

ELIZA SOCHACKA-SUTKOWSKA

Zachodniopomorski Uniwersytet Technologiczny w Szczecinie

IDEA ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU A POLITYKA PRZESTRZENNA MIASTA

**(Analiza spójności i efektywności działań na przykładzie rewitalizacji
Niebuszewa-Bolinka w Szczecinie)**

Abstract: Spatial Planning in the City and Its Sustainable Development. The Qualitative and Coherence Analysis of Urban Regeneration Scheme (the Case of Niebuszewo-Bolinko District in Szczecin). Sustainable spatial planning of the cities require well-aimed and realistic vision based on endogenous potential of the city and its particular areas also taking into consideration the threads, than effective tools to introduce the vision. An area development plan seems to be the one.

Although legally required in Poland financial and environmental prognostics of the area development plans will not illustrate the complete landscape of planed decisions. Specially for requiring regeneration central areas of cities there is need to make a comprehensive, holistic analysis of social, economical, cultural and environmental effects of the planed decisions, which can define the quality of life in the city and maintain its identity, being at the same time the fundamental aims of urban regeneration. There is need to ask for the meaning and the place of the area development plan in the urban regeneration process.

Keywords: Area development plan, quality of life, re-urbanization, sustainable development strategy, sustainable development strategy, urban regeneration.

Wstęp

Współczesne polskie miasto jest w kryzysie. Boryka się z problemami skutków deindustrializacji, rozlewania się przedmieść, nadmiernego rozwoju infrastruktury, niszczenia zasobów przyrodniczych, dominacji transportu indywidualnego, słabej jakości oferty usług i degradacji przestrzeni publicznej oraz z depopulacją. Koszty tych procesów są coraz większe, a konkurencja stała się globalna. Szansą dla poprawy sytuacji miast jest ich reurbanizacja realizowana w ramach strategii zrównoważonego rozwoju. Jedno z kluczowych jej narzędzi stanowi wpisana w całościową politykę jakościowego rozwoju miast formuła rewitalizacji obszarów kryzysowych, w których

interwencja doprowadzi do poprawy poziomu i jakości życia ich mieszkańców, a w konsekwencji jakościowego rozwoju miasta. Odpowiedni wybór obszarów rewitalizacji, określenie spójnych i trafnych celów i wizji miejsca wykorzystujących jego wewnętrzny potencjał, budowa płaszczyzny porozumienia i współpracy, sformułowanie zakresu, harmonogramu i trybu działań i wreszcie wdrożenie programu naprawy jest złożonym i wymagającym procesem. W tym miejscu warto zadać pytanie o rolę i miejsce planów miejscowych w procesie rewitalizacji obszarów miejskich.

1. Strategia zrównoważonego rozwoju a rewitalizacja obszarów miejskich

W mieście mamy do czynienia z nagromadzeniem dóbr, wartości i potencjałów, ale też z intensyfikacją konfliktów i nierówności, uciążliwości i zagrożeń. Dążenie do zwiększenia stopnia wykorzystania potencjałów, ochrony wartości kulturowych i przyrodniczych oraz łagodzenia konfliktów i osiągnięcia spójności społecznej stanowią warunki trwałego rozwoju miast. Strategia zrównoważonego rozwoju miasta zakłada holistyczne i równorzędne podejście do wszystkich wymiarów jego wzrostu: dobrobytu gospodarczego, dorobku kulturowego, sprawiedliwości społecznej oraz zdrowego i pięknego środowiska. Karta Lipska, która jest podstawowym dokumentem wytyczającym współczesnym miastom europejskim kierunki cywilizacyjne, wprowadza pojęcie *polityki zintegrowanego rozwoju miejskiego* jako skutecznego narzędzia wdrożenia strategii zrównoważonego rozwoju, propagując jednocześnie ochronę i wsparcie miejskiego modelu życia i miejskości, której istotą jest życie społeczne. Miejskość rozumianą jako zespół pożądanych cech, które wyróżniają miasto spośród innych środowisk życia ludzi, buduje zhierarchizowana, posiadająca silną tożsamość, przestrzeń publiczną z intensywnie toczącym się w niej życiem społecznym. Jakościowa, zhierarchizowana przestrzeń publiczna wpływa na poprawę warunków życia, przyciąga firmy, ludzi, turystykę. Tworzy miejsce dla aktywności ludzkich, szczególnie tych podejmowanych dla przyjemności i dla funkcji miejskich [Gehl 2006]. Trzy postulowane w dokumencie strategii obejmują: po pierwsze, właśnie podnoszenie jakości przestrzeni publicznych i kultury budowlanej, po drugie, podnoszenie wydajności energetycznej i infrastrukturalnej miasta, oszczędne i efektywne gospodarowanie zasobami, w tym przestrzenią, a po trzecie, rozwój innowacyjności miast i zwiększenie wykorzystania ich potencjału. Skuteczną metodą równoważenia środowiska miejskiego jest mieszanie funkcji, dzięki łączeniu mieszkań, miejsc pracy, edukacji, usług i spędzania wolnego czasu wraz ze ścisłą kontrolą dostępności gruntu i skupianiem zabudowy na terenach zainwestowanych. Wyszczególniając w Karcie Lipskiej powyższe strategii w zakresie polityki zintegrowanego rozwoju miejskiego zwrócono szczególną uwagę na dzielnice kryzysowe, podkreślając konieczność zbliżenia szans społeczno-gospodarczych i wyrównania różnic w jakości środowiska w poszczególnych obszarach miasta [Karta Lipska 2007].

Uznano stabilizację ekonomiczną, integrację społeczną oraz poprawę dostępności i jakości środowiska fizycznego dzielnic kryzysowych jako warunki utrzymania bezpieczeństwa, wzrostu i postępu miast, określając tym samym rolę i znaczenie rewitalizacji w zrównoważonym rozwoju miast.

Rewitalizacja odnosi się do całościowych, skoordynowanych i długofalowych działań podejmowanych w celu społeczno-gospodarczego ożywienia zdegradowanych obszarów miejskich, w szczególności historycznych oraz przywrócenia lub nadania im istotnych wartości kulturowych i ponownego wpisania w strukturę funkcjonalną miasta. Podkreśla się, że efektywność rewitalizacji zależy od stopnia jej wpisania w szerszą politykę miejską [Domański, Gwosdz 2010,]. Wydaje się więc, że pojęcia *rewitalizacji* nie można rozpatrywać odrębnie od pojęcia *reurbanizacji*, rozumianej jako: „proces optymalizacji warunków ekonomicznych, społecznych, środowiskowych, prawnych, a także budowlanych dla zapewnienia tętniącej przestrzeni do życia w centrum miasta – z zachowaniem jego tożsamości i dziedzictwa kulturowego, którą to przestrzeń ludzie wybierają jako miejsce do życia i która przyciąga inwestycje” [Heczko-Hyłowa 2008]. Jeśli przyjąć, że reurbanizacja zarówno jako proces, jak i metoda odnosi się do typu rozwoju miasta – rozwoju jakościowego zamiast ekstensywnego, to rewitalizacja jest jednym z narzędzi wdrożenia reurbanizacji miasta – strategii, której paradygmat stanowi zrównoważony rozwój.

Podobnie jak w przypadku koncepcji zrównoważonego rozwoju, również w zakresie rewitalizacji wyraźna staje się tendencja odchodzenia od podejścia sektorowego ku holistycznemu, objawiająca się całościowym i wspólnym określaniem celów tego procesu w obszarze: społecznym, gospodarczym, przestrzennym, kulturowym i środowiskowym. Jednocześnie czytelne jest rozszerzenie celów rewitalizacji, która jako skoordynowany, będący elementem polityki rozwoju proces ma nie tylko „leczyć” obszary dotknięte degradacją, ale przeciwdziałać zjawiskom do niej prowadzącym [Janas, Jaraczewski 2010]. Reagując już na sygnały ostrzegawcze interwencja może być skuteczniejsza i nie wymagająca tak wielkich nakładów finansowych, jak w przypadku rewitalizacji obszarów silnie zdegradowanych. Takie wyprzedzające podejście implikuje rozszerzenie przestrzennego zakresu rewitalizacji.

Kluczowym zadaniem w ramach przygotowania programów rewitalizacji jest właściwa delimitacja i wybór obszarów rewitalizacji, pierwszym krokiem prowadzącym w tym celu jest poprawne zdiagnozowanie obszarów degradacji w mieście. W zakresie terenów zamieszkałych, obszary te wyznaczane są na podstawie kryteriów społeczno-gospodarczo-przestrzennych i określanych jako *obszary kryzysowe*. W wymaganych standardami pozyskiwania środków z programów europejskich Lokalnych Programach Rewitalizacyjnych obszary kryzysowe, muszą się charakteryzować co najmniej trzema wskaźnikami degradacji obszaru [Wytyczne MRR 2008]. Wyznaczane w LPR obszary kryzysowe cechuje zazwyczaj wysoki stopień bezrobocia, ubóstwa i wykluczenia społecznego, zachowania patologiczne, niski poziom wykształcenia i kwalifikacji, obciążenie demograficzne, niski poziom przedsiębior-

czości i aktywności społecznej. Zabudowa na tych obszarach jest zdekapitalizowana lub wręcz substandardowa, a przestrzeń publiczna niskiej jakości. Zazwyczaj pojawia się również kwestia złego wizerunku, miejsca te często postrzegane są przez ogół mieszkańców miasta jako mało atrakcyjne do zamieszkania i inwestowania.

Jednocześnie nie jest możliwe, co więcej zasadne objęcie wszystkich obszarów dotkniętych degradacją w mieście programem rewitalizacji. Stopień degradacji polskich miast jest bardzo wysoki, szacuje się, że tereny zdegradowane stanowią 21% całości zainwestowanych obszarów miejskich i zamieszkuje je ponad 4,3 mln ludzi. Ponad połowę tych terenów tworzą dzielnice historycznej zabudowy [Jarczewski 2009]. Konieczny jest wybór obszarów rewitalizacji, w którym stopień degradacji nie jest jedynym kryterium. Jakkolwiek zakres obszarów kryzysowych jest zbyt rozległy – takich miejsc jest zdecydowanie więcej niż może być wyznaczonych obszarów rewitalizacji – to jednocześnie docelowe granice rewitalizacji nie mogą się tylko do nich ograniczać. Sposób delimitacji obszarów rewitalizacji wyłącznie na podstawie obszarów kryzysowych, w których występują wymienione zjawiska ograniczałby bowiem ich zasięg do obszarów o niskim lub nawet zerowym potencjale rozwoju endogenicznego. Przyjęcie granic rewitalizacji musi więc uwzględniać zależności i powiązania zachodzące między obszarem kryzysowym a jego otoczeniem – na poziomie funkcjonalnym i przestrzennym, społecznym i gospodarczym, kulturowym i środowiskowym – rozumianych jako proces. Granicami rewitalizacji warto objąć teren, który wielowarstwowo powiązany z obszarem dotkniętym problemami przestrzennej i społecznej degradacji będzie tworzył „zaplecze” rozwojowe katalizujące interwencje. Kluczowe znaczenie ma obecność obiektów, które ze względu na swój społeczny charakter mają potencjał integracyjny, takie jak szkoły, lokalne kluby, instytucje kultury, kościoły, itp., Równie istotna jest obecność budowli i zespołów urbanistycznych o wysokich walorach historycznych i kulturowych, ważnych dla tożsamości miejsca. Obszary obejmowane rewitalizacją nie mogą być wyznaczone zbyt szeroko, ale szczególnie istotne jest, aby miały realne szanse na zwiększenie samodzielności funkcjonowania w strukturze miasta, szczególnie bowiem narażone na degradację są monostruktury funkcjonalne. Kolejnym kluczowym czynnikiem decydującym o delimitacji obszarów rewitalizacji jest obecność terenów potencjalnie inwestycyjnych, w postaci nieużytków urbanistycznych lub terenów o tymczasowym zagospodarowaniu. Takie obszary pod warunkiem ich realnego funkcjonalno-przestrzennego powiązania z terenem kryzysowym stać się mogą kołem zamachowym rewitalizacji.

Zasadniczym celem rewitalizacji jest wzrost poziomu i jakości życia mieszkańców. Poszukując wyróżników wysokiej jakości życia w mieście należy wskazać przede wszystkim na cechę dostępności. Dostępności zarówno do zróżnicowanych usług i bogatej infrastruktury, jak i do harmonijnego i bogatego w treści symboliczne krajobrazu, stanowiącego o silnej kulturowej tożsamości miasta i o jego pięknie. Dostępność jest podstawowym warunkiem zaistnienia miejskiej przestrzeni publicznej

wysokiej jakości. Oznacza otwartość i osiągalność fizyczną przestrzeni, ale też jej egalitarność, i również czytelność i hierarchiczność struktury miejskiej. Dostępność rozumiana jako bliskość, dogodność i komfort dotarcia do terenów rekreacyjnych, usług i infrastruktury miejskiej, w kategoriach ekonomicznych mierzona niskim kosztem uzyskania, zarówno finansowym, jak i czasowym, determinuje poprawę warunków mieszkaniowych, aktywizuje społeczność lokalną oraz wpływa na poprawę atrakcyjności inwestycyjnej miejsca, stając się czynnikiem uruchamiającym endogeniczny rozwój obszaru. Tak rozumiana dostępność wymaga różnicowania funkcjonalnego obszaru miejskiego. Urbaniści polemizują nad idealnym z punktu widzenia funkcjonowania struktur miejskich udziałem funkcji mieszkaniowej, ogólnie wskazując, że powinien on zawierać się w przedziale 30-70%. Dostępność, przez co różnorodność funkcjonalna, dobre warunki mieszkaniowe oraz wysoka jakość przestrzeni publicznej, której analiza nie może ograniczać się do stanu technicznego i estetycznego infrastruktury i zabudowy stanowiąc wyznaczniki jakości życia w mieście, budują cele operacyjne procesów rewitalizacji obszarów miejskich. Parametr dostępności jest złożoną wytyczną, dotykając jednocześnie wszystkich sfer struktury miejskiej: przestrzennej, technicznej, społecznej, gospodarczej oraz kulturowej. Wymagając interdyscyplinarnej i zintegrowanej pracy planistycznej stanowi więc trudną i niepopularną dyrektywę planów miejscowych – z wielką szkodą dla rewitalizowanych obszarów.

2. Przypadek rewitalizacji Niebuszewa-Bolinka w Szczecinie

2.1. Uwarunkowania kulturowo-przestrzenne

Niebuszewo-Bolinko jest jednym z 37 osiedli administracyjnych Szczecina utworzonych w miejscu historycznych dzielnic miasta w 1990 r. Znajduje się w dzielnicy Śródmieście, jednej z czterech struktur, na które dodatkowo podzielono miasto. Północną granicę osiedla wyznacza wybudowana pod koniec XIX w. obwodowa linia kolejki miejskiej, funkcjonalnie zamykająca obszar śródmiejski Szczecina. Z liczbą mieszkańców ok. 23 tys. stanowi jedno z największych osiedli administracyjnych (tradycyjnie dzielnic) miasta. Niebuszewo-Bolinko leży w dolinie Osówki, nazywanej Niecką Niebuszewską, w sąsiedztwie zespołu największych parków miejskich, które zajmują jego zachodnią część oraz tworzą południowo-zachodnie sąsiedztwo. Jest to w znacznej części obszar zwartej historycznej zabudowy miejskiej z XIX i I połowy XX w., zachowanej głównie w zachodniej części. Osiedle administracyjne obejmuje teren historycznej dzielnicy Bolinko (Gruenhof), która powstała w sposób spontaniczny na początku XIX w. jako robotniczo-przemysłowe przedmieście Szczecina. W drugiej połowie XIX w. w Bolinku na szeroką skalę rozwinęła się produkcja browarnicza, przy browarach powstały też słynne lokale rozrywkowo-gastrono-

miczne. W latach 70. XIX w. uruchomiono tutaj jedną z fabryk słynnej szczecińskiej marki motoryzacyjnej – Stoewer. W latach po II wojnie światowej Bolinko, które błędnie nazwano Niebuszewem, i to ta nazwa do dziś funkcjonuje w świadomości mieszkańców Szczecina, stanowiło wielonarodową dzielnicę zamieszkałą głównie przez ludność żydowską i niemiecką. Było uważane za zagadkową i niebezpieczną dzielnicę, ten wizerunek przetrwał do dziś.

Krajobraz Niebuszewa-Bolinka determinuje położenie w dolinie strumienia Osówka. Choć sama Osówka płynąca w linii wschód-zachód została w tym obszarze skanalizowana, z wyjątkiem terenu parku Kasprowicza gdzie w wyniku spiętrzenia tworzy jezioro Rusalka, krajobraz pozostał bardzo malowniczy. W zachodniej i środkowej części tej historycznej dzielnicy dolina jest wąska, a ukształtowanie terenu zróżnicowane. Jej południowy stok jest stromy i relatywnie niewysoki, podczas gdy północny względnie łagodny, ale wznosi się na znacznej długości, stanowiąc podstawę piętrzących się na północy miasta Wzgórz Warszawskich. Dno doliny wyznacza główną historyczną oś rozwoju urbanistycznego Bolinka, biegnący tędy ciąg ulic o naturalnie zmiennym kierunku: Słowackiego-Wyzwolenia-Staszica-Plater stanowił kompozycyjny i funkcjonalny rdzeń dzielnicy. Zwarta pierzeja obudowująca niegdyś cały ten ciąg ulic, z dominantą wieży kościoła zachowała się obecnie tylko w zachodniej części współczesnego osiedla, stanowiąc nadal główny element ekspozycji czynnej krajobrazu tej części miasta. Schodzące północnym zboczem ulice cieszą się atrakcyjnymi wieloplanowymi widokami, otwierając się na poszczególne fragmenty piętrowej struktury zabudowy wpisanej w krajobraz doliny historycznego centrum Bolinka. Najdłuższy i najatrakcyjniejszy ciąg widokowy na dolinę Osówki przebiega przez zajmujące strome południowe zbocze park Kasprowicza, który wraz z zespołem otwartej przestrzeni Jasnych Błoni oraz kolejnych parków tworzy bardzo atrakcyjny krajobrazowo i rekreacyjnie zespół zieleni wnikający do samego centrum miasta.

Mimo że większość architektury przemysłowej i znaczna część pierzejowej zabudowy kamienicznej Bolinka, w tym część tej tworzącej główny rdzeń urbani-



Fot. 1. Główna oś urbanistyczna Bolinka – ul. Wyzwolenia

Źródło: M. Sutkowski (fot. 1-4).



Fot. 2. Organiczna, warstwowa struktura urbanistyczna Bolinka – ul. Krasieńskiego



Fot. 3. Zespół zabudowy pierzejowej z początku XX w. – ul. Słowackiego



Fot. 4. Zespół zabudowy modernistycznej z lokalnym dworcem – ul. Asnyka

styczny nie zachowała się, to dzielnica nadal cieszy się cennym i zróżnicowanym krajobrazem kulturowym. Wyróżniają go trzy odmienne, powstałe w różnym czasie zespoły urbanistyczne (fot. 1-4). W najstarszej zachowanej części Bolinka ma nieregularną strukturę, przypominając nieco organiczny układ średniowieczny. Częste cofnięcia linii zabudowy, zmiany jej wysokości tworzą w kilku miejscach charakterystyczne bramy krajobrazowe i placyki, a kamienice z pozostałością dawnej fabryki Stowera budują niepowtarzalny klimat miejsca. Całość świadczy o spontanicznym charakterze urbanizacji i dawnej specyfice przemysłowo-robotniczego przedmieścia. Jako kontynuacja najstarszej części Bolinka, wzdłuż parku Kasprowicza przy ulicy Słowackiego rozciąga się bardzo malowniczy, choć kształtowany na innych zasadach architektoniczno-urbanistycznych zespół reprezentacyjnej zabudowy rezydencjalnej powstałej w pierwszych latach XX w. Łagodnie wijąca się pierzeja kamienic, zwieńczonych wysokimi dachami o rozrzeźbionych wykuszami i balkonami elewacjach zdobionych bogatym detalem, podkreśla linię serpentynowego jeziora. Trzeci bardzo wartościowy zespół urbanistyczny Bolinka, harmonijnie powiązany z XIX-wiecznym centrum dzielnicy rozciąga się na północnym zboczu doliny. Powstałe w latach 1926-1930 rozległe modernistyczne osiedle jest przykładem udanego połączenia wysokiego standardu zamieszkania z miejskim sposobem zabudowy. Kwartały budynków o funkcjonalnych mieszkaniach otaczają duże zielone podwórza, a fronty zdobią przedogródki. Modernistyczną architekturę o pasmowym układzie elewacji i klinierowym detalu urozmaica bogata kompozycja urbanistyczna. Jednym ze szczególnie udanych jej rozwiązań jest sposób wpisania w kompozycję osiedla zespołu dzielnicowego dworca wraz z placem dworcowym (Sochacka-Sutkowska 2012). Stan techniczny budynków historycznych jest zróżnicowany, w najgorszym stanie, niemal pozbawiona remontów jest zabudowa kamieniczna najstarszej części Bolinka, gdzie przeważa własność komunalna. Natomiast w zespole zabudowy modernistycznej oraz krajobrazowej z początku XX w. remonty realizowane są na znaczną skalę. Przewodzone pod nadzorem miejskiego konserwatora zabytków w ramach oddolnych ini-

cjatyw wspólnot mieszkaniowych cechują się relatywnie wysoką kulturą wykonania i spójnością estetyczną. Zróżnicowany jest również rodzaj i stan zagospodarowania podwórzy zabudowy mieszkaniowej Bolinka. Podwórza w zabudowie kamienicznej są bardzo niskiej jakości, wąskie, pozbawione infrastruktury rekreacyjnej i zieleni. Również występujące w centrum Bolinka nieduże zespoły blokowisk nie cieszą się jakościową przestrzenią sąsiedzką. Natomiast duży potencjał rekreacyjny i walory przestrzeni społecznej mają kwartały modernistyczne. Wielkość, ograniczony dostęp dla samochodów oraz znaczna ilość różnorodnych form zieleni decydują o tym, że przestrzenie te mimo braku zagospodarowania i niewielkiego stopnia wyposażenia w małą architekturę pełnią jednak pewne funkcje rekreacyjne. Uliczna przestrzeń publiczna dzielnicy jest słabej jakości, a centralnie położony rejon skrzyżowania ulic Wyzwolenia, Kołłątaja i Staszica oraz skrzyżowanie Krasińskiego z Niemierzyńską wymagają uzupełnienia zabudowy.

2.2. Uwarunkowania funkcjonalno-społeczne

Struktura funkcjonalna współczesnego Niebuszewa-Bolinka bardzo różni się od tej historycznej. Do czasu II wojny światowej Bolinko było dzielnicą funkcjonalnie zróżnicowaną, bogatą w miejsca pracy, usług, rozrywki i wypoczynku, w znacznym stopniu niezależną od centrum, choć dobrze z nim skomunikowaną siecią tramwajową. Choć współczesne Niebuszewo-Bolinko nadal posiada bogatą infrastrukturę komunikacji miejskiej, przebiega tędy kilka linii tramwajowych, a w centrum dzielnicy znajduje się jeden z głównych węzłów przesiadkowych miasta, to struktura użytkowa uległa drastycznemu zubożeniu. Większość terenów po zniszczonej w czasie wojny w znacznym stopniu zabudowie przemysłowej, usługowej i mieszkaniowo-usługowych kamienicach zagospodarowane zostały zabudową osiedlową lub pozostają niezabudowane. Dominuje funkcja mieszkaniowa wielorodzinna uzupełniona ze względu na znaczny udział terenów parkowych i ogrodów działkowych – rekreacyjną. Większość obszaru ma charakter mieszkaniowej monostruktury wyposażonej w usługi podstawowe. Z wyjątkiem powstałego w ostatnim czasie w zamkniętej zajezdni tramwajowej przy ul. Niemierzyńskiej Muzeum Techniki i Komunikacji – „Zajezdnia Sztuki” na terenie Niebuszewa-Bolinka nieobecna jest funkcja kultury. Mimo śródmiejskiego położenia lokale gastronomiczne są nieliczne, obszar cechuje niewielka liczba miejsc pracy i usług. Główną rolę w tym zakresie odgrywa rozległe targowisko usytuowane centralnie, ale przestrzennie wyizolowane z dzielnicy, które zastąpiło istniejący tutaj historycznie śródmiejski typ koncentracji usług zlokalizowanych wzdłuż ulic. Zjawisko potwierdzają dane przedstawione w *Lokalnym Programie Rewitalizacji Szczecina*, gdyż niemal cały obszar Niebuszewa-Bolinko charakteryzuje, mierzony liczbą podmiotów gospodarczych, bardzo niski wskaźnik przedsiębiorczości [*Lokalny Program...* 2012]. Wąski zakres i nieznaczna liczba lokali usługowych decydują o niskiej jakości ulicznej przestrzeni publicznej, brak jest

też miejskich przestrzeni integrujących. Mimo dużej liczby powierzchni parkowych, brak funkcjonalnych i jakościowych powiązań pieszych prowadzących do parków oraz tych łączących parki ze sobą decyduje o dość niskim stopniu wykorzystania dużego tutaj potencjału rekreacyjnego. Obszar jest też dość silnie obciążony ruchem samochodowym, który dominuje w przestrzeni publicznej, prowadzą tędy ciągi komunikacyjne z intensywnie w ostatnich latach zabudowywanych funkcją mieszkaniową, głównie jednorodziną północnych osiedli miasta: Niebuszewa, Warszewa i Osowa.

Obszar w części centralnej i zachodniej trawia również problemy społeczne. Fragmenty najstarszej części Bolinka dotyka problem biedy, ok. 10% mieszkańców tego rejonu korzysta z zasiłków opieki społecznej, co w znacznym stopniu przekracza średnią miejską. Wysokie są tutaj również wskaźniki bezrobocia, a wskaźniki demograficzne niekorzystne. Ten ostatni problem dotyka również mieszkańców zespołu osiedla modernistycznego. Dodatkowo, jak wspomniano Niebuszewo-Bolinko cieszy się w większości opinią dzielnicy niebezpiecznej. Co zaskakujące statystyki policyjne tej opinii nie potwierdzają, z wyjątkiem targowiska cały obszar Niebuszewa-Bolinko pod względem liczby przestępstw plasuje się znacznie poniżej średniej miejskiej [*ibidem*]. Choć problemy społeczne występują głównie tylko w obszarze centrum Niebuszewa-Bolinka, to wynikający z historycznych zaszczości stereotypowy negatywny wizerunek dotyka całej zachodniej i środkowej części dzielnicy. To właśnie ten zły obraz zakodowany w świadomości mieszkańców stanowi jeden z głównych problemów obszaru. Razem z niską dostępnością usług i rekreacji, nadmiernym, uprzywilejowanym ruchem tranzytowym, brakiem atrakcyjnych i ciągłych przestrzeni pieszych i ciągów rowerowych oraz wskazanymi wcześniej problemami przestrzennej degradacji stanowią główne wyzwania rewitalizacyjne tej dzielnicy. Jednocześnie ze względu na atuty: korzystne położenie i dobre powiązanie z centrum miasta, wysokie walory historyczne, urbanistyczno-architektoniczne i przyrodniczo-krajobrazowe, zasoby społeczne oraz dość znaczny udział nieużytków miejskich historyczne Bolinko ma realny potencjał, aby względnie łatwo stać się miejscem bardzo atrakcyjnym do życia.

3. Rewitalizacja obszaru Niebuszewo-Bolinko

Niebuszewo-Bolinko jako teren o śródmiejskiej lokalizacji, istotnych wartościach historyczno-kulturowych oraz obarczony problemami degradacji już w pierwszym LPR Szczecina z 2005 r. zostało objęte rewitalizacją. Wyznaczone wówczas granice obejmowały niemal całą część zachowanej struktury historycznej (ryc. 1, 2 – patrz wkładka, s. 28). W zaktualizowanym w 2012 r. dokumencie Niebuszewo-Bolinko ponownie objęto rewitalizacją, jako jeden z czterech obszarów kryzysowych miasta. Granice obszaru zostały jednak zmienione, wyłączono fragment wzdłuż ulicy Krasieńskiego z mieszaną zabudową, obejmującą m.in. zespół kilku wieżowców, fragment pierzei

kamienic i szkołę podstawową oraz cały teren zespołu zabudowy modernistycznej jako jednostki w mniejszym stopniu obciążone problemami społecznymi. W obszar rewitalizacji włączono natomiast rozległy teren położony na zachodnim skraju Niebuszewa-Bolinka obejmujący głównie ogrody działkowe, niewielki park miejski, gimnazjum i tereny tymczasowych garażowisk. Włączony fragment jako niezamieszkały nie jest obszarem kryzysowym, stanowi natomiast ważny dla rozwoju dzielnicy potencjalny obszar inwestycyjny, na którym zaplanowano etapowaną budowę Szczecińskiego Parku Naukowo-Technologicznego. Tak jak pozytywnie w kontekście możliwości rewitalizacji Niebuszewa-Bolinka należy ocenić włączenie w obszar rewitalizacji terenów inwestycyjnych, tak wydaje się, że wyłączenie obszarów zespołu zabudowy modernistycznej i obszaru zabudowy mieszanej położonych wzdłuż ulicy Krasieńskiego jest błędem. Tereny te są funkcjonalnie, przestrzennie i symbolicznie powiązane z wyznaczonym obszarem rewitalizacji. Obszar zabudowy mieszanej wymagając interwencji przestrzennych ze względu na niską jakość przestrzeni publicznej, dysharmonizującą lokalizację wieżowców i częściowe tymczasowe zagospodarowanie oraz mieszcząc szkołę, istotną dla lokalnej integracji byłby ważnym komponentem programu rewitalizacji dzielnicy. Obszar modernistycznego osiedla stanowi natomiast jeden z trzech filarów tożsamości Niebuszewa-Bolinka i jeden z najbardziej rozpoznawalnych zespołów urbanistycznych miasta. Budując krajobraz i klimat Bolinka stanowi też dla SPNT potencjalne, korzystne z punktu widzenia równoważenia środowiska miejskiego zaplecze mieszkaniowe, wymagające ożywienia.

Cel strategiczny rewitalizacji, jaki wytyczono dla obszaru w LPR to zrównoważony rozwój obszaru jako dzielnicy mieszkaniowo-usługowej. Wśród celów szczegółowych, obok: aktywizacji mieszkańców i poprawy sytuacji społecznej, poprawy warunków mieszkaniowych i podniesienia jakości przestrzeni publicznej, rozszerzenia programu usług ogólnomiejskich oraz ochrony wartości kulturowych znalazły się cele, które nazwać można ponadlokalnymi: wzrost atrakcyjności inwestycyjnej miasta oraz utworzenie funkcjonalnego układu komunikacyjnego. Przyglądając się zadaniom i projektom, włączonym w program rewitalizacji obszaru można odnieść wrażenie, że standardowe cele rewitalizacyjne stanowią tylko niewiele znaczące tło dla jednego projektu, który można nazwać flagowym. Etapowana budowa SPNT przy ulicy Niemierzyńskiej wraz z modernizacją tej ulicy to jedyne wpisane w program projekty, które realizuje miasto. Listę zamykają wnioskiowane przez jednego zarządcę wspólnot mieszkaniowych remonty ponad 20 kamienic oraz remont zabytkowej willi w ruinie. Ramy dla wdrożenia programu rewitalizacji obszaru ma zabezpieczyć, uchwalony w 2009 r. MPZP „Bolinko-Niemierzyńska”. Plan obejmuje 56,39 ha obszaru zachodniej części osiedla administracyjnego Niebuszewo-Bolinko, zawierając większość jego historycznej struktury, pokrywa również całość wyznaczonego obszaru rewitalizacji.

Analizując zapisy planu miejscowego zdiagnozowano wiele zaskakujących w kontekście potrzeb rewitalizacyjnych obszaru ustaleń planistycznych. Największy wpływ na wymiar tak funkcjonalny, jak i przestrzenny Niebuszewa-Bolinka ma pla-

nowane przebicie trasy tranzytowej klasy głównej prowadzącej do centrum miasta z położonych na północy dzielnic mieszkaniowych Warszawa i Osowa. Mimo objęcia większości obszaru strefą ochrony konserwatorskiej A, jako wyróżniającego się wartością i wysokim stopniem zachowania historycznie ukształtowanej struktury urbanistycznej, przebieg drogi planowany jest przez historyczne centrum, kosztem bardzo licznych wyburzeń XIX-wiecznej zabudowy kamienicznej oraz zniszczenia układu urbanistycznego Bolinka. W planie niemal wszystkie przedwojenne budynki frontowe objęto gminną ewidencją zabytków z wyjątkiem tych, które znalazły się w liniach rozgraniczających planowanej arterii, wyraźnie wskazując na tendencyjność dokonanej oceny oraz to, że formuła stref konserwatorskich jest martwa. Ustalenia dotyczące planowanej drogi wskazują na jej wyłącznie tranzytowy charakter. W zakresie rozwiązań komunikacyjnych planu zaskakuje też brak spójnej koncepcji budowy sieci rekreacyjnych powiązań pieszych, uwzględniających m.in. zwiększenie dostępności mieszkańców do terenów parkowych, a projektowany układ dróg rowerowych jest bardzo ograniczony. Zaskakujące w zakresie rozwiązań funkcjonalnych jest też to, że plan nie wprowadza nowych funkcji kultury do rewitalizowanego obszaru, wprowadza natomiast bardzo powszechny zakaz lokalizacji usługi, który odnosi się do wszystkich typów ulic, w tym tych głównych. Zakaz obejmuje całość rozległego obszaru osiedla modernistycznego, większość obszaru pierzejowej zabudowy krajobrazowej z początku XX w. oraz części powojennej zabudowy blokowej. Celem jego wprowadzenia jest zapewne ochrona walorów kulturowych dzielnicy, co ma zapobiegać rozbudowie i dekompozycji elewacji parterów zabytkowej zabudowy oraz chęć ochrony środowiska mieszkaniowego przed potencjalnymi uciążliwościami. Wydaje się jednak, że cele te nie wymagają tak radykalnych i jednocześnie zbyt prostych metod, które w środowisku miejskim wymagającym rewitalizacji stają się wręcz szkodliwe, mogąc zostać zastąpione bardziej złożonymi i zintegrowanymi rozwiązaniami zwiększającymi tak potrzebną tutaj dostępność do usług w sposób przyjazny mieszkańcom i zabytkom, przez sprecyzowanie szczegółowych zasad ochrony walorów kompozycji oraz wskazanie, tam gdzie to zasadne wzorcowych modeli przekształceń parterów nie zaburzających cech stylistycznych zabudowy, oraz przez określenie definicji i zakresu usług nieuciążliwych. Negatywne dla zachowania tożsamości dzielnicy oraz poprawy jakości jej przestrzeni publicznych są ustalenia dotyczące głównej osi urbanistycznej dzielnicy, północna pierzeja ul. Wyzwolenia nie uzyskała odtworzenia, ma być krótsza o połowę w stosunku do historycznej.

Plan został podporządkowany zwiększeniu drożności (przepustowości) komunikacyjnej obszaru, która wraz z proponowaną formą ochrony warunków mieszkaniowych i walorów zabytkowej zabudowy ograniczy dostępność terenów i usług, w konsekwencji czego obniży się też jakość i komfort użytkowania przestrzeni publicznych, zminimalizuje docelowy charakter dzielnicy i jej funkcjonalną kompletność, przez co zmarginalizuje jej znaczenie i ograniczy atrakcyjność mieszkania w śródmieściu, zwiększając ryzyko degradacji i nasilenia problemów społecznych.

Zakazowa ochrona walorów kulturowych budynków i zachowania „czystych” funkcji mieszkaniowych deformuje również symboliczną warstwę krajobrazu dzielnicy, która historycznie daleka była od hegemonii funkcji mieszkaniowej. Planowana ingerencja przestrzenna w znacznym stopniu zatrze czytelność historycznej struktury, na czym ucierpi autentyczność i tożsamość tej śródmiejskiej dzielnicy.

Jakkolwiek sam projekt budowy parku naukowo-technologicznego wraz z planem powstania na tym terenie sieci nowych ulic o miejskiej skali może być zarówno bardzo istotnym elementem podniesienia atrakcyjności inwestycyjnej miasta, jak i realnym motorem rewitalizacji Niebuszewa-Bolinka, jednak nie wsparty projektami poprawiającymi jakość dzielnicy w wymiarach tak społecznym, gospodarczym, przestrzennym, jak i kulturowo-tożsamościowym, nie będzie miał przełożenia na jej ożywienie, a w przypadku postępującej degradacji otoczenia inwestycja okaże się funkcją zamkniętą, obcą w tym miejscu, a prawdopodobnie nawet wrogo postrzeganą przez mieszkańców, przez co i samo przedsięwzięcie nie będzie mogło okazać się sukcesem. Natomiast olbrzymia inwestycja drogowa, która wydaje się stanowić drugi „flagowy”, choć pozostający w sferze planów, element procesu rewitalizacji Bolinka jest nie tylko sprzeczna ze wszystkimi pozostałymi celami rewitalizacyjnymi dzielnicy, oderwana od jej uwarunkowań i potrzeb, ale i niewykonalna ze względu na olbrzymie koszty. Ze względu zaś na zapis w planie, że uzupełnienie zabudowy na niezagospodarowanych działkach w centrum Bolinka warunkowane jest powstaniem trasy odgrywa rolę „hamulcowego” rozwoju dzielnicy.

Wnioski

Ustalenia *MPZP* określają rodzaj i stopień ingerencji w strukturę miasta, w jego formę i w jego treść. W środowisku historycznym, które dodatkowo wymaga wsparcia procesem rewitalizacji szczególnie istotną wydaje się troska o spójność sumarycznego efektu tej ingerencji, pytanie o równowagę poszczególnych wymiarów środowiska miejskiego w planowanej przyszłości. Rolą każdego planu miejscowego jest ochrona wartości kulturowych i przyrodniczych, jednak ta realizowana w planach odrębnie dla poszczególnych obiektów i w oderwaniu od warstwy społecznej i gospodarczej uniemożliwia pełne zrozumienie zachodzących powiązań i zależności, nie jest zrównoważona i nie może być też skuteczna. W niezintegrowanym procesie planistycznym warstwa techniczna obszaru staje się w sposób nieuprawniony najsilniejszą, bo łatwo wymierną wytyczną, zamiast wynikać i służyć potrzebom społecznym i kulturowym. Osiągnięcie w zapisach planu całościowej, spójnej wizji obszaru, w których zrównoważone będą wszystkie aspekty środowiska miejskiego jest szczególnie trudne ze względu na specyfikę i zasady sporządzania tych dokumentów, wydaje się więc, że doskonałym wsparciem dla osiągnięcia integracji i spójności ustaleń planów dla obszarów śródmiejskich jest wpisanie procesu planistycznego w proces rewitalizacji.

Plan miejscowy może stać się skutecznym środkiem wdrożenia procesu rewitalizacji tylko wtedy, gdy zabezpiecza konkretne projekty inwestycyjne, które zostały określone w ramach szerszej polityki równoważenia środowiska miejskiego w zintegrowanym i uspołecznionym procesie przygotowania programu rewitalizacji, którego cele są ze sobą spójne, wszystkie wpisując się w główny oczekiwany efekt każdej rewitalizacji obszaru śródmiejskiego – poprawę jakości i wzrost poziomu życia mieszkańców, czego łatwym do rozpoznania i oceny miernikiem wydaje się być właśnie cecha dostępności. Poszczególne zadania i projekty inwestycyjne, społeczne czy artystyczne nie mogą stanowić celów samych w sobie, tylko powinny być traktowane w programach rewitalizacyjnych w sposób instrumentalny, jako podporządkowane celowi strategicznemu narzędzie rewitalizacyjne, które otrzymało swoje miejsce w tym procesie, spójne z wypracowaną wizją obszaru.

Literatura

- Domański B., Gwosdz K., 2010, *Spojrzenie na problemy rewitalizacji miast w Polsce*, [w:] *Rewitalizacja miast polskich – diagnoza*. T. 8, Wyd. IRM, Kraków.
- Gehl J., 2006, *Life between Buildings. Using Public Space*. TDAP.
- Heczko-Hyłowa E., 2008, *Reurbanizacja – odnowa śródmieść w zrównoważonym rozwoju zwartych miast*. „Urbanista” nr 3/2008, www.mojemiasto.org.pl/programy-unijne/-reurbanizacja-wyzwanie-dla-europy/, dostęp: 15.11.2012.
- Janas K., Jaraczewski W., 2010, *Model procesu rewitalizacji – poziom lokalny*, [w:] *Model rewitalizacji miast*. T. 10, Wyd. IRM, Kraków.
- Jaraczewski W., 2009, *Przestrzenne aspekty rewitalizacji – śródmieścia, blokowiska, obszary przemysłowe, pokolejowe i powojkowe*. IRM, seria Rewitalizacja Miast Polskich, t. 4, Kraków.
- Karta Lipska na rzecz zrównoważonego rozwoju miast europejskich*, 2007, Lipsk.
- Lokalny Program Rewitalizacji Szczecina*, 2012, Szczecin.
- MPZP „Bolinko-Niemierzyńska” w Szczecinie, Uchwała nr XLII/1056/09 Rady Miasta Szczecin z 14 grudnia 2009 r., Szczecin.
- Sochacka-Sutkowska E. 2012, *Degradacja krajobrazu a planowanie przestrzenne. Prognoza przestrzennych i społeczno-gospodarczych skutków uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bolinko-Niemierzyńska” w Szczecinie na terenie objętym lokalnym programem rewitalizacji*. Teka Komisji Architektury, Urbanistyki i Studiów Krajobrazowych, Oddział PAN w Lublinie, t. VIII/2, Lublin, s. 89-107.
- Sochacka-Sutkowska E., Cykaiewicz-Tymbarska A., Sutkowski M., 2012, *Rewitalizacja obszaru Niebuszewo-Bolinko w Szczecinie. Analiza spójności działań*. Opracowanie studialne, Szczecin-Gdańsk
- Wytyczne Ministra Rozwoju Regionalnego w zakresie programowania działań dotyczących mieszkalnictwa* (Warszawa, 13 sierpnia 2008).