



Masterplan Piecki-Migowo, czyli plan w wersji mistrzowskiej

arch. Martyna Nagórska

Gdańsk, grudzień 2023 r.

Współtworzone przez:

Pomorska Pracownia Badań Obywatelskich

Adres: ul. Wita Stwosza 23
80-312 Gdańsk

Telefon: +48 58 344 40 39

E-mail: biuro@fundacjarc.org.pl

W grudniu 2023 r. zakończył się II etap procesu konsultacyjnego nad powstającym właśnie Masterplanem dla dzielnicy Piecki-Migowo w Gdańsku. Dokument powstaje pod okiem Architekta Miasta Gdańska profesora Piotra Lorensa we współpracy z innymi jednostkami miejskimi i wydziałami Urzędu Miejskiego w Gdańsku, w tym: Biurem Rozwoju Gdańska, Wydziałem Rozwoju Społecznego, Biurem ds. Rad Dzielnic i Współpracy z Mieszkańcami, a także we współpracy z Radą Dzielnicy Piecki-Migowo. Facylitátorem spotkań jest Przemysław Kluz, a projektantami Masterplanu – architekci z pracowni Graph31.

Ale po kolei...

Co to jest Masterplan i czym różni się od innych dokumentów planistycznych takich jak np. Studium dzielnicy czy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego?

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – to prawo miejscowe, które uchwała rada miasta bądź gminy i jest to najbardziej szczegółowy, ale i jedyny faktycznie wiążący dokument spośród trzech wymienionych. Składa się z części graficznej, której główne elementy to: granice pomiędzy terenami o różnym sposobie zagospodarowania i linie zabudowy oraz z części opisowej, w której zawarte są podstawowe parametry zabudowy, takie jak: wskaźniki intensywności i powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej, a także wysokości dopuszczalnej zabudowy, kształty dachów czy wskaźniki parkingowe. Są to szczegółowe wytyczne, na podstawie których można realizować zabudowę oczywiście po uzyskaniu stosownego pozwolenia na budowę.

Studium dzielnicy – opracowanie ideowe, dokument znacznie bardziej ogólny, w związku z tym w większej skali, o charakterze koncepcyjnym i przede wszystkim nie stanowiący prawa miejscowego. Jego ustalenia nie są wiążące dla urzędu przy wydawaniu pozwoleń na budowę, a jego realizacja nie jest wymagana żadnymi przepisami prawa. Tym samym dokument jest rzadko sporządzany i brak jest jednoznacznych wskazówek, wymogów i wzorów jak takie opracowanie miałoby wyglądać, co regulować i jakie elementy zawierać. Jest tu pewna dowolność w kształtowaniu dokumentu, ważne, by spełnił swoją rolę, czyli odpowiadał na przestrzenny problem – powód, w celu którego rozwiązania powstał.

Masterplan to wizja rozwoju dzielnicy zaplanowana w perspektywie wieloletniej i często również wariantowej. Dokument jest czymś pomiędzy planem miejscowym i studium dzielnicy, ale w wersji rozbudowanej również o inne, nie tylko przestrzenne, zagadnienia. Jest dokumentem będącym koncepcją zagospodarowania dzielnicy, pozbawionym sztywności planu miejscowego i idących za nim zobowiązań finansowych dla gminy, z dużą elastycznością w doborze poruszanych w dokumencie treści, czyli jego zawartości. Brak regulacji w polskim prawie nt. tworzenia masterplanów, podobnie jak studium dzielnicy, może być jego zaletą, gdyż pozwala to tworzyć dokumenty w sposób dostosowany do faktycznych potrzeb zamawiającego czy skali problemów, z którymi przyjdzie się zmierzyć projektantom. Masterplan jest materiałem pomocniczym w podejmowaniu decyzji dotyczących dzielnicy przez władarzy, ale może też pomóc radzie dzielnicy, czy samym mieszkańcom.

Masterplan stanowi pewne wytyczne nt. rozwiązań problemów przestrzennych i wyzwań komunikacyjnych. Zawiera takie elementy, jak podział terenu na strefy funkcjonalno-przestrzenne, uzupełniony o system zieleni, układ transportowy czy zasady kształtowania zabudowy. Różni się jednak od Studium dzielnicy i choć problematyka przestrzenna i skala opracowania wydają się podobne, to podstawową różnicą są poruszane w Masterplanie zagadnienia – znacznie szersze, bo również społeczne, a nawet gospodarcze.

A jak Masterplan może pomóc władarzom i mieszkańcom?

Pomoc w podejmowaniu decyzji możliwa jest właśnie dzięki poruszonym licznym zagadnieniom w dokumencie projektowym, obejmującym wspomniane wyżej kwestie kompleksowo. Pomoże zatem podjąć decyzję czy i na co w pierwszej kolejności przeznaczyć środki np. od deweloperów z tzw. umów drogowych, w jakim obszarze będzie największe zapotrzebowanie na usługi społeczne, gdzie jest najwięcej wyzwań i problemów związanych z komunikacją i w jakim kierunku powinny pójść rozwiązania – rozwoju komunikacji zbiorowej czy indywidualnej? Dokument stanowić będzie też pewną odpowiedź dla mieszkańców w temacie sąsiedzkich potrzeb, problemów i sposobów na ich rozwiązanie np. poprzez realizację projektów z budżetów obywatelskich, które będą mogły bardziej odpowiadać na faktyczne potrzeby, ale i być zrealizowane w miejscach do tego predysponowanych, nieprzypadkowych. Słowem – same plusy.

Dlaczego zatem tak rzadko słyszy się o Masterplanach?

Właśnie z tego powodu, o którym wspomniano na początku – braku regulacji w polskim prawodawstwie. Dokument, choć niezwykle potrzebny, bo regulujący wiele kwestii, nie jest wymagany ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zatem choć niezwykle przydatny i pomocny w podejmowaniu decyzji, to niewiele gmin w Polsce decyduje się na taki krok. Jest to wydatek nie tylko finansowy, ale również wiąże się z nakładem pracy i zaangażowaniem zespołu opracowującego dokument, urzędników, zespołu przeprowadzającego konsultacje z mieszkańcami, a później również wymaga wdrożenia jego ustaleń i bieżącej aktualizacji dokumentu. Oczywiście, dobrze zaplanowane dzielnice to nie wydatek, tylko inwestycja, jednak nie każdy samorząd może sobie na taką inwestycję pozwolić.

Masterplan dla Piecek-Migowa to pierwszy taki dokument powstający w Gdańsku. Odpowiadać on będzie na aktualne potrzeby i wyzwania przestrzenne, jakie stoją przed prężnie rozwijającą się, za sprawą licznych inwestycji deweloperskich, dzielnicą. Jednak jego ogromną zaletą jest również to, że powstaje dla ludzi i z ich udziałem. Szeroka partycypacja społeczna przy jego powstawaniu jest konieczna, by analizy przedprojektowe rozszerzyć o zbadanie faktycznych potrzeb interesariuszy, czyli mieszkańców i użytkowników terenu. Proces konsultacyjny pozwoli ich lepiej poznać i zrozumieć problemy, z którymi się borykają. Dla projektanta, ale i decydenta, zebrane informacje i możliwość poznania mieszkańców, to jak poszerzona inwentaryzacja terenu i rozpoznanie potrzeb – znacznie pełniejsze i nieanonimowe. Zebrany podczas konsultacji materiał wykorzystany później na etapie projektowym, stanowić będzie o jakości tego dokumentu, a więc i o jego późniejszym sukcesie.

W przypadku Piecek-Migowa konsultacje społeczne, organizowane przez Biuro Architekta Miasta w ramach Gdańskich Warsztatów Projektowych, składały się z cyklu 10 spotkań rozłożonych w dwóch etapach. W większości z nich udział wzięła jedna i ta sama grupa mieszkańców, z wyjątkiem 4 spotkań otwartych dla wszystkich zainteresowanych (po jednym na rozpoczęcie i zakończenie każdego z etapów). Osoby biorące udział w warsztatach, zostały wyłonione z grupy mieszkańców dzielnicy, którzy dobrowolnie zgłosili chęć wzięcia w nich udziału. Zasady, na jakich dokonano tego wyboru zostały przedstawione na pierwszych spotkaniach. Były to przede wszystkim osoby dobrane na zasadzie różnorodności odpowiadającej faktycznie zamieszkującym tę dzielnicę.

Zadbano zatem o to, by wśród uczestników warsztatów były i osoby starsze i młodsze, i kobiety i mężczyźni, i pracujący i nie... Słowem – społeczeństwo właśnie takie, które zamieszkuje tę część miasta.

Na spotkaniach nie zabrakło wątków edukacyjnych – nieodzownego elementu dobrze przygotowanego procesu partycypacyjnego. Była zatem okazja, by dowiedzieć się więcej o historii dzielnicy i etapach jej powstawania, o jej przyrodniczych walorach, komunikacyjnych wyzwaniach czy aktualnej sytuacji planistycznej. Wśród prelegentów byli zarówno przedstawiciele Wydziału Architektury i Urbanistyki Politechniki Gdańskiej – dr inż. arch. Gabriela Rembarz, jak i Urzędu Miejskiego w Gdańsku czy jednostek miejskich takich jak Biuro Rozwoju Gdańska.

Czyli Masterplan dla Piecek-Migowa to jednak plan w wersji mistrzowskiej? Mamy do czynienia z dokumentem ważnym, potrzebnym i właściwym, bo włączającym, procesem jego opracowywania. A więc same plusy!

Nie same. Nie sposób nie zauważyć, że nie do końca wiemy gdzie zmierzamy, a prawdziwym sprawdzianem dla całego przedsięwzięcia będą etapy wdrażania wspólnie wypracowanych podczas konsultacji rozwiązań. I w tym elemencie niepewności widzę podstawowy minus całego procesu. Dlaczego? Bo jedną z siedmiu zasad przeprowadzania konsultacji jest właśnie przewidywalność. Oczywiście, jako planista z długoletnim doświadczeniem w samorządzie, rozumiem, że nie wszystko na tym etapie można przewidzieć i trudno o deklaracje ze strony władarzy nt. możliwości wpisania w politykę miasta pewnych ustaleń i oczekiwań uczestników konsultacji, nawet jeżeli na tym etapie wydają się one możliwe do spełnienia. Zbyt wiele jest niewiadomych, a sam dokument w Gdańsku powstaje po raz pierwszy – zatem testowana jest zarówno forma dokumentu, jak i sposób jego powstawania. Tym bardziej wielkim testem będzie późniejsze wdrażanie ustaleń w polityki ogólnomiejskie i te bardziej lokalne – dzielnicowe decyzje. I tu fakt, że Masterplan był szeroko konsultowany może pomóc w spełnieniu przez miasto jego wytycznych. Jednak równie ważne jest by strona społeczna wzięła odpowiedzialność za ich wdrożenie.

Pomijając jednak pewien niewątpliwy minus związany z niepewnością – czy i w jaki sposób dokument będzie wiążący dla jednostek miejskich i innych podmiotów, w tym np. Rady Dzielnic – sam proces partycypacyjny, wywołał pewien nieoczekiwany i z pewnością pozytywny skutek. Tym skutkiem, pojawiającym się w tle spotkań warsztatowych jest sieciowanie ze sobą lokalnych liderów, aktywistów i społeczników, a w konsekwencji zawiązanie koalicji dzielnicowej.

Z niecierpliwością wyczekuję zatem publikacji Masterplanu dla Piecek-Migowa i tego, co w następnej kolejności stanie się z jego wytycznymi. A w międzyczasie kibicuję sąsiadom, bo choć Masterplan dla Piecek-Migowo jest pierwszym tego typu dokumentem w naszym mieście, to już wiemy, że nie ostatnim. Z końcem roku 2023 ruszył bowiem proces konsultacji podobnego opracowania dla kolejnych dzielnic: Olszynka – Orunia – Św. Wojciech – Lipce – Rudniki (fragment) pn. „Razem planujemy rozwój Żuław Gdańskich”.

Powodzenia!
arch. Martyna Nagórska



Adres: ul. Wita Stwosza 23
80-312 Gdańsk
Telefon: +48 58 344 40 39
E-mail: biuro@fundacjarc.org.pl

Współtworzone przez:



Działanie sfinansowane ze środków
Programu Rozwoju Organizacji
Obywatelskich na lata 2018-2030

