

Strefa  
Cukru

---

# *Cukrownia Pruszcz*

*uwarunkowania społeczne  
i szanse rozwoju*

---

*Raport z badania*

**Opracowanie:**  
Paulina Brokos  
Joanna Suchomska

**Toruń, czerwiec 2012 r.**

*wersja z dnia 21 VI 2012 r.*

**Wykonawca badania:**

Pracownia Zrównoważonego Rozwoju  
ul. Podgórna 50/3, 87-100 Toruń  
fundacja@pwr.org.pl www.pwr.org.pl

**Osoby do kontaktu:**

Paulina Brokos  
tel. 691 092 376  
e-mail: p.brokos@pwr.org.pl

Joanna Suchomska  
tel. 721 308 790  
e-mail: j.suchomska@pwr.org.pl

*Strefa Cukru jest projektem partycypacyjnego planowania przestrzeni publicznej – terenu nieczynnej Cukrowni w Pruszczu Gdańskim. Celem inicjatywy jest stworzenie platformy dialogu i współpracy na poziomie mieszkańców, samorządu oraz przedsiębiorców, daleko wykraczającej poza ustawowe konsultacje społeczne. Końcowym efektem działań będzie wspólna wizja przestrzeni Cukrowni.*

*Proces współuczestniczącego planowania przestrzeni publicznej, prowadzony przez Pracownię Zrównoważonego Rozwoju opiera się na pięciu głównych krokach:*



*Niniejszy raport stanowi podsumowanie 3. kroku, a jednocześnie początkowego etapu projektu – diagnozy terenu. W ramach analizy przeprowadzono badanie społeczne dotyczące Cukrowni Pruszcz oraz przestrzeni całego miasta Pruszcz Gdański.*

*Diagnoza jest materiałem roboczym, przeznaczonym dla Grupy Konceptyjnej. Jej członkowie (mieszkańcy, urzędnicy, inwestorzy) przy udziale ekspertów zewnętrznych mają za zadanie wspólnie zbudować koncepcję zagospodarowania terenu Cukrowni w Pruszczu Gdańskim. Finalny materiał projektu może być podstawą do sporządzania dalszych, szczegółowych projektów wybranej przestrzeni.*

Realizatorzy badań i jednocześnie autorki niniejszego raportu są wdzięczne wszystkim, dzięki którym badanie przestrzeni nieczynnej Cukrowni w Pruszczu Gdańskim mogło zostać zrealizowane.

Wielkie podziękowania za aktywność oraz serdeczność należą się wszystkim mieszkańcom Pruszcza, którzy wzięli udział w sondażach ulicznych, ankietach, ankietach internetowych oraz plenerowej akcji z nalepkami "Zmieńmy Cukrownię w...".

Za udział w wywiadach dziękujemy również przedstawicielom Urzędu Miasta Pruszcz Gdański, Pomorskiego Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Gdańsku, ekspertom, lokalnym przedsiębiorcom, inwestorom, deweloperom.

Dziękujemy także za pozytywną energię oraz zaangażowanie w badanie naszym pruszczańskim ankieterom:

Gosi Dziedziejko, Magdzie Girsztowt, Kasi Kantak, Mateuszowi Ferenc, Mateuszowi Paśko i Piotrowi Smolnickiemu.

Nie dałybyśmy również rady bez wsparcia współpracowników z fundacji Pracownia Zrównoważonego Rozwoju oraz partnerów ze Stowarzyszenia Przyjaciół Pruszcza Gdańskiego i Okolicznych Gmin. Tutaj największe podziękowania składamy Hubertowi Lewandowskiemu.

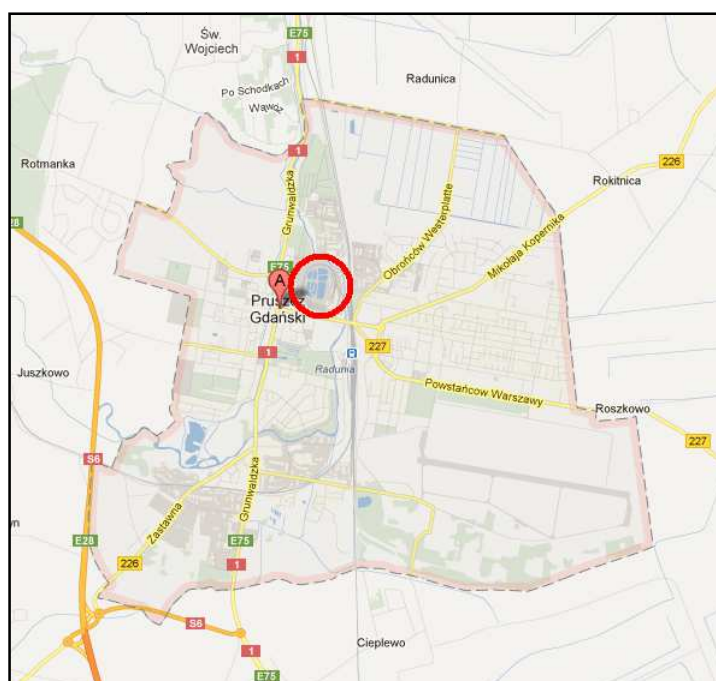
Paulina Brokos i Joanna Suchomska

## **SPIS TREŚCI**

1. Badanie społeczne w projekcie Strefa Cukru	Strona 6
2. Metodologia badania	Strona 8
3. Sytuacja formalno-prawna Cukrowni Pruszcz	Strona 15
4. Wyniki badania społecznego	Strona 17
4.1. Specyfika miasta Pruszcz Gdański	Strona 17
4.2. Zagospodarowanie przestrzenne miasta	Strona 19
4.3. Zarządzanie miastem	Strona 21
4.4. Wizje i potrzeby w przestrzeni	Strona 34
4.5. Przestrzeń Cukrowni	Strona 42
5. Podsumowanie	Strona 60

## 1. Badanie społeczne w projekcie Strefa Cukru

Strefa Cukru jest projektem społecznym skupionym wokół bardzo ważnego miejsca w przestrzeni publicznej Pruszcza Gdańskiego - terenu historycznej Cukrowni, związanej z miastem od roku 1881 (il. 1). Fabrykę zamknięto w 2004 roku. Przez wiele lat była ona głównym miejscem pracy mieszkańców miasta, wiążąc ze sobą historię prawie każdej z pruszczańskich rodzin. Dzisiaj jest charakterystycznym elementem architektury Pruszcza Gdańskiego (il. 2), a jej przyszłość stanowi częsty temat rozmów Pruszczan.



**ILUSTRACJA 1.** Lokalizacja Cukrowni na tle miasta Pruszcz Gdański – oznaczono kolorem czerwonym (opracowanie własne na podstawie mapy z portalu [www.maps.google.pl](http://www.maps.google.pl))



**ILUSTRACJA 2.** Obecny wygląd Cukrowni Pruszcz (fotografia z portalu [www.pl.wikipedia.org](http://www.pl.wikipedia.org))

Finalnym efektem działań prowadzonych w ramach projektu Strefa Cukru będzie społeczna koncepcja zagospodarowania przestrzeni Cukrowni, wypracowana przez mieszkańców.

Działania podejmowane przez realizatorów projektu mają na celu pokazanie mieszkańcom, władzom lokalnym oraz prywatnym przedsiębiorcom możliwości współdecydowania w sprawach, które są ważne dla każdej ze stron.

Pierwszym etapem projektu była diagnoza obecnej sytuacji Cukrowni oraz przestrzeni publicznej Pruszcza Gdańskiego. Badanie polegało na zebraniu oraz analizie formalnych dokumentów dotyczących terenu Cukrowni oraz szeroko zakrojonych badaniach społecznych, których wyniki prezentujemy w niniejszym dokumencie.

Efekty dokonanej diagnozy będą podstawą do dalszej pracy nad społeczną koncepcją zagospodarowania terenu Cukrowni w Pruszczu Gdańskim. Posłużą one jako materiał wyjściowy dla Grupy Koncepcyjnej złożonej z ekspertów, w których roli znajdą się mieszkańcy, urzędnicy oraz specjaliści zewnętrzni. To właśnie oni wspólnie wypracują koncepcję zagospodarowania Cukrowni.

Realizatorem projektu Strefa Cukru jest Stowarzyszenie Przyjaciół Pruszcza Gdańskiego i Okolicznych Gmin.

Projekt prowadzony jest w partnerstwie z Urzędem Miasta Pruszcza Gdańskiego oraz fundacją Pracownia Zrównoważonego Rozwoju z Torunia.

Strefę Cukru finansuje Fundacja im. Stefana Batorego.



Strefa  
Cukru



## 2. Metodologia badania

### CEL, METODY I TECHNIKI BADAWCZE

Badanie społeczne zrealizowane w ramach projektu Strefa Cukru jest podstawą do stworzenia diagnozy obecnej sytuacji Cukrowni i przestrzeni publicznej Pruszcza Gdańskiego. Realizacja badania trwała od marca do czerwca 2012 roku.

Przeprowadzone badanie społeczne miało wymiar nie tylko poznawczy, ale zostało użyte jako jedno z narzędzi partycypacyjnych włączających mieszkańców we współdecydowanie o przyszłości przestrzeni publicznej, w której żyją.

Dokonując diagnozy obszaru Cukrowni w kontekście przestrzeni publicznej Pruszcza Gdańskiego zrezygnowaliśmy z typowych badań terenowych określających liczbę użytkowników danej przestrzeni oraz sposobów jej użytkowania. Badanie takie byłoby uzasadnione, gdyby mieszkańcy Pruszcza Gdańskiego byli użytkownikami terenu Cukrowni. Obecnie jest to jednak obszar w większości zamknięty. W przypadku podjętego problemu uzasadnionym było zatem zapytanie mieszkańców Pruszcza Gdańskiego, jako użytkowników przestrzeni publicznej miasta, o ich potrzeby związane z korzystaniem z tej przestrzeni. Założono także rozpoznanie stopnia aktualnego zaspokojenia potrzeb Pruszczan w obszarze miasta i próbę odniesienia się do Cukrowni jako potencjalnego terenu realizacji tych potrzeb. Uzyskane w ten sposób informacje pozwoliły wnioskować o niewyartykułowanych pragnieniach mieszkańców Pruszcza Gdańskiego względem przestrzeni miasta, które można odnieść do zagospodarowania terenu Cukrowni.

Pierwszym etapem diagnozy opinii społecznej mieszkańców Pruszcza Gdańskiego, dotyczącej Cukrowni Pruszcz, było przeprowadzenie sondażu ulicznego oraz plenerowej akcji z nalepkami "Zmieńmy Cukrownię w..." (il. 3).





Działania te miały na celu rozpoznanie nastrojów mieszkańców miasta oraz stanu ich wiedzy i świadomości odnośnie Cukrowni. Badanie pozwoliło poznać pierwsze pomysły Pruszczan na zagospodarowanie terenu.

Sondaż uliczny oraz akcja plenerowa zostały przeprowadzone z mieszkańcami Pruszcza Gdańskiego w dniu 18 III 2012r.

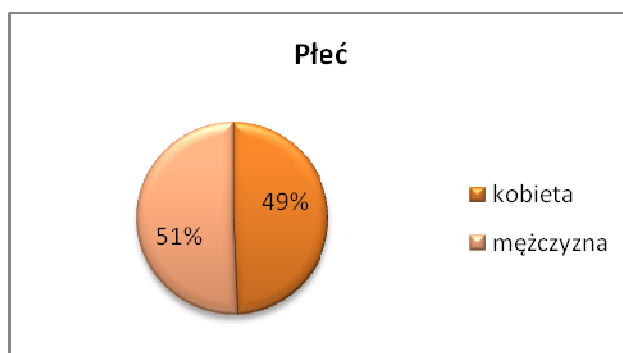
**ILUSTRACJA 3.** Plenerowa akcja z nalepkami „Zmieńmy Cukrownię w...”, III 2012 (autor zdjęcia: Piotr Smolnicki)

W sondażu (il. 4) wzięło udział 150 zapytanych na ulicy przechodniów. Wśród osób biorących udział w sondażu 49% stanowiły kobiety, 51% mężczyźni. Najliczniejszą kategorią wiekową były osoby w wieku 36 – 45 lat (35%) oraz w wieku 26 – 35 lat (25%). Wśród zapytanych osób zdecydowanie przeważały osoby pracujące (59%), liczną kategorię stanowiły także osoby uczące się (17%) oraz emeryci i renciści (17%).

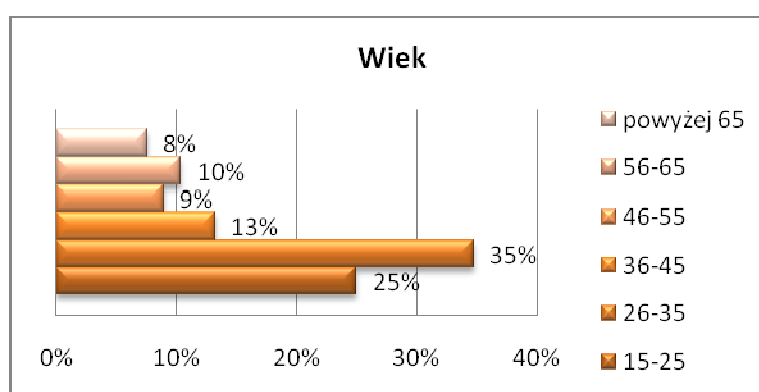


**ILUSTRACJA 4.** Sondaż dotyczący Cukrowni na ulicach Pruszcza Gdańskiego, III 2012 (autor zdjęcia: Piotr Smolnicki)

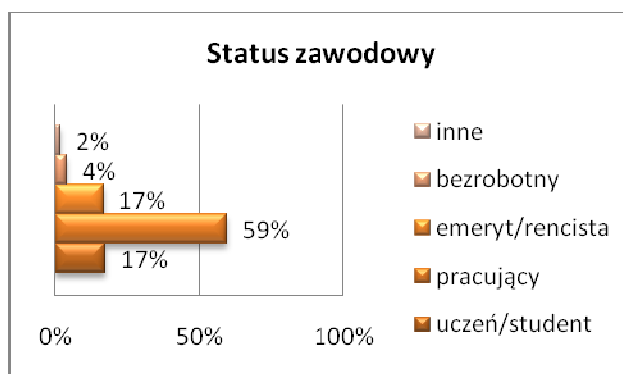
Szczegółową strukturę osób biorących udział w sondażu prezentują poniższe wykresy (1-3):



**WYKRES 1.** Struktura płciowa respondentów sondażu ulicznego, III 2012 (opracowanie własne)



**WYKRES 2.** Struktura wiekowa respondentów sondażu ulicznego, III 2012 (opracowanie własne)



**WYKRES 3.** Status zawodowy respondentów sondażu ulicznego, III 2012 (opracowanie własne)

W kolejnych etapach badania użyto technik pozwalających uzyskać już reprezentatywne wyniki dla społeczności Pruszcza Gdańskiego. Badanie zostało zrealizowane przy użyciu jakościowych metod badawczych: analizy danych zastanych (Desc Research - DR) i zogniskowanych wywiadów grupowych (Focus Group Interviews - FGI) oraz metod ilościowych: wywiadu kwestionariuszowego face to face (Paper and Pencil Interview PAPI)

oraz ankiety internetowej do samodzielnego wypełnienia (Computer-Assisted Self-administered Interviewing - CASI).

### **DOBÓR PRÓBY BADAWCZEJ W BADANIU WŁAŚCIWYM**

Badania w ramach projektu Strefa Cukru zostały zrealizowane na reprezentatywnej próbie mieszkańców Pruszcza Gdańskiego, czyli takiej grupie respondentów uczestniczącej w badaniu, która dobrana jest w sposób losowy, spośród wszystkich członków zbiorowości i której cechy społeczno – demograficzne (tj. płeć, wiek, wykształcenie) zbliżone są strukturą do rozkładu tych cech występującego w populacji. Pozwala to na dokonywanie uogólnień wyników uzyskanych w próbie na całą badaną populację.

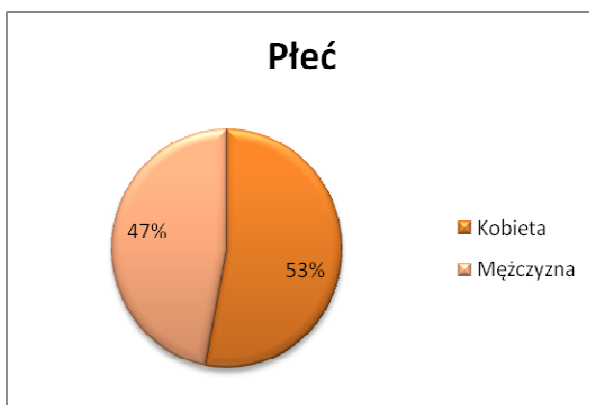
Wielkość próby badawczej została dobrana na podstawie danych liczbowych dotyczących liczby ludności Pruszcza Gdańskiego pochodzących z Urzędu Miasta Pruszcz Gdański na stan z dnia 28 III 2012 roku.

Wielkość populacji mieszkańców Pruszcza Gdańskiego w wieku powyżej 15 lat wynosi 22066 osób. Wielkość próby (przy poniższych założeniach) wynosi 378 osób. Poziom ufności alfa przyjęty został na poziomie 0,95, a szacowany błąd próby wynosi 0,05.

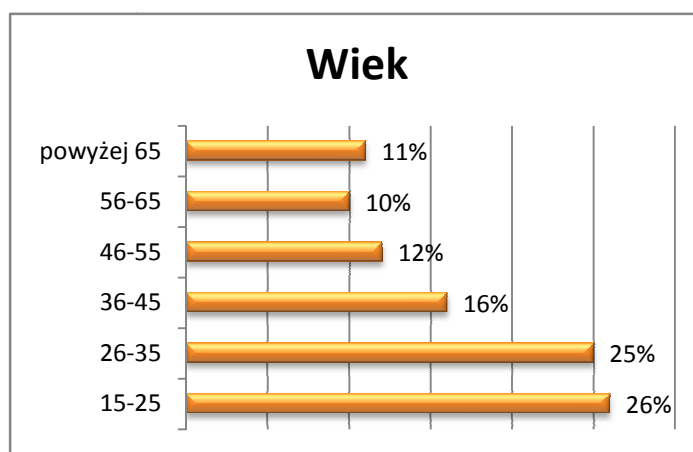
Dobór próby mieszkańców Pruszcza Gdańskiego do badania, czyli wybór osób lub innych jednostek (gospodarstw, przedsiębiorstw, firm itp.) do próby badanej odbył się za pomocą doboru losowego, gdzie osoby wybierane są z operatu losowania (w naszym przypadku spisu mieszkań na konkretnych ulicach miasta) za pomocą techniki random route (ustalona ścieżka) i zgodnie z zasadami rachunku prawdopodobieństwa. W trakcie doboru i realizacji próby kontrolowane były takie jej charakterystyki, jak wiek i płeć, dzięki czemu próba odzwierciedla populację w oparciu, o cechy której została skonstruowana.

Wśród osób biorących udział w badaniu ilościowym 53% stanowiły kobiety, 47% mężczyźni. Najliczniejszą kategorią wiekową były osoby w wieku 15-35 lat (z czego osoby w przedziale wiekowym 15-25 lat stanowiły 26%, a w przedziale 26-35 lat 25%), najmniej liczna kategoria wiekową były z kolei osoby po 56 roku życia, liczebność kategorii wiekowych w próbie była wyrównana. Jeżeli chodzi o wykształcenie osób badanych największa ich część stanowiły

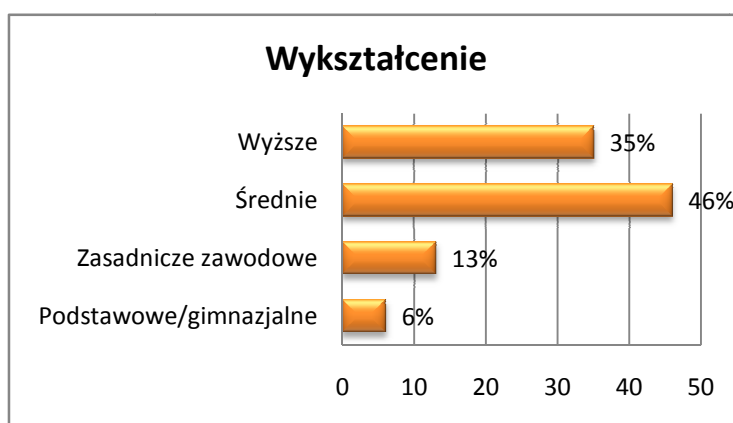
osoby z wykształceniem średnim (45%) i wyższym (35%). Szczegółową strukturę osób biorących udział w ankiecie prezentują poniższe wykresy (4-6):



**WYKRES 4.** Struktura płciowa respondentów badania ilościowego, V 2012 (opracowanie własne)



**WYKRES 5.** Struktura wiekowa respondentów badania ilościowego, V 2012 (opracowanie własne)



**WYKRES 6.** Struktura wykształcenia respondentów badania ilościowego, V 2012 (opracowanie własne)

## **ANALIZA DANYCH ZASTANYCH (DR)**

Analiza danych zastanych jest techniką badawczą, która w sposób zobiiektywizowany oraz systematyczny ustala i opisuje fakty na temat analizowanego problemu przy wykorzystaniu już istniejących statystyk, opracowań, raportów i publikacji. Opiera się ona na wykorzystaniu źródeł informacji, które nie zostały przygotowane bezpośrednio na potrzeby realizowanego badania, ale zawierają informacje przydatne przy jego eksploracji.

Desk Research pełnił rolę uzupełniającą dla wyników badań uzyskanych na podstawie wywiadów z mieszkańcami Pruszcza Gdańskiego.

Analizie zostały poddane następujące dokumenty:

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Cukrowni Pruszcz (uchwała Nr LVIII/501/2006 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 25 października 2006 r.),
- Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Pruszcz Gdański (uchwała Nr XLIX/490/2010 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 9 listopada 2010 r.).

Analiza tych dokumentów stanowi wyraźny kontekst i tło dla podjętego problemu wypracowania koncepcji zagospodarowania terenu Cukrowni.

## **BEZPOŚREDNI INDYWIDUALNY WYWIAD KWESTIONARIUSZOWY FACE TO FACE (PAPI)**

Wywiad przeprowadzany jest osobiście przez ankietera w oparciu o standaryzowany scenariusz, bezpośrednio z respondentem. Dzięki wywiadowi kwestionariuszowemu uzyskuje się wszechstronną opinię na temat badanej kwestii. Jego główną zaletą jest możliwość realizacji badania na reprezentatywnej próbie i uogólnienia wyników na całą populację badaną.

Przyjęto założenie przeprowadzenia 310 wywiadów, co stanowiłoby 82% całości próby. Zrealizowanych zostało 313 wywiadów kwestionariuszowych, dzięki czemu założenie dotyczące realizacji próby zostało spełnione.

## **ANKIETA INTERNETOWA DO SAMODZIELNEGO WYPEŁNIENIA (CASI)**

Zastosowanie tej techniki może polegać na tym, że wykorzystując dostępne technologie w taki sposób programuje się elektroniczną wersję kwestionariusza, aby respondent mógł samodzielnie odpowiadać na pytania posługując się klawiaturą bądź myszką. CASI to również elektroniczny kwestionariusz wysyłany np. pocztą elektroniczną, który respondent wypełnia samodzielnie i odsyła pocztą zwrotną. Elektroniczne kwestionariusze mogą być także wypełniane on-line poprzez wchodzenie respondentów na odpowiednie strony www.

W badaniu kwestionariusz został zamieszczony na stronie internetowej projektu [www.strefacukru.pl](http://www.strefacukru.pl). tym samym umożliwiając wypowiedzenie się osobom, do których nie dotarł ankietier bezpośrednio. Kwestionariusz zawierał te same pytania, co ankietę przeprowadzana metodą PAPI.

Przyjęto założenie, że wypełnionych zostanie 68 kwestionariuszy ankiet, co stanowiłoby 18% całości próby. Ankiety internetowe były uzupełnieniem dla wyników uzyskanych za pomocą PAPI, tak aby zrealizować całość przyjętej próby. Wypełnionych zostało 113 ankiet internetowych, dzięki czemu próba została zrealizowana.

## **ZOGNISKOWANE WYWIADY GRUPOWE (FGI)**

Wywiad ten jest jedną z najpopularniejszych metod badań jakościowych, polegającą na wspólnej dyskusji grupy respondentów - uczestników wywiadu, na zadany z góry temat. W trakcie wywiadu grupowego podejmowane są pytania badawcze o charakterze eksploracyjnym, próby wyjaśniania, zrozumienia zjawisk, motywacji, postaw czy zachowań. Uczestnicy dyskusji moderowanej przez specjalnie przygotowaną osobę stymulują się wzajemnie, inspirują, prowokują do wyrażania opinii i konstruowania pomysłów.

W ramach badania przeprowadzone zostały dwa wywiady fokusowe – z dwiema różnymi grupami respondentów. Uczestnikami badania byli przedstawiciele władz lokalnych - Urzędu Miasta Pruszcz Gdański, przedstawiciel Pomorskiego Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków, ekspert w dziedzinie rewitalizacji przestrzeni miejskich, przedstawiciele lokalnych inwestorów, przedsiębiorców, deweloperów (łącznie 9 respondentów).

Przeprowadzone wywiady należy traktować jako wywiady specjalistyczne (ekspertskie), w których respondent z założenia posiada dużą wiedzę na temat przedmiotu badania. Przeprowadzone fokusy stanowiły uzupełnienie i konfrontację dla opinii mieszkańców poznanej w badaniu ilościowym. W wynikach badań odpowiedzi respondentów określono kolejno symbolami R1 – R9.

### **3. Sytuacja formalno-prawna Cukrowni Pruszcz**

Cukrownia Pruszcz stanowi własność Skarbu Państwa. Znajduje się ona w wieczystym użytkowaniu KSC Polski Cukier S.A. (właściwie: Krajowa Spółka Cukrowa Spółka Akcyjna). Fabryka działała w latach 1881-2004.

Od czasu zamknięcia cukrowni Spółka nie podejmowała prób sprzedaży terenu, aż do roku 2012. Kilka dni temu (8 VI 2012 r.) na łamach Dziennika Bałtyckiego oraz portalu [www.pruszczgdanski.naszemiasto.pl](http://www.pruszczgdanski.naszemiasto.pl) zamieszczono artykuł komentujący walne zebranie KSC. Ustalono na nim, iż Cukrownia Pruszcz zostanie sprzedana. Obecnie toczą się przygotowania do procedury przetargowej, mającej objąć cały obszar po Cukrowni, składający się z dwóch działek geodezyjnych.

Z racji nawiązania kontaktu z KSC dopiero w końcowej fazie realizacji badania, opinię Spółki w sprawie zagospodarowania terenu Cukrowni zawarto jako ZAŁĄCZNIK 1 do niniejszego raportu.

Dla obszaru Cukrowni Pruszcz obowiązuje Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Pruszcz Gdański, uchwalone w 2010 roku (uchwała Nr XLIX/490/2010 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 9 listopada 2010 r.) oraz Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Cukrownia Pruszcz” obejmujący teren ograniczony rzeką Radunią, torami kolejowymi relacji Gdańsk-Tczew i ul. Wita Stwosza z 2006 roku (uchwała Nr LVIII/501/2006 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 25 października 2006 r.). W momencie sporządzania Planu obowiązywało inne, nieaktualne już Studium. Poniższy wypis głównych ustaleń formalnych dotyczy obowiązujących dokumentów gminy, dostępnych na stronie internetowej Urzędu Miasta Pruszcz Gdański: [www.pruszczgdanski.pl](http://www.pruszczgdanski.pl).







architektury. Teren zabytkowego budynku mieścić ma **usługi centrotwórcze**, czyli nadające przestrzeni charakter śródmiejski. Mogą to być, np.: administracja publiczna, handel detaliczny, handel hurtowy o powierzchni użytkowej do 150 m<sup>2</sup>, kultura, edukacja, usługi zdrowia i opieki społecznej, mieszkalnictwo zbiorowe, usługi turystyki, rozrywki, łączności, usługi rzemieślnicze, banki, biura, działalność związana z wykonywaniem wolnych zawodów i inne. **Wykluczona jest lokalizacja** złomowisk, składowanie na odkrytym terenie, warsztaty samochodowe, warsztaty ślusarskie, usługi elektrotechniczne, zakładów kamieniarskich (w tym pogrzebowych), agencji towarzyskich, zakładów produkcyjnych, myjni.

Dopuszczalne jest także stworzenie w zabytkowym budynku Cukrowni handlowego obiektu wielkopowierzchniowego.

Pozostałemu terenowi przyporządkowano głównie **funkcję mieszkaniowo-usługową** o różnej intensywności i parametrach zabudowy.

Konieczne jest także stworzenie **strefy zieleni publicznej**, wolnej od zabudowy. Mają być to tereny zieleni urządzonej z uwzględnieniem małej architektury.

Z zapisów jednego z załączników do uchwały Planu wynika, iż **gmina zamierza zrealizować zadania własne na terenie Cukrowni** w następującym zakresie: realizacji projektowanych dróg publicznych, zagospodarowania terenów urządzonej zieleni publicznej, realizacji projektowanego stawu retencyjnego i przepompowni wód opadowych. Władze założyły konieczność nabycia terenów przeznaczonych pod wyżej wymienione funkcje od Krajowej Spółki Cukrowej S.A.

Lokalizacje wymienionych terenów o różnym przeznaczeniu oraz szczegółowe wytyczne dla poszczególnych części obszaru Cukrowni zawarte są w treści Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Cukrownia Pruszcz” (wraz z załącznikami).

## **4. Wyniki badania społecznego**

### **4.1. Specyfika miasta Pruszcz Gdański**

Pruszcz Gdański **jest miastem o specyficznym położeniu**, zarówno pod względem geograficznym (bliskość morza, Żuław), komunikacyjnym, jak i gospodarczym.

Przez wiele lat było to tzw. **miasto tranzytowe**, leżące przy drodze z centrum Polski do Gdańska. Jednak dzisiaj z miasteczka na uboczu Pruszcz wydaje się powoli zmieniać w **ośrodek ważny dla aglomeracji Trójmiejskiej**. Powstające nowe drogi (autostrada A1, obwodnica południowa Gdańska) pozwalają na swobodną komunikację zarówno z Gdańskiem, jak i z centrum kraju.

[R3<sup>1</sup>] Znamy nasze położenie (...), mamy obwodnicę południową Gdańska (...), **mamy początek lub koniec autostrady** – i to zawsze u nas było dobrodziejstwo położenia tego miasta, że funkcjonowaliśmy w takim miejscu, gdzie układy komunikacyjne się zbiegały, ale to było też troszeczkę na minus dla naszego miasta, ponieważ ten ruch bardzo mocno oddziaływał na mieszkańców. (...) Podejmując działania nowoczesnych rozwiązań i wyprowadzania ruchu z miasta, żeby korzystać z tego położenia, ale jednocześnie nie być ofiarą tego wzmożonego ruchu.

[R6] **Pruszcz** (...) **rozwija się bardzo intensywnie**, powstały tutaj dosyć duże zakłady pracy, co ciąży też w tym kierunku, że nie wszyscy dzisiaj jadą z Pruszcza do pracy do Gdańska, ale też Gdańsk jedzie do Pruszcza. (...) Pruszcz staje się miastem otwartym na Trójmiasto (...), miastem bardzo dostępnym.

[R6] Tak jak do tej pory do Pruszcza wybrać się z Gdańska to było jakas wyprawą i niezręcznością polegającą na pokonywaniu korków, tak za chwilę (...) **przejazd w rejon Sopotu** (...) **zajmie nie więcej niż 10 minut**.

Specyfikę miasta budują także jego wewnętrzne uwarunkowania: **połączenie wschodniej i zachodniej części Pruszcza**, które długo funkcjonowały w oderwaniu od siebie, zakrojone na szeroką skalę **inwestycje w budownictwo mieszkaniowe** oraz wydzielenie **stref przemysłowych**.

[R6] Powstanie drugiego wiaduktu otworzyło możliwości szybkiego przemieszczania się na wschód miasta. (...) **Pruszcz zawsze podzielony był** na wschód i zachód. (...) Naturalną linią podziału były tory i rzeka. Most w Ciepłowie (...) też spowodował, że ta różnica mieszkania po obu stronach się zaciera i ta komunikacja się robi otwarta.

[R7] Przedsiębiorcy wolą być w (...) Pruszczu, a nie w tym Gdańsku. (...) Będzie wprost modne wyprowadzenie po prostu zakładów z centrum gdzieś Gdańsk do tej strefy przemysłowej (Pruszcz).

[R7] W ostatnich pięciu latach przybyło prawie 5 tysięcy mieszkańców. (...) **Jeżeli budują to znaczy, że chcą tu mieszkać**.

<sup>1</sup> R1-R9 - oznaczenia respondentów zogniskowanych wywiadów grupowych (patrz: strona 14-15).

*[R6] Pruszcz ma potencjał jeszcze, żeby powstały tu miejsca pracy, ponieważ dosyć mądrze został skonstruowany podział zagospodarowania przestrzeni miasta na to, że wydzielono strefę przemysłową.*

**Niezaprzeczalny potencjał miasta** oraz jego walory wynikające z małomiasteczkowego charakteru są powszechnie dostrzegane. Jednak w Pruszczu nadal **brakuje** odpowiedniej **oferty kulturalnej** czy też **usługowej**, która pozwoliłaby mieszkańcom załatwiać wszelkie sprawy bez konieczności udawania się np. do Gdańska.

*[R6] Ci ludzie, którzy tutaj przyjeżdżają o godzinie 16:00 czy 17:00, chcąc zrealizować swoje potrzeby kulturalne na przykład, czy też takie społeczne potrzeby, począwszy od lekarza, skończywszy na kinie i kawiarni czy też bilardzie, no niestety muszą się udać najprawdopodobniej do Trójmiasta, bo tam oferta jest duża.*

*[R6] Ludzie, nie tylko autochtoni (...), ale również i z Gdańska **zaczynają dostrzegać walor tego miasta** (...), ale dzisiaj traktują to jako sypialnię, miejsce, gdzie się przyjeżdża odpocząć po pracy.*

Wydaje się, że w mieście **brakuje typowego centrum**, które mogłoby spełniać takie potrzeby.

*[R6] **Gdyby stworzyć takie możliwości** (...), że te potrzeby można by było tutaj realizować, to zapewne **nie wszyscy by musieli do tego Trójmiasta jechać.***

## 4.2. Zagospodarowanie przestrzenne miasta

Samorząd Pruszcza Gdańskiego podejmuje **szereg działań inwestycyjnych** związanych z zagospodarowaniem przestrzennym miasta. Coroczne plany rozpoczynają się już na etapie projektu budżetu miasta.

Władze lokalne chcą tworzyć **miasto kompaktowe, rozwijające się wielokierunkowo**, w tym w dziedzinie sportu, kultury czy przemysłu. Dążą do tego, aby Pruszcz przestał być postrzegany jako sypialnia Gdańska, **realizując coraz więcej potrzeb mieszkańców.**

*[R3] **Dajemy propozycję mieszkańcom pełną.** (...) Nie chcemy, żeby mieszkaniec jechał do Gdańska w celu zrobienia podstawowych zakupów. (...) **Chcemy zatrzymać tego mieszkańca**, żeby on tutaj mieszkał, tutaj pracował, tutaj odpoczywał i tu chodził do kina, tu chodził do teatru. (...)*

Chcemy dać ludziom to wszystko, co potrzebują w nowoczesnym mieście, a jednocześnie w mieście, w którym się będą czuli dobrze, **będą chcieli wziąć odpowiedzialność za współtworzenie tego miasta.**

Główną ideą w planowaniu przestrzeni i ładu urbanistycznego jest **podział miasta na dwie strefy funkcjonalno-estetyczno-przestrzenne**: tradycyjne miasto Pruszcz Gdański, jako pozostałość po dawnej wsi owalnicowej oraz to nowoczesne, które je otacza.

[R2] Mamy takie dwie strefy wydzielone (...): obszar ul. Wojska Polskiego od numeru 30 aż do końca – **tzw. „nawsie”** (...) i obszar skrzyżowania Chopina i ul. Grunwaldzkiej oraz obszar ul. Krótkiej. (...) Pomysł jest taki, żeby od kościoła (...) zostawić taki **specyficzny mikroklimat** związany z obszarem wiejskim dawnego Pruszcza Gdańskiego, czy **małomiasteczkowy, przedmiejski.**

[R2] W zamyśle władz i radnych miasta mają być jak najlepiej zachowane (tereny w tradycyjnym centrum), **z poszanowaniem dziedzictwa kulturowego.**

Dla obranego przez samorząd pomysłu na zagospodarowanie przestrzeni miasta, dość istotne wydaje się **założenie, spinające w całość dawne układy kompozycyjne** Pruszcza.

[R2] Ten budynek (Urzędu Miasta) oraz Starostwo z placem przez kanał – **idealne założenie** socrealistyczne dwóch budynków (...) władzy partyjno-samorządowej (...) **w idealnej konfiguracji.** Mamy do tego **Nowe Centrum** – oś od Starostwa do dworca. (...) Zabudowa maksymalnie 2,5 do 3 pięter, mieszana: usługowa, mieszkaniowa, **stare elementy w to wszystko wplecione.**

Pewną **kontynuację tej wizji** zakłada także **plan Cukrowni**, a także teren w rejonie ulic **Chopina i Grunwaldzkiej**. Samorządowcy planują przywrócić tam wygląd niegdysiejszego rynku. W Pruszczu nie zachował się główny plac miejski, bardzo istotny z punktu widzenia centrotwórczego. Uzupełnieniem tradycyjnych układów przestrzennych miasta jest tzw. **Nowe Centrum**, które dało miastu zastrzyk energii do rozwoju.

[R2] Ważne jest to, żebyśmy zachowali takie miejsca, które pozwolą spojrzeć na ten Pruszcz, jak on wyglądał sto lat temu.

[R4] Przedłużenie al. Wałąga – to jest **bardzo ważne w perspektywie miasta.** Tego ciągu nie było jeszcze kilka lat temu. To jest duże centrum, które powstało kilka lat temu, ale też kontynuacja w kierunku parku, która zadziała się rok temu. To jest **bardzo ważne wydarzenie.** (...) **Zupełnie inny układ komunikacyjny** się utworzył w mieście.

[R3] *To, że chcemy chronić zabytki (...) nie przeszkadza nam w tym, że chcemy być nowoczesnym miastem i tworzymy nową infrastrukturę, tworzymy nowoczesne rozwiązania, (...) nowoczesną ośnowę komunikacyjną..*

Kolejną inwestycją miasta jest **multifunkcyjna przestrzeń publiczna - Faktoria**. Jest to funkcjonująca od niedawna replika faktorii z czasów rzymskich, która została przyjęta przez Pruszczan niezwykle pozytywnie. Stanowi ona **estetyczną strefę przejściową** pomiędzy tradycyjnym centrum, a nowoczesnymi inwestycjami.

Miasto inwestuje również w **potrzeby bieżące**, jak choćby **rozbudowa Centrum Kultury i Sportu**, ciągła rozbudowa infrastruktury sportowej, rekreacyjnej czy komunikacyjnej.

[R3] *Cały czas działamy, żeby **planować kolejne inwestycje** pod różnym względem: i **komunikacyjnie**, i na polu **kulturalnym**, w dziedzinie **budownictwa komunalnego**. (...) Na pewno nie mamy się czego wstydzić.*

W planach jest także skumulowanie strefy zabawowo-kulturalnej na osi ul. Wojska Polskiego, w kierunku Urzędu Miasta.

### 4.3. Zarządzanie miastem

#### ZARZĄDZANIE NA POZIOMIE LOKALNYM, ZABYTKI, INWESTYCJE

Pruszcz jest gminą miejską, wchodzącą w skład powiatu gdańskiego. W mieście mają swoje siedziby obydwa wymienione urzędy. **Rozdzielność władz powiatowych od gminnych** oraz **brak miejskiego konserwatora** zabytków wiąże się z wieloma problemami w zarządzaniu, a dokładniej w możliwościach decyzyjnych samorządu. Często zdarzają się sytuacje, kiedy **władze lokalne** nie mogą podjąć żadnego działania, gdyż **nie posiadają odpowiednich narzędzi**.

[R1] *Wiemy, że **czego nie zapiszemy w planie** miejscowym na tym etapie **później trudno wyegzekwować**, typu reklamy na przykład, kolorystykę wpisujemy już, materiały wpisujemy – to są takie szczegóły, które moglibyśmy nie wpisywać, a wpisujemy.*

[R2] *Tak naprawdę poza planem zagospodarowania nie mamy żadnych narzędzi. Nasza wizja miastotwórcza zderza się z wizją inwestora, wizją konserwatora.*

Władze miasta przyznają, że mimo dość szczegółowych wymogów określonych w planach miejscowych zderzają się z **problemami egzekwowania ich zapisów**. Zdarzają się również przypadki, kiedy **inwestorzy "obchodzą" ustalenia** planów, a miasto nie może wówczas samodzielnie sprzeciwić się inwestycjom, nawet, jeśli są dość oczywiście dysharmonijne z otoczeniem, jak choćby "Storotka" w centrum.

[R2] **To, co możemy zrobić, to jest plan.** (...) Konserwator (miejski) musi mieć narzędzia, narzędziem jest decyzja, **decyzja jest wydawana na szczeblu powiatu.**

Są także i tacy **inwestorzy, którzy rozumieją powagę zapisów** planów, godzą się na nie i starają się działać zgodnie z ustaleniami.

[R2] (o inwestorze chcącym zachować zabytek na działce) **Okay, plan jest taki jaki jest, ja i tak inwestuję, ja wiem o tym, że to jest wartościowe, ja chcę, żeby to zostało.** Bo często jest tak, że ktoś kupuje na przykład i niech się teraz budynek zawali.

Zarządzanie miastem to **ciągła współpraca z wojewódzkim konserwatorem zabytków, z inwestorami oraz z mieszkańcami.** Kontakty ze wszystkimi tymi podmiotami wydają się być dość pomyślne ze strony władz lokalnych, choć oczywiście nie obywiają się bez problemów.

[R3] Jesteśmy **bardzo otwarci na inwestorów**, zawsze się staramy pozyskiwać inwestorów, wiemy, że to są nowe miejsca pracy, że to są podatki dla miasta, że to jest **rozwój szeroko pojęty.**

[R2] Nasze **relacje konserwatorem** (wojewódzkim) są takie, że **są świetne.** Konserwator jest cały czas obecny, jeżeli chodzi o tę przestrzeń miejską. (...) Życzylibyśmy sobie jeszcze większej, szerszej, lepszej uwagi konserwatora, dotyczącej właśnie tych naszych prywatnych inwestorów.

Problemem jest także **kadencyjność trendów konserwatorskich** w Polsce. Jeżeli samorząd opracuje długoletni plan zarządzania lokalnymi zabytkami i uzyska poparcie konserwatora dla swoich działań, to za jakiś czas może je stracić.

[R2] **Wizje konserwatorskie zmieniają się co cztery lata.** (...) Dzisiaj jest wizja korespondowania starego z nowym.

Problem ochrony kulturowo cennych obiektów wynika w dużej mierze z **braku konserwatora miejskiego**, który w sprawach zabytków lokalnych mógłby „trzymać rękę na pulsie”. Konserwator wojewódzki ma pod swoją pieczę tak wiele zabytków rejestrowych, że **ewidencje gminne często pozostają bez odpowiedniej opieki**.

[R1] *Obiekty te są wpisane do ewidencji zabytków miasta Pruszcz Gdański i dlatego są chronione (...), wpisywane później do planów miejscowych na podstawie ewidencji.*

[R5] *Też z powodów takich oczywistych – tam (w wojewódzkich urzędach konserwatorskich) po prostu **nie ma do tego ludzi i czasu**. (...) To powinien robić miejski konserwator i czasem to robi, czasem nie. Bardzo różnie.*

[R1] *My mamy **wpisanych tylko 6 obiektów** (do rejestru zabytków), czyli **bardzo mało**. Mamy **chronione planem miejscowym i ewidencją**.*

*(...) My jakby dbamy, żeby ten zapis był w planie miejscowym, bo dużo łatwiej jest wtedy wymagać.*

Warto tutaj zauważyć, że choć **plany miejscowe** stanowią akt prawa miejscowego, to **zawsze można je zmienić** (i tym samym znieść ochronę nad jakimś zabytkiem). Według prawodawstwa jedynie obiekty znajdujące się w wojewódzkich rejestrach są pod pełną ochroną konserwatorską.

[R8] *De facto wszystko to, co jest w miejscowym (rejestrze zabytków), to nie jest w ogóle chronione.*

Ale jednocześnie słyszy się opinię, że:

[R2] ***Wszyscy wiedzą, że Pruszcz jest pod konserwatorem**, bo mamy tutaj te rzymskie cmentarzyska. Cały ten teren centrum – jak nie konserwator, to archeolog.*

Poza służbami konserwatorskimi, **samorząd** w zarządzaniu miastem, ściśle **współpracuje z inwestorami i deweloperami**. Jest to kooperacja na zgoła innych zasadach.

Inwestorzy zauważają w mieście wiele **niedogodności** dla swoich działań, które jednak częściowo wydają się wynikać nie z poczynań władz lokalnych, a raczej z koniunktury prawnej.



Inwestorzy przyznają jednak, że w dzisiejszej sytuacji prawnej i gospodarczej: **[R6] Zawsze jest ciężko, nigdy nie ma lekko.**

**[R6] Pole manewru jest niewielkie.** Jeżeli się chce cokolwiek zrobić, to trzeba **wnieść o zmianę w planie**. A procedura, sposób procedowania tego jest taki, że w mniej jak rok czasu się nie da tego załatwić praktycznie rzecz biorąc.

**[R6] Jak jest przychylność i wszyscy są zgodni, że to trzeba zrobić, to się obiecuje, że: to my to w rok zrobimy, a w praktyce czytają: dwa lata. (...) Dla inwestora **dwa lata**, biorąc pod uwagę, że już kupił działkę (...), to on już traci z każdym miesiącem. (...) To **podraża całą inwestycję i oddala ją w czasie**. Traci się konkurencyjność.**

Nie lada wyzwaniem dla deweloperów jest **inwestowanie w duże przestrzenie miejskie**. Napotykają oni na problemy zarówno pod względem organizacyjnym, opłacalności inwestycji, zmian w gospodarce, jak i w społecznym odbiorze realizacji.

**[R6] Miasto to dzisiaj robi tak: (...) dzieli to na te działeczki. I teraz tak: pana biuro projektuje stację benzynową i sklep, moje biuro projektuje (...) ten budynek mieszkalny, a ten budynek mieszkalny projektuje tamto biuro architektoniczne. **Co z tego, że one mają pewne narzucone (wytyczne)? Niech mają nawet czerwone dachy. (...) W formie, w założeniach, w dojazdach, w tym wszystkim nie jest to kompatybilne ze sobą.****

**[R6] Największą porażką inwestora jest stworzenie obiektu, który jest nikomu nie potrzebny.**

Inwestorzy zgodnie twierdzą, że **najważniejsze dla miast przestrzenie**, w założeniu publiczne lub z częściami o charakterze publicznym, **powinny być gospodarowane i współfinansowane właśnie przez samorząd**. Wydaje się, że takie przestrzenie poddane zwyczajnej procedurze przetargowej, w wyniku której zwykle nie są zarządzane przez jeden podmiot, mogą znacznie ucierpieć.

**[R6] Pewne przestrzenie są aż tak publiczne i tak ważne i takich potrzebują nakładów, że tutaj nie szukajmy inwestora, tu musi się samorząd włączyć w to i musi wyłożyć kasę na to i musi po prostu się w to zaangażować (...) i mieć na to pomysł.**

**[R7] Tworzymy jakąś tam przestrzeń (...), określamy to: ten staw to robi miasto, ten parking robi miasto, a ty, deweloper wyszukuj ten budynek i sobie to skomercjalizuj tam, sprzedaj pod te kawiarnie (...), wydzierzawiaj. Coś tam zrób, ale my ci za to zrobimy otoczenie. (...) **Takie rozwiązanie daje przestrzeń, w której można byłoby coś stworzyć.****



Dodatkowym problemem, który wiąże się z przestrzeniami publicznymi, wchodzącymi w skład wielkoobszarowej inwestycji, jest **późniejsze utrzymanie terenu**. Jest to koszt, jaki czasem udaje się w kalkulować w ogólne ceny prowadzenia osiedla czy centrum handlowego. Często jednak **pozostaje to problemem inwestora**, którego nie chce przejąć ani powstająca wspólnota mieszkaniowa, ani odkupić samorząd.

[R9] *To jest bardzo kluczowa sprawa na ile miasto się (...) dookreśli gdzie są konieczne przestrzenie publiczne i w jakiś sposób zagwarantuje ich otwartość.*

[R6] *Miasto zachowuje się zawsze tak samo. Jak trzeba przekazać coś do miasta, to miasto mówi: on tego nie chce, jak chcesz to utrzymuj to i odświeżaj. **Deweloper nie chce wspólnocie przekazywać tych obciążeń** dodatkowych. Wspólnoty się też przed tym bronią.*

Przedsiębiorcy przyznają jednak, że:

[R9] **Wyznaczenie przestrzeni publicznych** planem to też jest **trudna sprawa**.

Podobny problem zauważa samorząd, wypowiadając się na temat **społecznej funkcji miasta** i jego składowych, którą należy **przedkładać nad opłacalność inwestycji** czy sprzedaży terenu.

[R2] *Tutaj dochodzi do kolejnej rzeczy, nowej zupełnie, nad którą my zaczynamy pracować (...) – tzn. społecznej funkcji miasta, jakby utrzymaniu pewnych obiektów i nadaniu im nowej funkcji. Zaczynamy się zderzać z tym zjawiskiem, gdzie na przykład na jakiś tam **obiekt, ze względu na koszt jego rewitalizacji nie ma chętnych**. (...) Najprawdopodobniej **będzie to koszt miasta**, a potem **będziemy szukać nowej roli** dla tego budynku.*

Kolejnym wyzwaniem dla inwestorów są **adaptacje zabytkowych obiektów**. W takich przypadkach w planie miejscowym pojawia się zwykle zapis **“uzgodnić z konserwatorem”**. Wytyczna ta może nieść ze sobą **wiele problemów** dla przedsiębiorcy, które napotka w trakcie ustaleń z konserwatorem. Może też przynieść **wiele korzyści**, bowiem dobrze przemyślane adaptacje mają wielkie szanse powodzenia i pozytywnego odbioru społecznego.

[R6] *Teraz my **nie wiemy** kupując daną nieruchomość obarczoną takim zapisem (...) **na ile konserwator będzie elastyczny** i będzie chciał zrealizować marzenie projektanta, inwestora.*

[R9] **W społecznym, a często deweloperskim pojęciu konserwator to jest jakaś taka straszna sprawa, z którą trudno rozmawiać. (...) Oczywiście są takie sytuacje, że konserwator mówi: budynek zachować, a ten budynek tam słabo wychodzi jako adaptacja czy czasami nawet stan techniczny bywa marny.**

[R9] Przy graniu jakby fair z konserwatorem i przy pomyśle dobrym na adaptację, wydaje się, że konserwator idzie raczej na rękę niż rzuca kłody pod nogi.

[R5] O jakich realizacjach architektonicznych w ostatnich latach się dobrze mówi? No najczęściej to są **adaptacje**. (...) **To łatwo wychodzi**: Manufaktura w Łodzi, Browar w Poznaniu. (...) To jest **stuprocentowa pewność sukcesu**, jeżeli mamy teren w środku miasta z jakąś zabytkową substancją przemysłową. (...) Tylko **nie wszędzie ten potencjał jest wykorzystany** właściwie. (...) Przykładów dobrych jest kilka, bardzo złych jest o wiele więcej.

## KOMUNIKACJA SPOŁECZNA W MIEŚCIE

Wszystkie podmioty biorące udział w **zarządzaniu miastem na poziomie lokalnym** (samorząd, inwestorzy, mieszkańcy, organizacje) zgodnie wychodzą z założenia, że:

[R6] **Póki jeszcze się nic nie zaczęło, to lepiej podyskutować** i coś zmienić.

[R2] **Mieszkańcy mają mówić. (...) Nie ma opcji, żeby jakby nie rozmawiać. To świetnie, że rozmawiają. Świetnie, że jest projekt partycypacji (Strefa Cukru).**

Cenna jest tu opinia władz lokalnych, przyznających, iż **każdy ma prawo do swoich wizji** i swobody wypowiedzi.

Urząd Miasta stara się zapewnić Pruszczanom **wiele możliwości wypowiedzi** i tworzyć **wielopłaszczyznową platformę dialogu** społecznego. Mieszkańcy mają możliwość osobistego spotkania się z przedstawicielami samorządu, mogą wybrać drogę pisemną lub internetową.

[R2] **Panowie burmistrzowie spotykają się na bezpośrednich konsultacjach z mieszkańcami.**

[R1] **Są wnioski składane do komisji** przy Radzie Miasta.

[R2] **Pracujemy w komisjach, radni są bardzo aktywni**, więc tych pól, przestrzeni, gdzie mieszkaniec może przyjść i wyrazić swoje jakieś oczekiwania jest naprawdę dużo.

[R2] Mieszkaniec ma do dyspozycji **pruszcz.com** – forum, na którym się regularnie udzielają, (...), radni, przyjąć osobiście, pytania do burmistrza.

[R2] **Facebook**, oficjalne zapytania (...). Jeżeli (internauci) chcieli się spotkać z przedstawicielami miasta (...), takie spotkanie również miało miejsce, czyli **dopuszczamy również internetowe formy organizacji**.

[R2] My nie mamy problemu, żeby **informować o swoich planach** np. w **Dzienniku Bałtyckim**, że jest taki pomysł. Jeżeli po tym pomysłu, pojawiają się kolejne jakby wnioski do tego pomysłu, które często całkowicie zmieniają wizję realizacyjną, to mówimy okay.

**Samorząd Pruszcza**, niewielkiego ośrodka, zdaje się być **bliżej mieszkańców**, niż w większych miastach. Władze **starają się uwzględnić wszelkie oddolne pomysły** czy sugestie, które są merytoryczne.

[R3] U nas jest zupełnie odwrotnie (niż w dużym urzędzie w Gdańsku): **mam wpływ, przyjdę**.

[R1] Jest bardzo dużo osób, które przychodzą po prostu porozmawiać o planowaniu i oglądają plany. (...) **Małe miasto (...), można z każdym porozmawiać**.

[R2] To jest miasto, gdzie **ta dyskusja się cały czas prowadzi**. Tylko trzeba pamiętać o jednej rzeczy: **to musi być dyskusja merytoryczna**.

Mieszkańcy mogą wypowiadać się w kwestiach zagospodarowania przestrzennego miasta poprzez **zgłaszanie uwag do planów miejscowych**. Jest to prawo, które zapewnia im ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Samorząd Pruszcza ogłasza informację o wyłożeniu planu miejscowego: w prasie, na tablicy urzędowej, w BIP-ie. **Odzew społeczny bywa różny**.

[R1] **Jest dyskusja publiczna** i są tereny, które cieszą się dużym zainteresowaniem mieszkańców.

[R1] Jeżeli są jakieś **wnioski**, które możemy potraktować jako uwagi do planu, to one są **normalnie rozpatrywane**.

(o spotkaniu dotyczącym planu miejscowego)  
Maksymalnie około 100 osób było. Także bardzo dużo było. (...) Są takie prezentacje, gdzie nikt nie przyjdzie.

Czasem **mieszkańcy z własnej inicjatywy zabierają głos** w dyskusjach nad ważnymi przestrzennymi miejskimi. Podejmują **własne interwencje**. Takie poparcie społeczne ułatwia

władzom lokalnym rozpoczęcie oficjalnych działań w wielu kwestiach spornych z prywatnymi inwestorami.

[R2] Były przypadki, kiedy **grupa mieszkańców interweniowała u konserwatora**. Tak było na przykład z Karczmą U Jakuba.

[R2] Za każdym razem, kiedy są takie historie na ostrzu noża z prywatnymi inwestorami, no **potrzebny jest bardzo duży nacisk i społeczny, i miejski, i zrozumienie konserwatora, żeby to się udało**.

Są jednak kwestie, w których komunikacja zawodzi i z **braku porozumienia rodzą się konflikty, żale**. Zarówno mieszkańcy, jak i samorząd zdają się zbyt silnie obstawać przy swoim stanowisku, zamykając się na argumenty drugiej strony.

[R2] To jest **to, o co ja mam żal** (...): nie mówi się o tym, o czym w tej chwili opowiadamy. (rozmowa na temat planu zagospodarowania Cukrowni)

[R2] Spotkaliśmy się po raz pierwszy wśród fachowców przy planie. Dotąd słyszeliśmy, że jest inicjatywa (...) Strefa Cukru, że partycypujemy, że rozmawiamy, ale **nie ma fundamentu**.

**Komunikacja** również jest konieczna na linii **samorząd - inwestorzy**. Podejmowane są na tym polu działania ze strony władz lokalnych, chcących budować nową tradycję rozmowy z przedsiębiorcami.

[R3] Burmistrz organizuje takie **spotkania ze środowiskiem przedsiębiorców**. Jest to nowa tradycja i odbywa się rokrocznie, gdzie przedstawia budżet i zagrożenia na nadchodzący rok. (...) Jest to **jeden z kanałów informowania** co zamierzamy zrobić.

Inwestorzy mają także możliwość wypowiedzenia się w kwestiach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Samorząd deklaruje **otwartość na ich uwagi** oraz nie wyklucza **wprowadzania zmian do planów**, co może być korzyścią dla ogółu miasta. Osiedlanie się nowych przedsiębiorców w **przestrzeni inwestycyjnej Pruszcza** jest postrzegane jako zjawisko pożądane i zdecydowanie pozytywne.

[R3] Zawsze rozpatrujemy uwagi potencjalnych inwestorów, oczywiście jeśli one w jakiś sposób służą miastu i są godne pochylenia się nad nimi.

[R3] Jesteśmy bardzo **otwarceni na inwestorów**. (...) Jeśli możemy przyciągać tym, że wychodzimy naprzeciw z jakąś inwestycją (...) **zawsze zachęcamy**, bo to jest zawsze **obopólny interes**. Jak najbardziej jesteśmy za i (...) **dopuszczamy ewentualne zmiany planów**, jeśli to jest dla dobra miasta (...), aby **ułatwić inwestorom osiedlanie się** u nas.

Kolejną odsłoną komunikacji społecznej w mieście jest **porozumiewanie się przedsiębiorców** czy deweloperów z **przyszłymi i potencjalnymi użytkownikami** planowanej inwestycji. Najczęściej stosowanymi praktykami są **popularne dziś badania rynku**. Deweloperzy dość **rzadko decydują się na sięganie po inne**, bardziej czasochłonne i ryzykowne (bo nieprzewidywalne) metody jak, np. *design charrette*.

[R7] Prowadzę jakąś inwestycję, to zlecam **dokładne badania rynku**, ewentualnych użytkowników, którzy tam chcieliby, z **zapytaniami telefonicznymi**, a później do określenia kwoty nawet, jaką chcieliby płacić, z ustaleniem co tam miałyby być. To jest **chyba dzisiaj standard**, jeżeli chodzi o usługi.

[R9] Firma nie podejmowała takich działań (innych niż badanie rynku), prawdopodobnie **troszeczkę domyślając się, że każdy chciałby mieć raczej park** w okolicach niż uciążliwych, bardziej lub mniej, tam jakichś sąsiadów.

Przedsiębiorcy twierdzą, że przy inwestycji **największymi bolączkami** okolicznych mieszkańców są **kwestie komunikacji kołowej** czy parkingów. Przyznają jednak, że **konsultacje projektów** z tymi sąsiadami czy potencjalnymi użytkownikami byłyby **najprawdopodobniej wskazane** i korzystne dla obydwu stron. Mogłyby również pomóc w dookreśleniu potrzeb interesariuszy czy atrakcyjności produktu.

[R9] Aczkolwiek na pewno **ludzie mogliby chcieć mieć określone usługi** i być może ich rzeczywiście brakuje.

[R9] **Głosy społeczne** (...), gdyby ktoś chciał się wypowiedzieć, pomyśleć i coś powiedzieć, to **byłyby bardzo wskazane**, bo nawet ze strony projektowania dużego obszaru **my błędzimy jak we mgle**. Bardzo często tam się komuś coś wydaje. Jakikolwiek takie **realne symptomy są niezmiernie cenne**, oglądane ze wszystkich stron i chętnie uwzględniane, bo tak naprawdę musimy coś wymyśleć, co się będzie podobało za tych kilka lat.

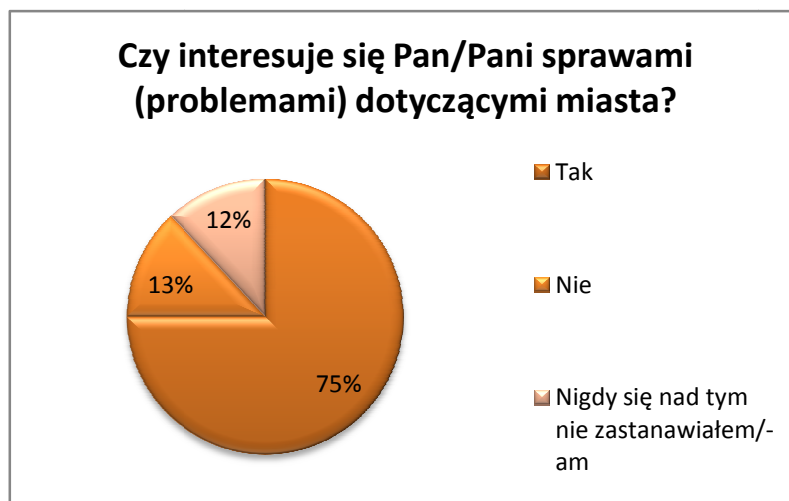
## **PARTYCYPACJA SPOŁECZNA I REWITALIZACJA**

**Komunikacja społeczna** rozumiana jako element konsultacji społecznych jest jedną z **podstaw do partycypacji**. Partycypacja z kolei stanowi **istotny czynnik rewitalizacji** przestrzeni. To właśnie z braku działań partycypacyjnych, dzięki którym obecni użytkownicy mają szansę ożywić przestrzeń, w której żyją, większość tzw. rewitalizacji prowadzona jest wadliwie. Błędne jest również przekonanie, że któraś ze stron uczestniczących w procesie jest mniej lub bardziej ważna. **Zawsze należy wyjść z założenia, że każdy jest równie cennym ekspertem** w swojej dziedzinie życia.

*[R5] **W Polsce nie przeprowadzono żadnej rewitalizacji**, zgodnej z podręcznikowymi definicjami. Jest wiele programów zrealizowanych, rozliczone pieniądze, to się nazywało rewitalizacją, ale to jest **najczęściej albo wymiana chodnika, albo wymiana rury**, albo inne tego rodzaju działania. (...) Rewitalizacja nie może dotyczyć budynku albo małego zespołu. **Rewitalizacja to jest działanie w skali**. W Pruszczu to musiałoby być działanie przynajmniej w skali kilku ulic. (...) Inaczej to jest rewaloryzacja, to są inne działania, a nie rewitalizacja.*

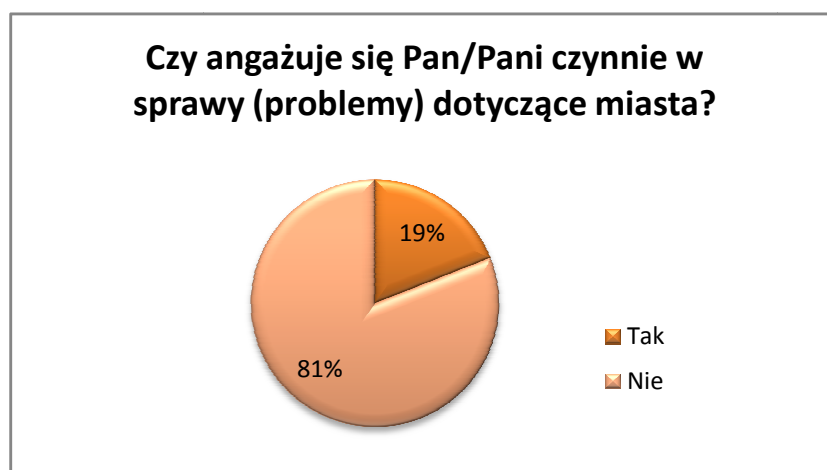
Dla powodzenia wszelkich działań partycypacyjnych **konieczny jest udział społeczności lokalnej**, której dotyczy podejmowana w dialogu społecznym kwestia. Wskaźnikiem świadczącym o potencjale społeczności i przesłanką mówiącą o powodzeniu procesów partycypacyjnych może być zainteresowanie oraz **zaangażowanie mieszkańców** w kwestie miejskie.

Z przeprowadzonych badań wynika, że **mieszkańcy Pruszcza deklarują duże zainteresowanie** sprawami dotyczącymi miasta. Wskazuje tak 75% zapytanych osób (wyk. 7).



**WYKRES 7.** Czy interesuje się Pan/Pani sprawami (problemami) dotyczącymi miasta?  
(badanie ilościowe, V 2012, opracowanie własne)

Zupełnie inaczej wygląda czynne zaangażowanie mieszkańców w sprawy miasta. Na taki **rzeczywisty udział** wskazuje jedynie **19% mieszkańców** Pruszcza (wyk. 8).



**WYKRES 8.** Czy angażuje się Pan/Pani czynnie w sprawy (problemy) dotyczące miasta?  
(badanie ilościowe, V 2012, opracowanie własne)

Badani zapytani o to, w jaki sposób angażują się w działania w przestrzeni publicznej miasta podają następujące **przykłady swojej aktywności**:

- dbanie o swoje najbliższe otoczenie poprzez sprzątnięcie wokół bloku czy działki,
- działalność w lokalnych stowarzyszeniach, organizacjach czy spółdzielniach mieszkaniowych i w ramach nich włączanie się w organizację różnych działań,
- działania w sferze politycznej poprzez członkostwo w radzie miasta, udział w sesjach rady miasta, branie udziału w wyborach.

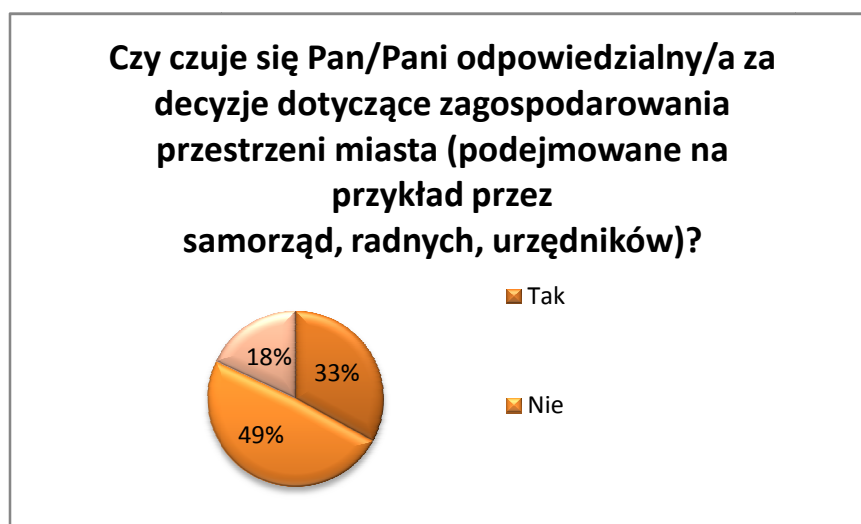


Z zestawionych odpowiedzi respondentów możemy wnioskować, czy deklarowane przez mieszkańców Pruszcza Gdańskiego zainteresowanie sprawami miasta przekłada się na ich czynne zaangażowanie w te sprawy i problemy. Czytając wyniki tabeli możemy zauważyć, że **71% badanych deklarujących zainteresowanie sprawami miasta jednocześnie nie angażuje się czynnie w kwestie miejskie**. Optymistyczne jest jednak to, że jednocześnie 93% badanych deklarujących, że interesuje się sprawami dotyczącymi miasta jednocześnie angażuje się czynnie w problemy miejskie (tab. 1).

Czy interesuje się Pan/Pani sprawami (problemami) dotyczącymi miasta?	Czy angażuje się Pan/Pani czynnie w sprawy (problemy) dotyczące miasta?	
	Tak	Nie
Tak	93%	71%
Nie	1%	16%
Nigdy się nad tym nie zastanawiałem/-am	6%	13%
Ogółem	100%	100%

**TABELA 1.** Zestawienie deklaracji zainteresowania sprawami miasta z rzeczywistym udziałem w jego życiu – tabela krzyżowa. (badanie ilościowe, V 2012, opracowanie własne)

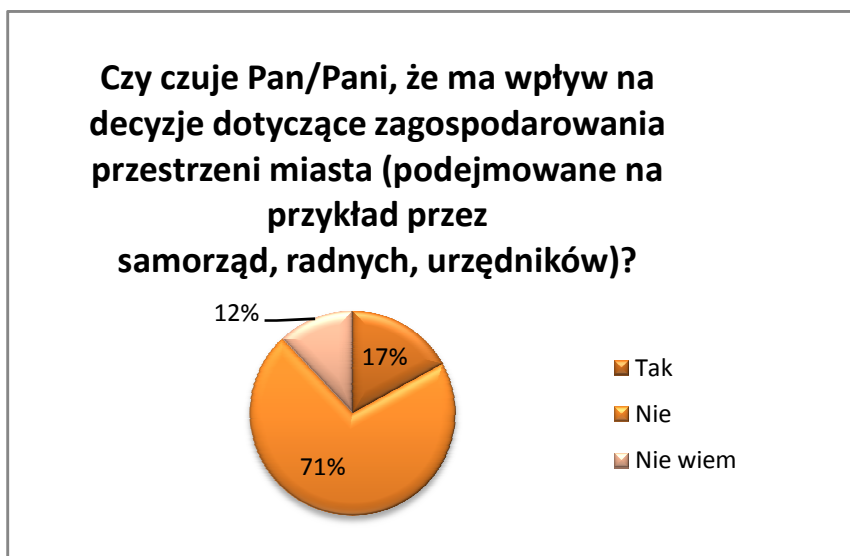
W zakresie poczucia odpowiedzialności i wpływu na kształt przestrzeni publicznej Pruszcza, **49% mieszkańców czuje się odpowiedzialna za decyzje** dotyczące zagospodarowania przestrzeni miasta podejmowane przez samorząd, radnych czy urzędników (wyk. 9). 18% osób w ogóle się nad tą kwestią nie zastanawiało.



**WYKRES 9.** Czy mieszkańcy czują się odpowiedzialni za decyzje związane z przestrzenią miasta, które podejmuje samorząd? (badanie ilościowe, V 2012, opracowanie własne)



Duży odsetek osób wskazuje, że nie ma poczucia wpływu na decyzje dotyczące zagospodarowania przestrzeni miasta (wyk. 10). Wskazało tak aż 71% badanych, przy czym 17% nigdy się nad tą kwestią nie zastanawiało.



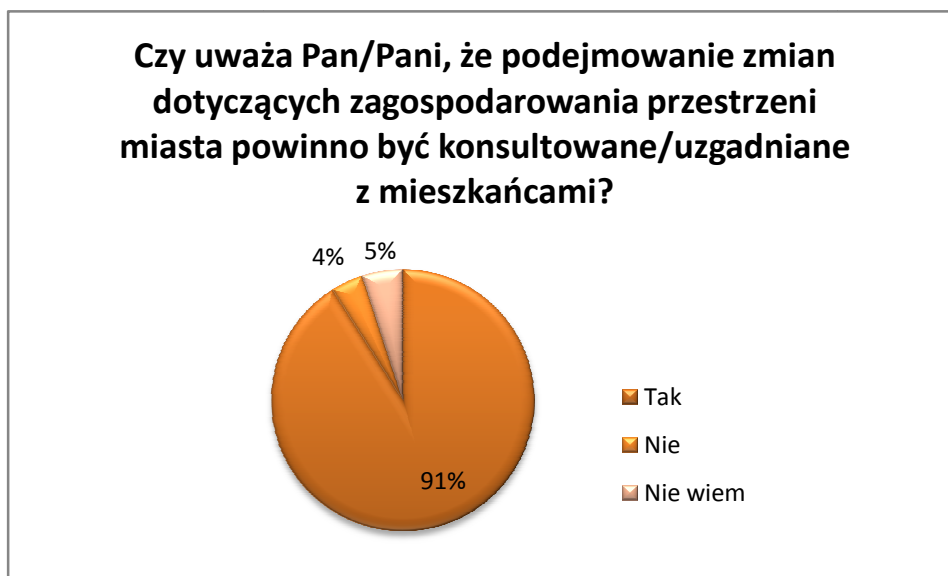
**WYKRES 10.** Czy mieszkańcy czują, że mają wpływ na decyzje związane z przestrzenią miasta, które podejmuje samorząd? (badanie ilościowe, V 2012, opracowanie własne)

Warto zauważyć, że **wśród osób, które czują się odpowiedzialne za decyzje dotyczące zagospodarowania przestrzeni miasta**, ponad połowa wskazuje **jednocześnie**, iż **nie ma realnego wpływu na te decyzje** (57% odpowiedzi – tab. 2).

Czy czuje się Pan/Pani odpowiedzialny/a za decyzje dotyczące zagospodarowania przestrzeni miasta (podejmowane na przykład przez samorząd, radnych, urzędników)?	Czy czuje Pan/Pani, że ma wpływ na decyzje dotyczące zagospodarowania przestrzeni miasta (podejmowane na przykład przez samorząd, radnych, urzędników)?		
	Tak	Nie	Nie wiem
Tak	57%	29%	26%
Nie	27%	58%	32%
Nigdy się nad tym nie zastanawiałem/-am	16%	13%	42%
Ogółem	100%	100%	100%

**TABELA 2.** Czy mieszkańcy czują, że mają wpływ na decyzje związane z przestrzenią miasta, które podejmuje samorząd? (badanie ilościowe, V 2012, opracowanie własne)

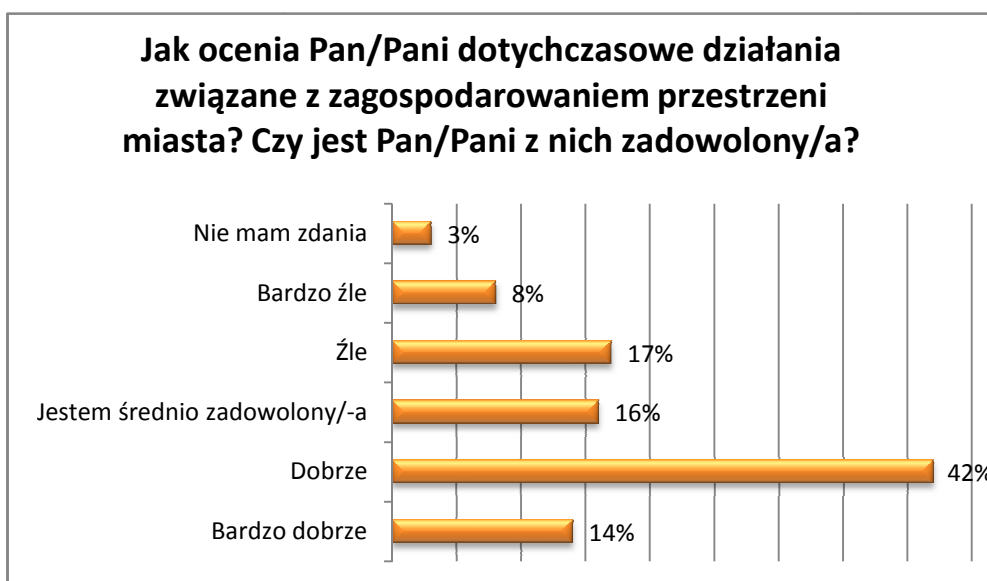
Pruszczanie twierdzą, że **zmiany dotyczące zagospodarowania przestrzeni miasta powinny być konsultowane z mieszkańcami**. Na potrzebę przeprowadzania takich konsultacji wskazało aż 91% badanych (wyk. 11).



**WYKRES 11.** Czy mieszkańcy powinni móc decydować o zmianach w przestrzeni miasta? (badanie ilościowe, V 2012, opracowanie własne)

#### 4.4. Wizje i potrzeby w przestrzeni

Mieszkańcy Pruszcza **dobrze oceniają dotychczasowe działania samorządu** związane z zagospodarowaniem przestrzeni miasta (wyk. 12). Wskazało tak 56% badanych (w tym 14% jest bardzo zadowolonych, 42% zadowolonych). Odsetek osób średnio zadowolonych stanowi 16%, a 1/4 to osoby niezadowolone z dotychczasowych działań zagospodarowania przestrzeni miasta (25%).



**WYKRES 12.** Jak mieszkańcy oceniają dotychczasowe decyzje samorządu związane z przestrzenią miasta? (badanie ilościowe, V 2012, opracowanie własne)

Pomimo ogólnego zadowolenia z procesów zagospodarowania przestrzeni miasta, mieszkańcy wskazywali na **sprawy, które w Pruszczu wymagają poprawy bądź zmiany**.

Dotyczą one czterech głównych kwestii:

- infrastruktury miasta,
- estetyki i zagospodarowania przestrzeni miejskiej,
- bezpieczeństwa i zabezpieczeń socjalnych,
- oferty kulturalno – rozrywkowej.

W kwestii infrastruktury mieszkańcy wskazali na takie problemy jak: brak parkingów, **zły stan bądź brak chodników** w centrum, **brak dróg osiedlowych** i lokalnych, zły stan dróg lokalnych i powiatowych, **niesprawna komunikacja miejska**. Uwagi mieszkańców dotyczące estetyki i zagospodarowania przestrzeni miasta odnoszą się do: zbyt **małej ilości terenów zieleni**, zaśmieconej przestrzeni i **problemów z psimi odchodami**, koniecznością odnowy elewacji budynków oraz wyremontowania bloków, **zagospodarowania niewykorzystanych terenów**, w tym także obszaru Cukrowni. W pozostałych kwestiach Pruszczanie wskazują na **zbyt małą ilość miejsc pracy, miejsc rozrywki i rekreacji**, w tym szczególnie oferty dla dzieci i młodzieży, **niedostosowaną ofertę handlową** oraz **źle działającą służbę zdrowia**. Pojawiają się także głosy o potrzebie poprawy bezpieczeństwa w mieście.

Pogłębiając kwestię zagospodarowania przestrzeni miasta mieszkańcy zostali poproszeni o **ocenę istniejących w mieście miejsc, które zaspokajają ich potrzeby** związane z podstawowymi funkcjami życiowymi, tj. jakością miejsca zamieszkania, dostępność handlu i usług oraz zapewnienie pracy. Zapytano także o zaspokajanie potrzeb wyższego rzędu: rekreacji, wypoczynku, rozrywki, dostępu do kultury i sportu, terenów rekreacyjnych.

Poniżej znajduje się tabela zbiorcza (tab. 3), w której zostały zestawione oceny mieszkańców Pruszcza dotyczące konkretnych miejsc, z których korzystają na co dzień w przestrzeni miasta.

Jak Pan/Pani ocenia jakość istniejących w mieście miejsc? Skala oceny od 1 do 6	Miejsca zabaw dla dzieci	Miejsca rekreacji i wypoczynku dla rodzin	Miejsca rekreacji dla młodzieży	Miejsca rozrywki (bary, dyskoteki)	Miejsca spotkań dla seniorów	Ośrodki/centra /miejsca sportu	Ośrodki/centra/ domy kultury	Tereny zieleni	Osiedla mieszkaniowe	Sklepy/usługi	Miejsca pracy
Średnia ocena	4	3,7	3,5	2,8	2,9	3,6	3,6	3,7	4,2	4,6	3
Najczęściej wskazywana ocena	4	4	3	3	3	4	4	4	4	5	3
Minimalna ocena	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Maksymalna ocena	6	6	3	6	6	6	6	6	4	5	6

**TABELA 3.** Jak mieszkańcy oceniają istniejące w Pruszczu miejsca, zaspakajające ich potrzeby? (badanie ilościowe, V 2012, opracowanie własne)

Analizując przedstawione wyniki nie możemy mówić o jakichś skrajnych ocenach dokonanych przez mieszkańców Pruszcza. **Najwyżej zostały ocenione** przez respondentów **sklepy i usługi** (choć mieszkańcy wskazują na brak sklepów i usług specjalistycznych czy rzemieślniczych, a także dobrych, markowych sklepów), **miejsca rekreacji i zabaw dla dzieci** (badani podkreślają jednak, że nie na wszystkich osiedlach są place zabaw) oraz **osiedla mieszkaniowe** (choć stan osiedli w wielu miejscach, szczególnie Osiedla Wschód wymaga renowacji). Z kolei **najgorzej** Pruszczenie **ocenili miejsca rozrywki, miejsca spotkań dla seniorów** oraz **miejsca pracy**. Badani bardzo często wspominali o **braku miejsc pracy w przestrzeni miasta**, szczególnie dla osób młodych. Odnosząc się do miejsc rozrywki mieszkańcy wskazywali, że takim miejscem jest właściwie **tylko Faktoria**. Oferta kulturalna jest atrakcyjna jedynie w sezonie letnim, często dostosowana wyłącznie do wybranych grup odbiorców (nie każdy znajdzie coś dla siebie). Ponadto **nie ma miejsc, gdzie można byłoby się spotkać**, młodzież nie ma gdzie spędzać czasu. „Potrzeba więcej ławek, więcej miejsc rozrywki, miejsc dla młodzieży i seniorów, placów zabaw na osiedlach oraz więcej zieleni” - jak mówią Pruszczenie.

Najgorzej Pruszczenie oceniają jakość istniejących w mieście miejsc rozrywki, miejsc spotkań dla seniorów oraz miejsc pracy.

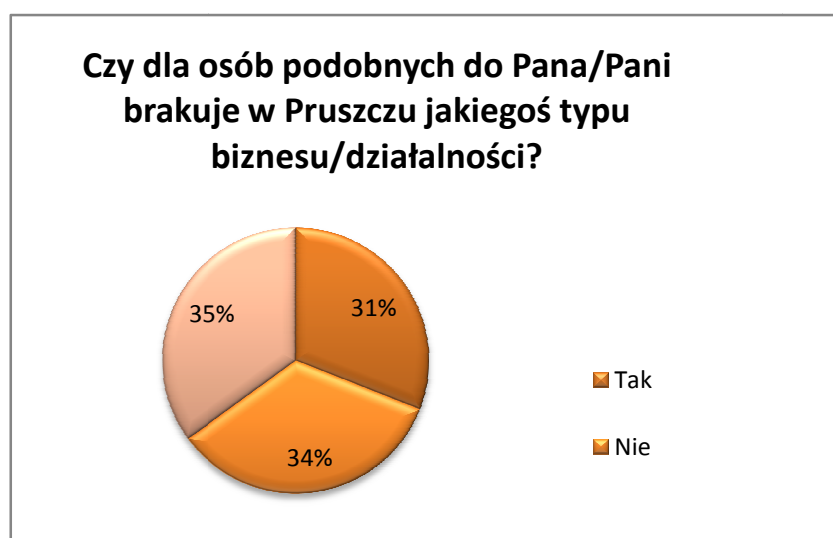
Mieszkańcy są dość podzieleni w swojej opinii na temat **jakości i atrakcyjności oferty kulturalno - rozrywkowej** w Pruszczu (wyk. 13). Osoby zadowolone stanowią 43% ogółu, a niezadowolone 35%.



**WYKRES 13.** Czy oferta kulturalno-rozrywkowa w Pruszczu jest dobra?  
(badanie ilościowe, V 2012, opracowanie własne)

Respondenci wskazują konkretne powody swoich negatywnych opinii: wydarzenia kulturalne odbywają się **tylko w okresie wakacyjnym** i ograniczone są do wydarzeń odbywających się **jedynie na Faktorii**, brakuje „kultury wysokiej”, nie ma zajęć dla seniorów oraz młodzieży.

Podobnie **podzielone opinie odnoszą się do oferty biznesowej** (wyk. 14). 31% respondentów wskazuje, że nie brakuje im w mieście żadnego typu działalności, z kolei 34% ma odmienne zdanie.



**WYKRES 14.** Czy w Pruszczu brakuje jakiegoś typu działalności gospodarczej?  
(badanie ilościowe, V 2012, opracowanie własne)

To, czego mieszkańcom Pruszcza brakuje w sferze biznesu i usług, to bardzo często wspomniana **potrzeba specjalistycznych usług medycznych** oraz innych typu: **energetyka, elektrownia, gazownia** oraz **zaplecze rzemieślnicze**. Równie często pojawiały się głosy mówiące o **potrzebie stworzenia kawiarni** (gdzie można pójść z dzieckiem, ale też gdzie odnajdą się osoby starsze), **restauracji, dyskotek** czy **pubów**. Pruszczanie wspominają o potrzebie **rozszerzenia oferty rozrywkowo – kulturalnej** w mieście. Bardzo często podnoszona była także kwestia **braku miejsc pracy** i potrzeba utworzenia swoistego inkubatora przedsiębiorczości w mieście.

Mieszkańcy potrzebują małych sklepów osiedlowych, a z drugiej strony markowych sklepów odzieżowych i dużego centrum handlowego, w którym *de facto* markowe sklepy mogłyby mieć swoje miejsce.

Korzystając z istniejącej oferty miasta, **mieszkańcy mają swoje ulubione miejsca i aktywności**.

Zapytani o to, co w ostatnim czasie robili dla przyjemności i relaksu w miejscach publicznych, ogólnodostępnych odpowiedzieli:

- uprawianie **sportu** (bieganie, jazda na rowerze i rolkach, gra w piłkę),
- szeroko pojęta **rekreacja** (spacery, odpoczywanie na ławkach, odwiedzanie kawiarni, pubów i placów zabaw),
- uczestnictwo w **wydarzeniach kulturalnych**.

Warto zwrócić uwagę na to, **gdzie Pruszczanie spędzają swój czas wolny** w przestrzeni miasta. Tymi punktami są **Faktoria** jako miejsce, w którym często odbywają się różnego rodzaju wydarzenia kulturalne i koncerty, **szlak bursztynowy Via Ambra** jako miejsce spacerów i przejażdżek rowerowych oraz tereny **nad rzeką Radunią**. W tym kontekście ważne było wskazanie przez mieszkańców ich ulubionego miejsca w Pruszczu Gdańskim (il. 6). Wyniki przedstawia umieszczona poniżej tzw. chmura tagów – im większe słowo, tym częściej padała dana odpowiedź.



**ILUSTRACJA 6.** Jakie miejsce w Pruszczu Gdańskim mieszkańcy lubią najbardziej?  
(badanie ilościowe, V 2012, opracowanie własne)

O tym, że ludzie lubią dane miejsce świadczą pewne jego cechy czy charakterystyki, na które wskazują respondenci (il. 7). **Co przyciąga Pruszczan do ich ulubionych miejsc?**



**ILUSTRACJA 7.** Odpowiedź na pytanie: Dlaczego akurat to miejsce w Pruszczu lubię najbardziej?  
(badanie ilościowe, V 2012, opracowanie własne)



**Miejsca są dla użytkowników atrakcyjne** najczęściej wtedy, **kiedy mogą w nich aktywnie spędzić czas**: uprawiając sport czy uczestnicząc w organizowanych wydarzeniach. Jednocześnie, jak wynika z wcześniej przytoczonych danych ponad 1/3 badanych jest średnio zadowolona z oferty kulturalno – rozrywkowej miasta.

W miejscach publicznych ważne jest także to, żeby było **czysto i przyjemnie**, żeby można było **gdzieś usiąść** oraz żeby było **bezpiecznie**.

Kolejnymi cechami, jakich ludzie szukają w miejscach publicznych są **zaspakajanie potrzeb estetycznych (ładnie)**, co wiąże się zwykle z **potrzebą obserwacji, podziwiania**, podglądania oraz **zapewnianie miejsc do odpoczynku (spokój i cisza) i rekreacji**, z dala od codziennego hałasu miasta i wielości spraw. Te cechy przestrzeni z kolei wpływają na **atmosferę miejsca**, na którą również wskazywali badani oraz możliwość spędzenia czasu z dziećmi, rodziną czy znajomymi.

Ulubione miejsca Pruszczan w przestrzeni publicznej miasta to zatem te, gdzie niekoniecznie chcą przebywać sami, ale chcą **spędzić czas w interesujący sposób w przyjaznym otoczeniu**.

Mieszkańcy z dość dużą swobodą wydają się komunikować swoje potrzeby odnośnie przestrzeni publicznej i zagospodarowania miasta. **Określenie tych potrzeb ciężko przychodzi** natomiast **przedstawicielom władz lokalnych**.

*[R1] **Czy czegoś brakuje? (...) Miasto tyle funkcji różnych sprawuje i tyle jest już jakiś takich ogólnodostępnych przestrzeni publicznych właśnie, poprzez ten pasaż Wałąga, poprzez tereny rekreacyjne Faktorii, więc jednego miejsca, którego brakuje, oprócz tego kina, to chyba ciężko wskazać.***

Po krótkim zastanowieniu samorządowcy wskazują na brak kina, sali koncertowej, dużej sali konferencyjnej czy restauracji. **Części z innych swoich pomysłów nie dają jednak szans na sprawdzenie się**, ze względu na **sąsiedztwo i konkurencyjność Trójmiasta**.

*[R2] **W Pruszczu nie ma np. dyskoteki, która się nie broni, bo oferta klubów nocnych, które są w Trójmieście jest na tyle bogata, że mimo kilku prób zupełnie przyzwoitych naprawdę miejsc – one po prostu padły.***

Podobnie, z niepokojem oceniają niektóre z pomysłów mieszkańców (wyniki badań sondażowych Strefy Cukru).

*[R2] **Mieszkaniec życzy sobie kina, ale czy będzie do niego chodził? Tu było kino.***

Ciekawe spostrzeżenia poddają pod dyskusję przedsiębiorcy, mówiący o **rosnących potrzebach jakości usług** u odbiorców/klientów.

*[R7] Nie można wszystkiego sprowadzić do Biedronki i Lidla. (...) **Ludzie lubią estetykę.** (...) Czy to jest sklep mięsny czy to jest cokolwiek, jakaś usługa, no **dzisiaj musi być na jakimś poziomie, żeby zachęcić ludzi do przyjechania.***

Na podstawie wieloletnich obserwacji, zauważają także specyficzne zachowania, skłonności i **potrzeby mieszkańców miast**. Mieszkanie w centrach miast jest pod pewnymi względami utrudnione, więc niedogodności te należy kompensować.

*[R7] Bo to hałas, bo to inne są elementy, czyli **musiałyby się wytworzyć najpierw jakieś takie profesjonalne usługi, profesjonalna oferta dodatkowa, oprócz mieszkalnej, no, żeby tam ktoś chciał mieszkać** ze względów głównie reprezentacyjnych i wygody.*

**Inwestorzy jasno określają także swoje potrzeby** względem przestrzeni. Wiązą się one w dużej mierze z czynnikami ekonomicznymi i formalnymi przestrzeni.

*[R6] Pierwsze (...) to jest **lokalizacja tej działki**. A drugie pytanie to jest **plan przestrzennego zagospodarowania**, żeby wiedział czy na tej działce osiągnę efekt ekonomiczny. Czy jestem w stanie na tej działce **zarobić jakiegokolwiek pieniędzy.***

Zarówno władze lokalne, jak i inwestorzy zgodnie stwierdzają, że gdyby zapytać mieszkańca o jego potrzeby względem okolicy/miasta, odpowie, że chciałby, np. przedszkole czy parking. Jednak najchętniej zlokalizowałby te miejsca jak najdalej od swoich okien. Toteż **bezwzględna realizacja wszystkich partykularnych potrzeb społecznych może się czasem okazać albo niemożliwa, albo wymagająca ustępstw** którejs ze stron.

*[R9] **Każdy lubi mieć sklep w okolicy, ale nie każdy lubi mieszkać nad sklepem.***

## 4.5. Przestrzeń Cukrowni

### PLAN MIEJSCOWY JAKO CZYNNIK WARUNKUJĄCY PRZYSZŁOŚĆ CUKROWNI

Teren Cukrowni Pruszcz objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, któremu poświęcono rozdział 2 niniejszego raportu. Opisano tam główne ustalenia i wytyczne płynące z zapisów planu. W jaki jednak sposób wpływają one na przestrzeń Cukrowni w kontekście gospodarowania i inwestowania w nią? Co na temat planu sądzą władarze miasta, eksperci oraz potencjalni inwestorzy?

Plan miejscowy dla terenu Cukrowni sporządzony jest w bardzo skrupulatny sposób. **Dużą szczegółowość zapisów ma najczęściej więcej zalet niż wad**, szczególnie dla terenu objętego danym planem w kontekście większego obszaru miasta.

[R5] *Plan jest zrobiony trochę inaczej, tzn. **wchodzi trochę w projekt urbanistyczny**. (...) To bardzo dobrze. (...) On **wychodzi poza ustawę o planowaniu**, która według naszych kolegów niemieckich jest podobna do ich ustawy z lat '60.*

[R5] *Ograniczenia jakies tam wprowadzane w planie nie przeszkadzają w zagospodarowaniu terenu. (...) Wydaje się, że to jest dobrze. (nt. szczegółowości zapisów w MPZP)*

[R9] ***Zbyt ogólny plan** Daje wolną rękę z jednej strony, ale z drugiej **naraża cały obszar miasta** właściwie **na wyłączenie (danego terenu) z tkanki miasta**.*

Lokalny samorząd ocenia plan jako dobry, ponieważ jego **zapisy warunkują korzystny i harmonijny rozwój terenu Cukrowni** w przypadku jego zagospodarowania. Plan sporządzono w taki sposób, aby stanowił **kontynuację ładu i zamysłu przyjętego w kształtowaniu całego miasta**. O idei tej (podziale na tradycyjny i nowoczesny Pruszcz) wspomniano w części 5.2. Cukrownia miałaby stanowić "kropkę nad i", wykończenie i kulminację tradycyjnej części miasta, strefę przejściową do terenów nowej, nowoczesnej zabudowy.

[R2] ***To nie jest oderwany plan tej Cukrowni**. Trzeba miasto rozpatrywać **w kontekście właśnie zabytków**, właśnie **nowej osi**, uzupełnienia tego miasta o centrum, specyficznej zabudowy, **charakteru Pruszcza**, który jest **małomiasteczkowy i to jest cały jego urok**.*

*Plan zagospodarowania Cukrowni stanowi jasno sprecyzowany i kolejny element tego planu zabudowy centrum Pruszcza Gdańskiego. Również biorąc pod uwagę elementy niezwykle istotne dla dziedzictwa kulturowego.*

Włodarze zwracają również uwagę na istotę układu komunikacyjnego oraz funkcji ustalonych w planie. Mają one sprawić, że **przyszła Cukrownia będzie centrum miasta**, miejscem **wielofunkcyjnym i łatwo dostępnym** dla wszystkich.

*[R1] Plan jest w pigułce miastem Pruszcza – on ma wszystkie funkcje, które powinny zadziałać w mieście.*

*[R1] Plan **kontynuuje układ drogowy** przeniesiony ze Studium, ale to jest bardzo ważne, **jest jakby kręgosłupem tego planu**. Czyli kontynuacja Grota-Roweckiego do ul. Gdańskiej, połączenie z ul. Obrońców Poczty, połączenie z ul. Podmiejską.*

Jako, że obszar Cukrowni zajmuje znaczną powierzchnię, **poza częściami zabudowanymi** zaplanowano również **kompleks publicznych terenów zieleni** oraz **terenów rekreacyjnych**. Stanowią one także kompensację dla działek budowlanych o niższych parametrach powierzchni biologicznie czynnej. Tereny te mają być **funkcjonalnie sprzężone z Radunią oraz Faktorią** - głównymi obecnie obszarami wypoczynku w mieście.

*[R1] Cała północno-wschodnia część będzie **funkcjonowała z Radunią** i będzie kojarzona z Radunią. (...) Będzie można dojechać dalej ścieżkami do Faktorii, więc ta część (tereny zieleni w MPZP) jest zdecydowanie **połączona z Faktorią**, to nie działa w oderwaniu.*

Plan miejscowy Cukrowni zakłada **pozostawienie głównego budynku fabryki** wraz z kominem **jako dominanty** w krajobrazie miasta. Nowe, **towarzyszące zabudowania** mają być niewysokie, aby **stanowić płynną kontynuację istniejących układów urbanistycznych** i budynków mieszkalnych za murem Cukrowni.

*[R2 i R1] **Część zabytkowa – część o funkcji centrotwórczej** (...), zabudowa wielorodzinna, te 3 kondygnacje, z usługami. (...) **Schodzimy wysokością do zaplecza ul. Krótkiej i rynku** (...) i mamy 1,5 kondygnacji, maksymalnie 2, czyli jakby powoli schodkowo zjeżdżamy w dół. Od dominanty w postaci wysokiego komina, powoli (...) idziemy dalej.*

Wypowiadając się na ten sam temat, przedsiębiorcy zauważają zupełnie inne aspekty zapisów planu. **Nie krytykują ogólnego pomysłu** na zagospodarowanie terenu, jakkolwiek uważają, że **szczegółowe zapisy czynią obszar Cukrowni nieatrakcyjnym** dla inwestorów

ze względów ekonomicznych. Powołują się również na przykład Nowego Centrum, gdzie w lokalach na parterach budynków obserwuje się dużą rotację przedsiębiorców.

[R6] Plan jest niedobry, ponieważ on **powtarza ten błąd, jaki został** w Pruszczu **popętniony tutaj, w centrum miasta.** (...)

Tam na parterach właściciele się zmieniają co pół roku, co parę miesięcy się zmieniają. (...)

Próbują tam stworzyć jakiś biznes: mniejszy, większy (...), a okazuje się, że klientów nie ma. (...)

**Jeżeli się planuje X powierzchni usługowych, to ktoś tą powierzchnię musi eksploatować,** czyli musi tam być jakaś ilość klientów, ludzi. (...)

Nauka dzisiaj potrafi określić jaki potencjał klientów jest potrzebny do tego, (...) żeby stworzyć sklep (...), żeby on nie zbankrutował.

[R6] Jeżeli się projektuje centrum miasta na 1,5 piętra do mieszkania, a na dole się daje całą powierzchnię do skomercjalizowania, no to kto będzie chodził do tych kawiarni?

[R7] Jeżeli 1/3 to sklepy, a 2/3 to mieszkańcy, to (...) ci sklepikarze **nie mają żadnych szans,** bo **nie ma ludzi, którzy mogliby kupować.**

[R9] **W usługi trzeba wierzyć, ale (...)** proporcje – to jest naprawdę istotne.

Przedsiębiorcy przedstawiają nawet obawę, że **obecne zapisy** planu Cukrowni **wykluczają jej zagospodarowanie za prywatne pieniądze** w ogóle.

[R6] Ten plan został narysowany czy zrobiony tak, że **nie daje nadziei na to, że się znajdzie inwestor, który chciałby w to zainwestować.**

[R6] Nie sądzę, żeby się ktoś znalazł, kto by to kupił w całości i w tym planie jaki jest i to zagospodarował. (...) **Tam biznesu nie ma, żadnego.**

Deweloperzy jako możliwą przyczynę skonstruowania takich, a nie innych parametrów zabudowy wskazali **brak opieki ze strony właściciela,** czy też potencjalnego inwestora.

[R6] **Nie było typowego właściciela,** który by od początku powstawania tego planu, **pilnował pewnych tych interesów właścicielskich,** optymalizacji działki. A drugiej strony mamy sytuację taką, że jeżeli wtedy ktoś nie pilnował, no to **teraz ci nowi,** którzy by mieli wejść w to (...), **nie do końca są jeszcze właścicielami.**

Właściciel wiedział jednak o **szczegółowości i ustaleniach planu** miejscowego, gdyż samorządowcy podkreślają, iż:

*[R1] Ten plan konsultowany w był w takim szerokim gronie i **właściciel współuczestniczył w tworzeniu tego planu** i wie o tych ograniczeniach.*

Najbardziej prawdopodobnym powodem występowania różnych i odbiegających od siebie zdań na temat planu zagospodarowania Cukrowni jest **brak dialogu** pomiędzy władzami, a potencjalnymi inwestorami. Samorząd chwali sobie jednak uwagi zgłaszane do tworzonych i istniejących planów miejscowych. Jest na nie otwarty i w swoich decyzjach stara się uwzględniać wszelkie konstruktywne opinie społeczne, co daje **możliwość na wypracowanie porozumienia**.

*[R2] Jest jakiś plan zagospodarowania, my tylko wiemy, że on jest zły. Czemu? Nikt nam nie powiedział.*

*[R3] Jesteśmy zawsze otwarci na uwagi do planu. (...) **Nie wykluczamy zmian w planach miejscowych**.*

*[R1] Jeżeli są jakieś wnioski, które możemy potraktować jako uwagi do planu, to one są normalnie rozpatrywane. (...) Nie ma to zastosowania do tego planu, ponieważ **tutaj nie było uwag**.(o planie miejscowym Cukrowni)*

Władze miasta przyznają jednak, że **plan zagospodarowania Cukrowni**, może i jest negatywnie odbierany przez przedsiębiorców, ale **ma za zadanie chronić** przede wszystkim przyjęty **ład i harmonię tradycyjnego centrum** Pruszcza.

*[R2] Pamiętajmy o tym, że jest to logiczny ciąg centrum. Nie możemy budować wyższych budynków, niż to, co tam jest. (...) Pojawił się też taki argument, że ten nasz plan jest zły, bo **przy takim układzie urbanistycznym on jest nieatrakcyjny dla deweloperów**. Ale to nie jest teren, który mamy zabudować mieszkaniówką.*

*[R2] **On nie ma być atrakcyjny dla deweloperów. On ma być atrakcyjny z punktu widzenia rozwoju miasta dla naszych mieszkańców**.*

Inwestorom trudno jest zrozumieć tak stanowczą obronę parametrów zabudowy, przyjętych w planie, zwłaszcza, jeśli w zapisach widnieje także **konieczność stworzenia publicznych terenów zieleni**. Są one bowiem dla dewelopera **dużym kosztem** zarówno w momencie

budowy, jak i późniejszego utrzymania, a jednocześnie posiadają charakter publiczny - czyli **dostępny dla ogółu społeczeństwa**.

[R6] **Ja sobie nie wyobrażam**, że teraz w myśleniu miasta jest taka koncepcja, **że przyjdzie ktoś, kupi za poważne, normalne rynkowe pieniądze**, kupi tę całą przestrzeń Cukrowni i powie tak: „no dobra, i 5 ha dajemy na park, (...), wykopimy wam tam nieckę, (...) wpuścimy jeszcze łąkę i staw zrobimy”.

Inwestorzy znajdują jednak odpowiedź na ten problem. Twierdzą, że:

[R6] **Idealnym rozwiązaniem byłoby takie rozwiązanie, że w tych częściach publicznych, które są miasto by partycypowało finansowo w realizacji**.

Swoje pomysły popierają kilkoma konkretnymi argumentami. Przytaczają zdanie, że najważniejsze dla miast przestrzenie publiczne powinny być traktowane przez władze

[R6] **Takie rozwiązanie daje przestrzeń, w której można byłoby coś stworzyć, a dzisiaj, jeżeli to będzie na zasadzie takiej, że Cukrownia wystawi na sprzedaż (...), ktoś to kupi, zacznie teraz kombinować, pokonywać te wszystkie trudności, robić plan.**

z większą uwagą. Być może powinno się szukać dla nich nowych dróg gospodarowania tak, aby zapewnić jak największe szanse dobrego, akceptowalnego społecznie rozwiązania. Przy pokonywaniu wielu trudności, na jakie napotyka potencjalny inwestor, można zatracić to, co jest największą szansą Cukrowni - możliwość stworzenia nowego, prawdziwego centrum miasta dla jego mieszkańców.

Inwestorzy podają również pomysł na **wspólne, partycypacyjne prace** nad zagospodarowaniem obszaru Cukrowni - **stworzenie PPP** (partnerstwa publiczno-prywatnego).

[R8] **Jedynym logicznym rozwiązaniem byłoby stworzenie takiego konsorcjum, coś na wzór właśnie PPP**. Żeby ułatwić sprawę weszłaby **Cukrownia, deweloper i samorząd** terytorialny. **To może by wtedy coś powstało**.

Zauważają jednak **obawy** związane ze stworzeniem, zdaje się kusząco **skutecznego, ale jednocześnie ryzykownego PPP**.

[R6] **No właśnie te trzy P są takie trudne (...)**. Z jednej strony **wymagają dużej determinacji i odwagi ze strony urzędnika**, i też się nie ma tu co dziwić: **w imię czego on ma brać na siebie jakieś podejrzenie, że jest skorumpowany?**



Zauważają także, że czynnikiem, który pomoże w osiągnięciu sukcesu w zagospodarowaniu Cukrowni jest z pewnością **jeden zarządca całego procesu**. W roli takiej proponują albo **dewelопера, albo władze miasta**. Obawiają się jednak podziału terenu na mniejsze działki i rozdanie ich pod zagospodarowanie wielu różnym inwestorom, gdyż ciągnie to za sobą **ryzyko utraty ładu przestrzennego i harmonii całego założenia**.

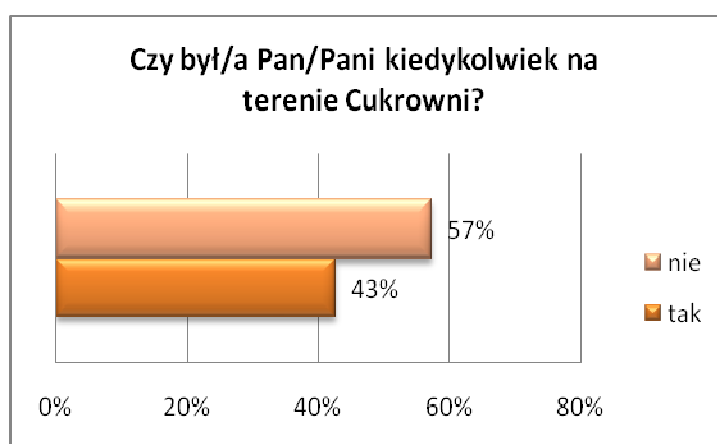
[R9] Tutaj **trudno sobie wyobrazić taką inwestycję, żeby ona (...) była sukcesem albo bez jednego dewelopera**, który to prowadzi, przynajmniej gruntowego (...) **albo może sobie miasto wziąć na siebie taką funkcję** rozwijając myśl, organizując konkursy, robiąc pewną koncepcję zagospodarowania przestrzennego, bardzo wyraźną i później może sobie to dzielić.

Być może celna jest także uwaga, która prowadzi do propozycji ponownej rozmowy o terenie Cukrowni oraz jej przyszłości: [R7] *Jeżeli ten plan (...) zatwierdzony był 5 lat temu (...), potrzeby Pruszcza wtedy były całkowicie inne i teraz są całkowicie inne.*

### POTRZEBY I MARZENIA. JAKA MA BYĆ CUKROWNIA?

Niemal każdy mieszkaniec Pruszcza Gdańskiego ma swoje zdanie czy też pomysł związany z przyszłym zagospodarowaniem Cukrowni.

Aby rozpocząć dyskusję publiczną zapytaliśmy mieszkańców, czy kiedykolwiek byli na terenie Cukrowni i z czym im się ten teren kojarzy. **Ponad połowa osób biorących udział w sondażu (57%)** odpowiedziała, że **nigdy nie była na terenie Cukrowni Pruszcz** (wyk. 15).



WYKRES 15. Ilu Pruszczan odwiedziło kiedykolwiek teren Cukrowni? (sondaż uliczny, III 2012, opracowanie własne)

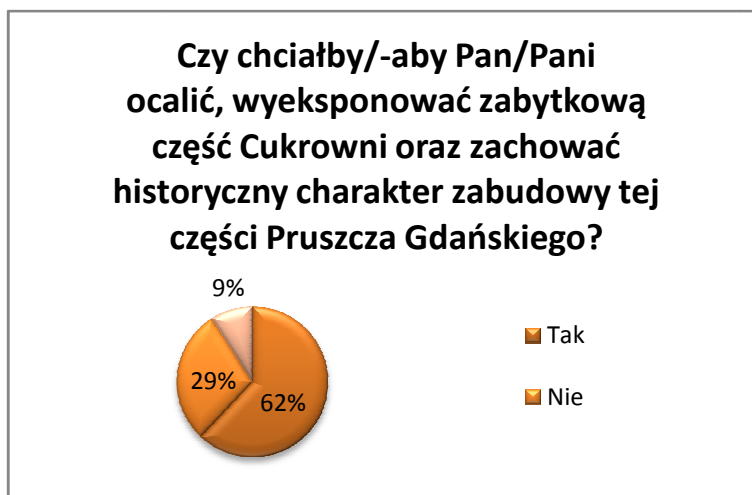
Wśród 43% osób, które deklarowały, że były na terenie Cukrowni najczęściej odwiedzenie terenu wiązało się z pracą tych osób w Cukrowni, odwiedzinami znajomych lub rodziny, którzy pracowali w Cukrowni bądź wycieczek szkolnych. Część osób deklarowała również, że była na terenie Cukrowni chcąc po prostu zwiedzić teren.

**Skojarzenia związane z Cukrownią miały neutralny lub nawet pejoratywny charakter.**



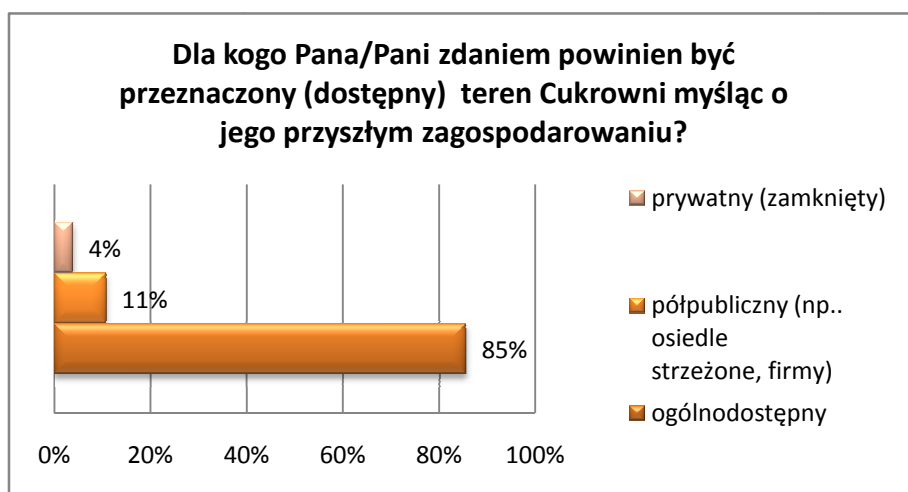
**ILUSTRACJA 8.** Odpowiedź na pytanie: Z czym kojarzy się Pani/Panu Cukrownia?  
(sondaż uliczny, III 2012, opracowanie własne)

**Zdecydowana większość mieszkańców** Pruszcza Gdańskiego chce wyeksponować zabytkową część Cukrowni i **zachować zabytkowy charakter tej części miasta**, stanowią oni 62% ogółu badanych (wyk. 16). Niespełna 1/3 (29%) ma odmienne zdanie i nie widzi konieczności ochrony historycznych cech obiektu.



**WYKRES 15.** Czy Pruszczanie chcą zachować zabytkowy charakter Cukrowni?  
(badanie ilościowe, V 2012, opracowanie własne)

Mieszkańcy wyrazili także swoją opinię na temat charakteru dostępności terenu Cukrowni. **Zdecydowana większość** osób zapytana o charakter otwartości terenu Cukrowni w jego przyszłym zagospodarowaniu **opowiedziała się za tym, że teren ten powinien być ogólnodostępny** (wyk. 16). Niewielki odsetek badanych chciałby, żeby teren ten był terenem prywatnym (4%) lub miał charakter półpubliczny (11%). Pojawiły się też głosy osób niezdecydowanych oraz z drugiej strony zdecydowane deklaracje dotyczące przyszłego charakteru zagospodarowania terenu Cukrowni, jako obszaru osiedli mieszkaniowych lub bądź terenu pod firmy.



**WYKRES 16.** Dla kogo Cukrownia powinna być dostępna?  
(sondaż uliczny, III 2012, opracowanie własne)





**ILUSTRACJA 10.** W co mieszkańcy chcieliby zmienić Cukrownię?  
(plenerowa akcja „Zmieńmy Cukrownię w...”, III 2012, opracowanie własne)

Obok najczęściej wskazywanego kina, pojawiły się pomysły na stworzenie **aquaparku**, **centrum handlowego**, **centrum multikulturalnego**, **placu zabaw**, **fastfoodów** i **parku rozrywki**. Z rzadziej pojawiających się idei: teatr, muzeum, dyskoteka, lofty, czy galeria sztuki. Co ciekawe, część mieszkańców wyraziła **tęsknotę za dawną fabryką**, chcąc w Cukrowni – po prostu cukrowni. Były także głosy opowiadające się za powstaniem agencji towarzyskich (co wyklucza jednak plan miejscowy).

We właściwym badaniu ilościowym (ankiecie) skierowaliśmy do Pruszczan podobne, konkretne pytanie: **jaki mają pomysł na zagospodarowanie Cukrowni?** Porównując wyniki uzyskane z badania w maju do wyników sondażu z marca możemy zauważyć, że opinie mieszkańców na temat zagospodarowania terenu Cukrowni nie są już tak skrajne i zdecydowane (il. 11). Osoby, które nie miały konkretnego pomysłu na to, co mogłoby się znaleźć w przestrzeni Cukrowni podkreślały, że teren ten powinien być przeznaczony dla mieszkańców, powinno się tam znaleźć **coś szczególnie dla dzieci i młodzieży, dla całych rodzin i dla seniorów**. Pruszczenie chcą, aby teren Cukrowni był **zagospodarowany kompleksowo** i zaspokajał równocześnie ich **różnorodne potrzeby, spełniając różne funkcje**.

Cukrownia powinna według mieszkańców łączyć w sobie wiele funkcji i zapewniać możliwość realizacji różnorodnych potrzeb.



**ILUSTRACJA 11.** Co według mieszkańców Pruszcza powinno znaleźć się na terenie Cukrowni?  
(badanie ilościowe, VI 2012, opracowanie własne)

Badani wskazują na **kompleksowe centrum handlowe**, w którym znajdą się różnorodne **sklepy** (sklepy markowe, butiki, ale także sklepy specjalistyczne) oraz **usługi** (począwszy od drobnych usług rzemieślniczych tj. ślusarz, szewc czy krawiec, poprzez usługi medyczne i usługi specjalistyczne z dziedziny energetyki, elektryki itp.). Istotne jest także stworzenie **kina**.

Należy dodać, że mówiąc centrum handlowym Pruszczanie **nie mają na myśli supermarketu**, a **raczej wielopoziomową, dużą galerię ze sklepami**, podobną np. do „Galerii Bałtyckiej”.

Mieszkańcy wskazują także na potrzebę powstania **nowych terenów zieleni, dobrze zagospodarowanego, dużego parku**. Z odpowiedzi respondentów wynika, że tereny zieleni powinny być jednocześnie **terenami rekreacji i sportu**. Takie miejsca winny być **przyjazne dla rodzin i dzieci**, powinny stanowić **przestrzeń spotkań dla mieszkańców**. Co dokładnie mieści się w kategorii rekreacja? Mieszkańcy wskazują na place zabaw, skateparki, ścieżki rowerowe i do jazdy na rolkach czy wrotkach, ścianki wspinaczkowe, deptak spacerowy, czy przestrzeń do gry w paintball.

Ważną kwestią dla Pruszczan jest także **kultura i rozrywka**. Badani wskazywali na potrzebę stworzenia **centrum kultury z salą koncertową, galerią sztuki i dobrze wyposażoną,**

Mieszkańcy potrzebują miejsca podobnego w sposobie funkcjonowania do Faktorii - **swoistego „wielofunu”**, który będzie jednak **działał przez cały rok, nie tylko w okresie letnim.**

**nowoczesną biblioteką.** Istotne są także miejsca rozrywki, gdzie będzie „*bilard, kręgle i małe kino w jednym miejscu*”. Bardzo często w miejscach rozrywki uwzględnianie było przez badanych **kino**, które jednak równie dobrze może działać przy centrum handlowym czy centrum kultury. Potrzeba stworzenia kina w Pruszczu Gdańskim jest bardzo silna i wyraźna.

Z kategorią tą wiążą się jednak pewne zastrzeżenia, mieszkańcy chcą raczej żeby kino **nie było typowym multiplexem, a raczej kinem kameralnym**, alternatywnym, może być w postaci kina samochodowego. Badani mają świadomość konkurencji kin w Trójmieście, dlatego chcą, żeby kino w Pruszczu Gdańskim czymś się wyróżniało i przyciągało nie tylko mieszkańców. W kontekście kultury warto zaznaczyć, że znaczna część mieszkańców wskazuje na potrzebę utworzenia **muzeum**, które miałyby być muzeum **upamiętniającym działanie Cukrowni** bądź **historię samego Pruszcza** Gdańskiego.

Badani często wskazują także na potrzebę utworzenia **kompleksu sportowego** i aquaparku bądź krytego basenu. Kompleks sportowy mógłby być w opinii mieszkańców dość zróżnicowany: począwszy od specjalistycznych sal treningowych do sportów połączonych z rozrywką, takich jak bilard czy kręgle. **Aquapark i basen** są kategorią wymienianą oddzielnie bądź też jako element wspomnianego kompleksu sportowego. Są to bardzo miejsca, których mieszkańcy wyraźnie potrzebują.

Dla badanych ważne jest również powstanie **miejsc spotkań dla różnych grup**: seniorów, młodzieży, rodzin z dziećmi. Zatem potrzebne są kawiarnie, restauracje i puby o zróżnicowanej ofercie dla różnych grup klientów, o różnorodnych oczekiwaniach.

Badanie wykazuje silne zapotrzebowanie mieszkańców na utworzenie **nowych miejsc pracy**. Respondenci wyrazili nadzieję powstania wakatów właśnie **na terenie Cukrowni**. Warto przypomnieć, że miejsca pracy stanowiły jedną z najniżej ocenionych kategorii miejsc w przestrzeni miasta przez mieszkańców Pruszcza Gdańskiego (porównaj tab. 3).



Mimo tego, że Pruszczenie są raczej zadowoleni ze stanu mieszkalnictwa w mieście, nie widzą żadnych przeszkód w tym, aby na terenie Cukrowni powstały **nowe miejsca do mieszkania**. Opinie w tej kwestii są jednak podzielone: część badanych chciałaby osiedla niskich domów, inni - bloków o architekturze historyzującej lub nawiązującej do stylu Cukrowni.

Swoje **potrzeby odnośnie tego miejsca przedstawiły również władze lokalne oraz przedsiębiorcy, deweloperzy, potencjalni inwestorzy**. Wszyscy zgadzają się, że ten teren powinien być ogólnodostępny, ważny dla mieszkańca i rozpoznawalny w przestrzeni Pruszcza.

*[R3] **Absolutnie to ma być dla ludzi, centrotwórczy charakter i to położenie, absolutnie musi być akceptowalne.***

**Samorząd** w swoich wizjach Cukrowni w dużej mierze **potwierdza założenia planu miejscowego**. **Zabytkowy budynek powinien pozostać** według władz **dominantą**, zachować swój historyczny charakter i określać pozostałe formy zagospodarowania terenu. Przedstawia także bardziej szczegółowe pomysły oraz ich uzasadnienie w kontekście układu całego miasta.

*[R1] Myśmy chcieli, **żeby w tej nowej zabudowie nie było dominanty**, która by przeszkadzała Cukrowni.*

*[R2] Liczymy na to, że uda nam się tam (...) wprowadzić elementy, które sprawią, że mieszkańcy Pruszcza będzie mógł jeszcze bardziej korzystać z tego kompaktowego układu miasta.*

*[R2] Cukrownia – możemy nadać jej pewną funkcję, (...) może się tam pojawić element ochrony zabytków, czyli tego gmachu głównego Cukrowni, z funkcją centrotwórczą: **centrum handlowe, kino**. (...) **Stawy pocukrowniane – tam musi być dużo zieleni.***

*[R2] **Kino, sala koncertowa, sala konferencyjna, duża sala, restauracja** – tego rzeczywiście brakuje. I wydaje się być to idealnym miejscem na coś takiego.*

*[R2] **Żelazny most** (...) – chcemy, żeby w przyszłości tym mostkiem można było fajnie **wejść na teren Cukrowni**, nie tylko z tej głównej strony, nie tylko od osiedli.*

Istotne dla władarzy jest **kontynuowanie idei zachowania tradycyjnego centrum Pruszcza**, właśnie na terenie Cukrowni, która jest dla miasta bardzo ważnym obszarem.

[R2] I to nam pozwoli dociągnąć centralny układ miasta prawie, że aż do obwodnicy.

[R2] **W tym miejscu jak w soczewce spotykają się wszystkie wizje dotyczące tego historycznego centrum Pruszcza Gdańskiego. (...) To jest taka "kropka nad i" w zakończeniu tego terenu ogólnomiejskiego.**

**Przedsiębiorcy** określili swoje potrzeby względem obszaru Cukrowni **jako terenu inwestycyjnego**. Jasne jest, że najbardziej istotnym czynnikiem jej możliwego zagospodarowania jest **opłacalność gospodarcza**. Deweloper musi mieć pewność, że teren, w który inwestuje ma szansę się utrzymać oraz przyniesie zysk.

W kwestiach szczegółowych pomysłów oraz zachowania zabytkowego czy dominującego charakteru budynku Cukrowni przedsiębiorcy są bardzo otwarci. Dla nich ważniejsze są **opinie społeczne** oraz **możliwości techniczne budowli**, które kształtują późniejsze projekty adaptacji.

[R6] **Może się okazać, że on jest fajny ten budynek i po co go burzyć, jak jest fajny?**

[R9] **Może być budynek dominantą w okolicy, a może być otoczony przez jeszcze wyższe bryły i przez to otoczenie będzie perłą w otoczeniu. Różnie można sytuację potraktować.**

## **OBAWY ODNOŚNIE PROCESU ZAGOSPODAROWANIA CUKROWNI**

Z zagospodarowaniem terenu Cukrowni wiąże się wiele obaw. Jest to **teren ważny** zarówno **dla mieszkańców**, jak i **przestrzeni oraz przyszłości Pruszcza**.

Mieszkańcy są podzieleni w odczuwaniu obaw związanych z procesem zagospodarowania Cukrowni. Wśród 38% mieszkańców proces ten budzi pewne obawy, 42% obaw takich nie czuje (wyk. 17).



**WYKRES 17.** Czy Pruszczanie widzą jakieś zagrożenia dla procesu zagospodarowania Cukrowni? (badanie ilościowe, VI 2012, opracowanie własne)

Wydawać by się mogło, że obawy jednych mieszkańców w stosunku do zagospodarowania terenu są w dużej mierze sprzeczne z oczekiwaniami drugich odnośnie tego, co miałyby powstać na obszarze Cukrowni. **Wiele niepokojów wiąże się z centrum handlowym.** Właściwa interpretacja uwzględniająca komentarze respondentów mówi, że **mieszkańcy nie chcą, aby na terenie Cukrowni powstało „Tesco”, „Biedronka” czy „Auchan”** i takie sklepy budzą ich obawy. **Potrzebują natomiast galerii handlowej**, stanowiącej zbiór sklepów odzieżowych i innych, z kawiarniami, restauracją czy centrum rozrywki.

Mieszkańcy nie chcą, aby na terenie Cukrowni powstało „Tesco”, „Biedronka” czy „Auchan”. Pragną galerii handlowej typu „Galeria Bałtycka”.

Mieszkańcy obawiają się, że zagrożenie związane z parcelacją terenu między drobniejszymi inwestorów, może uniemożliwić spójne zaplanowanie i kontrolowanie tego, co powstanie na terenie Cukrowni.

Pruszczanie **obawiają się także powstania** na terenie Cukrowni **zamkniętego osiedla mieszkaniowego**, skupiska banków, aptek czy **niedostępnego dla nich centrum biznesu.**

Duże znaczenie dla mieszkańców ma **zachowanie zabytkowego charakteru miejsca.** Respondenci obawiają się, że **historycznie cenna część Cukrowni zostanie zburzona** lub po prostu zniszczone.

Istotną kwestią jest również to, **kto będzie odpowiadał za proces zagospodarowania** terenu Cukrowni. Badani wykazali się dużą świadomością stwierdzając, że **teren inwestycyjny** może stać się **przedmiotem spekulacji**, manipulacji w procesie zagospodarowania ze strony władz miasta lub inwestorów. Jednocześnie wiąże się z tym ryzyko zbyt dużego wpływu prywatnego przedsiębiorcy na kształt terenu oraz **przedkładania interesu prywatnego nad społeczny**.

Niepokoje Pruszczan budzi sprzedaż Cukrowni w ręce inwestora, który nie będzie brał pod uwagę potrzeb mieszkańców i zaprzepaści potencjał terenu.

Pruszczanie obawiają się **długiego czasu realizacji procesu** zagospodarowania terenu Cukrowni, co będzie łączyło się ze **zwiększonym ruchem samochodowym** i hałasem w czasie budowy. Lęki budzi również przyszły **właściciel obszaru** Cukrowni. Mieszkańcy pragnęliby, żeby był on dobrym, rozsądnym gospodarzem, ale też **wsluchiwał się w potrzeby Pruszczan**.

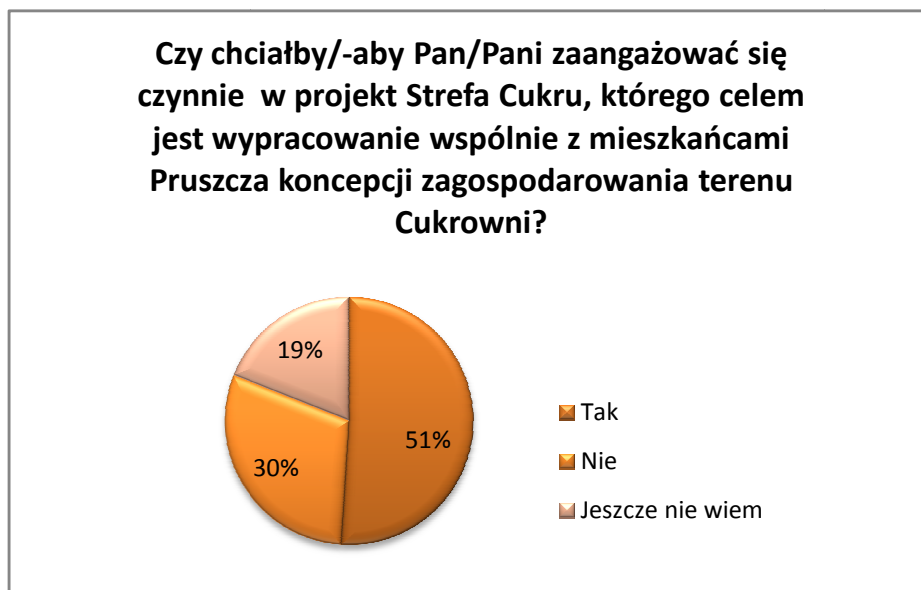
Zaś największa **obawa władz miasta** wyraża się niepokojem o zgoła inną kwestię – o rozpoczynanie dyskusji nad przyszłością terenu, który jest obecnie **własnością prywatną**.

*[R2] Położymy temat Cukrowni, bo to jest teren prywatny.*

### **CHĘĆ UDZIAŁU W PROCESIE WSPÓŁPLANOWANIA CUKROWNI**

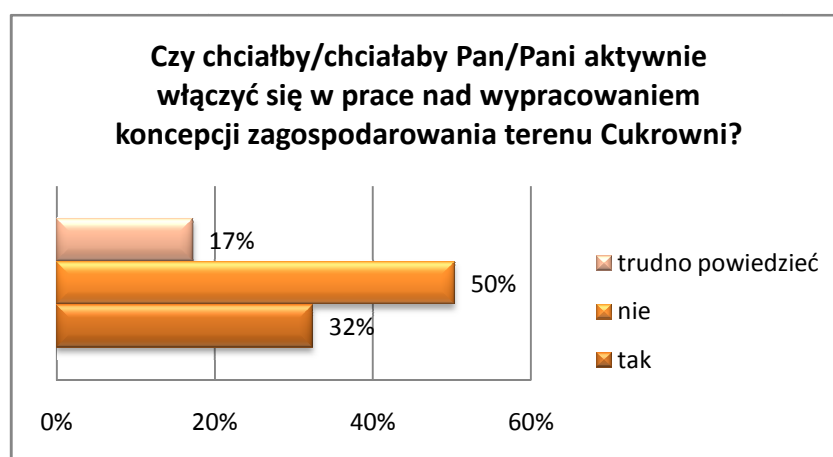
Jak już wcześniej wspomniano **udział obecnych i przyszłych** użytkowników w procesie planowania ich wspólnego obszaru jest jednym z kluczowych czynników **stworzenia dobrej, sprawnie funkcjonującej i prawdziwie ożywionej przestrzeni**.

**Mieszkańcy** Pruszcza zapytani o to, czy chcieliby zaangażować się w **projekt Strefa Cukru**, aby wspólnie wypracować koncepcję zagospodarowania terenu Cukrowni **deklarują chęć udziału na poziomie 51%**, przy czym 19% osób jest niezdecydowanych (wyk. 17).



**WYKRES 17.** Czy Pruszczańanie chcą współtworzyć koncepcję zagospodarowania terenu Cukrowni? (badanie ilościowe, VI 2012, opracowanie własne)

Dla porównania przytaczamy wyniki sondażu przeprowadzonego z mieszkańcami Pruszcza w marcu 2012 roku (wyk. 18). **Ponad 1/3 osób** biorących udział w sondażu **już na początku projektu zadeklarowała chęć włączenia się** w prace nad zagospodarowaniem terenu Cukrowni (32%). 17% osób było jeszcze niezdecydowanych. Można zatem zauważyć, że na gruncie pruszczańskim projekty tego typu skutecznie oddziałują i angażują uwagę mieszkańców.



**WYKRES 18.** Jakie zaangażowanie we współtworzenie koncepcji zagospodarowania terenu Cukrowni mieszkańcy deklarowali na początku projektu Strefa Cukru? (sondaż uliczny, III 2012, opracowanie własne)

Warto odnotować także spadek liczby osób, które zdecydowanie nie chcą zaangażować się w prace nad tworzeniem społecznej koncepcji zagospodarowania Cukrowni: z 50% w marcu do 30% w maju 2012 roku.

Dodatkowo, prawie 1/5 osób angażujących się w sprawy miasta, deklaruje chęć włączenia się w prace nad przyszłością Cukrowni (24% odpowiedzi - tab. 4).

Mieszkańcy, którzy zwykle nie angażują się w sprawy miasta, chcą współtworzyć społeczną koncepcję zagospodarowania terenu Cukrowni Pruszcz.

Optymizmem może napawać także fakt, że **osoby, które nie angażują się czynnie w kwestie miejskie deklarują swoją chęć udziału w projekcie Strefa Cukru** (76% odpowiedzi).

Wskazuje to na **duże zainteresowanie lokalnej społeczności** problemem nieczynnej Cukrowni Pruszcz. Daje to również **dużą szansę na pomyślną, owocną i kreatywną pracę kolejnego etapu projektu - Grupy Koncepcyjnej**.

Czy angażuje się Pan/Pani czynnie w sprawy (problemy) dotyczące miasta?	Czy chciałby/-aby Pan/Pani zaangażować się czynnie w projekt Strefa Cukru, którego celem jest wypracowanie wspólnie z mieszkańcami Pruszcza koncepcji zagospodarowania terenu Cukrowni?		
	Tak	Nie	Jeszcze nie wiem
Tak	24%	10%	19%
Nie	76%	90%	81%
Ogółem	100%	100%	100%

**TABELA 4.** Zestawienie krzyżowe liczby osób angażujących się w sprawy miasta z liczbą osób deklarujących chęć wzięcia udziału we współtworzeniu koncepcji zagospodarowania Cukrowni Pruszcz (badanie ilościowe, VI 2012, opracowanie własne)

## 5. Podsumowanie

Pruszcz Gdański jest ośrodkiem leżącym na styku kilku ważnych szlaków komunikacyjnych. Tuż obok miasta znajduje się autostrada A1 oraz obwodnica południowa Gdańska. Przez lata Pruszcz odgrywał rolę **miasta tranzytowego** i trójmiejskiej sypialni, zaś obecnie jego

W Pruszczu potrzeba typowego centrum, skupiającego życie i ducha miasta.

**znaczenie dla aglomeracji** niezmiernie **wzrasta**. Powstała strefa inwestycyjna, tworzy się nowa zabudowa mieszkaniowa, poszerzana jest oferta rozrywkowo-kulturalna dla mieszkańców.

Po wielu latach podziału na wschodnią i zachodnią część, **miasto zostało wewnętrznie scalone** dzięki budowie drugiego wiaduktu oraz mostu w Cieplewie.

Lokalne władze dążą do **podniesienia wartości miasta dla jego mieszkańców** oraz stworzenia ciekawej oferty dla biznesu i ludności Trójmiasta. Samorząd chce **przeciwdziałać uciekaniu za atrakcjami** i zakupami do Gdańska oraz przyciągnąć nowych mieszkańców i przedsiębiorców.

Główną ideą w planowaniu przestrzeni miasta jest jego **podział na dwie strefy: tradycyjnego centrum**, stanowiącego pozostałość po wsi Pruszcz oraz **nowoczesnej zabudowy**, zlokalizowanej wokół. Dodatkowo wydzielono na peryferiach strefy inwestycyjne.

Gmina miejska Pruszcz ma **ograniczone narzędzia wykonawcze**, zawężone właściwie do **planów miejscowych**. Jest to znaczne utrudnienie dla wprowadzania w życie przyjętej polityki oraz zamysłów związanych z zagospodarowaniem przestrzeni. Nie najlepsza jest także współpraca z władzami powiatu. Urzędy obydwu szczebli fizycznie dzieli niewielki dystans, jednak **realna współpraca jest dość odległa**. W mieście brakuje lokalnej opieki konserwatorskiej. Niepewna jest tutaj **sytuacja kulturowo cennych obiektów**, często chronionych jedynie przez zapisy planów miejscowych czy ewidencje gminne.

Jedynym narzędziem w zarządzaniu miastem, jakie ma władza lokalna jest plan miejscowy.



Politykę współpracy pomiędzy władzami lokalnymi, inwestorami i mieszkańcami należałoby rozszerzyć o elementy współzrządzenia czy partycypacyjnego zarządzania miastem.

Zarządzanie miastem to **w idealnym założeniu współzrządzenie władz lokalnych, przedsiębiorców, mieszkańców i organizacji**. W Pruszczu dochodzi do rozmów i konsultacji pomiędzy wymienionymi podmiotami, a także wojewódzkim konserwatorem zabytków. Samorząd stara się dawać wiele możliwości opiniowania i wnioskowania do miejskich zagadnień.

**Każda ze stron ma swoje żale, bolączki oraz trudności w komunikacji** z innymi. Wszystkie jednak **deklarują otwartość i chęć rozmowy** o ważnych dla miasta zagadnieniach.

- Zdaje się, że **Pruszcz Gdański stoi u progu stworzenia płaszczyzny dialogu** społecznego. Należy ją jednak tworzyć rozważnie i cierpliwie, **wsluchając się w potrzeby** pozostałych podmiotów dialogu, nie zapominając też o władzach powiatowych.
- Istotne jest wyjście z założenia, że **każda za stron** chcących wypowiedzieć się w kwestii wspólnej, jaką jest miasto, ma takie samo prawo i **jednocześnie tak samo ważne zdanie** na ten temat.

Wszelkie **procesy rewitalizacyjne wymagają dużego zaangażowania społeczności lokalnych**, które są najważniejszą składową życia danego miejsca. Bez ich udziału przestrzeń się nie zmieni.

- Rewitalizacja nie może ograniczać się do infrastrukturalnych działań i decyzji samorządów. **Na pierwszym miejscu zawsze należy stawiać czynnik społeczny**, a po nim życie gospodarcze.
- Realizacja celów „twardych” zawsze powinna odbywać się na końcu, jako **rezultat diagnozy potrzeb zastanych grup społecznych i potencjału samego miejsca**.

Badania wskazują, że **Pruszczanie interesują się sprawami miasta** i chcieliby w nich uczestniczyć, choć często czują, że na kwestie te nie mają wpływu. Ponad połowa z nich zadeklarowała chęć współtworzenia społecznej koncepcji zagospodarowania Cukrowni.

- Świadczy to o ogromnym **potencjale drzemiącym w mieszkańcach**, który należy dobrze wykorzystać. **To ludzie tworzą miejsca!**

Cukrownia Pruszcz stanowi własność Skarbu Państwa, znajdującą się w wieczystym użytkowaniu **KSC Polski Cukier S.A.** Fabryka działała od 1881 do 2004 roku. W pierwszych dniach czerwca 2012 roku KSC podjęła **decyzję o sprzedaży obszaru Cukrowni Pruszcz.** Rozpoczęły się przygotowania do procedury przetargowej.

Cukrownia objęta jest **ochroną konserwatorską**, poprzez wpis do wojewódzkiego rejestru zabytków. **Miejscowy plan** dla tego obszaru sporządzony jest w sposób bardzo szczegółowy. Zawiera **szereg wytycznych, ograniczeń i parametrów** oraz wskazuje dopuszczalny rodzaj zabudowy. Do zachowania przewiduje się zabytkowy gmach fabryki, którą otaczać ma zabudowa mieszkaniowo-usługowa oraz ogólnodostępne tereny zieleni.

Zagospodarowując Cukrownię samorząd pragnie **stworzyć tam właściwe centrum miasta**, ośrodek aktywności lokalnej, znajdujący się estetycznie na zakończeniu historycznej części Pruszcza.

Przedsiębiorcy wyrażają obawę, że **istniejące w planie zapisy wykluczają znalezienie inwestora**, który zdecyduje się na kupno terenu Cukrowni. Wskazują na liczne zapisy dotyczące wskaźników zabudowy, jakie uniemożliwiają osiągnięcie efektu ekonomicznego oraz poddają w wątpliwość utrzymanie się tam biznesu.

- Chociaż **plan miejscowy znajduje się w kręgu zainteresowań zarówno inwestorów, urzędników, jak i mieszkańców**, nadal nie jest to temat publicznej dyskusji. Ubolewają nad tym wszystkie trzy podmioty sprawy. Wszystkie też **deklarują chęć wspólnego pochylenia się nad tym tematem.**

Należy pamiętać o istotności **zaangażowania mieszkańców** i stworzenia **klimatu przyjaznego dla biznesu**. Dzięki temu powstające miejsce będzie mogło stać się różnorodnym i złożonym organizmem o zrównoważonej, samotrzymującej się strukturze – miejscem zrewitalizowanym.

Wydaje się, że projekt Strefa Cukru idealnie odnajduje się w obecnej sytuacji formalnej Cukrowni. Okoliczności te, w połączeniu ze społecznym zainteresowaniem pozwalają wierzyć w **stworzenie prawdziwie dobrej przestrzeni publicznej.**

**Mieszkańcy Pruszcza Gdańskiego są aktywną społecznością**, która **ma określone potrzeby** dotyczące funkcjonowania przestrzeni publicznej miasta. Żeby przestrzeń była uznana za dobrą, musi spełniać szereg

funkcji odpowiadających na potrzeby jej użytkowników. Pruszczanie dokonując ogólnej oceny zagospodarowania przestrzennego miasta odnoszą się z zadowoleniem do procesu jej kształtowania jak i samej przestrzeni, w której żyją. Można jednak wskazać na konkretne kwestie, które wymagają poprawy:

- Należy dążyć do **zwiększenia różnorodności sklepów i usług**, w tym: zadbać o rozwój usług specjalistycznych i rzemieślniczych, poszerzyć ofertę sklepów o sklepy markowe i butiki dla bardziej wymagających klientów.
- Należy stworzyć **więcej miejsc spotkań i rozrywki** dla różnorodnych grup odbiorców: **dzieci, młodzieży, seniorów**, z konkretnie dostosowaną ofertą.
- Należy rozszerzyć i **urozmaicić ofertę kulturalno-rozrywkową**, tak aby można było z niej korzystać **cały rok**, aby nie pochodziła z jednego źródła i nie była skupiona w jednym miejscu (Faktoria).
- Należy **stworzyć możliwości rozwoju zawodowego** szczególnie dla młodych osób.
- Należy **rozwijać** już istniejące miejsca rekreacji i rozrywki (**deptak nad Radunią, Faktoria, Nowe Centrum**), gdyż spotykają się one z dużą aprobatą mieszkańców (postrzegane są jako miejsca czyste, zadbane, bezpieczne, spokojne, atrakcyjne ze względu na swoją różnorodną ofertę i możliwości wykorzystania, a także estetykę i pewnego rodzaju prestiż miejsca).

Przy realizacji wszelkiego typu przedsięwzięć w przestrzeni publicznej należy **brać pod uwagę głosy różnych stron** (szczególnie tych, których bezpośrednio dotyczą planowane inwestycje/działania). Zapobiega to powstawaniu późniejszych konfliktów w wyniku wcześniejszego pójścia na ustępstwa poszczególnych zainteresowanych stron.

**Przestrzeń Cukrowni Pruszcz** jest kwestią żywo dyskutowaną wśród mieszkańców Pruszcza Gdańskiego, często **obecną w dyskursie publicznym**. Określenie swojego zdania na temat zagospodarowania tego obszaru miasta nie stanowi dla jego mieszkańców problemu pomimo tego, że znaczna część mieszkańców nigdy nie była na terenie Cukrowni. Mieszkańcy mają dość wyraźne stanowisko odnośnie charakteru, jaki ma przyjąć Cukrownia: ma być to **teren ogólnodostępny**, otwarty dla mieszkańców, **z zachowaniem zabytkowej części** i historycznego wymiaru przestrzeni. Świadczyć to może o **ważności** tego elementu architektury Pruszcza Gdańskiego dla jego mieszkańców i jego **emocjonalnym wymiarze**.

Stanowisko to podzielane jest także przez samorząd, który uważa, że Cukrownia powinna **zachować swój historyczny charakter** i określać pozostałe formy zagospodarowania terenu.

Mieszkańcy mają różne pomysły na zagospodarowanie obszaru Cukrowni. Najogólniej można powiedzieć, że ma to być **teren zagospodarowany kompleksowo** umożliwiający realizację potrzeb, które nie są w wystarczającym stopniu zaspokojone w obecnej przestrzeni miasta. Konkretnie pomysły mają odpowiadać na określone potrzeby w zakresie:

- Sfery **usługowo-handlowej** (stworzenie **kompleksowego centrum handlowego** z **różnorodnymi sklepami** także bardziej ekskluzywnych marek oraz ze specjalistycznymi usługami)
- Sfery **kulturalnej** (stworzenie centrum kultury z **ofertą dostosowaną do różnorodnych grup odbiorców**, działającą cały rok kalendarzowy).
- Sfery **rozrywkowej** (stworzenie centrum rozrywki **obfitującego w miejsca spotkań dla różnych grup**: dzieci, młodzież, seniorzy, **oferującego różnorodne formy spędzania czasu wolnego** począwszy od możliwości wypicia kawy w kawiarni, obejrzenia filmu w kinie, po bardziej aktywne formy spędzania czasu, np. kręgle czy bilard).
- Sfery **rekreacyjno-sportowej** (stworzenie centrum sportu umożliwiającego uprawianie **różnych dyscyplin sportowych** – w tym boiska do gier zespołowych, basenu bądź aquaparku, zapewnienie **aktywności fizycznej na świeżym powietrzu** poprzez utworzenie na terenach zieleni skateparków, deptaków spacerowych, ścieżek rowerowych, ścianki wspinaczkowej).
- Sfery związanej z **mieszkalnictwem i pracą** (stworzenie **osiedli domków jednorodzinnych bądź bloków** nawiązujących do historycznego charakteru miejsca oraz rozwój takiej infrastruktury, która umożliwiłaby **utworzenie nowych miejsc pracy**, możliwie powiązanych z wcześniej wymienionymi potencjalnymi miejscami zagospodarowania terenu Cukrowni).

Samorząd deklaruje  
wsłuchanie się  
w potrzeby mieszkańców.

Władze lokalne w swoim stanowisku odnośnie zagospodarowania Cukrowni podkreślają, że **teren musi być tak zagospodarowany aby służył mieszkańcom.**

Inwestorzy podobnie podkreślają **ważność opinii społecznej**. Zwracają także uwagę na istotność możliwości technicznych budynku, w przypadku adaptacji historycznego gmachu Cukrowni.

**Część mieszkańców** Pruszcza Gdańskiego **ma pewne obawy** związane z zagospodarowaniem terenu Cukrowni. Boją się, że **ich głos nie będzie** w ogóle **brany pod uwagę** bądź też źle zinterpretowany (kwestia charakteru centrum handlowego, możliwości powstania osiedli, które zostaną ostatecznie ogrodzone i zamknięte dla mieszkańców). Mieszkańcy obawiają się także **zniszczenia zabytkowej części Cukrowni** oraz tego, czy przyszły właściciel **nie przedłoży swojego interesu nad interes społeczny** i nie **zmarnuje potencjału miejsca**.

Mieszkańcy obawiają się, że ich głos nie zostanie wzięty pod uwagę lub będzie źle zinterpretowany.

- Dla najważniejszych w miastach przestrzeni publicznych być może powinno się **szukać nowych dróg gospodarowania** i traktować je z większą uwagą.
- Należy stworzyć jak największe szanse na **wypracowanie dobrego, akceptowalnego społecznie rozwiązania**.

Wraz z rozwojem projektu Strefa Cukru, społeczność lokalna coraz częściej zabiera głos wypowiadając się na temat Cukrowni. **Chęć zaangażowania się mieszkańców w proces wypracowania koncepcji zagospodarowania terenu Cukrowni rośnie**. Daje to **dużą szansę na pomyślną pracę** kolejnego etapu projektu - Grupy Koncepcyjnej. Udział obecnych i przyszłych użytkowników w procesie planowania wspólnego obszaru jest jednym z kluczowych czynników **stworzenia dobrej, sprawnie funkcjonującej i prawdziwie ożywionej przestrzeni**, jaką ma być teren Cukrowni Pruszcz.

Życzymy powodzenia w kreowaniu udanej przestrzeni publicznej!

## ZAŁĄCZNIK 1.

### KOMENTARZ KRAJOWEJ SPÓŁKI CUKROWEJ S.A. W SPRAWIE TERENU NIECZYNNEJ CUKROWNI PRUSZCZ

KSC potwierdza decyzję o sprzedaży całej nieruchomości fabrycznej wyłączanej z produkcji Cukrowni Pruszcz. Podjęto ją 22 maja 2012 r. podczas Walnego Zgromadzenia Spółki.

*Obecnie jesteśmy na etapie **przygotowywania nieruchomości do procedury przetargowej**. (...) Planowana jest **sprzedaż całej nieruchomości**, ponieważ składa się ona z dwóch działek o specyficznym położeniu – jedna z nich znajduje się wzdłuż drogi dojazdowej prowadzącej do głównego kompleksu fabrycznego, działki będziemy sprzedawali razem.*

Zarządca podkreśla jednak, że **tempo i dynamika** sprzedaży są **uzależnione od sytuacji na rynku** nieruchomości oraz trudne do określenia.

*Oczywiście **chcielibyśmy, żeby nieruchomość sprzedała się już w pierwszym przetargu**, ale (...) widoczne jest spowolnienie transakcyjne na rynku nieruchomości i to wszystkich nieruchomości, nie tylko tych poprodukcyjnych.*

*Zważywszy na fakt, że są to nieruchomości nietypowe, które wymagają zarówno dłuższej ekspozycji na rynku jak i mają jasno określony typ odbiorców, spodziewamy się, że procedura przetargowa może się wydłużyć.*

KSC odbiera **sygnały o zainteresowaniu** przedmiotową **nieruchomością**. Kompleks Cukrowni wpisany jest do rejestru zabytków, ale w celu uatrakcyjnienia działki część zabudowań poddano pracom rozbiórkowym. Jednak były to tylko obiekty nieużytkowane i nieposiadające żadnej wartości historycznej.

*Liczymy, że w najbliższym czasie (...) teren ten zostanie zagospodarowany w satysfakcjonujący sposób dla mieszkańców miasta.*

**Zabudowa typowo poprodukcyjna nie zawsze jest atrakcyjna** architektonicznie zwłaszcza, **jeśli znajduje się w centrum miasta**, a nie na jego obrzeżach. Jednak biorąc pod uwagę fakt, że duża część budynków znajduje się pod ochroną konserwatorską, nie możemy swobodnie ingerować w ich wygląd zewnętrzny.

Spółka pozytywnie wypowiada się na temat współpracy z **lokalnym samorządem oraz mieszkańcami Pruszcza**.

*Zarówno z władzami (...) jak i z mieszkańcami **współpracowało się bardzo dobrze**. Na każdym etapie spotykaliśmy się ze szczerym zaangażowaniem i pomocą z ich strony.*

Potwierdza także, że **wszelkie uwagi KSC do planu miejscowego Cukrowni zostały uwzględnione**. Spółce zależało przede wszystkim na przekształceniu dominującej, magazynowej funkcji zabudowy na **funkcję o charakterze usługowym**.

*Zależało nam głównie na **podniesieniu atrakcyjności** tego terenu i żeby centralne położenie obszaru fabrycznego służyło mieszkańcom i nie szpeciło miasta.*

KSC **trudno jest wskazać jakikolwiek schemat postępowania** z nieruchomościami podobnymi do Cukrowni Pruszcz.

*Staramy się w miarę możliwości ułatwiać gminom i miastom działania zarówno **proponując dobre**, naszym zdaniem, sposoby zagospodarowania, czy **poszukując inwestorów**. Oczywiście wszystkie nasze działania nastawione są na poszanowanie argumentów wszystkich stron i znajdowanie najlepszego rozwiązania.*

*Każdy teren ze względu na swoje położenie terytorialne charakteryzuje się różną dynamiką rozwoju, potencjałem ekonomicznym czy możliwościami zagospodarowania, dlatego wszelkie uogólnienia są niemiarodajne.*

Konkluzją stanowiska zarządcy terenu Cukrowni Pruszcz może być stwierdzenie:

*Liczymy, że teren zostanie sprzedany inwestorowi, który postara się **zachować styl** charakterystycznych budynków z **czerwonej cegły** przy jednoczesnym **poszanowaniu interesów miasta i podniesieniu komfortu życia mieszkańców**.*