

Fabryka planów

Jak zapewnić na przełomie XX i XXI wieku rozwój miasta z ponad 1000-letnią tradycją? To pytanie zadawały sobie władze Gdańska od początku lat 90-tych ubiegłego stulecia. Jedną z odpowiedzi było powołanie Biura Rozwoju Gdańska (BRG), jednostki organizacyjnej miasta w całości finansowanej z budżetu gminy i pracującej wyłącznie na jej potrzeby.

Uzasadniając podjęcie uchwały o powołaniu Biura Rozwoju Gdańska (BRG) Ryszard Gruda, ówczesny zastępca prezydenta Gdańska do spraw polityki przestrzennej napisał: *gospodarka przestrzenna, a w jej obrębie przede wszystkim sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, jest jednym z najważniejszych zadań samorządu gminnego. Gmina musi posiadać pełną kontrolę nad całym procesem planistycznym.*

Metoda, którą w Gdańsku stosowano w ostatniej dekadzie XX wieku, a która jest jeszcze praktykowana w wielu gminach w kraju, posiadała poważne mankamenty. Zlecenie planów i innych opracowań z zakresu gospodarki przestrzennej zewnętrznym podmiotom komercyjnym powodowało wiele trudności i niedogodności, w tym między innymi: w wyegzekwowaniu jednolitej formy planów, ułatwiającej korzystanie z nich przez inwestorów i urzędników, we wzajemnej koordynacji merytorycznej planów sporządzanych przez różnych autorów, w wyrażeniu poziomu rygoryzmu bądź liberalizmu poszczególnych planów odpowiadającego strategii rozwoju miasta, w prowadzeniu prac studialnych przed i po planistycznych, ale również w koordynacji planów miejscowych z innymi opracowaniami i działaniami realizacyjnymi miasta.

Metoda ta stwarzała również wiele zagrożeń związanych z lekceważeniem interesu miasta przez projektanta planu (dążenie do sukcesu komercyjnego), długotrwałością procedury udzielenia zamówień publicznych czy wyborem projektanta nie zawsze najlepszego, ale za to najtańszego.

Wyścig z czasem

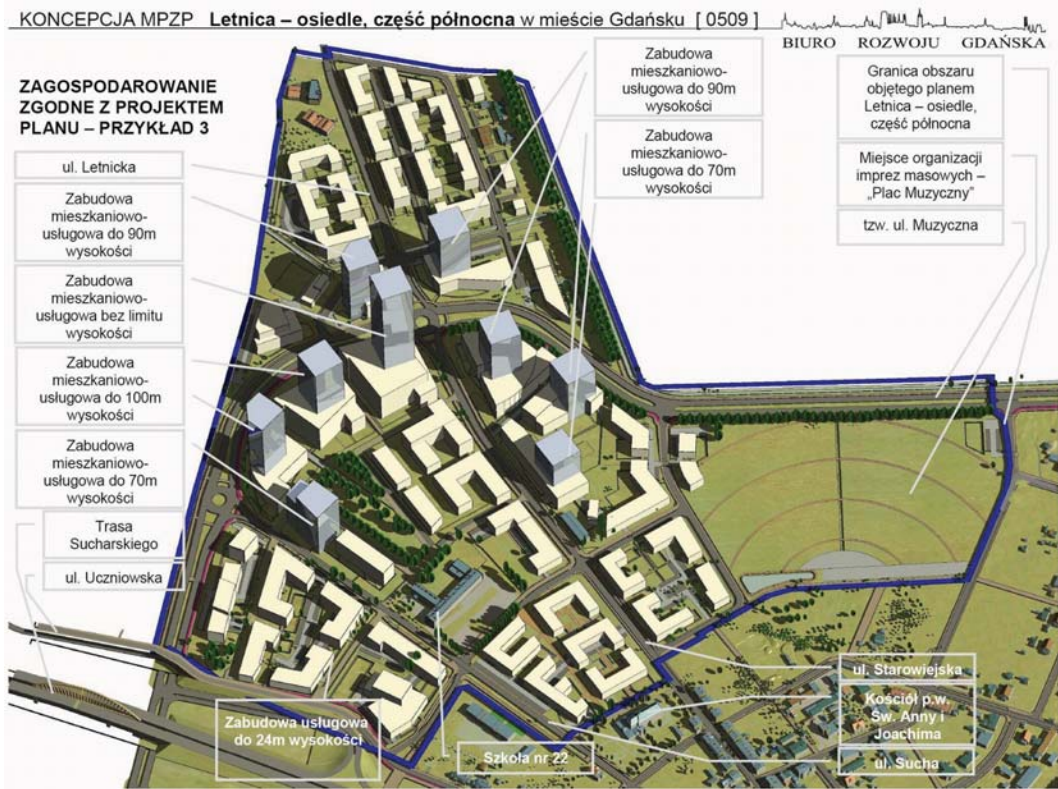
Powstające Biuro Rozwoju Gdańska musiało stoczyć wyścig z czasem. Powołano je bowiem w piątym roku obowiązywania ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym, której zapisy zapowiadały, że tylko jeszcze przez trzy lata (z ośmiu zapisanych w ustawie) będą obowiązywać plany uchwalone przed 1994

rokiem. W konsekwencji groziłoby to chaosem planistycznym i skutkami finansowymi dla budżetu miasta. Należało uchwalić nowe plany miejscowe podtrzymujące dotychczasowe rezerwy gruntowe, które umożliwiłyby rozwój miasta, nie powodując przy tym dodatkowych kosztów związanych z odszkodowaniami. Należy zaznaczyć, że wspomniana wyżej ustawa po raz pierwszy wprowadziła instytucję odszkodowania w związku z uchwaleniem planów. Co gorsza, Gdańsk nie posiadał również studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W takiej sytuacji faktyczno-prawnej i pod wielką presją czasową rozpoczęło swoją działalność Biuro Rozwoju Gdańska, prawdziwa fabryka planów - jak się wkrótce miało okazać.

Entuzjazm, marzenia i nadzieje, które towarzyszą każdym narodzinom, udzieliły się nie tylko twórcom Biura, ale również jego organizatorom i projektantom. Biuro ulokowało się na czwartym piętrze w legendarnym budynku Solidarności przy ul. Wały Piastowskie 24, skąd na cztery strony Gdańska rozpościera się piękny i jakże zróżnicowany widok. Pracę projektantów na co dzień inspirują widoki historycznego Śródmieścia i Starego Miasta, industrialne tereny postoczniove z krzyżami Solidarności na pierwszym planie i tętniącym codziennym rytmem głównymi arteriami Gdańska. Całości widoku dopełniają forty napoleońskie oraz bardzo charakterystyczny prawie 100 metrowy „Zieleniak” - budynek wzniesiony metodą ślizgową (był budowany od góry do dołu) w latach 70 ubiegłego stulecia.

Widok z okna można nazwać wizualizacją zagadnień i problemów rozwiązywanych w Biurze, ze szczególnym uwzględnieniem terenów historycznych sąsiadujących z nowoczesnymi zespołami śródmiejskimi i to wszystko w zgodzie z nierzadko sprzecznymi oczekiwaniami mieszkańców i inwestorów. Rozwój układu komunikacyjnego w tkance śródmiejskiej, ochrona dziedzictwa kulturowego i przyrodniczego z poszanowaniem i zrównoważeniem prawa do ochrony z prawem do rozwoju, adaptacja historycznych struktur urbanistycznych do nowych funkcji - to tylko przykładowe zadania, realizowane w BRG. Najczęściej wykorzystywaną formą pracy są studia dzielnicowe, studia branżowe (komunikacyjne, infrastrukturalne, społeczno-demograficzne i inne). Efekty wyżej wymienionych działań znajdują odzwierciedlenie w podstawowych i zasadniczych produktach pracy Biura tj. w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Bardzo ważnym, nowatorskim pomysłem Biura jest organizowana od 2001 roku konferencja gminnych służb planowania przestrzennego. W pierwszym spotkaniu, w Gdańsku, uczestniczyli przedstawiciele z Wrocławia, Torunia, Bydgoszczy, Poznania, Bielska-Białej. Od tego czasu regularnie, co pół roku, odbywają się zjazdy przedstawicieli coraz liczniej powstających biur (obecnie jest ich już 17). Warunkiem uczestnictwa jest fakt bycia jednostką gminną. Do tej pory konferencje odbyły się kolejno w Gdań-



sku, Poznaniu, Bydgoszczy, Wrocławiu, Szczecinie, Bielsku-Białej, Toruniu, Skiernewicach, Lublinie, Krakowie, Bydgoszczy, Białymstoku, Rzeszowie, Łodzi, Kielcach i ponownie w Gdańsku z okazji X-lecia Biura. Spotkania pozwalają na bezpośrednią wymianę doświadczeń i umiejętności, zarówno w dziedzinie zarządzania przestrzenią, jak i zarządzania strukturami wewnątrz biurowymi.

Czynniki powodzenia

Trzeba brać pod uwagę kilka czynników, które decydują o powodzeniu projektu powołania gminnego biura planistycznego. Po pierwsze - budżet, który umożliwia zatrudnienie odpowiedniej (do wielkości i potrzeb miasta) liczby projektantów różnych branż. W Biurze Rozwoju Gdańska od początku zakładano, że zatrudnionych zostanie około stu osób. Po drugie - odpowiednia struktura zatrudnienia, która musi umożliwiać samodzielne wykonywanie wszystkich miejscowych planów, jak również studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Na zewnątrz powinny być zlecane jedynie bardzo specjalistyczne i rzadko wykonywane prace np. kompleksowo-

we badania ruchu czy badania gruntu.

Po trzecie, istotnym elementem efektywnego biura jest infrastruktura techniczna (dzisiaj bardziej adekwatnym określeniem byłaby infrastruktura informatyczna). W Biurze Rozwoju Gdańska tempo i liczba sporządzanych planów szybko wymusiły zmiany w technologii i w przyzwyczajeniach projektantów. Z listy zakupów zniknęły kredki, farby, rapidografy, a w ich miejsce pojawiły się dyskietki, nieco później płyty CD, *pen drive*, *carrtrige*, programy graficzne itp. Był to niewątpliwie znak czasu i przemian technologicznych zachodzących coraz szybciej również poza Biurem, ale także efekt pracy dyrektora Marka Piskorskiego, który od samego początku lansował pogląd, że każdy projektant własnoręcznie sporządza projekt planu przy użyciu programów *CAD-owskich*.

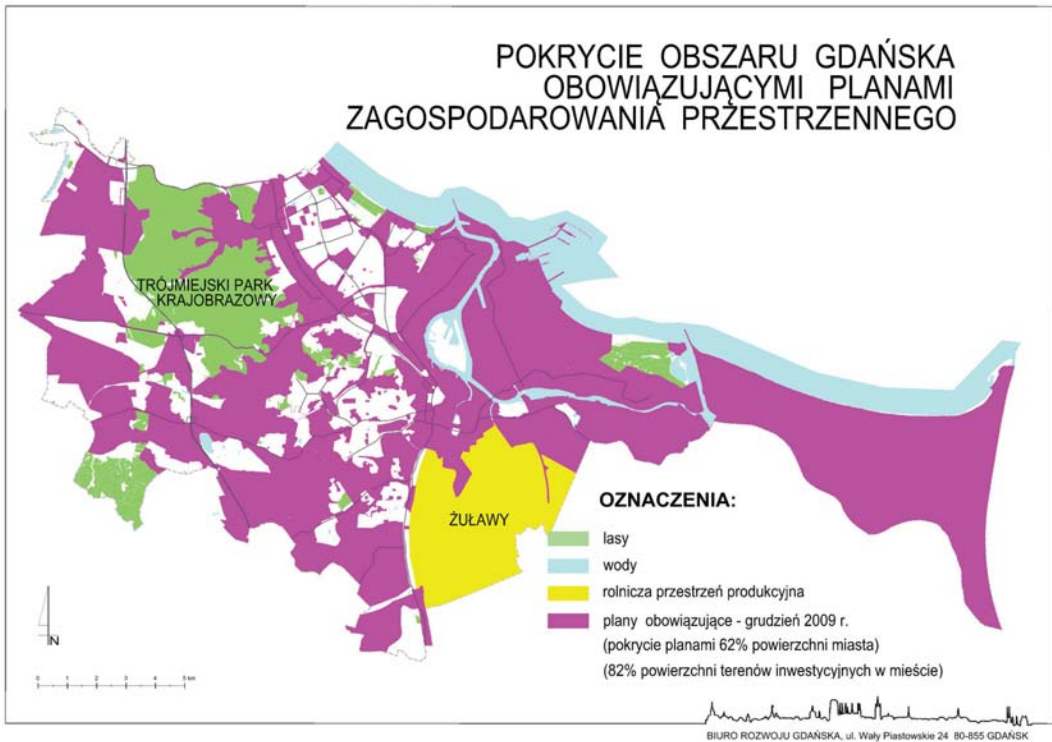
Upór, nakład sił i środków przyniósł szybkie efekty. To nie tylko przyrost planów miejscowych, ale również prestiżowa nagroda *BE Award of Excellence*, którą Biuro otrzymało w maju 2004 roku. Nagroda jest przyznawana za rewolucyjne myślenie o planowaniu przestrzennym, przeniesienie całości planowania z papieru na komputery, stworzenie nowych narzędzi dla projektantów, w krótkim czasie wdrożenie nowych technologii oraz rozpoczęcie budowy urbanistycznej części miejskiego systemu informacji przestrzennej (MSIP). Otrzymanie *BE Award of Excellence* świadczy o sukcesie i prestiżu wyróżnionej firmy. W 2004 roku przyznano ją po raz pierwszy polskiej jednostce.

Liczba uchwalonych planów

Ważnym efektem pracy Biura jest Gdański System Planowania Przestrzennego. Ma on podnieść jakość i zwiększyć liczbę uchwalanych planów miejscowych, przy minimalizacji kosztów i czasu ich sporządzania. System oparty jest na dwóch platformach (*Bentley i Oracle*), posiada narzędzia do sporządzania między innymi miejscowych planów, do budowy *modelu 3D*, do przygotowywania wizualizacji przestrzennych, do zarządzania zasobami bazodanowymi.

| Plany uchwalone | Liczba planów | Powierzchnia planów (w ha) | Udział % powierzchni planów do powierzchni miasta |
|-----------------|---------------|----------------------------|---|
| 1995-1998 | 42 | 1005,74 | 3,8 |
| 1999-2009 | 405 | 17570,96 | 63,0* |

*do terenów zainwestowanych: 87



Niezależnie od planów miejscowych, Biuro przygotowało między innymi:

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańsk (dwie edycje: w 2001 i 2007 roku)
- Studium lokalizacji obiektów wysokościowych (SLOW). Dokument jako pierwszy w Polsce obejmuje cały obszar miasta. Zawiera wyznaczone tereny lokalizacji obiektów wysokościowych i procedury postępowania z OW w różnych sytuacjach planistycznych. SLOW określa elementy poszerzenia ustawowej procedury sporządzania miejscowego planu ze szczególnym uwzględnieniem udziału społeczności lokalnej w podejmowaniu dyskusji dotyczącej lokalizacji OW i kształtowania krajobrazu miasta
- prognozy ruchu na podstawie kompleksowych badań (pierwsze badanie ruchu zostało przeprowadzone w 1998, drugie w 2009 roku)
- opracowania z zakresu programowania urbanistycznego
- własną metodę sporządzania prognozy skutków ekonomicznego uchwalenia miejsco-

wego planu (mpzp)

- prognozy środowiskowe i ekonomiczne
- bazodanowe sporządzanie mpzp
- program rewitalizacji obszarów zdegradowanych w Gdańsku
- słownik zapisów mpzp i połączenie tekstu z rysunkiem planu

Gdańsk jest dziś miastem zaplanowanym, gotowym na realizację śmiałych i nowoczesnych wyzwań. Na sukces ten składają się idee, ludzie i technologia komputerowa. W zakresie idei tworzą go wprowadzone zasady polityki przestrzennej miasta, konsekwentnie i jednolicie zapisane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, wprowadzone i stosowane zasady utrzymujące równowagę pomiędzy interesem publicznym a prywatnym w zapisach planów miejscowych, równowaga pomiędzy restrykcyjnością i liberalizmem ustaleń planu. Także zrównoważenie celów rozwojowych i ochronnych w myśl zasady, że to inwestor „buduje” miasto oraz racjonalizacja wartości przestrzeni realizująca założenie, że przestrzeń - jako najwyższa wartość wspólnoty samorządowej - musi być wykorzystywana w sposób oszczędny i bardzo przemyślany. Ludzie natomiast - to pracownicy, przyjaciele i współpracownicy Biura Rozwoju Gdańska, którzy każdego dnia realizują myśl zawartą w słowach Abrahama Lincolna: „*To piękne, gdy człowiek jest dumny ze swego miasta, lecz jeszcze piękniej, gdy miasto może być z niego dumne*”.

Trzeba brać pod uwagę kilka czynników, które decydują o powodzeniu projektu powołania gminnego biura planistycznego. Po pierwsze - budżet, który umożliwia zatrudnienie odpowiedniej (do wielkości i potrzeb miasta) liczby projektantów różnych branż. W Biurze Rozwoju Gdańska od początku zakładano, że zatrudnionych zostanie około stu osób. Po drugie - odpowiednia struktura zatrudnienia, która musi umożliwiać samodzielne wykonywanie wszystkich miejscowych planów, jak również studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Opracowanie: Barbara Pujdak, zastępca dyrektora
Biura Rozwoju Gdańska