

**UCHWAŁA NR XXVII/556/04**  
**Rady Miasta Szczecina**  
**z dnia 25 października 2004 r.**

**w sprawie przyjęcia założeń *Programu rewitalizacji obszarów miejskich, przemysłowych i powojkowych miasta Szczecina***

Na podstawie art. 18 ust. 1 i ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz.1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 8Q, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, Nr 177, poz. 1725 oraz z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203) w związku z uchwałą Nr 105 Rady Ministrów z dnia 28 grudnia 2000 r. w sprawie przyjęcia Narodowej Strategii Rozwoju Regionalnego 2001-2005 (M.P. Nr 43, poz. 851) **Rada Miasta Szczecina uchwala, co następuje:**

§ 1. Przyjmuje się założenia *Programu rewitalizacji obszarów miejskich, przemysłowych i powojkowych miasta Szczecina*, określone w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Projekt *Programu rewitalizacji obszarów miejskich, przemysłowych i powojkowych miasta Szczecina* zostanie przedłożony Radzie Miasta do uchwalenia w lutym 2005 roku.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miasta Szczecina

Jan Stopyra

Załącznik  
do Uchwały Nr XXVII/556/04  
Rady Miasta Szczecina  
z dnia 25 października 2004 r.

**ZAŁOŻENIA PROGRAMU REWITALIZACJI  
OBSZARÓW MIEJSKICH, POPRZEMYSŁOWYCH  
I POWOJSKOWYCH W SZCZECINIE  
WYBÓR OBSZARÓW**

## **1. Wstęp**

Ostatnim dokumentem programowym uchwalonym przez Radę Miasta dotyczącym rewitalizacji jest „Strategia Renowacji Śródmieścia Szczecina” z 1996 roku. Przyjęto w niej priorytet dla rewitalizacji kwartałów centrum miasta, w tym kwartałów tzw. „Norweskich”, położonych przy Placu Zamenhofa i kwartałów tzw. „Turzyńskich”.

W celu realizacji „Strategii Renowacji” Miasto utworzyło trzy spółki gminne: Szczecińskie Centrum Renowacyjne, Szczecińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego oraz Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Prawobrzeże”. W ramach „Strategii” powstały te programy wsparcia z budżetu gminy remontów przeprowadzanych przez najemców mieszkań komunalnych oraz przez wspólnoty mieszkaniowe. „Program Małych Ulepszeń” dotyczy przede wszystkim wymiany pieców węglowych na piece gazowe, natomiast cieszący się dużą popularnością Program „Nasz Dom” pozwala na dofinansowanie remontów części wspólnych budynków wielorodzinnych.

Miasto podjęło też kilka prób zaangażowania kapitału prywatnego w realizację projektów rewitalizacji, min. w rejonie ul. Tkackiej i Staromłyńskiej, gdzie powstają nowe budynki, a stare kamienice poddawane są renowacji po wykwaterowaniu najemców do mieszkań zamiennych.

Pozytywne zmiany w zaniedbanych fragmentach miasta wprowadza też nowa zabudowa mieszkaniowa realizowana przez deweloperów, spółdzielnie mieszkaniowe i TBS-y, które zastąpiły w tych działaniach gminę. Przykładem może być m.in. Podzamcze, Stare Dąbie, rejon ul. Parkowej, Szarotki, Jana Chryzostoma Paska, Emilii Plater. Stare budynki otrzymują czasem nowe funkcje, jak np. w kompleksie dawnego zespołu opiekuńczego „Bethania”, lub koszary wojskowe u zbiegu ulic Mickiewicza - Janickiego.

Mimo że sporo się dzieje w zakresie odnowy miasta, postępu na dużą skalę jeszcze nie widać. Jednocześnie uwagę zwracają kolejne tematy, jak np. problem aktywizacji północnych rejonów Szczecina czy ożywienia terenów poprzemysłowych Śródozdrza.

Podstawowe pytanie zatem brzmi: Które obszary miasta powinny nas interesować w pierwszej kolejności? Gdzie przede wszystkim kierować energię i ograniczone środki finansowe?

## **2. Warunki pozyskiwania środków unijnych na rewitalizację**

- 2.1 W dokumentach Zintegrowanego Programu Operacyjnego Rozwoju Regionalnego (ZPORR) proces rewitalizacji odniesiono do zdegradowanych obszarów miejskich, przemysłowych i powojennych. Celem rewitalizacji takich obszarów jest ożywienie gospodarcze i społeczne, a także zwiększenie potencjału turystycznego i kulturalnego, w tym nadanie obiektom i terenom zdegradowanym nowych funkcji społeczno-gospodarczych.
- 2.2 Środki finansowe Unii Europejskiej na rewitalizację są dostępne wyłącznie w granicach obszarów wyznaczonych w programie rewitalizacji uchwalonym przez Radę Miasta.
- 2.3 Wybór obszarów rewitalizacji powinien być dokonany na podstawie następujących kryteriów:
- poziom bezrobocia,
  - poziom ubóstwa oraz trudne warunki mieszkaniowe,
  - poziom przestępczości,
  - poziom wykształcenia mieszkańców,
  - poziom przedsiębiorczości mieszkańców,
  - poziom degradacji technicznej infrastruktury i budynków,
  - poziom zanieczyszczenia środowiska naturalnego.
- 2.4 Dla wyznaczenia obszarów rewitalizacji niezbędna jest również analiza wniosków różnych podmiotów mogących współuczestniczyć w procesie rewitalizacji.

## **3. Proponowane zasady wyboru obszarów do rewitalizacji**

- 3.1 Program rewitalizacji zdegradowanych obszarów Szczecina będzie obejmować nie tylko obszary miejskie, ale również tereny powojenne i przemysłowe, co wynika z:
- polityki przestrzennej Miasta w zakresie przywrócenia „rzecznego ładu urbanistycznego”,
  - wstępnych planów rewitalizacji terenów powojennych w rejonie objętym ulicami Potulicka, Piekary, Dąbrowskiego, Piastów, Krzywoustego,
  - potrzeby dyskusji na temat przyszłości terenów przemysłowych, m.in. w północnej części Szczecina lub na terenie Wiskordu.
- 3.2 Przy wyborze obszarów do rewitalizacji należy uwzględnić - oprócz przewidywanych działań miasta i jego podmiotów prawnych - również możliwość przyszłych inicjatyw szkół wyższych, spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych, policji, organizacji pozarządowych oraz innych potencjalnych beneficjentów środków unijnych na rewitalizację. Oznacza to potrzebę wskazania większych obszarów rewitalizacji, pozwalających na długoterminowe planowanie projektów bez konieczności wprowadzania kolejnych zmian w uchwale przyjmującej *Program rewitalizacji*.
- 3.3 Proponuje się ograniczyć obszary zabudowy mieszkaniowej do rewitalizacji do zasobu przedwojennego, który w Szczecinie stanowi ok. 1/3 całego zasobu. Wynika to z faktu, iż standard dzielnic mieszkaniowych powstałych po wojnie jest jeszcze daleki od społecznej degradacji znanej z powojennych enklaw na Zachodzie Europy.

3.4. Obszary do rewitalizacji powinny obejmować zarówno tereny, na których już trwają procesy rewitalizacji (Śródmieście, Stare Dąbie), co umożliwia szybsze pozyskanie środków pomocowych, jak i zdegradowane tereny, na których nie rozpoczęto jeszcze żadnych działań i które należy przygotować do starań o fundusze w następnych etapach.

3.5. Społeczne kryteria delimitacji (ustalenie szczegółowego przebiegu linii granicznej wraz z naniesieniem na mapę) obszarów wymienionych w pkt 2.3 pozwalają stosunkowo łatwo zidentyfikować zdegradowane dzielnice mieszkaniowe w Szczecinie - **są to dzielnice z dużą koncentracją przedwojennych wielorodzinnych budynków z przewagą własności gminy.**

Wstępna analiza danych statystycznych policji i MOPR wskazuje, że są to tereny o najgorszych wskaźnikach dotyczących bezrobocia, ubóstwa, przestępczości itp. Budynki komunalne są też na ogół starsze i w gorszym stanie technicznym niż budynki prywatne i spółdzielcze. Fakt, że większość mieszkań komunalnych (82%) położona jest w budynkach przedwojennych, powoduje występowanie dużego deficytu jakościowego tej zabudowy: 23% mieszkań nie ma ustępu spłukiwanego, 32% nie posiada łazienki, a 42% posiada ogrzewanie piecowe.

3.6. Z punktu widzenia poprawy warunków zamieszkiwania i ochrony środowiska priorytet powinna stanowić likwidacja pieców węglowych oraz ograniczenie skutków uciążliwej lokalizacji budynków. Dotyczy to przede wszystkim budynków z lokalami komunalnymi.

3.7. Potrzeba ochrony budynków o wartościach architektonicznych i znaczeniu historycznym wymaga szczególnego uwzględnienia terenu Śródmieścia przy wyborze obszarów do rewitalizacji. Uwagę należy również zwrócić na interesujące pojedyncze obiekty historyczne, których rewaloryzacja może mieć ogromne znaczenie dla rewitalizacji fragmentów miasta: nieużywane dawne fabryki np. przy ulicy Dębogórskiej, Kolumba oraz obiekty z potencjałem turystycznym, jak np. wieża Bismarcka.

#### **4. Proponowane obszary do rewitalizacji**

Wstępnie wyznacza się następujące obszary:

- 1) ŚRÓDMIEŚCIE-CENTRUM**
- 2) REJON UL. PARKOWEJ**
- 3) STARE DĄBIE**
- 4) NAD ODRA**
- 5) SRÓDODRZE**
- 6) PODJUCHY/ŻYDOWCE - KLUCZ (część)**
- 7) KRZEKOWO**
- 8) NIEBUSZEWO- BOLINKO (część)**

## **9) REJON OBJĘTY ULICAMI POTULICKA, PIEKARY, DĄBROWSKIEGO, PIASTÓW, KRZYWOUSTEGO**

Granice ww. obszarów pokazuje mapa stanowiąca załącznik do niniejszych założeń. Ostateczny projekt granic zostanie ustalony w toku prac nad programem rewitalizacji.

### **Ad 1) ŚRÓDMIEŚCIE-CENTRUM**

Obszar ten obejmuje teren znacznie większy od określonego dotąd w Strategii Renowacji Śródmieścia Szczecina („56 kwartałów”). Na jego fragmentach prowadzone są już procesy odnowy. Wyodrębnienie z pozostałej części obszaru terenów kolejnych działań rewitalizacyjnych będzie następować w miarę występowania oddolnych inicjatyw i pojawiania się nowych możliwości.

Priorytet dla rewitalizacji stanowią następujące fragmenty Śródmieścia:

- kwartały centralne nr 9,16, 17, 21 i 22, do których rewitalizacji zobowiązane jest Szczecińskie Centrum Renowacyjne,
- kwartały Śródmieścia objęte trwającymi i przygotowywanymi działaniami gminnych towarzystw budownictwa społecznego,
- rejon Nowego Miasta, obejmujący tereny powojkowe oraz okolice Sądu, szczególnie zawarty pomiędzy ulicami: Owocową, Limanowskiego, Kaszubską.

### **Ad 2. REJON UL. PARKOWEJ**

Jest to obszar, w którym budowane są już liczne plomby a Szczecińskie TBS prowadzi większe inwestycje mieszkaniowe. Uzupełnienie tego procesu o działania uwzględniające potrzeby zamieszkujących tam ludzi oraz potrzebę renowacji istniejącej na tym obszarze starej zabudowy przyspieszy ożywienie gospodarcze i społeczne całego obszaru.

### **Ad 3. STARE DĄBIE**

Granice obszaru obejmują centralny teren Dąbia, tj. obszar, na którym przystąpiono do opracowania Planu Zagospodarowania Przestrzennego.

Realizacja nowej zabudowy przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Kielnia” oraz TBS „Prawobrzeże” na fragmentach starego układu urbanistycznego rozpoczęła już proces odnowy tego obszaru. Niezbędne jest dalsze porządkowanie starej tkanki urbanistycznej poprzez zagospodarowanie pustych przestrzeni i brzegu Płoni, w tym budowa ścieżki rowerowej przebiegającej wzdłuż rzeki.

### **Ad 4. NAD ODRA**

Jest to obszar o charakterze liniowym, ciągnący się wzdłuż ulic: Dębogórska, Światowida, Nad Odrą, Stołczyńska oraz obejmujący sam Stołczyn (ul. Kościelna, Dąbrówki, Nehringa). Istnieje już koncepcja projektu pilotażowego wzdłuż ulicy Światowida.

Niezwykle istotna dla koncepcji rozwoju całej strefy będzie analiza przyszłości huty i papierni.

## **Ad 5. ŚRÓDODRZE**

Granice obszaru stanowi granica wstępnej koncepcji zagospodarowania Śródozdrza. Tereny nadwodne posiadają olbrzymi potencjał inwestycyjny, który po częściowym wycofaniu funkcji przemysłowych i portowych, może być wykorzystany na inne potrzeby miejskie, takie jak tereny mieszkaniowe, miejsca pracy, obiekty kultury, nauki, obszary rekreacji i wypoczynku. W większości przykładów terenom nadwodnym w miastach portowych w procesie transformacji nadawane są cechy przestrzeni publicznych o charakterze kulturotwórczym. Wiąże się to z możliwością wyeksponowania specyfiki kultury i techniki morskiej, z zachowaniem istniejącej infrastruktury portowej (np. dźwigi) przy jednoczesnej dbałości o formę i estetykę nowej zabudowy, jak i zagospodarowanie terenu.

## **Ad 6. PODJUCHY/ŻYDÓWCE - KLUCZ**

Obszar ten obejmuje teren Wiskordu oraz zdegradowany, historyczny teren w rejonie kościoła w Podjuchach. Głównym celem jest zagospodarowanie terenów poprzemysłowych zakładów Wiskord i stworzenie centrum osiedla Podjuchy, poprzez uporządkowanie i rozbudowę struktury przestrzennej i funkcjonalnej z jednoczesnym utrzymaniem historycznego charakteru.

## **Ad. 7. KRZEKOWO**

Obszar obejmuje teren dawnej wsi Krzekowo i przyległy obszar powojkowy i usługowy. Celem jest zachowanie tradycyjnej sylwety wiejskiego zespołu- utrzymania obiektów zabytkowych o charakterze pomnikowym, historycznego rozplanowania dróg, układów zieleni wysokiej i niskiej wraz z dopełnieniem brakujących elementów historycznej kompozycji, oraz wyeliminowanie elementów dysharmonizujących. Działania te zbiegają się z zakładanym przeniesieniem ruchu tranzytowego z ul. Szerokiej na obwodnicę tzw. ul. Nowoszeroką, przebiegającą na zapleczu osiedla.

## **Ad. 8. NIEBUSZEWO- BOLINKO (część)**

Teren położony na południe od linii kolejowej. Jest to część obszaru posiadająca stosunkowo dobrze zachowaną tkankę historyczną, wymagająca uporządkowania, uzupełnień i utrzymania swojego charakteru.

## **5. Projekty- rewitalizacji**

Proponuje się przyjęcie następujących grup tematycznych projektów w ramach poszczególnych działań:

## I Działania przestrzenne (techniczno-materialne):

- 1) remonty budynków komunalnych, likwidacja pieców węglowych,
- 2) porządkowanie „starej tkanki” urbanistycznej (tworzenie/ odtworzenie nowych przyjaznych, przestrzeni publicznych)
- 3) estetyzacja centrum miasta,
- 4) remonty ciekawych obiektów indywidualnych,
- 5) adaptacja budynków na terenach przemysłowych i powojaskowych,
- 6) działania w celu obniżenia poziomu hałasu drogowego.

## II Działania gospodarcze

- 1) tworzenie nowych miejsc pracy,
- 2) rozszerzenie oferty usługowej (dla poszczególnych obszarów),
- 3) wspieranie małej przedsiębiorczości.

## III Działania społeczne

- 1) przeciwdziałanie patologiom społecznym, w tym działania na rzecz obniżenia poziomu przestępczości.
- 2) kreowanie różnorodnych, nowych form spędzania wolnego czasu (rekreacja, sport, kultura i turystyka),

### 5.1. Remonty budynków komunalnych, likwidacja pieców węglowych

Ważnym elementem programu rewitalizacji powinien być program remontów budynków w najgorszym stanie technicznym, do których należą wielorodzinne budynki komunalne.

W Szczecinie jest 14.800 mieszkań z piecami węglowymi, w tym 10.900 mieszkań komunalnych.

Proponuje się następujący pakiet rozwiązań:

- likwidacja pieców węglowych w całym budynku,
- podłączenie budynku do sieci miejskiej (czasem: instalowanie pieców gazowych),
- indywidualny licznik w każdym mieszkaniu,
- wymiana okien według wymogów konserwatora zabytków,
- nowe zespolone szyby, gwarantujące izolację akustyczną i termiczną,
- ocieplenie ścian zewnętrznych.

W związku z brakiem możliwości pozyskania funduszy na remont budynków mieszkalnych, proponuje się opracowanie projektu w ramach innych działań przewidzianych w Zintegrowanym Programie Rozwoju Regionalnego (ZPORR), np. w ramach Działania 1.2 „Infrastruktura ochrony środowiska” lub Działania 3.2 „Obszary podlegające restrukturyzacji”. Temat ten mogą realizować gminne TBS-y, Szczecińskie Centrum Renowacyjne oraz Gmina Szczecin.

## 5.2 Porządkowanie „starej tkanki” urbanistycznej.

Niewątpliwie dobrym sposobem porządkowania starej tkanki urbanistycznej jest nowe budownictwo - plomby i nowe zespoły mieszkaniowe - realizowane przez developerów, spółdzielnie mieszkaniowe i TBS-y. Proponuje się uzupełnienie takich inwestycji projektami zagospodarowania otoczenia poprzez porządkowanie sąsiadujących terenów i/ lub budynków.

Przykład projektu: propozycja zagospodarowania nieużywanego terenu między ul. Koszarową a rzeką Płonią w Starym Dąbiu, w sąsiedztwie zespołu nowych budynków TBS Prawobrzeże przy ul. Koszarowej i Dziennikarskiej.

W trakcie renowacji kwartałów centralnych można - po wyburzeniu części istniejących obiektów - utworzyć parkingi, pas zieleni, małą architekturę.

Przykład projektu: propozycja zagospodarowania wnętrza kwartału 22, między ulicami Jagiellońską, Bogusława i Wojska Polskiego, złożona przez SCR.

## 5.3 Estetyzacja centrum miasta

Chociaż w centrum miasta jest już dużo inwestycji ukończonych - np. plac Grunwaldzki, deptak Bogusława, plac Lotników, oświetlenie na Starym Mieście, odnowione elewacje budynków przy ulicach Bogusława, Jagiellońskiej, Boh. Getta Warszawskiego, Bol. Śmiałego, Wojciecha - brakuje jednak zasadniczej ciągłości w wykonywanych projektach.

Proponuje się opracowanie docelowej koncepcji przestrzeni publicznych w strefie centralnej, która określi:

- docelową strefę pieszą, układ komunikacji i sieć parkingów w centrum miasta,
- docelowe ciągi handlowe na podstawie realnej oceny popytu powierzchni handlowej.

W ramach tej koncepcji można opracować projekty, które mogą być finansowane ze środków Miasta i ze środków unijnych (do 75%):

- budowa parkingów w ścisłym centrum miasta,
- powiększenie strefy pieszej,
- remont chodników wzdłuż głównych ulic,
- adaptacja i remonty fontann,



- remont elewacji budynków.

Proponuje się również opracowanie minimalnej, modelowej koncepcji przestrzeni publicznych w strefie centralnej, tj. pewien model zagospodarowania typowej ulicy centrum miasta, gdzie:

- nie parkuje się na chodniku,
- jest wprowadzona zieleń,
- jest miejsce dla rowerzystów.

Na bazie tego modelu można - w miarę możliwości finansowych - opracować konkretne projekty dla wybranych ulic.

#### 5.4 Remonty ciekawych obiektów indywidualnych

Ze środków unijnych można dofinansować remonty i adaptacje obiektów indywidualnych, szczególnie budynków o wartości architektonicznej i znaczeniu historycznym. Nie dotyczy to jednak budynków mieszkalnych, nie wpisanych do Rejestru Zabytków.

Mniejsze projekty mogą być finansowane ze środków przeznaczonych na rewitalizację. Większe projekty, o znaczeniu historycznym oraz turystycznym, powinny być finansowane ze środków przeznaczonych na rozwój i turystykę.

Przykłady projektów: propozycja policji remontu elewacji i dachu budynków przy ul. Kaszubskiej, Jedności Narodowej i Małopolskiej, propozycja SCR adaptacji budynków na cele kulturalne: galerię współczesną, klub jazzowy.

#### 5.5 Projekty dla terenów poprzemysłowych i powojaskowych

Znane są już pierwsze zamierzenia dotyczące propozycji projektów związanych z terenami poprzemysłowymi lub powojaskowymi - np. TBS-y na ul. Kusocińskiego i ul. Światowida - ale nie są one jeszcze do końca zdefiniowane. Niezbędne są jeszcze prace inwentaryzacyjne, jak również dyskusja na temat kierunku rozwoju poszczególnych fragmentów miasta (szczególnie na północy Szczecina, Nad Odrą). Tam, gdzie kierunek inwestycji jest już obrany, niezbędne jest dalsze opracowanie koncepcji oraz planu operacyjnego, np. dla terenu Śródodrza.

#### 5.6. Działania w celu obniżenia poziomu hałasu drogowego.

W celu uzyskania obniżenia poziomu hałasu drogowego proponuje się m.in. wprowadzenie ograniczeń prędkości poruszania się pojazdów, zmiana organizacji ruchu- organizacja ciągów pieszych. W przypadku braku możliwości zastosowania ww. rozwiązań, należy rozważyć instalowanie okien o zwiększonej izolacyjności akustycznej.

## WSTĘPNE GRANICE OBSZARÓW REWITALIZACJI

- 1 - ŚRÓDMIEŚCIE
- 2 - REJON UL. PARKOWEJ
- 3 - STARE DĄBIE
- 4 - NAD ODRĄ
- 5 - ŚRÓDODRZE
- 6A - PODJUCHY
- 6B - ŻYDOWCE-WISKORD
- 7 - KRZEKOWO
- 8 - NIEBUSZEWO-BOLINKO ( część )

