



Fundusze  
Europejskie  
Pomoc Techniczna



Rzeczpospolita  
Polska



Miasto  
Szczecin

Unia Europejska  
Fundusz Spójności



# KONCEPCJA URBANISTYCZNA ZAGOSPODAROWANIA OBSZARU WNĘTRZA KWARTAŁU NR 38 ŚRÓDMIEJSKIEJ ZABUDOWY SZCZECINA

Warszawa-Katowice-Szczecin, marzec 2019 r.

**Zamawiający:**

Gmina Miasto Szczecin

pl. Armii Krajowej 1, 70-456 Szczecin



Szczecin

**Wykonawca – Konsorcjum firm:****UTILA sp. z o.o.**

ul. Targowa 42/20

03-733 Warszawa

[www.utila.pl](http://www.utila.pl)**Wyższa Szkoła Techniczna w Katowicach**

ul. Rolna 43

40-555 Katowice

**Zespół projektowy:**

dr hab. inż. arch. Maciej Borsa – główny projektant

mgr Michał Kazem-Bek

mgr Agata Ponichtera

mgr Małgorzata Patyńska

**współpraca:**

arch. Jakub Drewnik

arch. Kamila Haja

arch. Dawid Samborski

mgr inż. Konrad Giejsztor

Dokument opracowany na podstawie umowy nr WUiAB/351/18/20 zawartej w dniu 16.12.2018 r. dotyczącej opracowania koncepcji urbanistycznej zagospodarowania obszarów wewnątrz 5 kwartałów śródmiejskiej zabudowy Szczecina, w ramach realizacji projektu pn. „Rewitalizacja obszaru przestrzeni publicznej i zabudowy śródmiejskiego odcinka Alei Wojska Polskiego w Szczecinie” współfinansowanego ze środków Unii Europejskiej w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020, zgodnie z ustawą Prawo Zamówień Publicznych z dnia 29.01.2004 r. (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1579, 2018, z 2018 r. poz. 1560, 1603, 1669 i 1693 z późn. zm.).

Warszawa-Katowice-Szczecin, marzec 2019 r.

## Spis treści

1.	Wprowadzenie .....	4
2.	Podstawy tworzenia koncepcji .....	5
3.	Zasady kompozycyjno-przestrzenne .....	8
4.	Program funkcjonalno-przestrzenny .....	10
5.	Rozwiązania techniczno-materiałowe .....	12
6.	Zagadnienia organizacyjno-finansowe .....	15
7.	Podsumowanie .....	18

## 1. Wprowadzenie

Niniejsza koncepcja powstała w wyniku przeprowadzonych analiz stanu istniejącego, wykonanych w pierwszym etapie opracowania. Analizy te obejmowały:

- inwentaryzację urbanistyczną i oszacowanie walorów istniejącego stanu zagospodarowania,
- analizę oczekiwań podmiotów władających i administrujących terenami,
- analizę struktur i więzi sąsiedzkich,
- oszacowanie walorów krajobrazu miejskiego i zieleni,
- analizę występujących wartości kulturowych i form ochrony konserwatorskiej;
- analizę stanu własności i władania terenami,
- analizę obowiązujących ustaleń planistycznych.



*Położenie kwartału w strukturze przestrzennej  
śródmieścia*

Wykonano też szczegółową analizę warunków komunikacji pod kątem alternatywnych lokalizacji miejsc postojowych dla pojazdów mieszkańców jak i osób korzystających z usług zlokalizowanych w kwartale oraz jego otoczeniu, poszerzoną o analizy możliwości i celowości jej etapowych przekształceń. Analizy te powstały współbieżnie z wypracowywaniem koncepcji rozwiązań przestrzennych

Dla celów określenia potrzeb programowych obszaru zorganizowano cykl spotkań z mieszkańcami. Wnioski z procesu partycypacyjnego stanowiły istotną przesłankę do kształtowania rozwiązań zawartych w niniejszej koncepcji. Zostały one opisane w oddzielnych raportach, przekazanych Zamawiającemu.

W przedstawionej obecnie wstępnej koncepcji określono szczegółowo propozycje etapów realizacji przedsięwzięć wraz z określeniem szacunkowych kosztów inwestycji, z uwzględnieniem zaproponowanych etapów realizacji oraz źródeł finansowania, w tym możliwością udziału w kosztach partnerów prywatnych.

## 2. Podstawy tworzenia koncepcji

Kwartał zabudowy śródmiejskiej w Szczecinie, oznaczony symbolem 38, położony jest pomiędzy Alejami Wojska Polskiego a ulicami Bolesława Krzywoustego, Księcia Bogusława X oraz Placem Zgody. Pomiędzy częściami kwartału przebiega ślepy odcinek ul. Andrzeja Małkowskiego. Prezentowana koncepcja urbanistyczna zagospodarowania wnętrza kwartału ma wspomóc realizację celów, określonych w Lokalnym Programie Rewitalizacji dla Miasta Szczecin. Ma też ona uwzględniać w najwyższym stopniu potrzeby i oczekiwania mieszkańców, określone w wyniku procesu projektowania partycypacyjnego zastosowanego w procesie tworzenia koncepcji.

Zabudowa kwartału, powstała głównie na przełomie XIX i XX wieku, cechuje się zwartością i układem pierzejowym o zróżnicowanych funkcjach, z przewagą funkcji mieszkaniowej. We wnętrzu kwartału znajdują się budynki oficynowe o funkcji mieszkalnej, budynki niemieszkalne, gospodarcze, techniczne, garażowe. Istnieje też duży obiekt byłego kina z lat 60-tych XX wieku. Z powodu braku systematycznych remontów budynków oraz stanu zagospodarowania wnętrza, zaistniała konieczność podjęcia kompleksowych działań rewaloryzacyjnych.

Koncepcja porządkuje wnętrze kwartału, nadając mu indywidualny charakter, wynikający z oczekiwań mieszkańców. Rozwiązania funkcjonalne umożliwiają zwiększenie integracji sąsiedzkiej i skuteczną odnowę społeczną obszaru. Poprawiają one warunki zamieszkania, podnoszą estetykę, funkcjonalność i atrakcyjność przestrzeni sąsiedzkiej, uwzględniając śródmiejskie położenie kwartału i historyczny charakter zabudowy.

W ramach rewitalizacji obszaru śródmieścia Szczecina powstaje równolegle szereg innych opracowań, merytorycznie powiązanych z przygotowaniem niniejszej koncepcji, w szczególności dotyczących rejonu Alei Wojska Polskiego, m.in.:

- ☐ koncepcja przestrzeni publicznych w Alei Wojska Polskiego,
- ☐ program animacji społecznej wśród mieszkańców,
- ☐ analizy i badania sytuacji społeczno-ekonomicznej mieszkańców

(np. analizy zadłużenia lokali komunalnych wraz z propozycjami ich oddłużenia, możliwości aktywizacji zawodowej mieszkańców, badania socjologiczne postaw i preferencji mieszkańców wobec przyszłego kształtu wnętrza kwartałów),

- ☐ ekspertyzy techniczne, inwentaryzacje budowlane i audyty energetyczne budynków komunalnych.

Koncepcja została wypracowana w oparciu o proces projektowania partycypacyjnego z użyciem brytyjskiej metody „Planning for Real”. Pomaga ona lokalnej społeczności zidentyfikować jej potrzeby, dążenia i aspiracje związane z otaczającą ich przestrzenią. Zrealizowano trzy etapy warsztatów:

- (1) ustalenie potrzeb i oczekiwań,
- (2) wybór sposobu ich realizacji oraz
- (3) ocenę wstępnej koncepcji zagospodarowania przestrzeni.

Największe zaangażowanie społeczności wzbudziły kolizje nowych sposobów zagospodarowania z już istniejącymi, a szczególnie kwestia likwidacji garaży i miejsc postojowych w podwórzach. Mieszkańcy w większości nie akceptują rozwiązań, które pozbawiają ich możliwości parkowania pojazdów.

Zamiana garaży na zorganizowane grupowe miejsca postojowe redukuje zapotrzebowanie na teren i pozytywnie wpływa na estetykę i spójność wewnętrznej przestrzeni kwartałów. Taka transformacja ma większe szanse na akceptację użytkowników miejsc postojowych i garaży niż inne propozycje rozwiązań (np. wyburzenie) a także zwiększa akceptację przeciwników samochodów w podwórzach. W wyniku tych działań możliwe jest też nadanie kwartałowi indywidualnego i atrakcyjnego charakteru.

Zamiana garaży na zorganizowane grupowe miejsca postojowe redukuje zapotrzebowanie na teren i pozytywnie wpływa na estetykę i spójność wewnętrznej przestrzeni kwartałów. Taka transformacja ma większe szanse na akceptację użytkowników miejsc postojowych i garaży niż inne propozycje rozwiązań (np. wyburzenie) a także akceptację przeciwników samochodów w podwórzach.

W wyniku tych działań możliwe jest też nadanie kwartałowi indywidualnego i atrakcyjnego charakteru. Należy przy tym mieć na uwadze, że zapotrzebowanie na miejsca parkingowe w śródmieściu nie wynika wyłącznie z nadmiernego wyposażenia w pojazdy gospodarstw domowych kwartału. Ten problem powinien w dalszej perspektywie ulegać zmniejszeniu, wraz z postępem cywilizacyjnym społeczeństwa, co obserwuje się w innych, wysokorozwiniętych krajach. Wzrostowi zamożności towarzyszy bowiem spadek wskaźnika wyposażenia w pojazdy. Jednak w przypadku kwartałów śródmiejskich należy mieć na uwadze także potrzeby parkingowe osób korzystających z usług w tym rejonie, których zapotrzebowanie na miejsca postojowe może przewyższać potrzeby samych mieszkańców. Zaspokojenie tego popytu może wiązać się z poborem opłat w znacznie



wyższym wymiarze niż opłaty, które byliby skłonni zaakceptować mieszkańcy. To otwiera pole do skomercjalizowania tej funkcji obszaru, a tym samym włączenie kapitału prywatnego w finansowanie inwestycji parkingowych.

We wszystkich warsztatach, jakie przeprowadzono w ramach procesu partycypacyjnego tworzenia niniejszej koncepcji mieszkańcy podnosili z najwyższą ostrością kwestię potrzeb parkingowych, które nie są odpowiednio zaspokojone w obecnych rozwiązaniach w śródmieściu Szczecina. Tak więc idee sugerujące całkowitą eliminację w sporządzanej koncepcji stanowisk postojowych we wnętrzach kwartałów, może oczywiście być zrealizowana projektowo, ale szanse na jej praktyczne wdrożenie są nikłe – grożąc ostrymi protestami, które najprawdopodobniej skończyłyby się odrzuceniem takich rozwiązań koncepcyjnych.



*Obiekty przeznaczone do wymiany substancji, gruntownej modernizacji lub rozszerzonej adaptacji w etapie docelowym*

### 3. Zasady kompozycyjno-przestrzenne

W tworzeniu koncepcji przyjęto zasady gradacji przestrzeni tzn. jej stopniowania od przestrzeni publicznej do indywidualnej. Nie wnikając w szczegóły teoretyczne i szczegóły nazewnictwa (przestrzenie pośrednie zwane są często „przestrzeniami społecznymi” i „przestrzeniami sąsiedzkimi”), w praktyce zasada ta przyczynia się do tworzenia przestrzeni przyjaznej, łatwej do identyfikacji, w rozumieniu zarówno rozpoznawalności jak i poczucia identyfikacji mieszkańców z miejscem zamieszkania. Sprzyja to powstawaniu więzi społecznych, zwiększa odpowiedzialność za przestrzeń i jej wyposażenie, tzn. ułatwia zaangażowanie w proces jej współtworzenia jak i troskliwej choć zarazem bardzo intensywnej eksploatacji, m.in. ogranicza przejawy wandalizmu.

Zasada ta sprowadza się do wyraźnego oddzielenia poszczególnych kategorii przestrzeni, tak aby osoba poruszająca się w niej wyraźnie odczuwała fakt przejścia z jednego rodzaju przestrzeni do drugiego. Niedopuszczalne jest zwłaszcza poruszanie się osób postronnych przez przestrzenie prywatne bądź sąsiedzkie, np. przechodzenie pod czyimiś oknami w tranzycie do



*Gradacja przestrzeni*

miejsz o charakterze mniej lub bardziej publicznym. W praktyce przestrzeń stosująca tę zasadę musi być zróżnicowana, pełna „zakamarków”, zmian kierunków patrzenia (a więc obserwowanych perspektyw i ich kompozycji), barier widokowych, w tym zieleni i elementów wyposażenia (tzw. „małej architektury”), które wydzielają poszczególne kategorie prywatności. Takie wnętrza sprzyjają integracji mieszkańców i ich zaangażowaniu we współtworzenie przestrzeni, zwłaszcza troski o zielen. Każdy bowiem wyraźnie odczuwa, do kogo „należy” każdy fragment przestrzeni, kto jest w nim „swoj” a kto „obcy”. Ułatwia to eksploatację przestrzeni, obniża jej koszty i pomaga eliminować patologie społeczne.

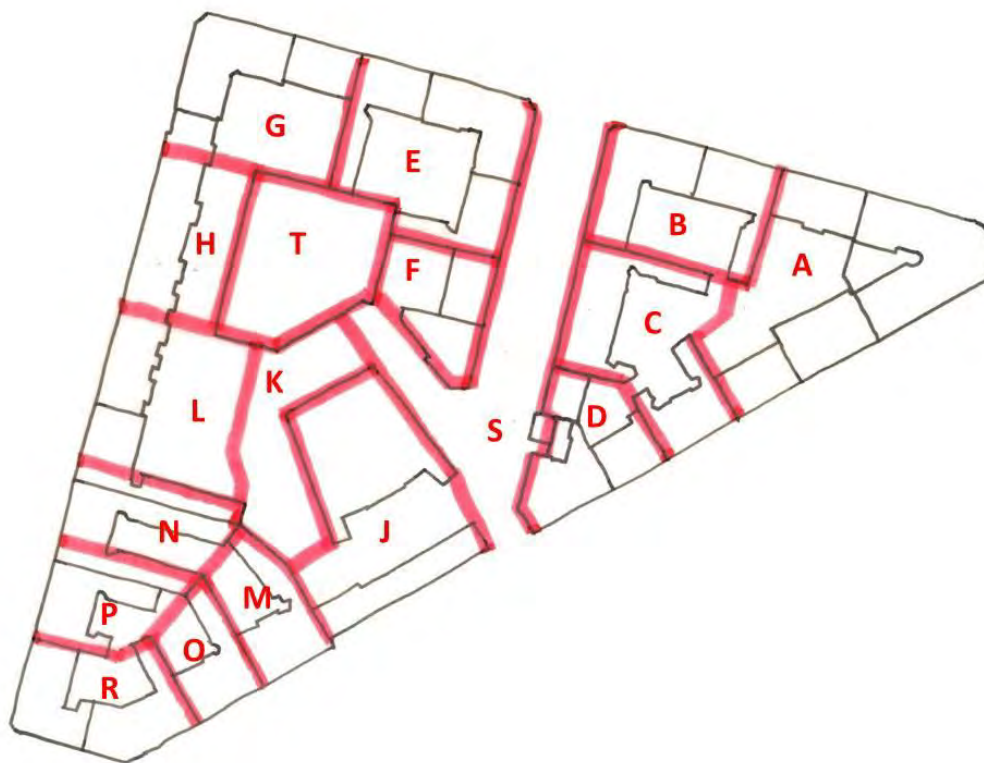
Najbardziej widoczną cechą takich przestrzeni są trawniki przed oknami, co odsuwa ruch pieszy od okien mieszkańców. Jednocześnie pozwala na przekazywanie troski o



zieleni zainteresowanym mieszkańcom. Pod względem projektowym oznacza to swoistą nieokreśloność ostatecznego kształtu przestrzeni, gdyż to mieszkańcy w dużym stopniu będą decydowali o tym, czy określony teren będzie równo przystrzyżonym trawnikiem, czy też bogato zróżnicowanym ogrodem kwietnym.

Zasada gradacji przestrzeni jest względnie łatwo implementowana w tradycyjnych przestrzeniach miejskich o strukturze kwartałowej. Zresztą wypracowana została na podstawie obserwacji społecznego funkcjonowania takich właśnie przestrzeni. Wnioski z tych analiz doprowadziły na przełomie lat 60-tych i 70-tych 20. wieku do konkluzji, iż funkcjonują one lepiej niż bardziej otwarte przestrzenie osiedli modernistycznych, zwanych powszechnie „blokowiskami”, właśnie ze względu na patologie społeczne, jakie im zwykle towarzyszą. Przestrzeń bezimienna, niczyja, na ogół ulega szybkiej degradacji, utrwalając towarzyszące jej negatywne zachowania i postawy społeczne.

Realizując idee gradacji przestrzeni w przypadku niniejszej koncepcji, wykorzystano oczywiście istniejące podziały wewnętrzne kwartału. Dla celów projektowo-programowych i organizacyjnych poszczególnym sektorom nadano identyfikatory, uwidocznione na poniższym schemacie. Cyfra w tabeli przy symbolu sektora oznacza etap realizacji.



*Podział kwartału na sektory*

## 4. Program funkcjonalno-przestrzenny

W poszczególnych sektorach realizowany jest następujący program funkcjonalny:

sektor / etap	powierzchnia m2	liczba wind zewn.	śmietniki zewn.	altany ogrodowe	ławki	kosze na odpady	inne elementy	latarnie	place zabaw	pom. socjalne m2	pom. komercyjne m2	bruk m2	inne utwardzenie m2	I. podcieni w budynku	I. nowych mieszkań	pow. uż. nowych mieszkań	liczba stanowisk garaż./post.	pow. uż. garaży
a1	900		1		4	2	8	2		100	100	500						
a2		2									200				15	800		
b1	600		1	1	7	2	6	1				250						
b2		2									80				6	240		
c1	750		1	1	5	2	12	2	1			320						
c2		3																
d1	280		1		1	1	12	1				120						
d2		2									60		150					
e1	820		1		5	2	12	2	1			300						
e2		3		1										1				
f1	410		1		2		8	1				100						
f2		1			1	1		1										
g1	950		1	1	5	2	14	2										
g2		2									40				15	700		
h1	700				15	6	30	3				350	150					
h2		1																
j1	600							2					350					
j2		1																
k1	1750						100	4				500	700					
k2		1						4										
l1	1300		1	1	8	3	70	2				600	100					
l2		1												1				
m1	380		1		1	1	4	1				150						
m2		2														50		
n1	320				3	2	3	1				150						
n2		1												2				
o1	230				1	1	2	1				65						
o2		1														30		
p1	280				1		3	1				150						
p2		1																
r1	320		1	1	2	1	8	1		60		150						
r2		1																
s	3500				10	6	150	6				1300	2800					
t	1750																250	8000
Σ	10590	25	10	6	71	33	442	38	2	160	480	3705	1450	4	36	1820	250	8000

Program funkcjonalno-przestrzenny sprzyjać ma integracji społecznej m.in. poprzez udostępnienie następujących obiektów i urządzeń pokazanych w części graficznej:

- 1 – pomieszczenia animacji społecznej,
- 2 – altany ogrodowe z miejscem na grill,
- 3 – place zabaw dla dzieci 0-5 lat,
- 4 – place zabaw dla dzieci 5-14 lat,
- 5 – miejsce spotkań / integracji społecznej, o różnym zakresie wyposażenia,
- 6 – komory („altany”) śmietnikowe,
- 7 – inne drobne elementy wyposażenia, jak ławki, stojaki na rowery etc.

Przewiduje się też wykorzystanie przestrzeni społecznej fragmentu ulicy A. Małkowskiego na funkcje integrujące społeczność lokalną, m.in. organizację kawiarni z ogródkiem w strefie dojścia do Alei Wojska Polskiego.

Oprócz realizacji nawierzchni i wyposażenia wewnątrz kwartałowych koncepcja przewiduje zmiany w substancji kubaturowej w następującym zakresie:

- wyburzenie większości obiektów gospodarczych, bądź ich adaptację na cele społeczne,
- wymianę i częściowe uzupełnienia substancji kubaturowej oficy wskazanych na rysunku na stronie 7, z dostosowaniem do współczesnych wymogów techniczno-funkcjonalnych (2 etap);
- zachowanie rezerw terenu pod przyszłe szyby windowe (w rysunkach dla etapu 2. wrysowano szyby windowe);
- realizację nowego obiektu garażowego z 3 kondyngancjami nadziemnymi i 2 podziemnymi w miejsce dotychczasowej grupy garaży jedno- i dwustanowiskowych.

Ponadto koncepcja przewiduje:

- modernizację sieci kanalizacji deszczowej w dostosowaniu do nowego układu nawierzchni,
- wymianę sieci oświetleniowej i jej integrację z systemem monitoringu wnętrza podwórzy,
- podłączenie wszystkich budynków do sieci ciepłowniczej zdalaczynnej (sieć ta prowadzona jest w pasie ulic, a więc nie wiąże się z pracami we wnętrzu kwartału), a w szczególnych przypadkach organizację innego rodzaju ogrzewania niskoemisyjnego, np. w oparciu o lokalne kotłownie gazowe.

Koszty eksploatacji wewnątrz kwartałowych obniżone mają być poprzez:

- włączenie mieszkańców w proces projektowania realizacyjnego z możliwością indywidualnego zaangażowania w urządzenie i eksploatację stref zieleni przylegających do budynków,
- współdziałanie przy realizacji wybranych elementów wyposażenia, co wzmacnia stopień identyfikacji z danym miejscem a tym samym ogranicza zjawiska wandalizmu,
- zastosowanie mebli miejskich z katalogu Miasta Szczecina, co powinno wpłynąć na wyższą jakość wykonania i ułatwić eksploatację (utrzymanie, naprawy).

## 5. Rozwiązania techniczno-materiałowe

Koncepcja zakłada stosowanie rozwiązań technicznych sprzyjających trwałości. W odniesieniu do obiektów i wyposażenia (elementów „małej architektury” – mebli miejskich) w pełni stosowane będą standardy przyjęte w „Katalogu mebli miejskich miasta Szczecin” oraz „Katalogu nawierzchni miasta Szczecin” (2017). Dodatkowo trwałość wynikać będzie z zaangażowania mieszkańców w proces projektowania, budowy i eksploatacji wprowadzanych nowych rozwiązań kompozycyjno- przestrzennych. Zwiększy to poczucie tożsamości i identyfikacji z dokonywanymi zmianami, nakłoni do korzystania z przestrzeni sąsiedzkich a także może ograniczyć ryzyko wandalizmu.

Kompozycji miejsc rekreacyjno-wypoczynkowych nawiązuje do wytycznych katalogowych i stosuje rozwiązania analogiczne do:

- ☐ zestawu 3 – w miejscach szczególnie eksponowanych;
- ☐ zestawu 5 – w miejscach eksponowanych;
- ☐ zestawu 8 – w przestrzeniach sąsiedzkich;
- ☐ zestawu 1 – wyjątkowo w miejscach wyjątkowo eksponowanych.



*Podstawowe formy mebli miejskich  
w przestrzeniach sąsiedzkich –  
„Zestaw 8” wg „Katalogu mebli miejskich miasta Szczecina”*

Zastosowane rozwiązania techniczne nawierzchni we wnętrzach podwórzowych nawiązują do następujących wzorców katalogowych:

- CH5 – gdzie krawędzie po łuku będą kształtowane pasmami drobnej kostki;
- CH7 – z ewentualnym dodaniem kostki na łuku krawężnika;
- CH10a (szare) oraz CH10b (kolor) – w miejscach o skomplikowanym kształcie;
- w przestrzeniach publicznych także CH2 (zjazdy Z1) oraz CH3 (zjazdy Z2);
- elementy wykończeń chodników przy „przeszkodach” to EW1.

Zastosowane będą następujące meble miejskie:

- ławka L6 z oparciem dla zestawu 3;
- ławka L7 bez oparcia dla zestawu 3;
- ławka L8 bez oparcia dla zestawu 8;
- ławka L12 z oparciem dla zestawu 5;
- ławka L13 bez oparcia dla zestawu 5;
- kosz śmietnikowy K2 dla zestawów 3 i 5
- kosz śmietnikowy K5 w przestrzeniach o dużej „intensywności śmiecenia”;
- kosz śmietnikowy K6 dla zestawu 8;
- stojak na rowery ST1 dla zestawu 5 i ewentualnie zestawu 1;
- stojak na rowery ST2 dla zestawów 3 i 8;
- słupek uliczny S4 dla zestawu 5;
- słupek uliczny S5 dla zestawu 3;
- słupek uliczny S7 dla zestawu 8 – w mutacjach S8a, S8b i S8c od najniższego do najwyższego;
- słupek uliczny S8 dla zestawu 8;
- ogrodzenia wewnętrzne będą bazowały na wzornictwie barierki ulicznej B1;
- barierki trawnikowe będą bazowały na pomysle barierki S2, przy czym kształt słupków będzie oparty o wzór słupka S4;
- ewentualnie wykorzystany będzie słupek uliczny S1 dla zestawu 1 - w przypadku zastosowania tego zestawu;



- ewentualnie wykorzystany będzie kosz śmietnikowy K3 dla zestawu 1 - w przypadku zastosowania tego zestawu.

Kompozycje nawierzchni składać się będą z następujących składowych:

- krawężnik uliczny szerokości 30 cm;
- krawężnik uliczny szerokości 15 cm;
- obrzeże chodnikowe szerokości 8 cm;
- nawierzchnia z płyt granitowych prostokątnych 100x60 cm (2 odcienie szarości);
- nawierzchnia z płyt betonowych 50x50 cm (dwa odcienie);
- nawierzchnia z płyt betonowych 35x35 cm (dwa odcienie);
- nawierzchnia z kostki kamiennej łamanej lub betonowej prostokątnej 10x10 cm (dwa odcienie szarości);
- nawierzchnia z kostki betonowej trapezowej o pasach szerokości 10 cm (dwa odcienie szarości + barwa żółta);
- nawierzchnia z kostki kamiennej łamanej 5x5 cm do wybranych elementów wykończenia.

## 6. Zagadnienia organizacyjno-finansowe

Proponowana w koncepcji struktura przestrzenna kwartału sprzyja podziałowi zadań wykonawczych i eksploatacyjnych. W szczególności umożliwia czynne zaangażowanie mieszkańców i użytkowników w proces szczegółowego projektowania poszczególnych sektorów a także ułatwia wysoki potencjalnie udział sektora prywatnego w finansowanie wybranych przedsięwzięć.

Dla oszacowania możliwości w tym zakresie przyjęto wskaźnikowe koszty jednostkowe poszczególnych elementów wyposażenia kwartału, które ukazano w poniższej tabeli. Podaje ona wartości w tysiącach złotych. Należy mieć na uwadze, że pod poszczególnymi pozycjami mieści się cała grupa kosztów, m.in. przygotowania terenu, usunięcia poprzednich form zagospodarowania, instalacji itp.

winda	350
śmietnik	35
altana	50
ławka	6
kosz	3
latarnia	10
plac zabaw	100
bruk	1
inne utw.	1,2
podcień	100
inne	3
pom. socjalne	2
pom. komercyjne	4
cena mieszkań	5
cena stan. postoj.	3

Koncepcja przedstawia dwa etapy działań:

1. uporządkowanie terenu i modernizacja nawierzchni wnętrza kwartału wraz z częściową realizacją modernizacji budynków, ewentualnie wyburzeń obiektów o nieodpowiednim stanie technicznym
2. realizacja docelowego programu funkcjonalno-przestrzennego z zaangażowaniem inwestorów zewnętrznych.

Dla każdego sektora kwartału zestawiono wydatki w obu etapach realizacji (cyfra przy identyfikatorze sektora).

sektor / etap	koszt instalacji wind	koszt wyposażenia podwórz	koszt pomieszczeń soc. i komerc.	łączny koszt nawierzchni	wartość nowych mieszkań	wartość nowych garaży
a1		189	800	500		
a2	700		800		4000	
b1		241		250		
b2	700		320		1200	
c1		457		320		
c2	1050					
d1		130		120		
d2	700		240	180		
e1		367		300		
e2	1050	50		100		
f1		124		100		
f2	350	19				
g1		263				
g2	700		160		3500	
h1		348		530		
h2	350					
j1		20		420		
j2	350					
k1		340		1340		
k2	350	40				
l1		372		720		
l2	350			100		
m1		66		150		
m2	700				250	
n1		83		150		
n2	350			200		
o1		65		65		
o2	350				150	
p1		65		150		
p2	350					
r1		174	240	150		
r2	350					
s		588		4660		
t						24000
RAZEM	8750	4001	2560	5845	9100	24000

Jak wynika z tabeli zbiorczej (poniżej) w proponowanej koncepcji łączny koszt wyposażenia podwórz w meble miejskie wynosi ok. 4 mln zł a łączny koszt wykonania /adaptacji nawierzchni to ok. 6,7 mln zł (z trawnikami). Suma tych pozycji (10,7 mln

złotych) to łączny koszt realizacji podstawowych zmian w przestrzeniach między budynkowych.

Do tej kwoty należy doliczyć koszty realizacji obiektów kubaturowych we wnętrzach kwartału. Jednak wydatki te po pierwsze będą się zwracały dochodami z najmu, a po drugie – mogą być finansowane ze znaczącym udziałem kapitału prywatnego. I tak koszt realizacji obiektów socjalnych i komercyjnych wynosi wg koncepcji ok. 2,5 mln złotych, a koszt realizacji zewnętrznych szybów windowych ok. 8,7 mln złotych. W koncepcji przewidziano miejsca dla tego typu urządzeń przy większości kamienic, jak rezerwę terenu. Przy wzroście standardów rynkowych w przyszłości może być trudno utrzymywać wysoką wartość mieszkań na wyższych kondygnacjach bez tego typu udogodnienia. Właściciele mogą więc realizować tego typu urządzenia, oczywiście na własny koszt, a koncepcja im to umożliwia.

Niezależnie od tego koncepcja umożliwia realizację dodatkowego programu mieszkaniowego w postaci 36 mieszkań za łączną kwotę ok. 9 mln złotych (wartość ta uwzględnia koszty wykupu lokali likwidowanych). Zakłada też realizację parkingu wielopoziomowego (5 kondygnacji, w tym 2 podziemne) o 250 miejscach postojowych, za łączną kwotę 24 mln złotych.

Powyższe obliczenia wskazują, że udział środków publicznych w realizacji programu przedstawionego w koncepcji wynosi ok. 18%, tak więc relacja środków publicznych do prywatnych wynosi poniżej 1 / 5.

## 7. Podsumowanie

Koncepcja wskazuje na **duży potencjał rozwojowy kwartału**, który może i powinien zostać wykorzystany dla poprawy zagospodarowania przestrzeni. Dzięki swej potencjalnej atrakcyjności, przy odpowiedniej polityce zmian, rozwój społeczny i gospodarczy oraz poprawa stanu zagospodarowania mogą zostać osiągnięte przy **względnie ograniczonym udziale środków publicznych**, z wyjątkiem okresu początkowego. W nim bowiem działania w sferze publicznej powinny mieć znaczenie **inicjujące zainteresowanie kapitału prywatnego**, który w kolejnych fazach przekształceń przestrzennych kwartału będzie nabierał coraz większego znaczenia.

Koncepcja ma za zadanie m.in. utwierdzenie potencjalnych inwestorów w przekonaniu, że wizja rozwoju kwartału ma charakter trwały. **Rolą samorządu** jest koordynacja całego procesu. Aby przyjęte założenia były sukcesywnie realizowane muszą być podparte także innymi działaniami. Niewątpliwie **istotnymi zadaniami** będą:

- kreowanie pozytywnego **wizerunku obszaru i integrowanie lokalnej społeczności** – działania te wchodzi przede wszystkim w zakres przedsięwzięć realizowanych w ramach programu rewitalizacji;
- działania koordynacyjne i organizacyjne w zakresie **współpracy z inwestorami prywatnymi**, w tym inicjowanie przedsięwzięć komercyjnych lub w formule partnerstwa publiczno-prywatnego, m.in. zmierzających do etapowej realizacji przekształceń określonych w koncepcji;
- **kontrolowanie cen nieruchomości** nakierowane na ich zrównoważony wzrost, przy zapobieganiu zjawiskom spekulacji, ograniczającej faktyczny zakres inwestycji.