

Architekt w sprawie Brzeźna: plan trzeba szybko uchwalić z korektami

Paweł Wład Kowalski

29.08.2013 , aktualizacja: 29.08.2013 13:10



Paweł Wład Kowalski (Materiały prasowe)

Plan Brzeźna trzeba szybko uchwalić, wprowadzając korekty. Może urzędnicy nie umieli przekonująco przedstawić planu, pokazać wizji rozwoju, ich wariantów? Warto różnymi metodami zdejmować z ludzi poczucie zagrożenia, bo planowanie rozwoju miasta jest chyba najważniejszą sferą działania samorządności - pisze Paweł Wład Kowalski, znany gdański architekt.

Prezydent Gdańska wycofał z czwartkowych obrad rady miasta kontrowersyjny plan zagospodarowania części Brzeźna. Jednocześnie złożył do prokuratury zawiadomienie o podejrzeniu popełnienia przestępstwa. Podstawą do tego zawiadomienia miały być rzekome sugestie zawarte w artykule dziennikarza Gazety Macieja Sandeckiego. W poniedziałkowym tekście opisał on właścicieli działek, którzy mogą zarobić na budowie wieżowców w Brzeźnie. Jednym z nich jest "Tygrys", jeden z domniemych liderów gdańskiego półświatka. Prezydent w swoim zawiadomieniu zawniósł o przesłuchanie naszego dziennikarza, jak i architekta Pawła Włada Kowalskiego, który na temat planu dla Brzeźna udzielił nam wywiadu. Po tych decyzjach prezydenta Paweł Wład Kowalski przysłał nam tekst na temat planu dla Brzeźna. Poniżej jego treść.

Ład przestrzenny i zrównoważony rozwój

Rozwiązanie problemów uchwalenia planu Brzeźna może być szansą na polepszenie samorządności. Obszar ten nie ma ustanowionego prawa określającego warunki zabudowy. Duże tereny, tego najważniejszego w dzielnicy miejsca, stoją puste, budynki niszczeją. Gdy planu nie ma, dla inwestycji tworzy się decyzje o warunkach zabudowy, które są równie trudne i skomplikowane do przeprowadzenia. Najlepiej problem załatwić dla większego obszaru. O tym decyduje rada gminy. Jest to chyba najważniejsza sfera działania samorządności - radni uchwalają prawo kształtujące warunki zabudowy w interesie mieszkańców - swoich wyborców. Ustawa, według której tworzy i uchwała się plany zagospodarowania, jednoznacznie wskazuje, że podstawą dla tych działań jest ład przestrzenny i zrównoważony rozwój. Jak więc je określić, a jak interes mieszkańców i rozwiązać różnorodne konflikty, jakie występują na obszarze objętym planem?

Kierunki rozwoju

Najpierw robi się studium dla terenu całej gminy, w którym określa się politykę zagospodarowania przestrzeni całego miasta. Opracowuje się zasady i wskazuje kierunki jego rozwoju, dzielnic oraz innych obszarów. Plany miejscowe takie jak dla Brzeźna powinny być zgodne ze studium, realizować jego wytyczne. Studium opracowuje się ogólnikowo i elastycznie, ale dla ważnych obszarów to w nim zapadają podstawowe decyzje. Wynikają z różnorodnych analiz i prognoz, są domeną specjalistów wielu dziedzin.

W skali miasta pojedynczego mieszkańca jakby nie widać, ale w planie zagospodarowania już jak najbardziej. Szczegóły planu odnoszą się do budynków, działek, wręcz pojedynczych drzew. Nic więc dziwnego, że uchwalanie planów budzi takie zainteresowanie mieszkańców, w odróżnieniu do studium.

Mieszkańcy i organizacje społeczne powinny bardziej się nim zainteresować mimo narastającej niechęci do polityki. Warto, by zapisane w nim decyzje nie były potem niespodzianką w ustaleniach planu, na przykład: czy Brzeźno ma być kurortem?

Uwagi do planu

Reakcja mieszkańców, zgłoszenie do projektu planu kilkudziesięciu uwag i wniosków, zebranie 1960 podpisów ich poparcia, jest ważnym aktem samorządności. Odrzucenie ich wszystkich przez prezydenta wywołuje kolejne pytania. Czy zostały trafnie zgłoszone i czy zostały dobrze przeanalizowane?

Uwagi można pogrupować. Pierwsza dotyczy braku zapisów wymuszających inwestycje zabudowy rekreacyjno-hotelowej jako kontynuację prowincjonalnego kurortu, druga grupa dotyczy ograniczenia wysokości zabudowy do 17 metrów, czyli eliminacji wieżowców, które miałyby zniszczyć kameralną skalę Brzeźna, a trzecia związana jest z obawami co do pogorszenia warunków życia przez hałas, spaliny, wzmożony ruch samochodów i niebezpieczeństwo uszkodzenia budynków przez głębokie wykopy na podziemne parkingi.

Kurort

Zapisy o kontynuacji zabudowy jako prowincjonalnego kurortu zostały odrzucone z argumentacją prezydenta przygotowaną przez Biuro Rozwoju Gdańska, którą podzielam, że plan nie zakazuje rozwoju takich funkcji, a to, czy powstaną, zależy już od inwestora. Pozostaje pytanie, jak ich zachęcić, by swymi inwestycjami rozwijali kurort, aby zobaczyli tu swoją szansę? Warto zatem dalej działać na tym polu, rozbudzać i utrzymywać dziedzictwo kulturowe miejsca, ale nie blokować uchwalenia planu, który umożliwia rozwój potencjału turystycznego.

Wieżowce

Największe emocje wzbudza projekt trzech wieżowców, jako trzech odległych od siebie dominant. Mieszkańcy chcą ograniczenia wysokości budynków do 17 metrów, czyli do pięciu kondygnacji, tak jak mają niskie bloki na osiedlu. Analizy krajobrazowe nie przekonały mieszkańców, że z wieżowcami zachowana będzie harmonia przestrzeni. Biuro rozwoju ma rację, że wieżowiec może powstać na rogu ul. Gałczyńskiego i ul. Gdańskiej, gdyż podkreśli centrum handlowo-usługowe dzielnicy.

Nie rozumiem jednak, dlaczego konsekwentnie plan nie narzuca obowiązku budowy usług i handlu w jego parterze, co rzeczywiście tworzy miejski charakter skrzyżowania ulic. Pozostałe wieżowce - dominanty przy ulicy Krasickiego, moim zdaniem bardziej szkodzą przestrzeni, niż ją porządkują. Jeden z nich ulokowano tuż przy niskim budynku szkoły, a drugi w sąsiedztwie zabytków przypominających o dawnym kurorcie. Kontrasty w zabudowie będą oczywiste.

Zaciekłość mieszkańców w obronie tego terenu przed wieżowcami pokazuje, jak rozumieją oni ład przestrzenny i zrównoważony rozwój. Warto to uszanować. Nie będą się wtedy posuwali do chwytów poniżej pasa i ujawniali właścicieli nieruchomości, sugerując działanie kosztem mieszkańców. Dla analizy

harmonii zabudowy działki nie ma znaczenia, kto jest jej właścicielem.

Znaczenie ma natomiast odrzucenie słusznego postulatu, aby nie grodzić terenów zabudowy mieszkaniowej. Prawo własności nie powinno oznaczać, że duże obszary w mieście można swobodnie odizolować od miasta i dostępności, jak strefy zakazane. Zabudowa powinna miasto współbudować. Ogrodzenia dobre są dla rezydencji na obrzeżach, a nie powinny dzielić życia społecznego. Oczywiście od inwestora będzie zależać, czy zabezpieczy place i podwórka, ale dojście od ulicy do klatki schodowej powinno być powszechnie dostępne, z wielu powodów, również możliwości łatwego udzielania pomocy przez pogotowie.

Zagrożenia

Argumenty za odrzuceniem wniosków z uwagi na hałas, zanieczyszczenia i głębokie wykopy wykazują, że biuro rozwoju szczegółowo wykonało analizy zagrożeń. Wiadomo, że nowa zabudowa musi spełniać przepisy i zasady bezpieczeństwa również dla sąsiedztwa, ale szeroka wiedza na ten temat wykazana przez biuro w argumentacji za odrzuceniem uwag mogła skutkować określonymi wytycznymi i zakazami w planie. Tak jak to robiono wiele lat temu i dla dobra mieszkańców wykluczano tereny dla różnych inwestycji, na przykład głęboko ingerujących w wody gruntowe. Tego nie powinno się pozostawiać ryzykownym decyzjom deweloperów, nawet symulując ich rachunek ekonomiczny.

Zapewne biuro podziela mój pogląd, że plan powinien również wskazywać deweloperom konkretny udział w partycypacji na rzecz lokalnej społeczności w postaci współfinansowania na przykład przedszkoli, urządzeń rekreacji, sportu i zieleni.

Plan jest potrzebny

Plan Brzeźna trzeba szybko uchwalić, wprowadzając wspomniane drobne korekty. Mieszkańcy nie żądali za dużo i zapewne zgodziliby się na kompromis. Zaczęli po swojemu artykułować "interes społeczny". Tymczasem władze miasta odrzuciły nawet postulat wzywający do uwzględnienia "potrzeby interesu publicznego jako uogólnionego celu dążeń i działań uwzględniających zobiektywizowane potrzeby lokalnej społeczności"(!) stwierdzając, że wykonano analizy i studia, które uwzględniają opinie społeczności lokalnej.

Zgłoszone uwagi świadczą o czymś przeciwnym. Może nie umieli przekonująco przedstawić planu, pokazać wizji rozwoju, ich wariantów, widoków nowej zabudowy czy makiet? Warto różnymi metodami zdejmować z ludzi poczucie zagrożenia. Trzeba przedstawiać swoje racje w sposób zrozumiały dla odbiorcy. Warto przekonywać, że podstawą działań jest ład przestrzenny i zrównoważony rozwój, w tym również taki, jaki istnieje w odczuciach mieszkańców.

Planowanie rozwoju miasta jest jedną z podstawowych sfer funkcjonowania samorządności.

Paweł Wład Kowalski

[tekst: http://trojmiasto.gazeta.pl/trojmiasto/1,35636,14513034,Architekt_w_sprawie_Brzezna_plan_trzeb_a_szybko_uchwalic.html#LokTrojTxt#ixzz2dQqhTHWA](http://trojmiasto.gazeta.pl/trojmiasto/1,35636,14513034,Architekt_w_sprawie_Brzezna_plan_trzeb_a_szybko_uchwalic.html#LokTrojTxt#ixzz2dQqhTHWA)