

Maciej Rogocz
Marcin Turzyński
Biuro Rozwoju Gdańska

PRZESTRZENIE PUBLICZNE GDAŃSKA A ICH KRAWĘDZIE ANALIZA NA PRZYKŁADZIE DZIELNIC WRZESZCZ I ŚRÓDMIEŚCIE

1. WPROWADZENIE

Przestrzenie publiczne są wizytówką miasta, jego ozdobą. Od ich wyglądu, oferty, dostępności, zależy postrzeganie miasta przez odwiedzających i zadowolenie jego mieszkańców.

W latach 2009–2010 zespół wydzielony z Biura Rozwoju Gdańska przeprowadził badania przestrzeni publicznych Śródmieścia Gdańska oraz centralnej części dzielnicy Wrzeszcz. W badaniach tych, mających na celu ocenę kondycji przestrzeni publicznych, zwłaszcza od strony ich wyglądu, odbioru społecznego i poziomu identyfikacji, wykorzystano następujące metody: ankiety, obserwację, inwentaryzację terenową (ze szczególnym uwzględnieniem krawędzi przestrzeni publicznych). W artykule autorzy skoncentrowali się na tym ostatnim elemencie.

Celem inwentaryzacji było określenie liczby punktów usługowych, ich różnorodności¹, dostępności czasowej, zidentyfikowanie ewentualnych prawidłowości w lokalizacji usług tych samych branż (identyfikacja skupisk²), wreszcie wskazanie potencjalnych narzędzi i działań, które mogłyby podnieść atrakcyjność krawędzi przestrzeni publicznych (głównie działań władz samorządowych).

Na potrzeby tej pracy pod pojęciem „przestrzenie publiczne” rozumie się wszelkie ogólnodostępne, otwarte tereny, jak ulice, ciągi piesze, place, dzie-

¹ Dane o punktach usługowych zebrano w podziale na 67 kategorii.

² Przyjęto, że skupiskiem jest zespół co najmniej trzech obiektów tej samej branży znajdujących się w kole o średnicy 100 m; w wielu przypadkach zidentyfikowano całe zespoły skupisk, gdzie odległość między skrajnymi obiektami przekracza 100 m, jednak odległości między poszczególnymi koncentracjami nadal spełniają ten warunek.

dzińce itd. Uwagę poświęcono też galeriom handlowym, obiektom zamkniętym pod względem formy, jednak dostępnym dla klientów w godzinach otwarcia. Pod pojęciem „krawędzie przestrzeni publicznych” rozumie się tu, podobnie jak przy określaniu wnętrza urbanistycznego, budynki tworzące pierzeje, które z kolei wyznaczają granice i oddzielają poszczególne przestrzenie od siebie (rys. 1). Są one integralną choć nietożsamą częścią przestrzeni publicznych.



Rys. 1. Przestrzeń publiczna i jej krawędzie
Źródło: opracowanie własne

W strefie centralnej Aglomeracji Gdańskiej, ukształtowanej w postaci tzw. Centralnego Pasma Usługowego, wyróżnić można cztery intensywnie zagospodarowane obszary o funkcjach śródmiejskich, zlokalizowane na głównej osi komunikacyjnej północ-południe – po jednym w Gdyni i Sopocie oraz dwa w Gdańsku: Historyczne Śródmieście i Centrum Wrzeszcza. W Gdańsku występuje zatem specyficzna, dualna struktura obszaru o charakterze centralnym (*Uwarunkowania, przekształcenia...* 2011). Często Wrzeszcz nazywany jest faktycznym centrum Gdańska.

Gdańskie obszary centralne zostały poddane analizie pod względem kształtowania się przestrzeni publicznych rozumianych jako część przestrzeni społecznej dostępnej dla mieszkańców miasta i jego gości, pełniącej dla nich funkcje publiczne. Przestrzeń publiczna generuje ruch mieszkańców, jest jego skupiskiem i celem. Powinna być atrakcyjna pod względem rozplanowania, w tym zieleni, architektury i ciągów komunikacyjnych, jak również usługowym.

2. WYNIKI INWENTARYZACJI

Centrum Wrzeszcza i Śródmieście Gdańska wyróżniają się na tle pozostałego obszaru miasta zagęszczeniem obiektów usługowych. Większe skupiska i powierzchnie usług o potencjale porównywalnym z tymi obszarami to centra handlowo-usługowe położone głównie wzdłuż głównej osi komunikacyjnej Gdańska oraz przy węzłach drogi obwodowej Trójmiasta. Jeśli chodzi o bezpośrednie, wewnętrzne porównanie badanych obszarów, to we Wrzeszczu dominującą funkcją jest handel, w Śródmieściu przeważa funkcja administracyjna.

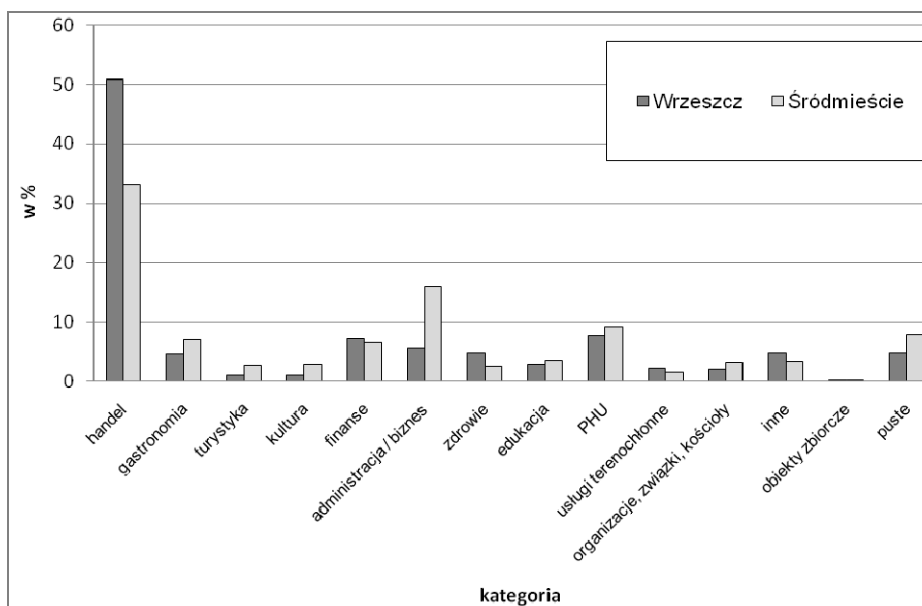
2.1. PODZIAŁ NA BRANŻE

Rozkład punktów według grup usług pokazał, że we Wrzeszczu około 51% spośród nich reprezentuje handel, na drugim miejscu są przedsiębiorstwa handlowo-usługowe – PHU (7,8%) oraz usługi finansowe (7,3%). Najmniej jest obiektów kultury oraz usług okołoturystycznych (po blisko 1%).

Widoczna jest dominująca rola handlu, który wraz z PHU i gastronomią stanowi ponad 63%. Usługi te generują znaczący ruch. Zjawiskiem niepokojącym może być przewaga usług finansowych nad gastronomią, która mogłaby przyciągać więcej ludzi także wieczorem. Ponad 3% punktów usługowych to banki, ponad 4% to inne usługi finansowe. Odsetek tej grupy usług nie jest jeszcze niepokojący, ale ich lokalizacja i skupienia powodują już niekorzystne przekształcanie głównych przestrzeni publicznych. W Śródmieściu gastronomii jest stosunkowo więcej, jednak tam także nie brakuje oddziałów banków.

Udział poszczególnych kategorii usług jest w Śródmieściu względnie proporcjonalny i charakterystyczny dla centrum miasta. Największy odsetek punktów usługowych reprezentuje handel (33,1%), następnie administracja i biznes (16%), w tym m.in. administracja publiczna oraz biura. Niespodziewanie trzecie miejsce zajmuje dział PHU (9,3%), dalej gastronomia (7,1%) i szeroko pojęte finanse (6,6%). Obiekty kultury stanowią 2,8% ogółu. Lokali pustych jest 7,9%, co w dużej mierze spowodowane jest oddaniem do użytku nowych budynków mieszkaniowych z lokalami w parterach, które w czasie inwentaryzacji nie miały wciąż najemców.

W porównaniu z Centrum Wrzeszcza, Śródmieście w granicach z inwentaryzacji prezentuje się korzystniej (rys. 2). Brak dominacji handlu, charakterystycznej dla Wrzeszcza, widoczny jest w bogatej reprezentacji innych kategorii. Śródmieście wyróżnia się większym odsetkiem występowania obiektów gastronomii, turystyki czy kultury. Bez wątplenia są to branże generujące ruch i uatrakcyjnijające przestrzeń.



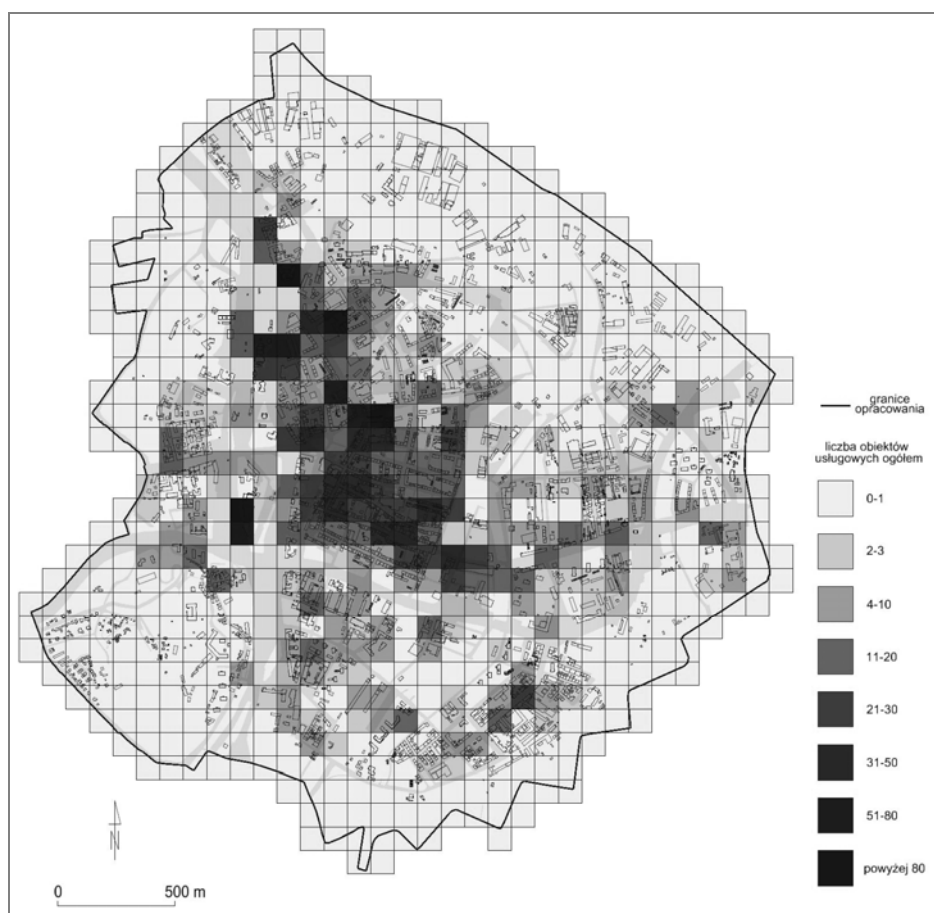
Rys. 2. Porównanie struktury usług wg grup w Śródmieściu i we Wrzeszczu
 Źródło: opracowanie własne na podstawie: *Inwentaryzacja Usług Centrum...* (2009),
Inwentaryzacja Usług Śródmieścia... (2010)

Niewielki udział obiektów handlowych wielkopowierzchniowych jest porównywalny. Jeśli bowiem wyodrębni się każdy punkt znajdujący się wewnątrz centrów handlowo-usługowych, okazuje się, że mieści się w nich 33% wszystkich obiektów usługowych Wrzeszcza i 22% Śródmieścia. We Wrzeszczu znajdują się trzy, a w Śródmieściu sześć takich centrów (w tym pasaże handlowe związane z dworcem kolejowym).

2.2. ROZMIESZCZENIE

Na 691,7 ha powierzchni inwentaryzowanej w Śródmieściu na 1 ha przypadło średnio 4,2 obiektu usługowego (dalej: o.u.). Na około 75% obszaru wskaźnik ten jest niższy niż 4 o.u./ha, zaś niespełna 25% powierzchni obszaru jest wyższa od średniej. We Wrzeszczu na 1 ha przypadło średnio 8,8 obiektów usługowych, bez centrów handlowych zaś 5,9 o.u./ha. Na blisko 75% obszaru wskaźnik ten jest niższy niż 6 o.u./ha, zaś jedynie na 25% powierzchni wyższy od średniej.

Pomijając rejon, gdzie w podziale na kwartały o powierzchni 1 ha nie występowały żadne usługi, wskaźnik ten wyniósł 10,9 w Śródmieściu i 12,9 we Wrzeszczu. Następnie pomijając w obu przypadkach o.u. w obiektach wielkopowierzchniowych, wynik dla obu wymienionych obszarów był niemal jednakowy, tj. odpowiednio 8,5 i 8,6 o.u./ha.



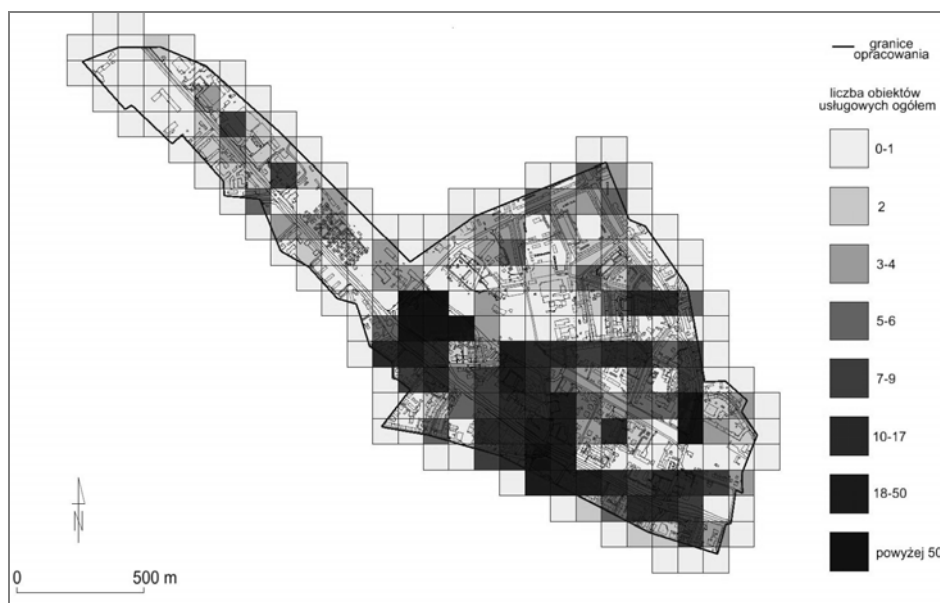
Rys. 3. Usługi ogółem w Śródmieściu Historycznym Gdańska
Źródło: opracowanie własne na podstawie: *Inwentaryzacja usług Śródmieścia...* (2010)

Usługi ogółem w Śródmieściu największą intensywność osiągają w rejonie Wałów Piastowskich, wzdłuż Podwala Grodzkiego, ul. Rajskiej do Podwala Staromiejskiego oraz w centrum omawianego terenu na Głównym Mieście

(rys. 3). Charakterystyczną eksklawą jest CH Gildia³, gromadząca na małym obszarze około 200 o.u. Największe zagęszczenie o.u. występuje w rejonie biurowców Zieleniak i Organika, CH Madison i CH Gildia, Hali Dominikańskiej (powyżej 80 o.u./ha), a następnie dworca kolejowego, CH City Forum i CH Wielki Młyn (50–80 o.u./ha).

Pozostałe obiekty usługowe kumulują się w mniejszej skali wzdłuż głównych traktów komunikacyjnych, np. ul. Nowe Ogrody, Stągiewnej, Długie Ogrody. Pozostałe obszary charakteryzują się wielkościami od 1 do 10 o.u./ha, tam też występują pojedyncze miejsca, gdzie wskaźnik dochodzi do wartości 20.

Usługi ogółem we Wrzeszczu największą intensywność osiągają wzdłuż al. Grunwaldzkiej i ul. Dmowskiego, na odcinku od ul. Kościuszki do ul. Sobótki, czyli w centralnej i częściowo południowej części obszaru (rys. 4) – nawet powyżej 18 o.u./ha. Od ul. Miszewskiego poziom wskaźnika spada, ale nadal jest wyższy od średniej (7–9, miejscami powyżej 10 o.u./ha). Obszar najwyższych intensywności obejmuje m.in. Galerię Bałtycką i CH Manhattan oraz ul. Klonową, Brzozową i Dmowskiego.



Rys. 4. Usługi ogółem w Centrum Wrzeszcza w Gdańsku

Źródło: opracowanie własne na podstawie: *Inwentaryzacja usług Centrum...* (2009)

³ CH Gildia na mocy porozumienia z władzami miasta w 2011 r. kończy swą działalność w Śródmieściu. W tym miejscu ma powstać duży zespół usługowy, złożony z wielu obiektów.

Nieco odsuniętym obszarem wysokiej intensywności występowania punktów usługowych jest rejon targowiska przy ul. Wyspiańskiego. Poza nim usługi zgromadzone są, w dużo mniejszej liczbie, jedynie wzdłuż ul. Wyspiańskiego w kierunku północnym, ul. Danusi i Wajdeloty (5–9, 10–17 o.u./ha), tworząc w ten sposób ciąg usługowy połączony z ul. Dmowskiego.

Inne, pomniejsze skupienia usług występują przy pl. Komorowskiego wraz z częścią ul. Lelewela, al. Grunwaldzkiej (7–9 o.u./ha), skrzyżowania ul. Kościuszki i Legionów, ul. Gołębiej i Kilińskiego, al. Wojska Polskiego (5–6 o.u./ha).

2.3. SKUPISKA – KONCENTRACJA OBIEKTÓW USŁUGOWYCH TEJ SAMEJ BRANŻY

Na przedmiotowych obszarach zlokalizowano 104 skupiska usług, a w nich 1199 obiektów z 30 kategorii. Nie licząc dużych centrów handlowych, zidentyfikowano 82 skupiska, w tym 767 obiektów (tj. 64% ze skupisk ogółem) w 28 kategoriach. Najwięcej skupisk (bez centrów handlowych) stworzyły biura (dziewięć) i banki (osiem), a następnie gastronomia i sklepy spożywcze (po sześć), salony urody i budynki administracji (po pięć). Najliczniejsze były skupiska biurowe (gromadzące łącznie 220 obiektów) i gastronomii (145), a następnie mniej liczne skupiska jubilerów (57) i banków (51).

W przeciwieństwie do centrum Wrzeszcza, gdzie skupisk nie tworzyły m.in. księgarnie, drogerie, jubilerzy, zegarmistrzowie, w Śródmieściu odnotowano ich skupiska. Na uwagę zasługuje duże skupisko jubilerów, które stanowi największą koncentrację jednej branży po gastronomii i biurach.

W Centrum Wrzeszcza zlokalizowano 76 skupisk usług, a w nich 665 obiektów, w tym, nie licząc centrów handlowych, zidentyfikowano 49 skupisk, a w nich 212 obiektów (32% ze skupisk ogółem). Najwięcej koncentracji stworzyły banki (sześć), prywatne praktyki lekarskie (cztery) oraz sklepy techniczne (cztery).

Punkty usługowe będące składowymi centrów handlowych w inwentaryzacji zostały wyodrębnione, gdyż ich tendencja do koncentracji ma inne podłoże. Dana firma chce zaistnieć w wybranym centrum handlowym ze względu na prestiż, łatwiejszy dostęp do klienta, a skupiska branżowe w tym przypadku mogą być narzucane przez zarządzającego obiektem jako wymóg tematyczności ciągów handlowych. Paradoksalnie, po osiągnięciu pewnego potencjału, zanika wewnętrzna konkurencja między sąsiadującymi lokalami usługowymi tej samej branży, a swoją masą i liczebnością są one w stanie przyciągnąć wielu klientów. Niewykluczone zatem, że przynajmniej w pewnych przypadkach taka strategia lokalizacyjna przynosi więcej korzyści niż lokalizacja z dala od „konkurencji”.

Jedną z często reprezentowanych grup są usługi finansowe, w tym banki (rys. 5). Obiekty te lokują się w skupieniach, tworząc tzw. ulice bankowe, finansowe, kantorowe itp., spotykane we Wrzeszczu (ul. Grunwaldzka, Dmowskiego, Waryńskiego) i w Śródmieściu (ul. Rajska, Okopowa i Rzeźnicka). Zauważalna przewaga tego typu usług w określonych rejonach niesie za sobą pozytywne skutki, głównie dla samych zainteresowanych przedsiębiorstw. Ze względu na swój charakter powodują one znaczne osłabienie wykorzystywania przestrzeni publicznych, ograniczenie różnorodności grup usługowych, grup wiekowych i społecznych, do których kierowana jest oferta, a także godzin otwarcia obiektów usługowych w danym rejonie, a to prowadzi do obserwowanego zanikania aktywności społecznej ulicy poza tzw. godzinami szczytu.



Rys. 5. Skupiska banków w Śródmieściu Gdańska,
rejon ulic Heweliusza i Rajskiej

Źródło: opracowanie własne na podstawie: *Inwentaryzacja usług Śródmieścia...*, (2010)

3. MOŻLIWY WPŁYW WŁADZ MIASTA NA DOBÓR USŁUG

Niezależnie od innych walorów danego miejsca, jak kompozycja, zieleni, obiekty zabytkowe, symbolika, dobór mebli ulicznych itd., ludzie są skłonni przebywać dłużej tam, gdzie są łatwo dostępne usługi sprzyjające przestrzeniom publicznym. Rejony atrakcyjne pod względem renty położenia są jednak często „zawłaszczane” przez mało atrakcyjne usługi. Z tego punktu widzenia usługi takie można nazwać „niepożądanymi”. Klasycznym przykładem są wspomniane już usługi finansowe, zwłaszcza gdy występują w skupiskach (np. ulice „bankowe”). Jednak nawet z pozoru „neutralne” lub „pozytywne” usługi (związane ze zdrowiem, edukacją, administracją czy rzemiosłem, specyficznymi kategoriami handlu, gastronomii czy rozrywki itp.), gdy występują w dużych, monotematycznych skupiskach, często (szczególnie przy braku innych walorów) powodują ograniczenie aktywności społecznej do godzin otwarcia obiektów.



Rys. 6. Lokale gminne w Centrum Wrzeszcza w Gdańsku

Źródło: opracowanie własne na podstawie: *Inwentaryzacja Usług Centrum...* (2009)

Tymczasem miasto jest właścicielem wielu obiektów, w tym zarówno pojedynczych lokali w parterach, jak i całych budynków. Lokale gminne znajdują się w większości w miejscach koncentracji punktów usługowych w ogóle (rys.

6; por. z rys. 4). Ich wynajem lub sprzedaż z jednoczesnym zastrzeżeniem pożądanym w danym miejscu rodzajów usług mogłyby stać się pomocnym narzędziem w utrzymywaniu lub stworzeniu atrakcyjnych przestrzeni publicznych.

Innym możliwym działaniem władz jest promowanie określonych branż w wybranych rejonach, także w lokalach stanowiących własność innych, głównie prywatnych podmiotów, np. odpowiednia polityka podatkowa. Finansowe zachęty, ulgi mogłyby przynieść pożądany efekt.

Również stosowne zapisy w planach miejscowych, wskazujące na pewne rodzaje usług lub nawet wymieniające wprost, np. kawiarnie, restauracje, kwiatarnie, sklepy spożywcze, ale o ograniczonej powierzchni sprzedażowej itp. są ważnym narzędziem dla władz. Oczywiście sztuką jest znalezienie odpowiednich proporcji i roztropnie korzystać z wymienionych możliwości tak, aby z kolei nie doprowadzić to tego, że lokale przeznaczone na usługi pozostaną puste.

4. PODSUMOWANIE I WNIOSKI

Niemal wszyscy specjaliści zajmujący się tak naukowo, jak i w praktyce miejską przestrzenią, podkreślają znaczenie miejsc publicznych w strukturze miasta. Powielane są opinie o tym, jak ważne są: symbolika, piękno, unikatowość miejsc w mieście. Podzielając te opinie, nie należy jednak zapominać o jakże istotnym znaczeniu zwykłych punktów konsumpcji: sklepów, barów itp., zwłaszcza dla kondycji przestrzeni publicznych typu ulica.

Główne przestrzenie publiczne Wrzeszcza i Śródmieścia pokrywają się z miejscami wysokiej gęstości usług. O ile na Głównym Mieście dominuje handel (inaczej niż w Śródmieściu liczonym jako całość) i gastronomia, generujące ruch o każdej porze dnia i nocy, to w przeważającej liczbie pozostałych przestrzeni usługi są dostępne tylko w wybranej porze dnia, a często zdegradowane są do roli trasy dla „ruchu tranzytowego”. Nowymi przestrzeniami publicznymi są galerie handlowe, gdzie często imituje się uliczki o śródmiejskim charakterze, z ciągami sklepów. Ludzie przebywają w centrach handlowych coraz chętniej, a jedynymi cechami wskazującymi na ich niepełny publiczny charakter jest ograniczony dostęp czasowy, jak i własność prywatna obiektów, które w sumie nie zaprzeczają jednak upublicznieniu tych przestrzeni. Oczywiście możliwa, a nawet konieczna jest symbioza „starych” i „nowych” przestrzeni publicznych. Powinno się dążyć do tego, aby ogólnie dostępne wnętrza obiektów (nie tylko centrów handlowo-usługowych, ale również dworców i urzędów) były kontynuacją przestrzeni zewnętrznej (GOŁĘBIEWSKA 2005). Wydaje się, że w interesie operatorów centrów handlowych jest, aby owe centra nie były projektowane „do wewnątrz”, lecz tak, żeby klienci mieli ofertę w postaci

obiektu, który oprócz możliwości zrobienia zakupów czy zjedzenia posiłku, będzie zachęcał do skorzystania ze swojej oferty wysokiej jakości przestrzeni publiczną (ROGOCZ 2008).

Przeprowadzone badania wykazały, że aczkolwiek w wielu miejscach wachlarz usług w krawędziach przestrzeni publicznych jest wystarczający, aby można było uznać je za element wzbogacający przestrzeń, to liczne są przypadki, gdzie niekorzystny układ branż przyczynia się do zmniejszenia atrakcyjności danego miejsca, liczby osób zeń korzystających, a także czasu, w którym owa przestrzeń tętni życiem (por. ŁOBODA, KRUZEL 2009). Dlatego też wydaje się, że interwencja ze strony władz lokalnych jest w wielu przypadkach konieczna. Co więcej, nie brakuje narzędzi do prowadzenia takiej kontroli. Potrzeba tylko zintegrowanej polityki i wytrwałości miasta w tej kwestii.

Przeprowadzone w Gdańsku badania pozwalają sformułować następujące wnioski:

1. Krawędzie przestrzeni publicznych są istotnym elementem wpływającym na percepcję tychże przestrzeni. Lokalizowane tutaj usługi są często integralną częścią przestrzeni publicznych. Usługi kształtują odpowiednią im przestrzeń publiczną, która bez nich traci swoją rangę lub sens. Innym przypadkiem jest powstawanie usług wokół już zagospodarowanej przestrzeni publicznej, z myślą o jej dotychczasowych użytkownikach i podnoszenie jej atrakcyjności.

2. Krawędzie przestrzeni publicznych w dużym stopniu warunkują częstotliwość, porę i intensywność wykorzystania przestrzeni publicznej. Bogaty, zróżnicowany wachlarz usług zarówno pod względem branży, jak i pory ich udostępnienia sprzyja większej frekwencji. Im bogatsze usługi, tym więcej celów jej odwiedzenia, w różnych porach doby. Można zaryzykować tezę, że to właśnie usługi towarzyszące przestrzeniom publicznym podnoszą rangę tych przestrzeni w sensie zasięgu jej oddziaływania. Im bardziej usługi te są liczne, bogate i unikatowe, tym wyższą nadamy im kategorię – od lokalnych po metropolitalne. Zagrożeniem dla przestrzeni publicznych jest monotematyczność usług. Należy unikać silnych koncentracji branżowych, zwłaszcza usług przyciągających jedynie w wybranej porze dnia lub jedynie wybraną część społeczeństwa.

3. Władze miejskie powinny powszechnie stosować instrumenty (np. planistyczne, fiskalne) sprzyjające zróżnicowaniu oferty dostępnej w krawędziach przestrzeni publicznych.

Miasto zmienia się i będzie się zmieniać coraz szybciej. Zmiany dyktowane tylko prawami rynku, a czasem wręcz „ślepych losem”, mogą okazać się zgubne i pociągnąć za sobą wiele niekorzystnych zmian w przestrzeni. Dlatego proces ten powinien być kontrolowany w oparciu o specjalistyczne badania oraz pogłębione analizy i wynikające z nich wnioski.

BIBLIOGRAFIA

- GOŁĘBIEWSKA P., 2005, *Toward Pedestrian Friendly City Centre, Continuities of Public Space in Contemporary Buildings – Gdynia Case Study*, [w:] *Sustainable Development and Renewal of Urban Structures. International Workshop*, Politechnika Gdańska, Gdańsk.
- Inwentaryzacja usług Centrum Wrzeszcza*. 2009, 2009, Biuro Rozwoju Gdańska, Gdańsk, (maszynopis),.
- Inwentaryzacja usług Śródmieścia*. 2010, 2010, Biuro Rozwoju Gdańska, Gdańsk (maszynopis).
- ŁOBODA J., KRUZEL R., 2009, *Funkcjonowanie miasta nocą. Niektóre uwarunkowania przestrzenne i społeczno-gospodarcze Wrocławia*, [w:] I. Jażdżewska (red.), *Duże i średnie miasta polskie w okresie transformacji*, XXII „Konwersatorium Wiedzy o Mieście”, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź.
- ROGOCZ M., 2008, *Miasto – dom w większej skali (na przykładzie Gdyni)*, [w:] Z. Opacki, D. Płaza-Opacka (red.), *Dom – spotkanie przestrzeni prywatnej i publicznej na tle przemian cywilizacyjnych XIX i XX wieku. Zbiór studiów*, Wyd. Uniwersytetu Gdańskiego, Gdańsk.
- Uwarunkowania, przekształcenia i rozwój przestrzeni publicznych w Centrum Wrzeszcza*, 2011, Biuro Rozwoju Gdańska, Gdańsk (mpis).