

FELIKS PANKAU

Politechnika Gdańska

**TRANSFORMACJA ZDEGRADOWANYCH
PRZESTRZENI OTWARTYCH
W TRÓJMIEJSKIM OBSZARZE METROPOLITALNYM
(STUDIUM PRZYPADKU POGRANICZA OLIWY I SOPOTU)**

Abstract: Transformation of Open Degradated Spaces in Tri-City Metropolitan (Case Study: Oliwa and Sopot). Open spaces are important elements of metropolitan structure. According to example of Oliwa (a district of Gdańsk), metropolitan potential of it's open spaces was characterized, transformation process was described and divined graduation of it's degradation was estimated. According to analysis of this area transformation opportunity shame of actions (including planning) which should be taken, was proposed. Some proposal to paradigm of actions in situations of open spaces degradation and recommendation to designing, planning, and realization was made.

**1. Przesłanki wyboru –
potencjał metropolitalny miejsca**

Każdy obszar metropolitalny, w tym Trójmiejski Obszar Metropolitalny (TOM), jest przestrzenią, w której występują liczne relacje, a także zachodzą konflikty między warunkami naturalnymi, w tym specyficznymi, cennymi i wrażliwymi wartościami przyrody, potrzebą ich trwałego zachowania a wytworzonymi i rozwijanymi na bazie tych naturalnych cech i wartości przestrzeni – obiektami, zdarzeniami i funkcjami metropolitalnymi. Często w procesie rozwoju i przekształceń przestrzeni potrzeby zachowania wartości przyrody, dziedzictwa kultury i krajobrazu ustępują pod naporem ekspansji silniejszych funkcji społecznych i gospodarczych. Potrzeba tworzenia nowych wartości przestrzeni kulturowej powoduje, w procesie wykorzystywania zasobów i wartości naturalnych, zagrożenie dla zachowania tych wartości, a niekiedy ich

obniżenie lub unicestwienie. Przestrzeń kulturowa kształtowana na określone potrzeby wraz z ich zmianą bywa po pewnym czasie porzucana lub dalej przekształcana nie zawsze ze skutkiem dodatnim. Efektem jest degradacja dotychczasowego układu wartości przyrodniczo-kulturowych odbieranych także w postaci estetycznych wartości krajobrazu.

Gdańsk, najstarszy ośrodek miejski metropolii Trójmiasta, został ulokowany w szczególnym miejscu odznaczającym się specyficznymi cechami. Jest nim sąsiedztwo styku 3 jednostek fizyczno-geograficznych: Zatoki Gdańskiej, Delt Wisły i Wysoczyzny Gdańskiej. W rejonie tym przy ujściu Motławy do Wisły dokonano wyboru najbezpieczniejszego miejsca dla lokalizacji osadnictwa. Stąd blisko było do zasobów, cech i wartości wszystkich trzech wyżej wymienionych jednostek – dotyczyło to zwłaszcza zasobów ryb w zatoce, dobrych gleb w rozczłonkowanej dolinie rzeki oraz drewna i zwierzyny w lasach porastających wysoczyznę. Wysoczyzna zapewniała także, w postaci spływających z niej potoków, dostęp do wody niezbędnej do celów konsumpcyjnych, utrzymywania higieny i prowadzenia produkcji oraz naturalnej siły energetycznej. Morze i rzeka zapewniając możliwość transportu ułatwiały kontakty sprzyjające dalszej specjalizacji i uzyskaniu ważnej pozycji wśród innych jednostek osadniczych.

W procesie rozwoju historycznego Gdańska wykorzystanie cech i wartości położenia w gospodarce i kulturze przyczyniło się do wzrostu bogactwa miasta i jego mieszkańców. Skutkiem tego była lokalizacja w mieście ważnych funkcji o znaczeniu wykraczającym poza potrzeby wyłącznie lokalne lub regionalne, powstanie wielu ważnych instytucji oraz obiektów publicznych i prywatnych, świeckich i kościelnych. Miasto szybko rozrastało się osiągając ok. 1500 r. pozycję największego miasta Rzeczypospolitej, czterokrotnie ludniejszego od stolicy. Procesowi temu towarzyszyły przekształcenia struktury wewnętrznej, ale także ekspansja terytorialna miasta i coraz silniejsze jego oddziaływanie na otoczenie zarówno przyrodnicze, jak i kulturowe. Naturalnym kierunkiem ekspansji osadnictwa był teren położony w kierunku północno-wschodnim ze względu na jego warunki geotechniczne oraz bliskość zatoki i wysoczyzny.

Równoległy proces intensyfikacji zabudowy i zagospodarowania oraz opanowywania nowych terenów dotychczas otwartych, niezagospodarowanych przebiegał w różnym nasileniu przez cały okres historyczny. Ważnym faktem przełomowym, powodującym spotęgowanie tego procesu była, wywołana sytuacją polityczną, decyzja o budowie konkurencyjnego dla Gdańska portu i miasta, Gdynia. W związku z tym zaczął się

kształtować u podnóża Wysoczyzny Gdańskiej i Kępy Oksywskiej specyficzny, rozciągnięty na ponad 60 km aglomeracyjny układ przestrzenny coraz silniej przekształcający zastaną strukturę (por. Pankau 2001, s. 2). Początkowo rozwijające się niezależnie struktury Gdańska i Sopotu oraz młodej Gdyni uzyskały w wyniku zmian granic politycznych w okresie powojennym impuls integracyjny, którego ważnym elementem był rozwój systemu komunikacyjnego (zwłaszcza Szybkiej Kolei Miejskiej) dynamizujący warunki rozwoju. To zaś spowodowało określone konsekwencje w przekształcaniu terenów dotychczas otwartych, słabo zainwestowanych, pozbawionych zwykle funkcji metropolitalnych.

W ramach studiów nad transformacją zdegradowanych obszarów o potencjale metropolitalnym postanowiono przeanalizować także te, które są położone w strefie kontaktów terenów zurbanizowanych z przestrzenią otwartą. Jako studium przypadku obrano fragment układu przestrzennego TOM na pograniczu Oliwy i Sopotu. Jest to charakterystyczna strefa styku struktury zurbanizowanej z terenami otwartymi lub mało intensywnie dotychczas użytkowanymi, położonymi w atrakcyjnym miejscu bliskich kontaktów, także fizjonomicznych głównych jednostek fizyczno-geograficznych stanowiących podłoże rozwoju metropolii. Analizowany obszar znajduje się:

- w pobliżu geometrycznego środka ciężkości potencjału układu przestrzennego TOM;
- na pograniczu dwóch miast wchodzących w skład TOM – Gdańska i Sopotu;
- przy głównej osi komunikacyjnej TOM – magistrali kolejowej Gdynia–Warszawa, linii SKM, drodze wojewódzkiej Gdańsk–Gdynia;
- w miejscu, w którym następuje relacja bliskiego sąsiedztwa brzegu Zatoki Gdańskiej z Wysoczyzną Gdańską potęgowana położeniem w pobliżu najwyższego wzniesienia strefy krawędziowej Wysoczyzny (Pacholek –103 m.n.p.m.) przy zaledwie 1 km jego odległości od brzegu zatoki;
- w otoczeniu spływającego z wysoczyzny Potoku Oliwskiego, który przemierza założenie cysterskie w Oliwie i wpada do morza w Jelitkowie, jednym z pierwszych miejsc wypoczynku nadmorskiego Gdańska.

Chronologicznie, charakterystycznymi etapami transformacji tego obszaru i jego najbliższego sąsiedztwa były:

- założenie opactwa cysterskiego w Oliwie z katedrą, klasztorem, parkiem, zabudowaniami gospodarczymi (młyny, spichlerze, dwory opackie) i urządzeniami technicznymi na Potoku Oliwskim;

- powstanie rezydencji patrycjatu gdańskiego, zespołów parkowo-dworskich, urządzeń rekreacyjnych wzdłuż ul. Polanki, w Dolinie Ra-
dości, przy ul. Czyżewskiego; obecnie stanowiących siedziby różno-
rodnych ważnych instytucji usługowych, w tym szpitali;
- budowa obiektów rekreacyjnych i turystycznych: Park Oliwski,
ogród zoologiczny, urządzenia wypoczynkowe w sąsiedztwie i na
terenach leśnych oraz w pasie nadmorskim, w tym powstanie kąpie-
liska morskiego w Jelitkowie z założeniem parkowym oraz utwo-
rzenie szynowej komunikacji publicznej między Jelitkowem, Oliwą,
Sopotem i Gdańskiem;
- założenie nekropolii, w tym nadal funkcjonującego Cmentarza Oliw-
skiego; upamiętnienie historycznej bitwy pod Oliwą i zjazdu Espe-
ranto;
- rozbudowa układu komunikacyjnego wiążącego Gdańsk z Gdynią;
- powstanie licznych osiedli mieszkaniowych oraz pojedynczych
zespołów obiektów mieszkaniowych i usługowych;
- budowa założeń i poszczególnych obiektów różnych wyższych
uczelni i instytutów naukowych; obiektów sportowych, siedzib
mediów i instytucji obsługi biznesu.

Teren reprezentuje wysoki **potencjał metropolitalny** przez:

- 1) siłę aktywizującą zlokalizowanych w tym rejonie instytucji metro-
politalnych, zwłaszcza:
 - katedry ze znanymi organami i koncertami organowymi;
 - siedziby Arcybiskupa Metropolity Gdańskiego;
 - parku oliwskiego z palmiarnią oraz muzeami (Muzeum Naro-
dowe w Gdańsku Oddział Sztuki Współczesnej w Nowym Pałacu
Opackim, Muzeum Narodowe w Gdańsku Oddział Etnografii
w Spichlerzu Opackim, Muzeum Archidiecezjalne w klasztorze
pocysterskim, Muzeum Techniki – Kuźnia Wodna);
 - ośrodków badań i edukacji na poziomie wyższym: części Uniwer-
sytetu Gdańskiego (Wydział Socjologii), Wyższe Seminarium Du-
chowne, Gdańska Fundacja Kształcenia Menagerów, Akademia
Wychowania Fizycznego i Sportu, Wyższa Szkoła Zarządzania, In-
stytut Budownictwa Wodnego PAN;
 - ogrodu zoologicznego;
 - obiektów sportowych o znaczeniu metropolitalnym: hipodrom,
ośrodki sportów zimowych, stadiony, korty tenisowe, kluby żeg-
larskie, w tym Sopotki Klub Żeglarski Hestia;
 - siedziby mediów, w tym ośrodek Telewizji Polskiej Oddział Gdańsk,
Telewizja Polsat Oddział Gdańsk i siedziba telewizji kablowej UPC;

- firmy wspomagania biznesu: główna siedziba w Polsce Towarzystwa Ubezpieczeniowego Hestia,
- 2) możliwości realizacji nowych funkcji z wykorzystaniem istniejących dotychczas obiektów (przebudowa, modernizacja, rozbudowa) oraz tworzeniem nowych (budowa) na podstawie słabo dotychczas zagospodarowanych terenów;
- 3) atrakcyjność przyrodniczego i krajobrazowego położenia ze względu na sąsiedztwo walorów dużego i cennego kompleksu lasów oliwskich na Wysoczyźnie Gdańskiej, dolin wcinających się w wysoczyznę (Dolina Radości, Dolina Czystej Wody, Dolina Świemirowska), potoków oraz brzegu Zatoki Gdańskiej z plażami i zielenią nadmorską;
- 4) możliwość kształtowania funkcji metropolitalnych z wykorzystaniem tych wartości naturalnych, ich struktury lub sąsiedztwa;
- 5) predyspozycje dla rozwoju funkcji tego i podobnego typu ze względu na dogodną dostępność komunikacyjną istniejącą oraz realizowaną w wyniku rozbudowy infrastruktury transportowej.

Należy zauważyć, że podobnymi cechami i walorami charakteryzują się także inne fragmenty strefy kontaktów metropolii z przestrzenią otwartą położone na terenie Sopotu, Gdyni, a także Wejherowa.

2. Opis procesu degradacyjnego obszaru

Rozwój społeczny, kulturalny i gospodarczy Gdańska skutkujący jego ekspansją na tereny wcześniej naturalne, lokalizacja ważnych dla jego rozwoju i całego regionu funkcji powodowały w procesie rozwoju historycznego oczywiste zmiany w pierwotnym układzie środowiska przyrodniczego. Jednym z nich, o charakterze zasadniczym, trwałym była rabunkowa eksploatacja lasów porastających, położone najbliżej historycznego centrum Gdańska wzgórza Wysoczyzny Gdańskiej co doprowadziło do ich unicestwienia na obszarze dzisiejszego Chełma. Innym, było dostosowane do cech i wartości przestrzeni wykorzystywanie przez Cystersów Oliwskich przestrzeni Doliny Radości na potrzeby rolnictwa oraz przepływającego w niej Potoku Oliwskiego dla lokalizacji licznych zakładów produkcyjnych poruszanych siłą energetyczną wody tego i innych potoków w dolinie. Takim działaniem było również zakładanie, na bezpośrednim styku strefy krawędziowej wysoczyzny rezydencji najpierw patrycjatu gdańskiego, później miejsc rekreacji powszechnej z przystosowaniem terenów leśnych do różnych zachowań rekreacyjnych,

w tym spacerów, widowisk, sportów, a także coraz liczniejszych funkcji mieszkaniowych i usługowych.

Zdecydowana większość tych działań ingerujących w środowisko przyrodnicze, a potem także ukształtowane środowisko kulturowe była dokonywana w sposób nie powodujący zasadniczych przekształceń skutkujących negatywnie ocenianymi zmianami przestrzeni. Takim było założenie osady Oliwa, przekształcenie jej w wieś, a następnie uzyskanie przez nią praw miejskich, czy też powstanie osiedla lotniskowego Jelitkowo i włączenie ich w strukturę administracyjną Gdańska. Było to rezultatem dokonywania powolnych pojedynczych, punktowych zmian z dużym poszanowaniem cech i wartości przestrzeni zwłaszcza w sytuacji, kiedy były one podstawą zaistnienia i trwałego utrzymywania określonego rodzaju działalności. W procesie rozwoju występowały jednak działania, które spowodowały zasadnicze zmiany przestrzeni skutkujące zaburzeniami. Następowaly zwykle w wyniku zniszczeń wojennych, przyspieszonej odbudowy po zniszczeniach, a także w rezultacie zmian ustrojowych lub w wyniku zastosowania nowych technologii funkcjonowania działalności. Przykładami takich zmian były:

- 1) stała rozbudowa i intensyfikacja zabudowy, zagospodarowania i użytkowania wcześniej zlokalizowanych obiektów oraz zasadnicza zmiana przeznaczenia wielu obiektów po II wojnie światowej; dotyczy to zwłaszcza zespołów rezydencji z założeniami parkowymi, rozdysponowanych na instytucje publiczne, które realizowały swoje cele często wbrew zastanej strukturze i wartości jej elementów składowych;
- 2) ekspansja zabudowy na tereny sąsiednie dotychczas otwarte stanowiące często przedpole widokowe i decydujące o kompozycji całości; dotyczy to realizacji wielu nowych obiektów i zespołów obiektów zarówno usługowych, jak i mieszkaniowych, które ingerowały negatywnie w układy fizjograficzne, stosunki wodne, układy zieleni, a także kompozycje zespołów zabudowy – największa, nieodwracalna ingerencja nastąpiła w układ funkcjonalny i kompozycyjny zabudowy hydrotechnicznej i otoczenia Potoków Oliwskiego i Jelitkowskiego;
- 3) lokalizacja w sąsiedztwie obiektów o znaczeniu metropolitalnym innych, wspomagających ich funkcjonowanie lub je obsługujących; dotyczy to np. lokalizacji domów studenckich uczelni, usług im towarzyszących itp., a także przekształcanie tych obiektów;
- 4) realizacja infrastruktury technicznej, w tym zwłaszcza stałe rozbudowywanie infrastruktury transportowej zapewniającej sprawne połączenia między centralnym obszarem silnie zurbanizowanym i intensyfikującym zagospodarowanie pasmem tzw. dolnego tarasu a nowymi

terenami urbanizowanymi położonymi na Wysoczyźnie Gdańskiej; połączenia te realizowane są i były nieuniknione przez tereny leśne powodując ich segmentację, rozdrobnienie i przyczyniając się do obniżenia ich odporności, wartości oraz zagrażając trwałością w wielu miejscach;

- 5) zmiany w technologiach funkcjonowania infrastruktury wywołujące np. utratę funkcji dla obiektu b. zajezdni tramwajów konnych, która w wyniku tego została porzucona ulegając przyspieszonemu zniszczeniu.

W ten sposób odnosząc się syntetycznie do całości obszaru można stwierdzić, że:

- następuje zróżnicowana w czasie i terytorialnie intensyfikacja przekształceń poszczególnych fragmentów obszaru;
- ukształtowały się tereny o zróżnicowanym stopniu degradacji – wynika to z siły ekspansji, jak i z odporności przestrzeni atakowanej;
- występuje przemieszanie terenów zupełnie niezdegradowanych lub ze śladami degradacji z obszarami zdegradowanymi, a nawet silnie zdegradowanymi;
- wzrasta nacisk na zagospodarowanie przestrzeni, która dotychczas stanowiła tereny otwarte i pełniła ważne funkcje ekologiczne i kompozycyjne w strukturze przestrzeni metropolitalnej.

Przykładami obszarów i obiektów obecnie zdegradowanych, negatywnie ocenianych są:

- większość zespołów dworsko-parkowych, które po wojnie znalazły nowych użytkowników w postaci instytucji państwowych (administracji państwowej, szpitali, domów opieki, wojska) eksploatujących obiekty budowlane lecz nie posiadających dostatecznych środków na ich systematyczne remonty, nie zainteresowane często utrzymaniem właściwych form zagospodarowania (efektem była lokalizacja w interesującej strukturze zespołów parkowych nowych obiektów niedostosowanych funkcjami i formą do struktury tych zespołów, zaburzających ład przestrzenny);
- zlokalizowanie, w strukturze podmiejskiej zabudowy Oliwy przy ul. Czyżewskiego, wielorodzinnego osiedla mieszkaniowego z budynkami także 11-kondygnacyjnymi, silnie ingerującymi w strukturę dotychczasowej zabudowy, a także w sąsiadujące tereny leśne, zmieniające negatywnie układ kompozycyjny widoków na założenie katedry i parku oliwskiego;
- budowa, tuż przy Potoku Jelitkowskim, osiedla Pomorska z dużymi 11-kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi i silna ingerencja

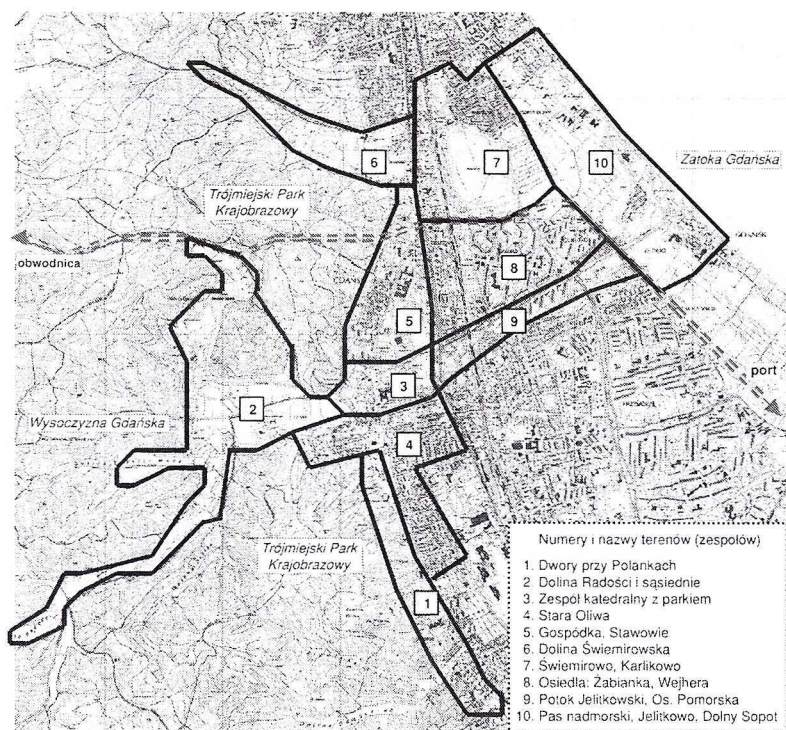
w układ przestrzenny systemu stawów i obiektów hydrotechnicznych tego potoku;

- lokalizacja dużych wielorodzinnych osiedli Wejhera i Żabianka ze względu na schematyczny charakter zabudowy nie nawiązujący do otoczenia oraz ogrom i jednolitość obiektów;
- budowa ujęć wody ze schematycznym wydzieleniem stref ochronnych bez dbałości o ich właściwe zagospodarowanie;
- obiekty i tereny opuszczone przez wojsko w znacznym stopniu zużyte technicznie i zaburzone pod względem kompozycji w stosunku do obiektów wcześniejszych;
- wprowadzenie w strukturę przestrzeni (Dolina Radości, pas nadmorski) dużych wydzielonych terenów ogrodów działkowych o ograniczonej dostępności, z prowizoryczną zabudową nie przedstawiającą wartości estetycznych; część z nich w związku z przygotowywaną budową dużej hali sportowo-widowskiej została zlikwidowana lub porzucona;
- tereny leśne bezpośrednio sąsiadujące z zabudową, zwłaszcza wielorodzinną mieszkaniową, w tym położone w lesie tereny spacerowe z urządzeniami wypoczynkowymi i sportowymi (m.in. opuszczone skocznie narciarskie);
- część terenów wyższych uczelni i instytutów badawczych, zwłaszcza stanowiących ich zabudowę gospodarczą.

Należy zaznaczyć, że proces ten następuje nadal i należy przewidywać jego kontynuację. Dlatego ważne jest ograniczanie jego natężenia, skali oddziaływania i przeciwdziałanie powstawaniu przyczyn.

3. Ocena stopnia degradacji obszaru

Zgodnie z metodą zaproponowaną przez Mironowicz i Ossowicza (*Metodologia badania degradacji obszarów o funkcjach metropolitarnych* – w tym biuletynie) charakterystykę stopnia degradacji obszaru (wyróżnionych jego terenów – patrz ryc. 1) przeprowadzono według czterech zaproponowanych kryteriów. Należy zaznaczyć, że ze względu na zróżnicowaną sytuację poszczególnych terenów nie jest możliwe wydanie jednej syntetycznej oceny dla całego obszaru. Nawet, gdyby udało się dokonać takiej oceny, byłaby ona mało przydatna z praktycznego punktu widzenia – potrzeby odnoszenia jej do konkretnej sytuacji na danym terenie i jego sąsiedztwa.



Ryc. 1. Rozmieszczenie wyróżnionych terenów (zespołów)
analizowanego obszaru Oliwy

Źródło: Opracowanie własne (ryc. 1-3).

Ocena stopnia degradacji materialnej dotyczy stanu fizycznego obiektów materialnych tworzących przestrzeń. Obejmuje przede wszystkim stan techniczny obiektów budowlanych i zagospodarowania (wyposażenia technicznego) terenów, ale także kondycję środowiska przyrodniczego, w tym zwłaszcza morfologii, stanu zieleni i stoków wodnych.

Stan obiektów budowlanych w przeważającej części jest dobry (podlegają one bieżącej konserwacji i remontom często łączonym z modernizacją). Dotyczy to zwłaszcza podstawowych obiektów szkół wyższych oraz licznych mieszkaniowych, a także związanych z kultem religijnym. Są to obiekty pełniące niezmiennie, w sposób ciągły te same

funkcje. Zdarzają się wśród nich obiekty o złym stanie technicznym, co dotyczy przede wszystkim dużych wielorodzinnych budynków mieszkalnych i ich otoczenia.

Często w złym stanie technicznym znajdują się obiekty służby zdrowia – zarówno te, które były budowane z przeznaczeniem dla tej funkcji, jak i realizowane wcześniej dla innych celów np. mieszkaniowych, rezydencyjnych, a przystosowane dla służby zdrowia. W słabej kondycji znajduje się towarzysząca im zieleń i podlega w większości postępującej degradacji; dotyczy to także najbliższej strefy leśnej (również na terenie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego) zwłaszcza sąsiadującej bezpośrednio z dużymi osiedłami mieszkaniowymi. Zaburzenia dotyczą także stosunków wodnych – co jest skutkiem intensyfikacji zagospodarowania m.in. przez tworzenie coraz większych powierzchni sztucznych i obudowę techniczną spływu wód.

Najlepszy stan techniczny reprezentują wyróżnione obiekty o randze metropolitalnej zrealizowane od podstaw w ciągu kilku ostatnich lat (siedziba Hestii i jej klub żeglarski) oraz te, które zostały zlokalizowane niedawno w obiektach historycznych i zostały zrewitalizowane (klasztor Brygidek, oddział Instytutu Pamięci Narodowej).

Ocena stopnia degradacji funkcjonalnej obejmuje zagadnienia przemian funkcjonalnych, sposobów użytkowania wyróżnionych terenów i obszaru jako całości.

Ogólne **zmiany funkcji terenów** polegają na zastępowaniu terenów dotychczas otwartych pełniących funkcje ekologiczne i krajobrazowe (w formie zieleni nieurządzonej, terenów rolnych i leśnych) terenami zabudowanymi, zwłaszcza mieszkaniowymi oraz przekształcaniu słabych technicznie i funkcjonalnie terenów zabudowanych w tereny o dynamicznie rozwijających się funkcjach usługowych. Kierunek tych zmian jest nieunikniony, zwłaszcza w sytuacji położenia w centralnej części obszaru metropolitalnego. Jednak niezbędne jest zwrócenie uwagi na rosnącą rangę funkcji ekologicznych, konieczność zapewnienia dla nich przestrzeni w wewnętrznej strukturze metropolii oraz odpowiednich powiązań z obszarami zewnętrznymi, co jest konieczne dla kształtowania przyjaznego środowiska miejskiego. W związku z tym ograniczanie możliwości kształtowania wewnątrz metropolii korytarzy ekologicznych z wykorzystaniem naturalnych cech przestrzeni (potoków łączących zalesioną Wysoczyznę Gdańską z brzegiem morskim Zatoką Gdańską, dolin wcinających się w wysoczyznę) należy uznać za zmiany funkcjonalne zasadniczo negatywne, obniżające jakość przestrzeni metropolitalnej.

Stan przemian funkcjonalnych poszczególnych terenów jest zróżnicowany. Zdecydowana większość terenów zainwestowanych ma obecnie stabilne funkcje (działalności). Dotyczy to zwłaszcza terenów szczególnie cennych kulturowo (wpisanych do rejestru zabytków), większości terenów mieszkaniowych. Za stabilne należy uznać także tereny, których zagospodarowanie nastąpiło w ciągu ostatnich kilku lat.

Jako niestabilne lub mało stabilne muszą być oceniane:

- tereny otwarte i ekstensywnie zagospodarowane, w tym tereny nieużytków, zieleni nieurządzonej oraz łąk, w tym ujęć wody;
- tereny ogrodów działkowych, częściowo na nietrwałych lokalizacjach;
- tereny przeznaczone w dokumentach planistycznych pod rozwój układów komunikacyjnych do realizacji w najbliższych latach;
- tereny korzystnie położone w stosunku do układów komunikacyjnych istniejących i projektowanych;

Tabela 1

Zmiany funkcji wyróżnionych terenów

Nazwa terenu/obiektu	Rodzaj dominującej działalności	Skala stabilności działalności	Kierunek przekształceń funkcjonalnych
Dwory przy Polankach	usługi publiczne	średnia	usługi, rezydencje
Dolina Radości i sąsiednie	ogrody działkowe	mała	tereny sportowe i wypoczynku otwartego
Zespół katedralny z parkiem	usługi, zielen	duża	–
Stara Oliwa	mieszkalnictwo, usługi	średnia	nowe usługi
Gospódka, Stawowie	mieszkalnictwo, usługi	średnia	nowe usługi
Dolina Świemirowska	ogrody działkowe	mała	tereny sportowe i wypoczynku otwartego
Świemirowo, Karlikowo	mieszkalnictwo, usługi	średnia	nowe usługi
Osiedla: Żabianka, Wejhera	mieszkalnictwo, usługi	duża	–
Potok Jelitkowski, Os. Pomorska	mieszkalnictwo, usługi	średnia	nowe usługi
Pas nadmorski Jelitkowo–Dolny Sopot	usługi turystyczne	duża	nowe usługi sportowe, turystyczne i uzdrowiskowe

Źródło: Opracowanie własne.

- tereny położone w pobliżu obiektów o rozwiniętych funkcjach metropolitalnych oraz w sąsiedztwie szczególnych atrakcji przyrodniczych i kulturowych;
- niektóre obiekty porzucone i częściowo zdewastowane.

Struktura funkcjonalno-przestrzenna obszaru jako całości jest w znacznym stopniu zagrożona.

Wzrost intensywności zabudowy i intensyfikacja zagospodarowania oraz wkraczanie nowej zabudowy na tereny dotychczas niezabudowane niezależnie od funkcji prowadzi do zmiany ogólnej w strukturze funkcjonalnej – ograniczenia funkcji ekologicznych i krajobrazowych.

Zmiany funkcji i rangi poszczególnych obiektów i lokowanych instytucji metropolitalnych nie są tak istotne, gdyż nie to jest istotą przeobrażeń struktury, która może stanowić zagrożenie dla funkcji ekolo-

Tabela. 2

Stopień wykształcenia lub zachowania kompozycji zespołów

Nazwa terenu (zespołu)	Główne elementy kreujące kompozycję	Stopień wykształcenia kompozycji i jej zachowania
Dwory przy Polankach	założenia dworsko-parkowe u podnóża wysoczyzny na skraju lasu	duży układ zespołów z zaburzeniami wewnętrznymi, często zasadniczymi
Dolina Radości i sąsiednie	rozcłonkowane wzdłuż potoków doliny śródleśne	duży z zaburzeniami wewnętrznymi
Zespół katedralny z parkiem	założenie pocysterskie z wyraźnym wyróżnieniem elementów składowych	duży, dobrze zachowany, z wyraźnymi granicami
Stara Oliwa	osada przyklasztorna	zachowane elementy z zaburzeniami wewnętrznymi
Gospódka, Stawowie	zabudowa u podnóża wysoczyzny na skraju lasu	mało czytelny z dużymi zaburzeniami
Dolina Świemirowska	dolina śródleśna wzdłuż potoku	duży z zaburzeniami wewnętrznymi
Świemirowo, Karlikowo	brak	–
Osiedla: Żabianka, Wejhera	osiedle mieszkaniowe zrealizowane według wewnętrznych zasad kompozycyjnych	duży stopień wykształcenia z zasadniczymi zaburzeniami układów sąsiednich
Potok Jelitkowski, Os. Pomorska	ciąg potoku ze stawami	mało czytelna całość, zachowane elementy
Pas nadmorski Jelitkowo–Dolny Sopot	pasma równoległe do brzegu: plaże, wydmy, zieleń, zabudowa	mało czytelny układ kompozycji

Źródło: Opracowanie własne.

gicznych. Chodzi raczej o konkretne sposoby materialnego zagospodarowania (w tym wzrost intensywności zabudowy, stopień zachowania pierwotnych układów przyrodniczych i kompozycyjnych, technologii funkcjonowania i wprowadzania znacznych zaburzeń w funkcjonowaniu przyrody).

Ocena stopnia degradacji kompozycji odnosi się do poszczególnych zespołów występujących w obszarze dających się wyodrębnić za pomocą granic. W jej skład wchodzi ocena dwóch elementów:

- stopnia wykształcenia zespołu kompozycyjnego (geometria układu, hierarchia ważności, tworzywo);
- funkcji kompozycji (informacyjna, prestiżu, nastroju, estetyczna, symboliczna, fatyczna).

Ocenę stopnia wykształcenia lub zachowania kompozycji poszczególnych zespołów zawiera tab. 2.

Ocena stopnia degradacji moralnej dotyczy ogólnego wizerunku terenu, postrzegania go w kategoriach znajomości, przychylności, bezpieczeństwa.

Tabela 3

Zestawienie ocen stopnia degradacji wydzielonych obszarów (zespołów)

Nazwa terenu (zespołu)	Kryteria i stopień degradacji				Razem	Uśredniony stopień degradacji
	Materialne	Funkcjonalne	Moralne	Kompozycyjne		
Dwory przy Polankach	2	1	2	1	6	1,50
Dolina Radości i sąsiednie	1	2	3	1	7	1,75
Zespół katedralny z parkiem	1	0	0	0	1	0,25
Stara Oliwa	2	1	1	1	5	1,25
Gospódka, Stawowie	2	1	2	2	7	1,75
Dolina Świemirowska	1	1	2	1	5	1,25
Świemirowo, Karlikowo	2	2	1	1	6	1,50
Osiedla: Żabianka, Wejhera	2	2	2	2	8	2,00
Potok Jelitkowski, Os. Pomorska	2	2	3	3	10	2,50
Pas nadmorski Jelitkowo-Dolny Sopot	1	0	0	1	2	0,50
Uśredniony stopień degradacji całego obszaru					57	1,425

Przyjęta skala stopnia degradacji: 0 – brak degradacji; 1 – niski stopień; 2 – średni; 3 – wysoki
Źródło: Opracowanie własne.

W tym obszarze występują obiekty, sposoby zagospodarowania, organizowane są imprezy i mają miejsce zdarzenia o istotnej roli w życiu mieszkańców metropolii – zarówno w przeszłości, jak i współcześnie funkcjonują one w wyobraźni społecznej. Część tych terenów znana jest także poza metropolią, postrzegana jako interesująca w licznych kręgach społecznych, w tym przez turystów. Obszar jest znany, często odwiedzany, przychylnie odbierany w strukturze metropolii i poza nią. Oceniany jest także jako potencjalny obszar kształtowania nowych funkcji metropolitalnych.

Do obiektów, które straciły na znaczeniu należą niewątpliwie:

- Dolina Radości oraz tereny leśne między Doliną Radości i Doliną Świemirowską ze względu na rodzaje funkcji rekreacyjnych, jakie pełniły w przeszłości oraz sposób zagospodarowania związany z tymi funkcjami;
- ciąg Potoku Oliwskiego i Jelitkowskiego jako układ przestrzeni produkcyjnej i ekologicznej.

Zestawienie ocen stopnia degradacji wydzielonych obszarów według poszczególnych kryteriów przedstawia tab. 3.

4. Ocena możliwości przekształceń obszaru

Teoretycznie istnieją dwa potencjalne sposoby podejścia przy ocenie możliwości przekształceń obszaru¹:

- 1) jest określony teren i poszukujemy jego aktywizacji (w tym przypadku metropolizacji);
- 2) jest potrzeba i poszukujemy możliwości jej realizacji w najdogodniejszej sytuacji przestrzennej.

Praktycznie zaś w odniesieniu do analizowanego obszaru, ze względu na rozpatrywanie tylko wyróżnionej sytuacji obejmującej część zdegradowanych obszarów TOM, można zastosować przede wszystkim podejście pierwsze.

Ocena możliwości przekształceń (ryc. 2) powinna być wynikiem analizy polegającej na konfrontowaniu stanu istniejącego terenu i jego uwarunkowań z celem (stanem pożądanym najpełniej realizującym cel) – w tym przypadku celem jest przekształcenie obszaru zdegradowanego w kierunku zwiększenia potencjału metropolitalnego obszaru w TOM. Cel jest określony bardzo ogólnie. Praktycznie wymagana jest

¹ Por. ryc 29 (s.146) w pracy K. Gasidło, J. Gorgoń (1999).

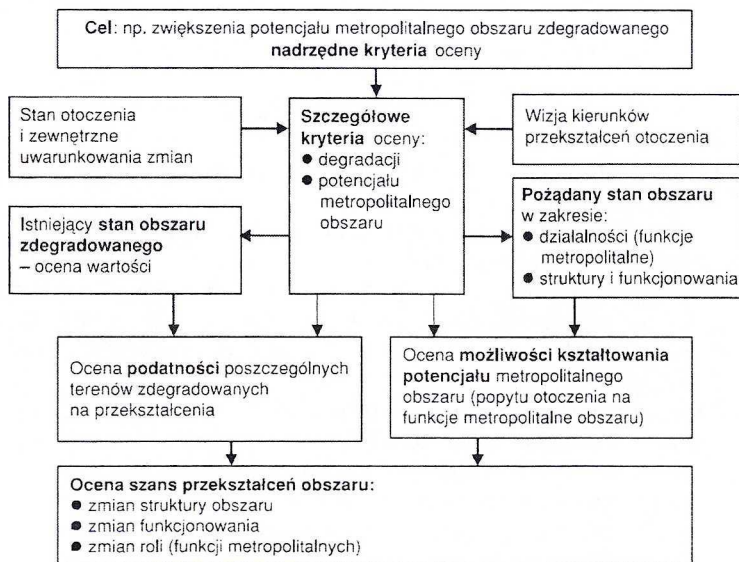
większa jego konkretyzacja. Przede wszystkim niezbędna jest znajomość uwarunkowań i kierunków przekształceń całej struktury TOM, w tym jego głównych ogniw koncentrujących funkcje metropolitalne oraz zewnętrznych i wewnętrznych powiązań komunikacyjnych określających dostępność (istniejącą i potencjalną).

Dopiero na tej podstawie konieczne jest:

- stwierdzenie, dla jakich działalności, lokalizacji jakiego typu przedsięwzięć (obiektów, imprez, zdarzeń) poszukiwane są tereny ze względu na ich deficyt (jakie cechy i wartości przestrzeni są poszukiwane), co pozwala na sformułowanie kryteriów oceny terenów z punktu widzenia **potrzeby przekształceń** w poszukiwanym kierunku;
- odpowiedź na pytanie, jaka jest **podatność na przekształcenia** określonych terenów położonych w rozpatrywanym obszarze.

Dopiero ta konfrontacja pozwala na **stwierdzenie szans przekształceń** określonych terenów oraz zmiany struktury obszaru.

Ocena szans przekształceń musi następować na etapie planowania i projektowania (przygotowania realizacji, przy czym należy



Ryc. 2. Model postępowania dla oceny szans przekształceń obszarów zdegradowanych

zakładać możliwość niewielkiej modyfikacji oceny w razie niespodziewanej zmiany sytuacji w czasie realizacji przekształceń).

W konkretnej sytuacji obszaru Oliwy położonego w pobliżu granicy Gdańska i Sopotu w strefie kontaktów z przestrzenią otwartą największa szansa przekształceń dotyczy terenów dotychczas nie zainwestowanych, a relatywnie dobrze skomunikowanych. Tereny te nie odgrywają, poza ekologiczną i krajobrazową, istotnych ról w strukturze przestrzeni metropolitalnej. Mają zaś, ze względu na korzystną dostępność, szansę stać się ważnymi elementami w strukturze obszarów o funkcjach metropolitalnych. Są to zwłaszcza:

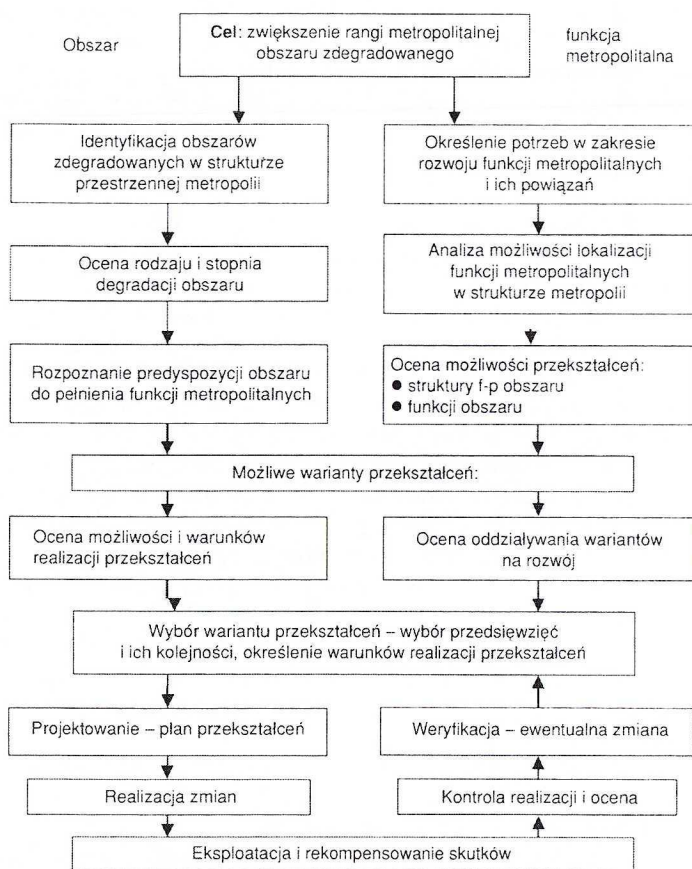
- 1) tereny sąsiadujące z hipodromem, osiedlami mieszkaniowymi Gdańska (Żabianka, Wejhera, Pomorska) i Sopotu (Karlikowo) oraz pasem nadmorskim:
 - położone przy projektowanej Drodze Zielonej stanowiącej fragment jednego z głównych powiązań komunikacyjnych w metropolii (pełny przebieg warunkowany jest budową ul. Nowej Spacerowej w tunelu pod Górą Pacholek oraz tunelu pod Martwą Wisłą) i w niedalekiej odległości od dwóch przystanków Szybkiej Kolei Miejskiej i sieci linii tramwajowych z możliwością rozbudowy;
 - obecnie przygotowywane do budowy na części tego terenu hali sportowo-widowiskowej na 10 tys. widzów z lokalizacją parkingów);
 - mające predyspozycje do lokalizacji kolejnych obiektów sportowych, zwłaszcza z dużą ilością terenów zieleni (wymóg zachowania i kształtowania korytarza ekologicznego) i dużą liczbą odwiedzających (dostatecznie duży teren przy dobrej potencjalnie dostępności komunikacyjnej);
 - wymagające pogodzenia wymogów intensyfikacji rozwoju funkcji metropolitalnych z zachowaniem funkcji ekologicznych, co nie jest łatwe;
- 2) tereny sąsiadujące z Parkiem Oliwskim, siedzibą Telewizji Polskiej oraz Akademią Wychowania Fizycznego i Sportu położone przy skrzyżowaniach ul. Grunwaldzkiej (głównej osi komunikacyjnej metropolii) i Opackiej, a także Grunwaldzkiej i Czyżewskiego:
 - mające już obecnie predyspozycje do lokalizacji różnorodnych funkcji metropolitalnych, w tym o relatywnie dużej intensywności zagospodarowania;
 - zagrożone lokalizacją hipermarketów (różnego rodzaju funkcje o zbliżonym charakterze już zostały zlokalizowane;

- mogące podwyższyć znaczenie miejsca w związku z przewidywaną budową ul. Nowej Spacerowej (w tunelu pod Górą Pacholek), łączącej skrzyżowanie ul. Grunwaldzkiej i Czyżewskiego z ul. Opacką za pomocą tunelu z ul. Opacką prowadzącą do Obwodowej Trójkąta (droga S 6).

5. Schemat procesu przekształceń, w tym działań planistycznych

Przebieg procesu przekształceń terenów zdegradowanych w pożądanym kierunku, w tym przypadku podniesienia ich rangi w strukturze metropolii, można ująć w schemacie (ryc. 3) zawierającym następujące elementy składające się na cykl działań:

- identyfikacja struktury przestrzennej obszaru metropolitalnego (rozmieszczenia działalności metropolitalnych i ich powiązań w strukturze wewnętrznej metropolii oraz relacji zewnętrznych);
- identyfikacja terenów zdegradowanych w obszarze metropolitalnym;
- określenie potrzeb (oczekiwań) w zakresie rozwoju określonych przedsięwzięć (działalności, instytucji, obiektów i terenów, zdarzeń i imprez) metropolitalnych i charakteru ich powiązań;
- rozpoznanie warunków poszczególnych obszarów do pełnienia funkcji metropolitalnych celem określenia możliwych wariantów ich przekształceń;
- określenie wariantów funkcji metropolitalnych i innych towarzyszących przedsięwzięć warunkujących możliwości ich powstania i rozwoju;
- ocena oddziaływania wariantów na rozwój (społeczny, gospodarczy) i środowisko oraz przekształcenia struktury przestrzennej metropolii;
- ocena możliwości realizacji (prawnych, finansowych, organizacyjnych, technicznych);
- określenie warunków przekształceń (niezbędność i kolejność przeprowadzenia badań, analiz techniczno-ekonomicznych, uzyskania decyzji);
- wybór wariantu;
- projektowanie przekształceń;
- realizacja przekształceń i rekompensowanie negatywnych skutków;
- eksploatacja (użytkowanie oraz realizowane modyfikacje funkcji, technik i technologii funkcjonowania, materialnych form zagospodarowania, oddziaływania);



Ryc. 3. Schemat procesu przekształceń

- likwidacja i rekultywacja;
- powrót do następnego cyklu.

6. Wnioski do paradygmatu

Rozważania nad paradygmatem postępowania w stosunku do zdegradowanych obszarów o (istniejącym, potencjalnym) znaczeniu me-

metropolitalnym muszą być odnoszone do całego przebiegu w czasie procesu rozwoju społecznego i gospodarczego obszaru metropolitalnego. Powinny obejmować zagadnienia przekształceń w czasie jego struktury przestrzennej, zmian materialnych form zagospodarowania przestrzeni, zmian technik i technologii funkcjonowania przestrzeni, ich skutków dla środowiska przyrodniczego i kulturowego i w rezultacie także dla fizjonomii przestrzeni.

Przedmiotem zainteresowania paradygmatu powinny być wszystkie te rodzaje przedsięwzięć, które w sposób bezpośredni lub pośredni wpływają na rozwój metropolii i kształtowanie w nich ładu przestrzennego (Pankau 2001, 1), w tym na przekształcenia obszarów zdegradowanych w procesie rozwoju.

Do zasadniczych przedsięwzięć oddziaływania bezpośredniego – mających na celu przede wszystkim rozwój metropolii należą:

- 1) działania ochronne – stabilizujące: ochrona wartości stanowiących potencjał dla zachowania i rozwoju funkcji metropolitalnych;
- 2) działania likwidacyjne – niwelacja bezpośrednich zagrożeń obniżających jakość przestrzeni metropolii;
- 3) działania kreacyjne w sferze materialnego kształtowania przestrzeni:
 - bezpośrednia realizacja wielu kolejnych zmian przestrzeni mająca na celu stałe podnoszenie jakości metropolii;
 - tworzenie określonych nowych elementów zmieniających struktury przestrzenne metropolii (węzłów struktury i powiązań wewnętrznych);
- 4) pobudzanie infrastrukturalne:
 - poprawa dostępności zewnętrznej dla wzmacniania sfery metropolitalnej;
 - przygotowywanie innych warunków przestrzennych dla realizacji określonych funkcji metropolitalnych (działalności stałej, permanentnej i wydarzeń okazjonalnych).

Do przedsięwzięć pośrednich służących rozwojowi metropolii, ważnych z punktu widzenia zmiany stanu obszarów zdegradowanych, należą także:

- 1) podnoszenie jakości środowiska miejskiego przez likwidację najbardziej drastycznych zaniedbań życia społecznego i zagrożeń stanu środowiska;
- 2) działania w otoczeniu społeczno-gospodarczym sprzyjające realizacji bezpośredniej lub jej służące – dobór i stosowanie następujących kategorii narzędzi:
 - poznawcze (badania), diagnostyczne, kontrolne i nadzorcze;

- informacyjne (raporty, publikacje, promocja, marketing) i edukacyjne (dialog publiczny, konkursy, szkolenia);
- koncepcyjno-organizacyjne (uspołeczniony proces planowania, ekspertyzy, opiniowanie, prognozy);
- oddziaływania ekonomicznego (podatkowe, gospodarowania mieniem i dochodami budżetu jednostek samorządu i państwa);
- przymusu administracyjnego (prawne, w tym planistyczne).

7. Rekomendacje do projektowania, planowania i realizacji

Prowadzenie procesu transformacji zdegradowanych struktur przestrzennych w obszarze metropolitalnym w pożądanym kierunku zapewniającym uzyskanie pożądaných celów wymaga spójnego, wzajemnie skorelowanego układu działań w zakresie rozpoznania sytuacji, formułowania celów, projektowania zmian, przygotowywania planów i ich realizacji, a także efektywnej oceny ich realizacji dla weryfikacji postępowania. Wymaga to organizowania odpowiednich struktur dla prowadzenia procesu. Sytuacja, w której brak struktur metropolitalnych (nie są w stanie odegrać tej roli organy samorządu województwa ani powołane przez nich jednostki; brak też dostatecznej chęci współdziałania poszczególnych jednostek samorządu gminnego czy powiatowego) utrudnia skuteczne wypracowanie i prowadzenie działań transformacyjnych – propozycje organizacyjne są różne i rozważane od wielu lat (Kołodziejski 2001).

Efektywność przeprowadzenia transformacji wymaga działań na różnych płaszczyznach terytorialnych i czasowych. Do terytorialnych należą zróżnicowane badania, studia i analizy prowadzone dla obszaru całej metropolii, jej struktury i powiązań zewnętrznych i wewnętrznych oraz dla poszczególnych wyróżnionych terenów o zróżnicowanej charakterystyce w zakresie stanu degradacji i predyspozycji do pełnienia funkcji metropolitalnych. Z punktu widzenia czasu niezbędne są zarówno prace odnoszące się do wolnozmiennych procesów przekształcania całej struktury przestrzennej w powiązaniu ze zmianami społecznymi, gospodarczymi i środowiskowymi, jak i bieżące prace programowe powiązane z wymogami organizacyjnymi programowania budżetowego i wymogami techniczno-realizacyjnymi. Newralgiczną kwestią jest dobór kolejności konkretnych działań, tak aby efekt uzyskany w wyniku pierwszego działania stał się siłą napędową (drożdżami) dla postępu całego procesu.

Zasadniczym problemem skuteczności transformacji są relacje między różnorodnymi podmiotami uczestniczącymi w procesie i ich zdolności do uzgodnienia oraz dokonania przekształceń. W tym zakresie obieg informacji i realne możliwości współdziałania odgrywają dużą rolę. Niezbędne są rozbudowane działania o charakterze informacyjnym i promocyjnym. Bez nich trudno budować przychyłność opinii publicznej, co jest jednym z warunków powodzenia procesu. Program wsparcia ze strony władz publicznych dla przedsięwzięć podejmowanych przez podmioty gospodarcze i organizacje pozarządowe, a także stosowanie zasady subsydiarności władz publicznych stanowią podstawowy warunek możliwości realizacji.

Literatura

- Baranowski A., 2001, *Sprawność i tożsamość struktur przestrzennych metropolii Trójmiejskiej – aspekt urbanistyczno-architektoniczny*, [w:] *Ład polskiej przestrzeni. Studium przypadku – Metropolia Trójmiejska*, J. Kołodziejski, T. Parteka (red.). Biuletyn KPZK PAN, z. 199, Warszawa.
- Gasidło K., Gorgoń J. (red), 1999, *Modelowe przekształcenia terenów przemysłowych i zdegradowanych*. Program UNDP, UNCHS (habitat) „Zarządzanie zrównoważonym rozwojem aglomeracji katowickiej”, Katowice.
- Kołodziejski J., 2001, *Miejsce i szanse metropolii Trójmiejskiej (Trójmiejskiego Obszaru Metropolitalnego – TOM) w gospodarce przestrzennej Polski w basenie Morza Bałtyckiego i w Europie*, [w:] *Ład polskiej przestrzeni...*, op. cit.
- Pankau F., 2001a, *Narzędzia kształtowania ładu przestrzennego polskich metropolii*, [w:] *Kształtowanie ładu przestrzennego polskich metropolii w procesie transformacji ustrojowej III RP*, J. Kołodziejski, T. Parteka (red.). Biuletyn KPZK PAN, z. 193, Warszawa.
- Pankau F., 2001b, *Transformacja struktury funkcjonalno-przestrzennej Trójmiasta*, [w:] *Kształtowanie ładu przestrzennego...*, op. cit.