPR „Dom” sp. z o.o.

### 3. Sytuacja planistyczna

Rozmieszczenie głównych obszarów usługowych w mieście, uwzględniające lokalizację istniejących i potencjalnych wielkopowierzchniowych obiektów handlowych (woh) zawarte jest, zgodnie z obowiązującym prawem<sup>2</sup>, w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta<sup>3</sup> (studium). W studium uchwalonym w 2005 r. obszary po zakładach „Neptun” i „Polpharma” nie były wskazane, jako lokalizacja dla potencjalnych woh (rys. 1). Ponadto, dla jednego z terenów (po fabryce „Neptun”) obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (mpzp), którego założenia dopuszczały m.in. rozwój usług handlu, jednak nie w formie obiektów wielkokubaturowych, wielkopowierzchniowych.

Dokumenty planistyczne zalecały na terenach pofabrycznych rewitalizację z ukierunkowaniem na rozwój funkcji śródmiejskich: usługowo-mieszkalniowych, odpowiadających strefie prestiżu miasta, a więc nastawionej na wysoką jakość przestrzeni (zwłaszcza publicznej) i wysoką jakość architektoniczną obiektów, korespondującą z historycznym śródmieściem.

### 4. Przekształcenia i koncepcje zagospodarowania

Poszukiwanie odpowiedniej, zgodnej z założeniami polityki przestrzennej miasta (zdefiniowanej w dokumentach planistycznych), formy zagospodarowania tych terenów trwa od czasu uwolnienia ich z funkcji przemysłowej w końcu lat 90. XX wieku. Od tego czasu obszary te ulegały przekształceniom własnościowym, udało się jednak uniknąć zbyt drobnej parcelacji gruntów, co stanowi istotny aspekt w procesie reurbanizacji<sup>4</sup>.

Dyskusja nad kształtem tej przestrzeni została otwarta po raz kolejny w 2008 roku, kiedy to na wniosek dwóch niezależnych inwestorów podjęto prace nad zmianą obowiązującego studium i mpzp dla tych obszarów z intencją realizacji dwóch (konkurencyjnych) galerii handlowych. Koncepcje inwestorskie

---

<sup>2</sup> Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U., 2003, nr 80, poz. 717 z późn. zm.) i Rozporządzenie Ministra Infrastruktury (Dz.U., 2004, nr 118, poz. 1233).

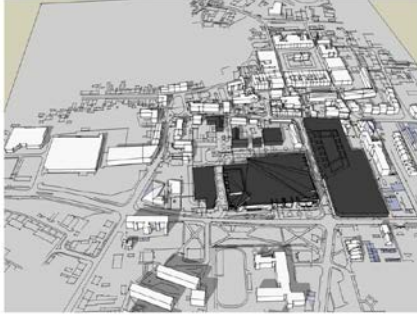
<sup>3</sup> Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański 2000–2001, uchwalone Uchwałą Nr XXXI/ 328/2001 Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego z dn. 20 czerwca 2001 r., wraz ze zmianą i aktualizacją dla obszaru całego miasta z 2005 r. – Uchwała Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego Nr XXXVIII/353/2005 z dnia 07 grudnia 2005 r.

<sup>4</sup> Reurbanizacja w rozumieniu odrodzenia się śródmieścia miasta, związanego ze wzrostem liczby ludności na obszarach centralnych miast.

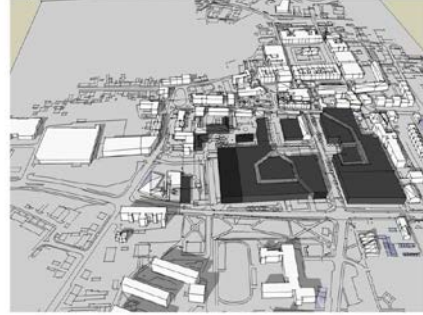
zakładały realizację obiektów o powierzchni sprzedaży ponad 20 000 m<sup>2</sup> każdy wraz z niezbędną powierzchnią parkingową, bez dopuszczania innych funkcji niż usługi handlu. Propozycje te nie były zgodne z dotychczasowymi założeniami polityki przestrzennej miasta dla tych terenów. Rozpatrując wstępnie wnioski inwestorskie na pierwszy plan wysuwały się potencjalne negatywne skutki realizacji zamierzeń inwestorów, ponieważ projekty inwestorskie nie zakładały istnienia obiektu konkurencyjnego w bezpośrednim sąsiedztwie. Projekty te nie odnosiły się więc wzajemnie do siebie, ani na płaszczyźnie urbanistyczno-architektonicznej, ani ekonomicznej. Prócz pytań o drogę rozwoju śródmieścia Starogardu Gdańskiego w kontekście inwestycji komercyjnych proponowanych przez inwestorów, pojawiło się wiele pytań i wątpliwości szczegółowych.

Przed wszystkim, tak wielkie galerie handlowe, jako generator ruchu samochodowego, stanowiły zagrożenie dla i tak przeciążonego systemu komunikacyjnego w centrum miasta o deficycie miejsc postojowych w tym rejonie nie wspominając (warunki występujące w większości dużych i małych miast). Kontrowersje natury ideowej wynikały z faktu, iż tereny te znajdowały się w rękach prywatnych (bez udziału własnościowego gminy), co stawiało pod znakiem zapytania możliwość realnej dostępności publicznej (nieograniczonej) fragmentów tych przestrzeni. Potencjalne zastąpienie „monostruktury przemysłowej” przez „monostrukturę handlową” w proponowanej przez inwestorów formie architektonicznej stanowiło z kolei zagrożenie dla struktury śródmieścia z uwagi na skalę budynków i konkurencję dla usług zlokalizowanych wokół rynku. Jedną z pierwszych czynności analitycznych, poprzedzających opracowywanie projektu mpzp, było zestawienie propozycji inwestorów, następnie opracowanie kilku wariantów zabudowy i zagospodarowania terenów. Warianty te uwzględniały m.in. zintegrowanie planowanych obiektów z istniejącą tkanką i strukturą funkcjonalno-przestrzenną miasta, a także „ustawiały” potencjalne galerie handlowe we wzajemnej relacji. Warianty autorskie zakładały też zmniejszenie powierzchni zabudowy i powierzchni użytkowej, wprowadzenie przestrzeni otwartych, zielonych powiązanych z istniejącymi ciągami pieszymi w rejonie śródmieścia. W wariantach zagospodarowania uwzględniono również zróżnicowanie funkcjonalne, z wprowadzeniem, prócz handlu, innych funkcji miastotwórczych oraz zabudowy mieszkaniowej (rys. 2–3). Żadna z przedstawionych propozycji rozwiązań alternatywnych nie zyskała akceptacji, ani poparcia ze strony inwestorów.

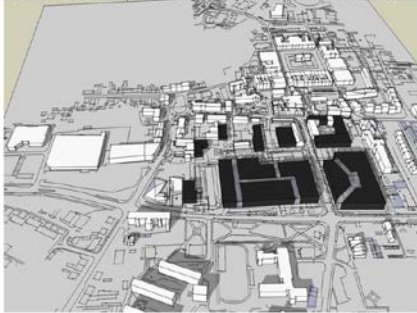
ZESTAWIENIE PROPOZYCJI ZAGOSPODAROWANIA TERENU  
WG WNIOSKÓW INWESTORÓW NA TLE ZABUDOWY  
SRÓDMIEŚCIA STAROGARDU GDAŃSKIEGO



WARIANT 1 ZAGOSPODAROWANIA TERENU DO PROJEKTU MPZP  
- ZMNIEJSZENIE POWIERZCHNI ZABUDOWY I UTWORZENIE  
CIĄGÓW PIESZYCH I WSPÓLNEGO PLACU PRZED WEJŚCIAMI



WARIANT 2 ZAGOSPODAROWANIA TERENU DO PROJEKTU MPZP  
- ZMNIEJSZENIE POWIERZCHNI ZABUDOWY (ZABUDOWA  
W FORMIE PASAŻY) I UTWORZENIE PLACU PRZED WEJŚCIAMI

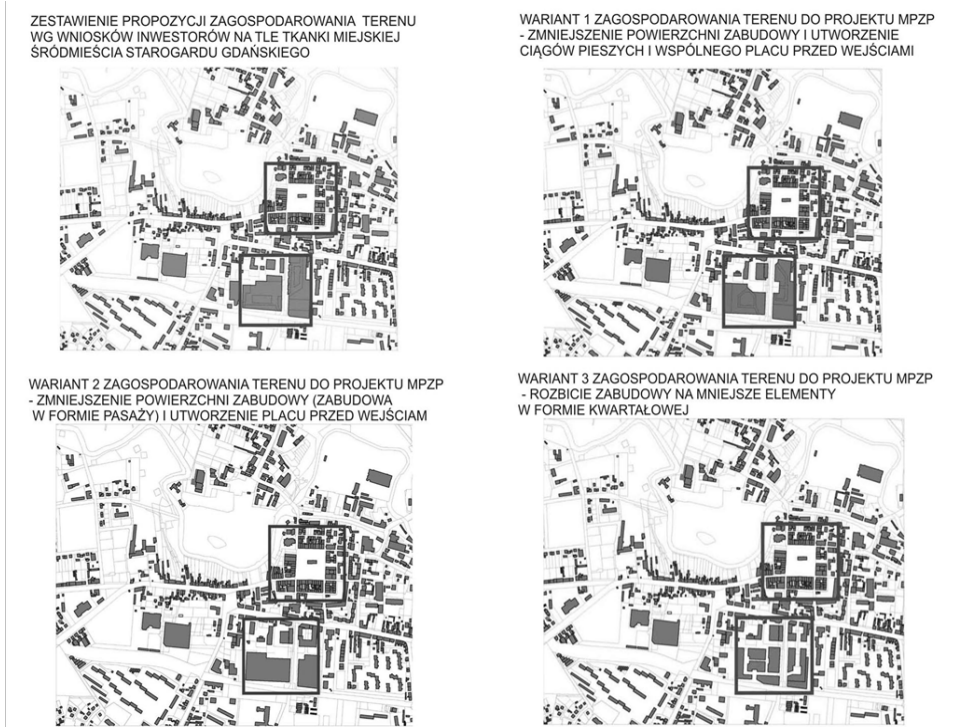


WARIANT 3 ZAGOSPODAROWANIA TERENU DO PROJEKTU MPZP  
- ROZBIJCIE ZABUDOWY NA MNIEJSZE ELEMENTY  
W FORMIE KWARTAŁOWEJ



Rys. 2. Zestawienie propozycji inwestorskich i autorskie warianty zabudowy i zagospodarowania terenów – widok z lotu ptaka

Ź r ó d ł o: oprac. S. Ledwoń, B. Zgórska, K. Urbanowicz,  
materiały PPR „Dom” sp. z o.o.



Rys. 3. Zestawienie propozycji inwestorskich i autorskie warianty zabudowy i zagospodarowania terenów – porównanie planowanej zabudowy w odniesieniu do powierzchni rynku

Ź r ó d ł o: oprac. S. Ledwoń, B. Zgórska, materiały” PPR „Dom” sp. z o.o.

## 5. Proces planistyczny

Pod koniec 2008 r. rozpoczęto prace nad zmianą dokumentu studium miasta i nad opracowaniem nowego mpzp dla obszarów objętych wnioskami o lokalizację woh. Z uwagi na skalę, lokalizację i potencjalne skutki inwestycji postanowiono o większym niż wymagany prawem upublicznieniu procesu uchwalania planu miejscowego, polegające na organizowaniu spotkań zawsze dla obu inwestorów jednocześnie, w siedzibie Urzędu Miasta Starogard Gdański, otwartych dla radnych miasta. Takie postępowanie, z jednej strony zapewniało przejrzystość procesu w warunkach niejako „wyścigu na inwestycje”, z drugiej zaś nadmierne zaangażowanie inwestorów, radnych i lokalnej prasy zwiększało presję i odwracało uwagę od istotnych aspektów projektowych (na przykład poprzez pomijanie w publicznej dyskusji wspomnianych wyżej zagrożeń na korzyść skupiania się na niczym nie gwarantowanych obietnicach budowy przez

inwestorów np. basenu/parku wodnego w zamian za zgodę na planowane inwestycje). Do każdej rundy negocjacji z inwestorami dotyczącymi kształtu przyszłej inwestycji, samorząd lokalny wraz z zespołem projektowym przygotowywał wspólne stanowisko i pola do dyskusji konkretnych problemów. Świadomość, że dwa tego typu obiekty najprawdopodobniej nie powstaną w mieście (zwłaszcza w mieście wielkości Starogardu Gdańskiego) dodatkowo utrudniała pracę, ponieważ plan trzeba było opracować tak, aby był adoptowalny dla ewentualnych kolejnych inwestorów bez konieczności wprowadzania ponownych zmian.

Władzom samorządowym zależało na opracowaniu takiego mpzp, który zaspokajałby (formalnie) nie tylko potrzeby potencjalnych inwestorów, ale także interesy miasta. Najpierw jednak trzeba było odpowiedzieć na pytanie o przyszły obraz śródmieścia – czy kształtować ma je galeria handlowa (kolejna lub kolejne), czy też jest to okazja, aby wykorzystać szansę na stworzenie nowoczesnej dzielnicy wielofunkcyjnej, mieszkaniowo-usługowej, albo nawet przemysłowej (np. nowych technologii). Wobec sztywnej postawy właścicieli terenów i ich sprzeciwu dla dywersyfikacji funkcji skupiono się na analizie możliwości realizacji wnioskowanych galerii handlowych w negocjowanych parametrach. Spośród wielu problemów projektowych wyróżniały się wspomniane wyżej uwarunkowania komunikacyjne oraz relacja nowych obiektów wobec śródmieścia i siebie nawzajem. Szczególny nacisk położono na dążenie do utworzenia przestrzeni ogólnodostępnej, dającej szansę na rozszerzenie strefy pieszej śródmieścia, korespondującej ze staromiejskim rynkiem, czyli tradycyjnie ukształtowanej przestrzeni publicznej.

W obecnym stanie prawnym niezwykle trudne jest zabezpieczenie interesów miasta, można by rzec miejskiego dobra wspólnego, rozumianego jako zaspokajanie potrzeb i interesów indywidualnych z zachowaniem celu nadrzędnego, jakim jest wartość zbiorowa społeczności (wspólnoty) miejskiej. Trudność ta polega na ideowym charakterze pojęcia „dobra wspólnego”, którego często nie da się wprost zdefiniować, a tym bardziej skodyfikować na przykład w prawie lokalnym. Ponadto brak jest obowiązku sporządzania odpowiednich (specjalistycznych) analiz dla lokalizacji takich obiektów, jak np. *woh*<sup>5</sup> i niższe w porównaniu z krajami Europy zachodniej budżety inwestycji (co wprost rzutuje na ich jakość). Niska jest też świadomość i zasobność społeczeństwa (potencjalnych klientów) rodząca pytania o ekonomiczne uzasadnienie budowy obiektów w takiej skali w małych miastach. Niebagatelne znaczenie ma także

---

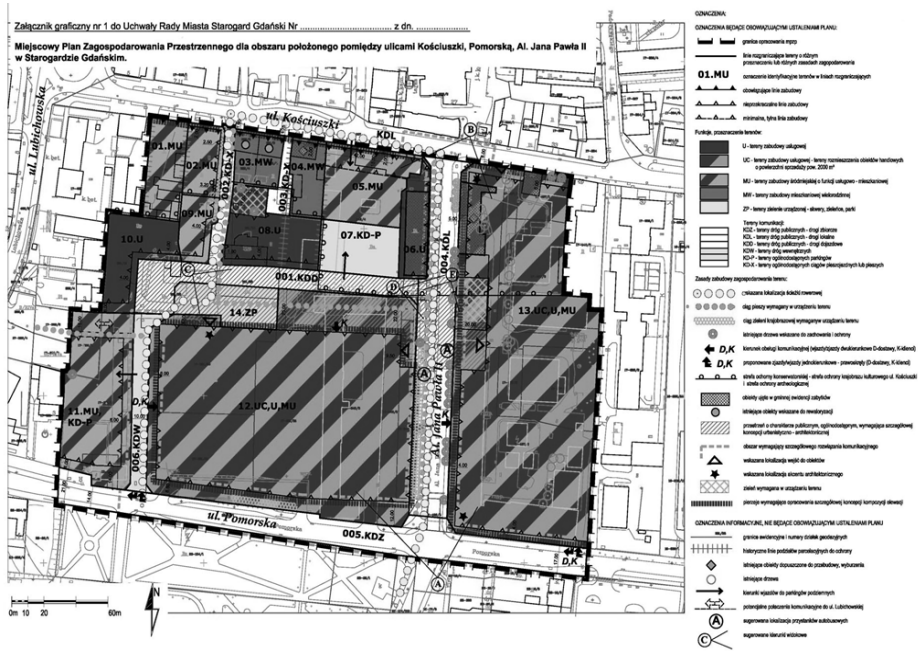
<sup>5</sup> Na przykład w Wielkiej Brytanii i Irlandii istnieje obowiązek sporządzenia analiz potencjalnego obiektu handlowego na istniejące w sąsiedztwie (poprzez symulację zmniejszenia zysków) oraz badanie zgodności zamierzeń inwestycyjnych w kontekście dokumentów polityki przestrzennej – w Polsce natomiast powszechna jest praktyka doraźnych, punktowych zmian w dokumentach planistycznych, aby umożliwić realizację inwestycji.



postawa samorządowców wobec wielokapitałowych inwestycji. Obawa przed utratą potencjalnego inwestora (w warunkach niedoinwestowania budżetów lokalnych) w przypadku stawiania zbyt wysokich wymagań w zamian za dopuszczenie do realizacji skrajnie komercyjnych inwestycji powoduje ugodową, niemalże bezwarunkową zgodę na ich realizację bez rozpatrzenia potencjalnych skutków (tak pozytywnych, jak i negatywnych).

Przy pracy nad projektem mpzp pytanie, jak daleko lokalne samorzady mogą posunąć się w wymaganiach wobec potencjalnych inwestorów było stawiane wielokrotnie, zarówno przez zespół projektowy, jak i przedstawiciele organów samorządowych. Konsekwentne utrzymywanie jednolitego stanowiska w trakcie całego procesu planistycznego ze strony samorządu, wspieranego merytorycznie przez zespół projektowy stanowiło fundament dla formułowania argumentów w dyskusji.

Efektem prac był uzgodniony projekt mpzp udostępniony do publicznego wglądu w trakcie wyłożenia (styczeń 2010 r.) zgodnie z obowiązującymi przepisami<sup>6</sup> (rys. 4).



Rys. 4. Projekt mpzp – etap: wyłożenie do publicznego wglądu

Źródło: materiały PPR „Dom” sp. z o.o.

<sup>6</sup> Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U., 2003, nr 80, poz. 717 z późn. zm.).

W projekcie mpzp zapisano wiele warunków i ograniczeń dla potencjalnych inwestycji mających na celu zabezpieczenie szeroko rozumianego interesu publicznego. Najważniejsze z nich dotyczyły obowiązku wykonania szerokich analiz komunikacyjnych obejmujących większą część miasta<sup>7</sup>, a także obowiązek wykonania i utrzymania pewnych obszarów, jako przestrzeni o charakterze publicznym, ogólnodostępnym w powiązaniu z istniejącymi w sąsiedztwie ciągami pieszymi. Ograniczono dopuszczalną wielkość obiektów parametrami i ustanowionymi liniami zabudowy, wprowadzono ściśle wskaźniki nakazujące urządzenie określonej liczby miejsc parkingowych, ograniczając jednocześnie możliwości montażu szlabanów do parkingów. Wskazano także obiekty zabytkowe oraz istniejące drzewa (opierając się na dokumentacji fotograficznej) do bezwzględneho zachowania. W ustaleniach planu znalazł się również zapis dopuszczający wielofunkcyjność przyszłej zabudowy, jako mieszkaniowo-usługowej, a także zapisano obowiązek wykonania określonych widoków dla przyszłej zabudowy. Poza warunkami zapisanymi w projekcie mpzp odrębna umowa miała zabezpieczyć inne zobowiązania dla inwestorów wobec miasta warunkujące dopuszczenie w dokumentach planistycznych lokalizację dwóch galerii handlowych.

Pomimo zgody co do słuszności argumentów i zapisów w projekcie mpzp, większość ograniczeń i warunków została na tym etapie procedury uchwalania planu zakwestionowana przez inwestorów, zawracając projekt niemal do punktu początkowego. Inwestorzy nie zgadzali się z ustalonymi wskaźnikami zabudowy, a zwłaszcza wskaźnikami parkingowymi. Uznali też, że zbyt dużo terenu zostało przeznaczonego dla urządzenia przestrzeni o charakterze publicznym, ograniczając powierzchnię zabudowy poniżej (ich zdaniem) granicy opłacalności inwestycji. Wobec takich argumentów ograny samorządowe postanowiły złagodzić stanowisko. Wypracowano kolejną wersję planu, uwzględniającą częściowo uwagi inwestorów. Zrezygnowano z części przestrzeni „zielonych” zwiększając dopuszczalną powierzchnię zabudowy, usunięto obowiązek urządzenia drogi wewnętrznej. Taki projekt planu został przedstawiony do uchwalenia Radzie Miasta Starogard Gdański<sup>8</sup> (rys. 5).

---

<sup>7</sup> Posłużono się definicją „obszaru oddziaływania inwestycji” z ustawy Prawo budowlane (t.j. Dz.U., 2006, nr 156, poz. 1118 z późn. zm.), gdzie jako przepisy odrębne zastosowano Ustawę o drogach publicznych (t.j. Dz.U., 2007, nr 19, poz. 115 z późn. zm.).

<sup>8</sup> Uchwała Rady Miasta Starogard Gdański Nr LIII/458/2010 z dnia 31 marca 2010 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2010 r. nr 64, poz. 1083).



kilkudziesięciu tysięcy metrów kwadratowych. Także miejscowe plany sporządzone zazwyczaj w granicach własności gruntów, nie są wystarczające, aby zabezpieczyć faktyczny obszar wpływu czy oddziaływania inwestycji, takich jak w omawianym przypadku. Trudno więc utrzymać wypracowaną przez samorząd politykę przestrzenną w warunkach, kiedy możliwe są doraźne i znaczące zmiany w dokumentach. Zakres kompetencji organów samorządowych co do możliwości kształtowania lokalnej polityki przestrzennej jest szczegółowo monitorowany przez każdego dużego inwestora i bardzo często kwestionowane są zapisy dotyczące kwestii ideowych, takich jak na przykład jakość życia czy swoboda przemieszczania się (jako generujących koszty np. urządzenia i utrzymania terenów, bez możliwości czerpania z nich finansowych korzyści). Problemem jest też ugodowa postawa samorządów lokalnych wobec presji ze strony inwestorów, często głoszących populistyczne hasła, np. o tworzeniu miejsc pracy (najczęściej jest to nieznaczna liczba), zasilenia lokalnych budżetów lub też obietnic składanych wobec lokalnej społeczności, które nie są umocowane prawnie i często nie dochodzą do skutku.

Pomimo wyraźnego sprzeciwu potencjalnych inwestorów, w omawianym planie miejscowym udało się zamieścić zapisy dopuszczające wprowadzenie funkcji mieszkaniowej. W ograniczonym zakresie w stosunku do autorskich założeń udało się wprowadzić obowiązek urządzenia miejsc dostępnych publicznie. Istotnym, z punktu widzenia samorządu było też wprowadzenie do zapisu planu obowiązku wykonania analiz komunikacyjnych i na ich podstawie określenia obowiązkowego wykonania niezbędnych prac drogowych na koszt inwestora, tak aby zminimalizować negatywne oddziaływanie na istniejący układ drogowy.

Podsumowując, należy ocenić pracę nad planem jako częściowy sukces, który zawdzięczyć należy przede wszystkim wspólnej postawie samorządu lokalnego i zespołu projektowego. Na szczególną uwagę zasługuje zaufanie jakim został obdarzony zespół opracowujący mpzp. Szeroka dyskusja jaka toczyła się w trakcie prac z udziałem wielu stron pozwoliła uniknąć zarzutów o stronniczość lub faworyzowanie któregoś z inwestorów.

Prace nad mpzp dla fragmentu miasta Starogard Gdański dla dwóch galerii handlowych trwały od stycznia 2009 r. do marca 2010, plan został uchwalony 31 marca 2010 r. Plan został opracowany przez Przedsiębiorstwo Projektowo-Realizacyjne „Dom” sp z o.o. Starogard Gdański, w zespole: główny projektant, koordynacja prac: mgr inż. arch. Maria Kielb-Stańczuk, opracowanie: mgr inż. arch. Barbara Zgórska, dr inż. arch. Sławomir Ledwoń, mgr inż. arch. Łukasz Panczewicz, prace asystenckie: mgr Karina Mańkowska; współpraca branżowa: inżynieria – mgr inż. Barbara Jodłowska; komunikacja: Trafik s.c. Biuro Konsultacyjno-Projektowe Inżynierii Drogowej Gdańsk – dr inż. Kazimierz Jamroz, dr inż. Lech Michalski, mgr inż. Tomasz Mackun; ochrona środowiska, opracowanie ekofizjograficzne i prognoza oddziaływania na środowisko: zespół Biuro Projektów i Wdrożeń Proekologicznych „Proeko” Gdańsk pod

kierunkiem dr hab. Macieja Przewoźniaka; prognoza skutków finansowych uchwalenia planu: mgr Waldemar Kalkowski, mgr Katarzyna Szalewska.

Epilog: we wrześniu 2011 r. jeden z inwestorów (globalny deweloper, operator centrów handlowych) wycofał się ze wszystkich inwestycji prowadzonych w Polsce. Drugi z inwestorów (lokalni inwestorzy ze Starogardu Gdańskiego) kontynuuje prace wyburzeniowe na terenie, jednak wycofał się z planów budowy centrum rekreacyjnego z basenem.

## LITERATURA

- Ledwoń S., 2008, *Centrum handlowe a układy tradycyjne*, opracowanie na potrzeby projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla PPR „Dom” sp. z o.o., Starogard Gdański.
- Pancewicz Ł., 2008, *Raport – analiza studiów przypadku rozwiązań projektowych centrów handlowych w małych i średnich miast w Irlandii i Wielkiej Brytanii*, opracowanie na potrzeby projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla PPR „Dom” sp. z o.o., Starogard Gdański.

### **THE TRANSFORMATION OF POST-INDUSTRIAL AREAS INTO SERVICE CENTRES IN DEVELOPMENT PLANS – SELECTED ASPECTS BASED ON THE EXAMPLE OF STAROGARD GDAŃSKI**

Post-industrial areas in small cities can be relatively large, and thus the transformation of these areas significantly influences these cities' urban structure. Thus, during the revitalization of such areas, the city as a whole needs to be taken into consideration when drawing up planning (zoning) documents and carrying out required studies. Unfortunately, the documents typically used in planning process are local spatial plans for individuals districts or even for single parcels of land designated as construction sites. In the case of post-industrial areas in small cities, the investors are most often developers and management corporations involved in building and operating malls, whose aim is to create monofunctional service sites. The emergence of such “pseudo-public” areas is a key aspect of this issue, as they compete for space with the actual public sphere in small cities. An example of such a transformation is the sale and subsequent re-development of an area previously occupied by manufacturing plants and pharmaceutical factories, located in the immediate vicinity of Starogard Gdański. Discussions on how to develop this area have been ongoing for almost a decade. Initially, a broad, multifunctional programme was drawn up, but during consultations with investors mediated by the local government, the program was systematically reduced and ultimately evolved into something that differed greatly from the initial plans and ideas. In the case of Starogard Gdański, the only aspect of development guided by

local law has been the need to carry out additional investments during the construction of malls to allow for partial multifunctionality and the construction of required infrastructure (limited in scope) in the surrounding public space.

Mgr inż. arch. Barbara Zgórska  
Katedra Urbanistyki i Planowania Regionalnego  
Politechnika Gdańska  
Przedsiębiorstwo Projektowo-Realizacyjne „Dom” sp. z o.o., Starogard Gdański