



PROJEKT KONCEPCYJNY
Opracowanie koncepcji urbanistycznej zagospodarowania
wnętrza kwartału nr 9 śródmiejskiej zabudowy Szczecina



PRACOWNIA ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU



PRACOWNIA BADAŃ I INNOWACJI SPOŁECZNYCH
„STOCZNIA”



JAZ + ARCHITEKCI

SPIS ZAWARTOŚCI

- WSTĘP
- WYTYCZNE ZAMAWIAJĄCEGO
 - Wytyczne ogólne
 - Wytyczne szczegółowe
 - Wytyczne dot. kierunków działań na podstawie Lokalnego Program Rewitalizacji dla Miasta Szczecina lata 2017-2023
- UWARUNKOWANIA REALIZACYJNE, WYNIKAJĄCE Z USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- WNIOSKI Z PRZEPROWADZONYCH DIAGNOZ I ANALIZ
 - Wnioski na podstawie badań socjologicznych
 - Wnioski na podstawie diagnozy społecznej i konsultacji z mieszkańcami oraz weryfikacji danych wyjściowych
 - Wnioski z analizy urbanistyczno-architektonicznej
- KIERUNKI PRZEKSZTAŁCEŃ
- ROZWIĄZANIA PROJEKTOWE
 - Projektowane zagospodarowanie terenu - założenia i zasady ogólne
 - Projektowane zagospodarowanie w podwórkach - rozwiązania szczegółowe
- PROCES PRZEKSZTAŁCEŃ
 - Warunki i ograniczenia dotyczące przekształceń
 - Rekomendacje dot. konkretnych działań i zmian
 - Etapowanie działań
- AUTORZY OPRACOWANIA
- SPIS RYSUNKÓW I ZAŁĄCZNIKÓW

WSTĘP

Projekt Koncepcyjny dot. rewitalizacji wnętrza Kwartalu nr 9 w strefie śródmiejskiej Szczecina został opracowany na zlecenie: Urzędu Miasta Szczecin, pl. Armii Krajowej 1, 70-456 Szczecin.

Projekt został wykonany w oparciu o wytyczne Zamawiającego, obowiązujące dokumenty planistyczne, badania socjologiczne przeprowadzone w terenie objętym opracowaniem oraz diagnozę uwarunkowań społecznych i przestrzennych, opracowaną równolegle z przygotowaniem Projektu Koncepcyjnego.

Projekt został opracowany z udziałem mieszkańców oraz z przedstawicielami zarządcy terenu w okresie listopad 2018 - luty 2019.

Kwartał nr 9 zlokalizowany jest w obszarze ścisłego centrum miasta, strefie śródmiejskiej i jest częścią osiedla Szczecin Centrum. Zlokalizowany jest przy ulicy Wojska Polskiego, której gruntowna przebudowa jest obecnie przewidywana.

Kwartał nr 9 przewidywany jest do objęcia gminnym programem rewitalizacji.

Kwartał znajduje się na obszarze objętym Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego. Plan ten został przyjęty uchwałą nr XXIII/596/08 Rady Miasta Szczecin z dnia 16 czerwca 2008 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Centrum – Plac Odrodzenia” w Szczecinie.

Większość działek, znajdujących się w obrębie kwartału, jest w zarządzie Towarzystwa Budownictwa Społecznego Prawobrzeże sp. z o.o.

WYTYCZNE ZAMAWIAJĄCEGO

Wytyczne ogólne:

- Koncepcja powinna określać sposób uporządkowania i zagospodarowania wnętrza kwartału poprzez nadanie kwartałowi indywidualnego i atrakcyjnego charakteru, wynikającego z oczekiwań mieszkańców, wyrażonych w „Badaniach socjologicznych zrealizowanych wśród mieszkańców 5 kwartałów zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanych przy Alei Wojska Polskiego na odcinku od Placu Szarych Szeregów do Placu Zwycięstwa w Szczecinie” – ze szczególnym naciskiem zaproponowania rozwiązań infrastrukturalnych i funkcjonalnych, umożliwiających zwiększenie integracji lokalnej społeczności i prowadzenie odnowy społecznej obszaru.
- Koncepcja powinna wprowadzać rozwiązania skierowane na zaspokojenie potrzeb lokalnych mieszkańców, poprawę warunków zamieszkania, podniesienie estetyki, funkcjonalności, atrakcyjności przestrzeni półpublicznej, a także stworzenie wizualnej zachęty do spędzania w kwartale wolnego czasu.
- Proponowane rozwiązania powinny zapewnić optymalne warunki zamieszkania stałym mieszkańcom z uwzględnieniem śródmiejskiego położenia kwartału i historycznego charakteru zabudowy oraz otwarcia wnętrza kwartału dla mieszkańców budynków w nim położonych.
- W celu umożliwienia integracji mieszkańców obszaru w koncepcji należy uwzględnić zaproponowanie nowych funkcji, integrujących lokalną społeczność.
- Dopuszczalne jest zaproponowanie w dowolnej formie elementu lub idei wyróżniającej poszczególne kwartały.
- Zagospodarowanie terenu powinno być pozbawione barier architektonicznych i zapewniać możliwość swobodnego poruszania się osobom niepełnosprawnym i dostępu do wszystkich elementów zagospodarowania terenu.
- Przy projektowaniu i pielęgnacji zieleni należy uwzględnić w pierwszej kolejności warunki naturalne, tj. wykorzystanie wody opadowej, w celu ograniczenia kosztów pielęgnacji i utrzymania zieleni przez właścicieli i użytkowników poszczególnych nieruchomości.
- W związku z istniejącym zróżnicowanym stanem własności / władania nieruchomościami wewnątrz kwartałów, rozwiązania przyjęte w koncepcji powinny uwzględniać, iż koszty wykonania, utrzymania i konserwacji nowego zagospodarowania, terenów zielonych, oświetlenia zewnętrznego, monitoringu,

zużycia wody, elementów małej architektury będą pokrywane przez właścicieli i użytkowników poszczególnych nieruchomości.

- W opisie rozwiązań projektowych należy przedstawić szacunkowe bieżące koszty utrzymania nowo powstałej infrastruktury. Mając na uwadze powyższe, zwraca się uwagę na konieczność dokonania analizy ze wskazaniem zaleceń dot. odprowadzania wód opadowych i stosowania rozwiązań obniżających koszty późniejszej eksploatacji np. urządzenia wyposażone we własne źródła zasilania np. ogniwami fotowoltaicznymi, gromadzące i wykorzystujące wody opadowe, energooszczędne.
- W koncepcji zagospodarowania wnętrza kwartałów należy wskazać, w zależności od potrzeb, budowę nowych, rozbudowę lub wymianę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w celu zapewnienia niezbędnych mediów, w wyniku rozwiązań wynikających z koncepcji w związku z planowaną przebudową i zmianą dotychczasowego zagospodarowania wnętrza kwartałów zaproponowaną przez Wykonawcę.
- Proponowane rozwiązania koncepcyjne powinny być odpowiedzią na zdiagnozowane przeprowadzonymi badaniami socjologicznymi potrzeby oraz oczekiwania lokalnych społeczności co do adaptacji wnętrza kwartałów.

Dodatkowe wytyczne szczegółowe dotyczące kwartału nr 9:

- W celu poprawy integracji społecznej i bezpieczeństwa przewiduje się nowe zagospodarowanie z infrastrukturą towarzyszącą integracji mieszkańców, zarówno osób dorosłych, młodzieży jak i dzieci, tj. tereny zielone, oświetlenie, monitoring, ławeczki, śmietniki, elementy małej architektury, wiaty rowerowe i stojaki rowerowe, wózkownie, chodniki i dojścia z możliwością skomunikowania posesji położonych we wnętrzu kwartału.
- Przewiduje się rozbiórkę nawierzchni betonowych, wszystkich murów oporowych i innych murów, oddzielających podwórka oraz rozbiórkę istniejących garaży, pomieszczeń gospodarczych i komórek zlokalizowanych we wnętrzu kwartału.
- Mając na uwadze niedobór miejsc parkingowych oraz korzyści czerpane przez właścicieli z wynajmu części w/w nieruchomości i obiektów, wyraża się zgodę na pozostawienie miejsc parkingowych, garaży lub budynków usługowych o walorach architektonicznych w użytkowaniu, w szczególności znajdujących się na posesjach wspólnot mieszkaniowych.

- W miarę możliwości, należy zapewnić lokalizację miejsc/altan śmietnikowych na gromadzenie odpadów komunalnych wraz z ich segregacją (szkło, papier, pet), np. jako wiaty śmietnikowe, zamykane dla wszystkich budynków kwartału nr 9, z wyłączeniem nieruchomości stanowiących dz. nr 20/1 i 1.
- W związku z planowaną przebudową i zmianą dotychczasowego przeznaczenia wnętrza kwartału, w miarę możliwości należy przewidzieć budowę nowych, rozbudowę lub wymianę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności uporządkowania kanalizacji deszczowej.
- Oświetlenie terenu oraz monitoring nieruchomości powinny być zasilane z tablic administracyjnych budynków, należących do poszczególnych właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości.

Wytyczne dot. kierunków działań na podstawie Lokalnego Program Rewitalizacji dla Miasta Szczecina lata 2017-2023¹

Dokumentem, na podstawie którego prowadzone są działania rewitalizacyjne na terenie Gminy Miasto Szczecin jest Lokalny Program Rewitalizacji dla Miasta Szczecin na lata 2017-2023 (aktualizacja dokumentu przyjęta Uchwałą Nr XXXVII/1098/18 Rady Miasta Szczecin z dnia 30 stycznia 2018 r. w sprawie zmiany Lokalnego Programu Rewitalizacji dla Miasta Szczecin). Gmina Miasto Szczecin nie posiada Gminnego Programu Rewitalizacji.

Rewitalizacja oznacza przywracanie do życia zaniedbanych, zdegradowanych obszarów miejskich, szczególnie tych, które same, bez pomocy z zewnątrz, nie są w stanie dźwignąć się z kryzysu. Jej celem jest usunięcie przyczyn degradacji i doprowadzenie do poprawy jakości życia lokalnej wspólnoty i rozwoju społeczno-gospodarczego danego obszaru. Rewitalizacja z natury rzeczy jest więc procesem długim, w którym wiodącą rolę odgrywają władze lokalne i musi obejmować działania w trzech głównych sferach:

- przestrzenno-technicznej (remonty, renowacja, modernizacja, konserwacja zabytkowych obiektów i przestrzeni publicznych, poprawa środowiska naturalnego),
- społecznej (zapobieganie przestępczości, marginalizacji, wykluczeniom społecznym),
- ekonomicznej (tworzenie nowych miejsc pracy, rozpowszechnianie aktywności gospodarczej).

Podkreślenia wymaga fakt, że rewitalizacja jest pojęciem bardzo szerokim, które odnosi się do zdegradowanych obszarów miejskich, a nie tylko do poszczególnych obiektów. Jest to kompleksowy, skoordynowany, wieloletni, prowadzony na określonym obszarze proces przemian przestrzennych, technicznych, społecznych i ekonomicznych, inicjowany przez samorząd terytorialny (głównie lokalny) w celu wyprowadzenia tego obszaru ze stanu kryzysowego, poprzez nadanie mu nowej jakości funkcjonalnej i stworzenie warunków do jego rozwoju, w oparciu o charakterystyczne uwarunkowania endogeniczne.²

¹ http://bip.um.szczecin.pl/UMSzczecinFiles/file/WUiAB_-_PAM/LPR_Szczecin_30_01_2018.pdf - dostęp: 31.01.2019

² Cały cytat za artykułem: http://bip.um.szczecin.pl/chapter_11205.asp - dostęp 31.01.2019

Wizja obszaru rewitalizacji:

W 2023 roku centrum Szczecina charakteryzować się będzie zmniejszeniem skali negatywnych zjawisk społecznych, w szczególności bezrobocia, ubóstwa, uzależnień. W tej części miasta realizowana będzie skuteczna polityka pomocy społecznej osobom zagrożonym wykluczeniem społecznym, w tym osobom starszym, samotnym, chorym, niepełnosprawnym. Nastąpi zwiększenie spójności społecznej oraz wzrost aktywności społecznej mieszkańców. Zatrzymany i odwrócony zostanie negatywny trend spadku liczby mieszkańców, a centrum miasta stanie się pożądanym miejscem do zamieszkania. Obszar rewitalizacji będzie przestrzenią, w której realizowany będzie model zarządzania miastem oparty na partycypacji społecznej. Obszar rewitalizacji charakteryzować się będzie rosnącą jakością przestrzeni mieszkaniowych jak też przestrzeni publicznych oraz oferty usługowej, kulturalnej, rekreacyjnej, edukacyjnej. Na obszarze rewitalizacji widoczny będzie dynamiczny wzrost aktywności gospodarczej, mając na względzie znaczenie i rolę centrum miasta, jako przestrzeni wizerunkowej metropolii szczecińskiej i jego funkcję usługową oraz związki funkcjonalne z bliższym i dalszym otoczeniem. Na jakość życia na obszarze rewitalizacji wpływać będzie poprawiający się stan środowiska.

Cele rewitalizacji:

W programie rewitalizacji zdefiniowano cztery główne cele rewitalizacji, każdy odnoszący się do wybranej sfery działań, tj. 1) społecznej, 2) przestrzenno-funkcjonalnej i technicznej, uzupełnionej o sferę środowiskową, 3) gospodarczej oraz 4) środowiskowej.

Cel 1. Ograniczenie negatywnych zjawisk społecznych i budowanie tożsamości lokalnej poprzez wzrost aktywności społecznej mieszkańców obszaru rewitalizacji.

Cel 2. Podniesienie atrakcyjności osiedleńczej obszaru rewitalizacji poprzez modernizację obiektów mieszkaniowych oraz rozwój infrastruktury społecznej i przestrzeni publicznych.

Cel 3. Pobudzenie rozwoju gospodarczego obszaru rewitalizacji oraz przedsiębiorczości i aktywności zawodowej mieszkańców obszaru rewitalizacji.

Cel 4. Poprawa stanu środowiska obszaru rewitalizacji.

Wybrane kierunki działań na podstawie LPR:

Spośród sformułowanych w LPR Wytyczne dot. kierunków działań rewitalizacyjnych można wskazać te które są szczególnie istotne w procesie rewitalizacji wewnątrz kwartałów śródmiejskich (w tym kwartału nr 9):

Kierunki działań rewitalizacyjnych:

Cel 1.

- 1.2. Kształtowanie tożsamości mieszkańców poprzez przeciwdziałanie marginalizacji ekonomicznej i społecznej mieszkańców oraz budowanie kapitału społecznego.
- 1.4. Przeciwdziałanie przestępczości na obszarze rewitalizacji, która związana jest z nakładaniem się na siebie szeregu negatywnych zjawisk społecznych i przestrzennych.
- 1.6. Przeciwdziałanie wykluczeniu społecznemu osób starszych, m. in. poprzez pracę socjalną i pomoc społeczną oraz zwiększanie aktywności seniorów.
- 1.7. Wspieranie włączenia dzieci i młodzieży do udziału w życiu lokalnym.
- 1.9. Wspieranie i promowanie partycypacji społecznej oraz zwiększania udziału mieszkańców w procesach podejmowania decyzji związanych z realizacją miejskich przedsięwzięć i projektów.

Cel 2.

- 2.1. Poprawa stanu technicznego obiektów mieszkalnych.
- 2.2. Kształtowanie wysokiego standardu przestrzeni, w odpowiedzi na niekontrolowany proces przemian w tkance miejskiej, skutkujący chaosem i niską jakością przestrzeni.
- 2.3. Kształtowanie tożsamości mieszkańców poprzez tworzenie miejsc, które pozytywnie wpływać będą na poczucie związku mieszkańców z miejscem zamieszkania.
- 2.4. Rozwijanie nowych funkcji dla niewykorzystanych obiektów (gospodarcza, kulturalna, społeczna), jako odpowiedź na dekomercjalizację.
- 2.6. Wzmocnienie funkcji gospodarczej, kulturalnej, rekreacyjnej, integracyjnej jako odpowiedź na dominację funkcji mieszkaniowej.
- 2.7. Poprawa uwarunkowań przestrzennych, wpływających na wzrost poziomu bezpieczeństwa na obszarze rewitalizacji.
- 2.9. Dostosowanie przestrzeni oraz funkcji miasta do potrzeb osób starszych oraz osób niepełnosprawnych.
- 2.10. Uporządkowanie polityk miejskich w odniesieniu do gospodarki lokalnymi użytkowymi/mieszkaniowymi.

Cel 4.

- 4.1. Ograniczenie zjawiska niskiej emisji poprzez termomodernizacje budynków mieszkaniowych.

4.2. Ochrona środowiska oraz wartości przyrodniczych obszaru rewitalizacji.

4.3 Prowadzenie edukacji ekologicznej, w szczególności ukierunkowanej na zwiększenie efektywności gospodarki odpadami na obszarze rewitalizacji.

4.4 Zmniejszanie zjawiska hałasu komunikacyjnego, m. in. poprzez tworzenie stref zieleni i rozwiązania organizacyjne dot. komunikacji.

**UWARUNKOWANIA REALIZACYJNE
WYNIKAJĄCE Z USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO³**

Kwartał stanowi obszar: S.C.2004.MC – 2,873 ha; MPZP "Centrum-Plac Odrodzenia".

Ustalenia ogólne:

3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:

(...)

3) w granicach działek określonych na rysunku planu o funkcji mieszkaniowej lub mieszkaniowo - usługowej teren niezabudowany stałymi obiektami mieszkaniowymi i usługowymi wewnątrz zespołu zabudowy przeznacza się na zieleni i elementy małej architektury; parkowanie naziemne dla samochodów osobowych (wraz z dojazdem) dopuszcza się na powierzchni nie przekraczającej 40 % niezabudowanego terenu, o którym mowa powyżej.

4) place zabaw i place parkingowe sytuuje się w przestrzeni wewnętrznej kwartału, komponując je z udziałem zieleni;

5) nowe śmietniki i obiekty techniczne we wnętrzach kwartałów zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo – usługowej i usługowej realizuje się jako wbudowane lub wolno stojące w przypadku braku możliwości realizacji wbudowanych;

6) komórki lokatorskie zlokalizowane poza budynkami mieszkaniowymi i mieszkaniowo – usługowymi oraz garaże blaszane – do likwidacji;

7) dopuszcza się użytkowanie garaży murowanych we wnętrzach kwartałów do czasu wszczęcia procedur związanych z rehabilitacją istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej. W procesie rehabilitacji rozstrzyga się o zachowaniu istniejących garaży murowanych;

(...)

22) na całym terenie ustala się strefę rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, obejmującą renowację zespołów zabudowy historycznej; w obrębie strefy zakłada się tworzenie programów renowacji, określających szczegółowy sposób zagospodarowania terenów, mający na celu podniesienie standardu zabudowy poprzez remonty, przebudowy, wyburzenia i uzupełnienia zabudowy;

³ UCHWAŁA NR XXIII/596/08 Rady Miasta Szczecin z dnia 16 czerwca 2008 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Centrum – Plac Odrodzenia” w Szczecinie

23) na działkach zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej prowadzi się rewaloryzację zainwestowania.

24) na całym terenie ustala się strefę A pełnej ochrony konserwatorskiej dobrze zachowanych historycznych układów przestrzennych, ze względu na walory kompozycyjne, architektoniczne i historyczne. W obrębie strefy obowiązują określone planem ustalenia, mające na celu zachowanie istniejącej kompozycji przestrzennej, zabudowy i innych elementów historycznego zagospodarowania oraz ich ochronę na podstawie przepisów o ochronie zabytków.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

(...)

2) dopuszcza się wydzielenie (także po obrysie budynku), łączenie działek, jeżeli służy ono korekcie ich granic lub umożliwia przyłączenie ich do istniejących, sąsiednich nieruchomości w celu poprawy warunków zagospodarowania;

4) dopuszcza się wydzielanie działek po granicach terenów elementarnych i wydzieleń wewnętrznych;

5) dopuszcza się podział działek wewnątrz kwartału zabudowy, wyłącznie w oparciu o koncepcję zagospodarowania terenu obejmującą całe wnętrze kwartału – nie dotyczy przypadku określonego w pkt 2.

Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego S.C.2004.MC1:

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: wielofunkcyjna śródmiejska zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa, usługowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

1) na terenie zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej, z wyłączeniem terenu przy ul. Monte Cassino 38 (działka geodezyjna nr 1):

a) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 35 % niezabudowanej w dniu wejścia w życie niniejszego planu powierzchni działki, określonej na rysunku planu, z wyłączeniem przedogródków – z zastrzeżeniem pkt 2 i 4,

b) w przypadku działań kompleksowych związanych z rehabilitacją istniejącej zabudowy i

infrastruktury technicznej w całym kwartale, ustala się minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną w granicach terenu elementarnego: 20 %;

2) na terenie zabudowy usługowej, dopuszcza się zastąpienie powierzchni terenu biologicznie czynnej zasobem zieleni;

3) na działce geodezyjnej nr 1, przy ul. Monte Cassino 38, minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 20 %;

4) w przypadku realizacji garaży podziemnych min. 35 % niezabudowanej w dniu wejścia w

życie niniejszego planu powierzchni działki, określonej na rysunku planu, z wyłączeniem przedogródków, zagospodarowuje się bogatym programem zieleni na podłożu zapewniającym jej naturalną wegetację;

(...)

3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:

(...)

4) na terenie zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej:

a) dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy, istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, maksymalnie o 5 % powierzchni poszczególnych działek określonych na rysunku planu, z wyłączeniem terenu przy ul. Monte Cassino 38 (działka geodezyjna nr 1 oraz nr 21/28), z zastrzeżeniem pkt 5,

b) w przypadku działań kompleksowych związanych z rehabilitacją istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej w całym kwartale, ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w granicach terenu elementarnego: 50 %;

5) na terenie zabudowy usługowej dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy do 100% powierzchni poszczególnych działek określonych na rysunku planu - z wyłączeniem przedogródków;

(...)

7) wysokość zabudowy wewnątrz kwartału nie większa niż wysokość zabudowy frontowej;

(...)

9) nową zabudowę obrzeżną realizuje się przy ul. Monte Cassino 38, jako przylegającą do budynku przy ul. Monte Cassino 39, z zapewnieniem dojazdu do wnętrza kwartału;

(...)

22) obejmuje się ochroną konserwatorską, ujętą w gminnej ewidencji zabytków budynki przy ul. Piłsudskiego 24, 24B-25, ul. Monte Cassino 37, 37A, 39, 40, ul. Jagiellońskiej 12-

16, Al. Wojska Polskiego 55, 57, 59, 61, 63, określone na rysunku planu;

23) dla budynków przy ul. Piłsudskiego 24, 24B-25, ul. Monte Cassino 37, 37A, 39, 40, ul. Jagiellońskiej 12-16, Al. Wojska Polskiego 55, 57, 59, 61, 63 obowiązują ustalenia § 6 ust. 3 pkt 30, 31, 32 oraz 33;

24) obejmuje się ochroną konserwatorską, zakwalifikowane do wpisu do rejestru zabytków budynki przy ul. Piłsudskiego 23, 24A, ul. Jagiellońskiej 10-11, Al. Wojska Polskiego 53, określone na rysunku planu;

25) dla budynków przy ul. Piłsudskiego 23, 24A, ul. Jagiellońskiej 10-11, Al. Wojska Polskiego 53 obowiązują ustalenia § 6 ust. 3 pkt 26, 27, 28 oraz 33;

26) obejmuje się ochroną konserwatorską, budynek przy Al. Wojska Polskiego 51, ul. Jagiellońskiej 16A stanowiący dobro kultury współczesnej, określony na rysunku planu;

27) w budynku przy Al. Wojska Polskiego 51, ul. Jagiellońskiej 16A:
a) obowiązuje utrzymanie istniejącej kompozycji architektonicznej obiektu, w tym:

- gabarytów wysokościowych, formy dachu,
- kompozycji elewacji i wystroju architektonicznego od strony dróg publicznych,
- formy stolarki – z wyłączeniem kondygnacji parteru,

b) dopuszcza się przekształcenia elewacji w kondygnacji parteru.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

1) dopuszcza się przywrócenie historycznego podziału na działki budowlane poprzez łączenie działek geodezyjnych w jedną działkę geodezyjną wg podziału na działki, określone na rysunku planu;

2) dopuszcza się podział i/lub łączenie działek określonych na rysunku planu.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

1) obsługa terenu możliwa jest z terenów: S.C.2016.KD.G (ul. Piłsudskiego, Pl. Odrodzenia), S.C.2017.KD.Z (Al. Wojska Polskiego), S.C.2024.KD.D (ul. Monte Cassino), S.C.2018.KD.L (ul. Jagiellońska);

2) dopuszcza się obsługę z terenu S.C.2032.KDW (odcinek ul. Monte Cassino) zgodnie z ustaleniem w § 38 ust.5 pkt 2;

3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz

odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci inżynierskie uzbrojenia miejskiego w terenach: S.C.2016.KD.G, S.C.2017.KD.Z, S.C.2018.KD.L, S.C.2024.KD.D, S.C.2032.KDW;

2) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłej w terenie S.C.2018.KD.L oraz indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła;

3) istniejące dobudowane stacje transformatorowe 15/0,4 kV zasilane liniami kablowymi 15 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu oraz z możliwością dyslokacji w obrębie innych budynków.

WNIOSKI Z PRZEPROWADZONYCH DIAGNOZ I ANALIZ

Wnioski na podstawie badań socjologicznych⁴

Wnioski przytoczono za Raportem Końcowym z badań socjologicznych zrealizowanych wśród mieszkańców 5 kwartałów zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanych przy Alei Wojska Polskiego na odcinku od Placu Szarych Szeregów do Placu Zwycięstwa w Szczecinie.

Spośród różnych zagadnień ujętych w badaniu socjologicznym wybrano te, w których zebrane opinie mieszkańców dotyczą przyszłego kształtu wnętrza i stanowią istotną wytyczną dla prac projektowych dot. wnętrza kwartału. Jednocześnie przyjęto, że tak sformułowane pytania ankietowe badają ogólne preferencje mieszkańców i nie są jednoznacznym wskazaniem co do szczegółowych rozwiązań, a raczej sygnalizacją wrażliwych obszarów, które powinny być przeanalizowane w toku prac projektowych z aktywnym udziałem lokalnej społeczności.

OPINIE NA TEMAT PRZYSZŁEGO KSZTAŁTU WNĘTRZA KWARTAŁÓW

Wiązanie przyszłości z aktualnym kwartałem zamieszkania przez jego mieszkańców:

W odniesieniu do kwartału nr 9 mieszkańcy udzieli następujących odpowiedzi: "tak, nie zamierzam stąd się wyprowadzać" 39,0% (i jest to najniższy wskaźnik wśród badanych kwartałów); "tak, ale nie wykluczam, że wyprowadzę się stąd, gdyby nadarzyła się dobra okazja" 46,3%; "nie, prawdopodobnie wyprowadzę się stąd" 14,6%.

Na pytanie o chęć uczestnictwa w rozstrzygnięciu o sprawach przyszłego zagospodarowania wnętrza kwartału, w odniesieniu do kwartału nr 9 twierdząco ("zdecydowanie tak" i "raczej tak") odpowiedziało 85,4% co stanowi najwyższy wskaźnik wśród badanych kwartałów. Jednocześnie ze stwierdzeniem "mógłbym zostać lokalnym liderem (liderką) i próbować przekonać innych mieszkańców do współpracy na rzecz kwartału" zgodziło się odpowiadając zdecydowanie tak (4,9%) lub raczej tak (11,4%) i są to najniższe wskaźniki wśród badanych kwartałów. Odpowiedzi zdecydowanie nie (48,0%) i raczej nie (26,0%) są

⁴ Na podstawie: *Badania socjologiczne zrealizowane wśród mieszkańców 5 kwartałów zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanych przy Alei Wojska Polskiego na odcinku od Placu Szarych Szeregów do Placu Zwycięstwa w Szczecinie*. Dokument stanowi załącznik nr 2 do SIWZ w postępowaniu na "Opracowanie koncepcji urbanistycznej zagospodarowania wnętrza 5 kwartałów śródmiejskiej zabudowy Szczecina".

natomiast najwyższe wśród badanych kwartałów.

Istotność poszczególnych aspektów funkcjonowania wewnątrz kwartałów w opinii mieszkańców:

- Mieszkańcy wskazali, jakie aspekty funkcjonowania kwartału są dla nich ważne (procentowo odpowiedzi twierdzące):
- Estetyka budynków (stan i wygląd elewacji) 92,7%
- Dostępność dla osób niepełnosprawnych 87,8%
- Bezpieczeństwo wewnątrz kwartału 78,9%
- Właściwe gospodarowanie odpadami 78,0%
- Estetyka i dostępność terenów zielonych 76,4%
- Oświetlenie 68,3%

oraz:

- Dostępność miejsc do wypoczynku z dzieckiem (np. plac zabaw/boisko) 45,50%
- Dostępność miejsc wypoczynku (np. ławek/ stolików/ wiat) 37,4%
- Dostępność miejsc parkingowych 8,1%
- Wyburzenie murów, dzielących podwórza -21,1%⁵

Hierarchia funkcji, jakie w przyszłości powinno pełnić wewnątrz kwartału:

1. Miejsce wypoczynku
2. Miejsce rekreacji/ miejsce spotkań dla mieszkańców
3. Parking dla pojazdów

Stosunek mieszkańców względem dostępności kwartału dla osób z zewnątrz:

- Zdecydowanie zamknięte, tylko dla mieszkańców oraz raczej zamknięte: 80,0%,
- Raczej otwarte / zdecydowanie otwarte 20%.

⁵ (...) odpowiedzi respondentów rejestrowane są na pięciostopniowych skalach istotności danego aspektu. Następnie od procentowego wskaźnika odpowiedzi przypadającego na dwie ostatnie cyfry skali (największa istotność) odejmowany jest procentowy wskaźnik odpowiedzi przypadający na dwie pierwsze cyfry skali (najmniejsza istotność), w ten sposób otrzymujemy syntetyczny wskaźnik mieszczący się zawsze w przedziale od -100 do 100, gdzie im wyższa wartość wskaźnika tym większa istotność danego aspektu dla respondentów. - za: *Raport końcowy...*

Wnioski na podstawie diagnozy społecznej i konsultacji z mieszkańcami, weryfikacji danych wyjściowych.

Poniżej przedstawione są główne wnioski, płynące z przeprowadzonej w trakcie prac projektowych diagnozy⁶, zwłaszcza indywidualnych rozmów z mieszkańcami i użytkownikami kwartału. Wnioski dotyczą trzech głównych wątków: warunków życia i bezpieczeństwa, infrastruktury, rekreacji i zieleni.

Potrzeby w zakresie zwiększenia bezpieczeństwa obszaru:

- zapewnienie wystarczającego oświetlenia na podwórkach i w prześwitach bramowych;
- większe zamknięcie kwartału na osoby z zewnątrz (bramy, ogrodzenia, domofony itp.), zwłaszcza w północnej i wschodniej części kwartału;
- uporządkowanie przestrzeni i zadbanie o estetykę podwórek, tak by “nie zachęcała” niepożądanych osób do odwiedzania kwartału;
- wprowadzenie monitoringu.

Potrzeby związane z parkowaniem samochodów i przemieszczaniem się po kwartale:

- uporządkowanie (wyznaczenie) miejsc postojowych w obrębie kwartału i zapewnienie wygodnych dojazdów;
- zapewnienie mieszkańcom kwartału miejsc parkingowych;
- zapewnienie przedsiębiorcom prowadzącym działalność w obrębie kwartału miejsc parkingowych i dojazdu, szczególnie w kontekście dowozu towaru;
- zamontowanie blokady wjazdu przy budynku Monte Casino 38a bądź bezpośrednio przy wjeździe na podwórko (za budynkiem Monte Casino 38) i wydanie kodów/pilotów dla kierowców mających pozwolenie na parkowanie w tej części kwartału;
- umożliwienie pieszym swobodnego i wygodnego przemieszczania się po kwartale np. poprzez wymianę nawierzchni i wybudowanie chodników.

Potrzeby związane z zarządzaniem odpadami:

- uniemożliwienie osobom spoza kwartału pozostawiania odpadów w pojemnikach stojących na podwórkach i pod murami budynków;

⁶ Raport z diagnozy stanowi załącznik do niniejszego opracowania.

- zadbanie o regularny wywóz odpadów;
- ukrycie śmietników (altany itp.);
- zapewnienie koszy na psie odchody.

Potrzeby mieszkańców w zakresie rekreacji i zieleni:

- stworzenie na wybranych podwórkach małej architektury do wspólnego spędzania czasu przez osoby w różnym wieku (np. infrastruktury do zabaw dla dzieci, miejsca do siedzenia dla dorosłych – na powietrzu lub w jednym z budynków, urządzenia do ćwiczeń itp.), przy zapewnieniu, że będzie zabezpieczona przed osobami niepożądanymi;
- ogólne uporządkowanie przestrzeni, żeby przyjemniej spędzało się w niej czas;
- zazielenienie podwórek (raczej niską roślinnością niż drzewami);
- zachowanie domków dla kotów przy zapewnieniu porządku.

Uwaga: Istotna część wniosków dotyczy obszarów i zagadnień które wykraczają poza ramy niniejszego opracowania, niemniej rozwiązanie problemów w tych obszarach jest nie mniej istotne, a często warunkuje możliwość faktycznych zmian przestrzennych.

1. Skomplikowana struktura zarządzania kwartałem nie sprzyja sprawnemu podejmowaniu decyzji i wprowadzaniu zmian na tym terenie.
2. Dla mieszkańców absolutnie priorytetowe są kwestie związane ze stanem technicznym budynków.
3. Warto wprowadzić skuteczny system komunikacji między mieszkańcami a zarządzającymi obszarem: do kogo i z jakimi kwestiami się kierować.
4. Część mieszkańców, biorąca udział w procesie konsultacji, zwracała uwagę na problemy współzamieszkiwania kwartału z innymi mieszkańcami - nadużywającymi alkoholu, wszczynającymi awantury, niszczącymi wspólną przestrzeń kwartału. Wskazywali na pilną potrzebę zajęcia się tą kwestią.

Wnioski z analizy urbanistyczno-architektonicznej

Przed przystąpieniem do prac projektowych przeprowadzono analizę urbanistyczno-architektoniczną, uzupełniającą diagnozę społeczną i konsultacje z mieszkańcami. Wnioski z przeprowadzonej analizy stanowiły podstawę do właściwych prac projektowych z udziałem mieszkańców kwartału nr 9.

Analiza przestrzenno-funkcjonalna

Wnętrze kwartału nr 9 nie stanowi spójnej kompozycji urbanistycznej i zdefiniowane jest przez wynikowe kształty kamienicznych oficyn na styku różnych parceli. Tym samym nie można mówić tu o wnętrzu urbanistycznym w jego klasycznym znaczeniu ale raczej o nieforemnej przestrzeni pozbawionej jednoznacznych ścian/krawędzi i granic jak również krystalizujących elementów kompozycyjnych. Przestrzeń ta jest w wielu miejscach wygrodzona w sposób który nadaje jej charakter wyizolowanych wzajemnie, (choć jednocześnie widokowo połączonych), podwórek. Ogrodzenia ograniczają dostępność do poszczególnych podwórek, ale nie stanowią czytelnych granic ich wnętrza. Ogrodzenia wpływają na odczuwanie wnętrza kwartału jako przestrzeni o skomplikowanym i chaotycznym planie, znacząco utrudniającym orientację użytkownikom.

W obrębie kwartału znajduje się wiele budynków niemieszkalnych. Część z nich wpisana jest w strukturę pierwotnej parcelacji, część z nich stanowi natomiast późniejsze uzupełnienia. Większość z nich znajduje się w złym stanie technicznym i obecnie jest nieużytkowana. Na niektórych podwórkach znajdują się blaszane garaże i komórki.

Budynki oficynowe – mieszkalne, znajdujące się w kwartale, w znacznej części są w złym stanie technicznym i wymagają pilnych prac remontowych zarówno wewnątrz i wyposażenia technicznego, jak i przegród zewnętrznych (np.: dachów, ścian budynków i ścian fundamentowych). Część lokali w oficynach pozbawiona jest niezbędnych pomieszczeń sanitarnych, w części źródłem ciepła są piece węglowe. Lokale mieszkalne pozbawione są balkonów/tarasów. Części wspólne budynków są w złym stanie technicznym i nie odpowiadają współczesnym standardom dostosowania przestrzeni dla osób o ograniczonej mobilności.

Wewnątrz kwartału prawie nie ma (z nielicznymi wyjątkami), użytkowanych lokali usługowych. Wewnątrz kwartału nie znajdują się też żadne urządzenia/obiekty lub przestrzenie dedykowane potrzebom społecznym mieszkańców, stanowiące program rekreacyjny, wypoczynkowy lub inny, mający potencjał społeczny. W nielicznych podwórkach, staraniem mieszkańców, zlokalizowane są ogródki sąsiedzkie z miejscami do

siedzenia, (dotyczy to wyłącznie podwórek zamkniętych).

Infrastruktura techniczna - tj.: oświetlenie i odwodnienie terenu, wyposażenie w wiaty śmietnikowe - jest niedostateczna, jest w złym stanie technicznym lub jej zwyczajnie brak.

Wnioski dot. rozwiązań przestrzenno-funkcjonalnych

Kwartał wymaga:

- poprawienia/uzupełnienia kompozycji przestrzennej aby nadać mu cechy wnętrza urbanistycznego,
- czytelnego zdefiniowania stref dostępności dla użytkowników,
- wyposażenia w program adresowany do mieszkańców i dot. aktywności społecznych,
- naprawy, uzupełnienia lub wymiany elementów infrastruktury technicznej,
- poprawy stanu technicznego budynków i ich wyposażenia w instalacje oraz urządzenia podnoszące standard lokali mieszkalnych.

Analiza komunikacyjna

W obrębie kwartału, (dotyczy to zarówno podwórek jak i wewnętrznej przestrzeni dojazdowej), nie ma wyznaczonych stref, dostępnych tylko dla pieszych lub rowerzystów. Znaczna część wnętrza kwartału stanowi nieformalny parking zarówno dla osób mieszkających w kwartale, użytkujących lokale w budynkach frontowych, jak i osób z zewnątrz. W niektórych podwórkach znajdują się garaże użytkowane przez osoby prywatne. Samochody parkowane są w sposób niezgodny z obowiązującymi przepisami.

Na terenie kwartału nie są zlokalizowane urządzenia, ułatwiające korzystanie z rowerów w komunikacji. W podwórkach nie ma również pomieszczeń na wózki dziecięce.

Znaczna część bram w budynkach frontowych jest zamknięta, a dostęp jest możliwy wyłącznie dla osób zamieszkujących/użytkujących dany budynek, podczas gdy znaczna część podwórek jest jednocześnie dostępna od wewnętrznej przestrzeni dojazdowej (wjazd od. ul. Monte Cassino). W obrębie kwartału znajdują się budynki, do których dojście lub dojazd możliwy jest wyłącznie przez wjazd do jego wnętrza od strony ul. Monte Cassino.

Sposób zagospodarowania wnętrza kwartału uniemożliwia obsługę komunalną oraz dojazd pojazdów ratowniczych do poszczególnych budynków/ podwórek we wnętrzu kwartału.

Wnioski dot. rozwiązań komunikacyjnych

Kwartał wymaga:

- ograniczenia ruchu i parkowania (zarówno poszczególnych podwórek jak i przestrzeni dojazdowej od ul. Monte Cassino),
- stworzenia warunków do wygodnej komunikacji pieszej, również osób o ograniczonej mobilności oraz komunikacji rowerowej,
- zapewnienia dojazdu dla służb komunalnych i ratowniczych do wewnętrznych (drugich) oficyn.

Analiza dot. krajobrazu kulturowego

Kwartał stanowi zwarty blok zabudowy kamiennej z przełomu XIX i XX wieku. Wnętrze kwartału, które jest objęte niniejszym opracowaniem, zabudowane jest przez liczne oficyny mieszkalne o liczbie kondygnacji, odpowiadającej zwykle liczbie kondygnacji budynków frontowych (4-5), oraz oficyny (zwykle parterowe lub 2-kondygnacyjne) o pierwotnym przeznaczeniu niemieszkalnym. Oficyny w znacznej większości nie mają zachowanego wystroju lub nie były pierwotnie ozdobione detalami architektonicznymi, nawiązującymi do charakteru dekoracji budynków frontowych. Charakter zabudowy oficynowej wnętrza kwartału nie stanowi o oryginalności kwartału nr 9 lub jego szczególnych walorach z punktu widzenia historycznego (wartości innej niż widocznym rysunkiem granic pierwotnej parcelacji). Ochrona konserwatorska poszczególnych adresów (gminna ewidencja, wpis do rejestru zabytków lub rejestr dóbr kultury współczesnej) wynika z charakteru frontów kamienic i nie dotyczy oficyn wewnątrz kwartału. Wyjątkiem są dawne stajnie znajdujące się podwórkach kilku kamienic - obecnie nieużytkowane lub zaadaptowane na garaże - których mansardowy dach oraz często elewacja z surowej cegły i okna z łukowymi nadprożami są charakterystyczne dla zabudowy śródmieścia Szczecina. Obiekty te stanowią cenny element krajobrazu kulturowego śródmieścia Szczecina.

Na terenie kwartału nr 9 nie znajdują się żadne historyczne zespoły zieleni, a nieliczne utrzymywane zieleńce stanowią inicjatywę własną mieszkańców kwartału.

Wnioski dot. kształtowania krajobrazu kulturowego

W kwartale należy uwzględnić:

- usunięcie niemieszkalnych budynków i innych obiektów pozbawionych walorów architektonicznych,
- zachowanie i wyeksponowanie we wnętrzu kwartału charakterystycznych budynków dawnych stajni.

KIERUNKI PRZEKSZTAŁCENÍ

Nowe zagospodarowanie wnętrza Kwartalu nr 9, które ma być elementem kompleksowej rewitalizacji strefy śródmiejskiej Szczecina, nie jest jedynie zadaniem o charakterze inwestycyjnym. Należy je rozumieć jako proces, a nie projekt przekształceń. Część tego procesu (zarówno w zakresie działań inwestycyjnych jak i organizacyjno-administracyjnych) wykracza poza ramy niniejszego opracowania, ale jednocześnie warunkuje realizację postawionych przed tym projektem celów. Rekomendowane działania w tych obszarach zostały wskazane w dalszej części opracowania.

Dla zrealizowania wytycznych Zamawiającego oraz innych wytycznych i wniosków, opracowanych przed i w trakcie procesu projektowego przyjęto, że należy określić ogólne cele (kierunki) postulowanych przekształceń w kwartale, a następnie wyszczególnić dla nich konkretne, szczegółowe działania. Aby opis procesu przekształceń był kompletny, należy również zdefiniować warunki i ograniczenia ich realizacji oraz określić ogólne zasady etapowania działań.

KIERUNKI PRZEKSZTAŁCENÍ KWARTAŁU NR 9

1. Stworzenie przestrzennych warunków dla zawiązywania i wzmacniania relacji pomiędzy mieszkańcami kwartału.

Działania priorytetowe:

- wzbogacanie programu związanego z realizacją przez mieszkańców tzw. aktywności niekoniecznych⁷ (opcjonalnych/społecznych), adresowanych do różnych grup,
- stworzenie miejsc integracji mieszkańców w strefach o różnym stopniu prywatności/publiczności⁸,
- wprowadzenie w obrębie kwartału adekwatnego do potrzeb oświetlenia,
- likwidacja barier, budujących poczucie izolacji pomiędzy podwórkami wewnątrz kwartału,
- ograniczenie przestrzeni zajętej przez dojazdy i postój samochodów.

Działania uzupełniające:

⁷ Zgodnie z klasyfikacją stosowaną przez J.Ghel: *Miasta dla Ludzi*, Wydawnictwo RAM, Kraków 2014.

⁸ Dla opisywania stref przyjęto ogólne zasady opisywania stopni prywatności stosowane przez J.Ghel: *Życie między budynkami Użytkowanie przestrzeni publicznych*, Wydawnictwo RAM, Kraków 2009.

- wprowadzenie monitoringu w terenie wspólnym (strefie współdzielonej),
- wprowadzenie przestrzennych elementów systemu komunikacji między mieszkańcami a administratorem terenu w sprawach dotyczących obsługi i zmian w obrębie kwartału (np. tablice ogłoszeń),
- wydzielenie części terenu dla potencjalnych "przedogródków"⁹ do indywidualnego zagospodarowania przez mieszkańców.

2. Uczytelnienie struktury przestrzennej i stworzenie funkcjonalnych ram dla bieżącej obsługi kwartału.

Działania priorytetowe:

- usunięcie oficyn w złym stanie technicznym i/lub nieużytkowanych,
- modernizacja systemu odprowadzania i zatrzymywania wód opadowych,
- określenie czytelnych granic między strefami o różnym stopniu prywatności,
- wyposażenie wszystkich zespołów sąsiedzkich w elementy infrastruktury komunalnej, jednoznaczne zdefiniowanie sposobu odbioru odpadów komunalnych,
- wytyczenie dojazdu dla samochodów obsługi komunalnej oraz pojazdów ratowniczych wewnątrz kwartału,
- wyznaczenie stałych miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w tym dla osób niepełnosprawnych,
- ograniczenie swobodnego wjazdu samochodów spoza użytkowników i mieszkańców kwartału.

Działania uzupełniające:

- wyposażenie terenu wspólnego (strefy współdzielonej) w śmietniki uliczne,
- wyposażenie terenu wspólnego w infrastrukturę ułatwiającą korzystanie z rowerów.

3. Wprowadzenie elementów przestrzennych wpływających na zwiększenie wśród mieszkańców poczucia identyfikacji z kwartałem 9.

Działania priorytetowe:

- modernizacja tzw. "ślepych" ścian w obrębie kwartału, w szczególności widzianych z terenu wspólnego (strefy współdzielonej),

⁹ Przedogródki rozumiane tu jako teren przyległy bezpośrednio do budynku i użytkowany przez mieszkańców jednego lub kilku sąsiadujących z nim lokali. Opcjonalnie istnieje możliwość stworzenia bezpośrednich wyjść z lokali mieszkalnych na ten teren.

- wprowadzenie elementów zieleni miejskiej oraz małej architektury w obrębie terenu wspólnego (strefy współdzielonej) wg spójnego kształtu dla tej części kwartału,
- indywidualne rozwiązanie poszczególnych zespołów sąsiedzkich i ich podwórek - wg wskazań i potrzeb ich mieszkańców,
- wprowadzenie do kwartału zieleni urządzonej.

Działania uzupełniające:

- lokalizacja w kwartale unikalnych (oryginalnych) form małej architektury,
- wprowadzenie systemu identyfikacji wizualnej i nazewnictwa dotyczącego poszczególnych stref/ przestrzeni/ podwórek kwartału.

Przyjęto, że kierunki przekształceń i konkretne działania powinny być zgodne z celami równoważonego rozwoju,¹⁰ a konkretne propozycje projektowe powinny uwzględniać:

- racjonalizację gospodarowania zasobami wodnymi, w szczególności wodą deszczową,
- ograniczenie zapotrzebowania na energię niezbędną do utrzymywania budynków i infrastruktury,
- umożliwienie wykorzystania odnawialnych źródeł energii, w szczególności energii słonecznej,
- zwiększenie dostępności ekologicznych systemów transportu (komunikacja miejska/ rower),
- poprawę jakości gospodarowania odpadami komunalnymi,
- zapewnienie pełnego i bezpiecznego dostępu dla osób o ograniczonej mobilności,
- wzmocnienie zdolności adaptacyjnych (w mikroskali) i odporności na zmiany klimatyczne
- większą dostępność terenów czynnych biologicznie z uwzględnieniem ich maksymalnej bioróżnorodności.

¹⁰ Za: <http://www.un.org.pl/> - dostęp 31.01.2019.

ROZWIĄZANIA PROJEKTOWE

Proj. zagospodarowanie terenu - założenia i zasady ogólne

ROZWIĄZANIA PRZESTRZENNO-PROGRAMOWE

Stopnie prywatności

Dla uczytelnienia granic tego, co publiczne i niepubliczne, przyjęto określoną hierarchię przestrzeni (stref dostępności):

Przestrzenie publiczne - takie, które są dostępne dla wszystkich mieszkańców i gości miasta. W przypadku kwartału nr 9 jako przestrzenie publiczne uznaje się wyłącznie ulice obrzeżne otaczające kwartał.

Przestrzenie pół-publiczne *współdzielone* - takie, które są dostępne dla wszystkich mieszkańców i gości miasta, zlokalizowane wokół wewnętrznej uliczki i położone pomiędzy zespołami sąsiedzkimi, ale mające ściśle wyznaczone granice oraz określoną liczbę głównych użytkowników, dla których stanowią rozszerzenie programu poszczególnych zespołów sąsiedzkich.

Przestrzenie pół-publiczne *sąsiedzkie* – takie, które mają ściśle określoną i limitowaną liczbę głównych użytkowników, oraz oddzielone są od przestrzeni *współdzielonych* wyraźnie wyznaczoną granicą np.: żywopłotem, murkiem, różnicą wysokości lub trwałym ogrodzeniem i bramą/furtką.

Przestrzenie półprywatne - takie, które przynależą do wybranego lokalu/ kilku lokali, ale możliwy jest do nich wgląd z zewnątrz. Do nich należą przede wszystkim ogródki przed lokalami parterowymi oraz ogródki sąsiedzkie utrzymywane przez sąsiadów w zespołach sąsiedzkich.

Strefa współdzielona

Aby kwartał zaspokajał potrzeby różnych grup użytkowników w jego obrębie zlokalizowane są miejsca, z których można korzystać na różne sposoby - dostosowane do potrzeb danej grupy. W obrębie terenu współdzielonego zlokalizowane są: mały skwerek, stanowiący miejsce spotkań sąsiedzkich, okazjonalne miejsce spacerów z dziećmi w wózku, ale też scenerie zabaw dzieci w wieku wczesnoszkolnym. Na tym obszarze zlokalizowana jest także mała altana z zadaszeniem/pergolą, która może być miejscem spokojniejszej aktywności, spotkania, lub odpoczynku. W tej strefie zlokalizowane są też ogólnodostępne miejsca dokarmiania kotów. Uliczka pieszo-jezdna, stanowiąca kręgosłup tej strefy, ma

charakter przyjemnej alejki z jednostronnym szpalerem drzew i żywopłotów. Docelowo na terenie przewiduje się lokalizację kilku ławek dla odpoczynku osób starszych i wyposażenia jej w śmietniki.

Przyjmuje się, że przy definiowaniu *strefy współdzielonej* należy dążyć do stworzenia klarownego wnętrza urbanistycznego. Z tego powodu przewiduje się niezbędne rozbiórki budynków oraz korektę parcelacji, umożliwiającą formalną integrację tego terenu i wdrożenie niezbędnych rozwiązań o charakterze organizacyjno-zarządczym, opisanych w dalszej części opracowania.

Przewiduje się, że w przypadku lokalizacji usług w obiektach oficynowych, przewidzianych do zachowania i remontu, powinno się zapewnić do nich dostęp ze *strefy współdzielonej*, (nie tylko przez frontowe budynki).

Strefa sąsiedzka

Zgodnie z założeniami przyjętymi w projekcie, rewitalizacja poszczególnych zespołów sąsiedzkich powinna iść w kierunku nadania im charakterystycznych i różnicujących cech, w oparciu o istniejące warunki oraz postulaty mieszkańców. Przewiduje się, że wszystkie podwórka zostaną przekształcone zgodnie z poniższymi zasadami, jednak nie wyklucza się na kolejnych etapach prac modyfikacji lub uzupełnienia tych założeń i konkretnych propozycji przekształceń. Elementy przekształceń w *zespółach sąsiedzkich*:

- Określenie krawędzi - polegające na czytelnym wskazaniu granic strefy sąsiedzkiej. Zakłada się zastosowanie wysokich, ale przeziernych ogrodzeń *zespółów sąsiedzkich* i połączenie ich furtkami ze strefą współdzieloną. Zespół projektowy rekomenduje docelowo przyjęcie rozwiązań organizacyjno-zarządczych w obrębie kwartału, które umożliwią stałe otwieranie w ciągu dnia furtek prowadzących z zespołów sąsiedzkich do przestrzeni współdzielonej. Rozwiązania organizacyjno-zarządcze zostały przedstawione w dalszej części opracowania.
- Zdefiniowanie przestrzeni wspólnych - polegające na organizacji miejsca węzłowego, małego centrum, ogniskującego życie zespołu sąsiedzkiego. Zakłada się, że w różnych podwórkach, w związku z warunkami istniejącymi i postulatami co do ich charakteru, będą to różne obiekty lub miejsca - odmienne pod względem skali, stopnia wydzielenia w stosunku do całego zespołu oraz sposobu zagospodarowania.
- Odnowienie ścian oficyn, ślepych ścian budynków i wewnętrznych niemieszkalnych oficyn - polegające na termomodernizacji (działania rekomendowane) i malowaniu ścian oraz ewentualnym montażu siatek dla pnącej się zieleni. Zakłada się, że w

ciemnych podwórkach oficyny oświetlone południowym światłem powinny być bezwzględnie pomalowane na kolor biały, farbą o wysokich wskaźnikach odbicia światła zwiększając w ten sposób komfort użytkowania mieszkań (pomieszczeń) o północnej orientacji. Elewacje północne mogą zostać pomalowane na kolor szary i ewentualne kolory dostosowane do kolorystyki elewacji frontowej oraz obudowane konstrukcją dla pnączy. Na wybranych ścianach szczytowych przewiduje się wprowadzenie intensywnego koloru lub wykonanie murali - co powinno mieć priorytet w przypadku konieczności etapowania modernizacji.

- Organizację własnego śmietnika dla całego zespołu sąsiedzkiego (skupiającego zwykle kilka budynków) - co wymaga współpracy i określenia (oraz przestrzegania) zasad wspólnotowych. Przyjęto założenie, że jest to jeden z elementów obudowy życia społecznego w jego najdrobniejszej skali, który w naturalny sposób będzie inspirował do nawiązywania relacji i poczucia odrębności od innych podwórek - co jest istotnym elementem procesu rewitalizacji społecznej obszaru. Jako niewłaściwe uznano koncentrowanie śmietników dla wielu podwórek w imię sprawnej obsługi komunalnej.
- Organizację miejsca przechowywania rowerów/ wózków/ mebli podwórkowych - w zachowanych i wyremontowanych budynkach oficynowych (niemieszkalnych) lub w nowych obiektach. Przyjęto założenie, że jest to odpowiedź na komunikowane potrzeby mieszkańców oraz jednocześnie przestrzeń, stanowiąca rezerwę dla sąsiedzkiej aktywności. Warunkiem organizacji obiektów stanowiących wózkownię/rowerownię lub sąsiedzkie magazynki, jest jasno określona i ograniczona grupa użytkowników.
- Organizację indywidualnie lub wspólnie prowadzonych ogródków (przedogródków) oraz innych elementów zieleni urządzonej w obrębie podwórek.

Program usług

Przewiduje się, że program urządzenia wnętrza kwartału będzie zaspokajał potrzebę realizacji podstawowych aktywności społecznych przez mieszkańców, takich jak wspólne zabawy, okolicznościowe przyjęcia, wspólne prace ogrodnicze, spacer z dziećmi itp. Uzupełnieniem programu mogą być usługi o charakterze komercyjnym lub utrzymywane staraniem społecznym, pod warunkiem zwiększenia podaży usług adresowanych do mieszkańców kwartału. W szczególności takich usług, które zaspokoją potrzeby różnych grup mieszkańców (z wyodrębnionych przykładowych grup: dzieci w wieku

wczesnoszkolnym, młodzież, ludzie w wieku akademickim i rodziny z małymi dziećmi, ludzie dojrzały i ludzie starsi) oraz mają potencjał aktywizacyjny społecznie pod warunkiem ich nieuciążliwości. Dopuszczalne są usługi rzemieślnicze (np. warsztaty rzemieślnicze), usługi kultury (np. pracownie artystyczne), księgarnie lub kawiarnie. Wykluczone są obiekty prowadzące głównie działalność handlową, wykorzystujące lokale jako magazyny lub uciążliwe warsztaty/ lokale produkcyjne.

ROZWIĄZANIA PRZESTRZENNO-KRAJOBRAZOWE

Zasady kompozycji wnętrza kwartału

Przy przekształceniu wnętrza kwartału należy dążyć do stworzenia spójnych kompozycyjnie wnętrz urbanistycznych. Jako pożądane cechy tych wnętrz należy wymienić:

- pozytywną formę przestrzeni¹¹ - kształt, pozwalający na łatwą orientację użytkowników,
- elementy zagospodarowania krystalizujące plan/ strukturę przestrzeni - wpływające na czytelność układu i ułatwiające poruszanie się po nim
- czytelne ściany/ krawędzie poszczególnych wnętrz - określające granice poszczególnych *miejsz*,
- widokowe powiązanie sekwencji sąsiadujących przestrzeni - wzmacniające identyfikowanie kwartału jako całego zespołu,
- akcentowanie przejść pomiędzy wnętrzami/strefami prywatności - zwiększenie poczucia odrębności poszczególnych podwórek i podkreślenia zmiany ich charakteru/ dostępności,
- urządzenie wnętrz przy użyciu zróżnicowanych elementów kompozycyjnych - wpływające na ich odbiór jako przyjemnych wizualnie i funkcjonalnych,
- udział różnych form zieleni przy urządzeniu wnętrz - wpływające na mikroklimat i zwiększających atrakcyjność wizualną.

Elementy kompozycji urządzenia wnętrza urbanistycznych w obrębie kwartału

W obrębie kwartału nr 9 przewiduje się realizację wnętrz urbanistycznych o różnym charakterze: podwórka, uliczki, małe skwerki/zieleńce. Jako elementy kompozycji przestrzennej traktowane są szpalery drzew, grupy wysokich krzewów, żywopłoty i zieleń

buforowa o niewielkiej wysokości. W szczególności zaś drzewa lub drzewiaste krzewy uwzględniane są jako główne lokalne dominanty kompozycyjne.

Odrębnym zagadnieniem kompozycyjnym jest zagospodarowanie ścian szczytowych (ślepych) budynków. W projekcie przyjęto różne typy wykończenia tych ścian: jednolity jasny kolor, kolor intensywny, ściany pokryte zielenią pnącą oraz murale. Jako kryteria wyboru danego wykończenia ścian przyjmuje się orientację względem stron świata, skalę i zagospodarowanie danego wnętrza urbanistycznego, zasięg widoczności.

Elementy małej architektury, takie jak pergole, murki dzielące, ławki, wiaty śmietnikowe oraz ogrodzenia zespołów sąsiedzkich, stanowią drobne elementy kompozycyjne i przewiduje się, że z czasem będzie możliwe korygowanie zarówno lokalizacji poszczególnych elementów, jak i ich skali i charakteru (np. wysokości ogrodzeń).

Wybrane rozwiązania przestrzenno-krajobrazowe

Uliczka pieszo-jezdna. Uliczka stanowi element krystalizujący całego zespołu wnętrza kwartału nr 9 i łączy wjazd na teren kwartału od ul. Monte Cassino ze wszystkimi zespołami sąsiedzkimi przyległymi do strefy współdzielonej. Umożliwia dojazd pojazdów uprzywilejowanych (obsługi/służb) oraz samochodów użytkowników i mieszkańców kwartału. Zapewnia określoną liczbę miejsc postojowych. Jej kształt pozwala ją zakwalifikować jako ciąg pieszo-jezdny lub woonerf, gdzie ruch jest współdzielony przez użytkowników, korzystających z różnych sposobów komunikacji z uprzywilejowaniem w jej granicach ruchu pieszego. Uliczka podzielona jest na odcinki o różnym charakterze i programie, a jej obudowę stanowi jednostronny szpaler drzew, ciągi żywopłotów i grupy wysokich krzewów.

Skwer. Skwer to jedno z węzłowych miejsc w strefie współdzielonej. Jest miejscem, które jest całkowicie wolne od ruchu samochodowego i gdzie zlokalizowana jest wysoka zieleń. Charakter urządzenia - ławkami, głazami (ew. leżącymi kłodami) - pozwala zachować niesprecyzowany i nieformalny charakter, który może być łatwo adaptowany na różnego rodzaju aktywności. Pozwala to na wykorzystanie tej przestrzeni przez różne grupy użytkowników - jako nieformalnego placu zabaw dzieci, miejsca odpoczynku osób starszych, scenografii okolicznościowych spotkań sąsiedzkich. W jego sąsiedztwie znajduje się tablica też informacyjna/ogłoszeniowa - która jest w całości (lub częściowo) do

¹¹ "Pozytywna przestrzeń zewnętrzna jest wyczuwalna, jasno określona, jest miejscem i jest wypukła". Za: Christopher Alexander *Język Wzorców*, Gdańskie Wydawnictwo Psychologiczne, Gdańsk 2008

swobodnego użytku mieszkańców kwartału nr 9.

Placyk. Drugim miejscem węzłowym strefy współdzielonej jest brukowany placyk powstały w miejscu skrzyżowania kilku dojazdów do zespołów sąsiedzkich w centrum kwartału. Ponieważ jest to miejsce, które zapewnia dostęp służb komunalnych i ratowniczych do poszczególnych budynków i podwórek, musi pozostać wolne od kubaturowych elementów urządzenia i mebli miejskich. Niemniej rysunek posadzki powinien wyraźnie rozgraniczać teren użytkowany jako uliczka i teren placyku, wolnego od częstego ruchu kołowego, tak by zaspokajać potrzeby lokalnej społeczności i pozwalać go wykorzystywać jako planszy do gier podwórkowych, miejsca spotkań/ zebrań sąsiadów.

Otwarte pomieszczenie publiczne. W sąsiedztwie placyku znajduje się przestrzeń o charakterze spokojnego zakątku/ ogrodu która stanowi naturalny bufor, separujący dla oficyny kamienicy przy ul. Piłsudskiego 24B. W jej obrębie zorganizowany będzie zespół ławek osłoniętych pergolą i ustawionych w sposób pozwalający na wygodną rozmowę lub obserwację życia sąsiedzkiego na przyległym placyku.

Bramy do podwórek. Poszczególne podwórka oddzielone są od strefy współdzielonej ogrodzeniem, uniemożliwiającym swobodne przejście poza furtkami/bramami. Przyjęto, że każda furтка/brama powinna być odrębnie opracowanym architektonicznie elementem małej architektury. Jako dopuszczalne uznaje się opracowanie wspólne wszystkich bram/furtek, pod warunkiem widocznego zaakcentowania ich zróżnicowania na poziomie elementów identyfikacji wizualnej/ nazewnictwa poszczególnych sąsiedztw.

Stopniowane wejście. Budynki mieszkalne, do których jest możliwe wejście bezpośrednio ze strefy współdzielonej, powinny być oddzielone przestrzenią buforową zwiększającą poczucie prywatności/ intymności w mieszkaniach na parterach, mających bezpośredni wgląd na uliczkę. Wejścia do budynków są poprzedzone natomiast zatoczkami chodnikowymi, obudowanymi żywopłotami (oficyny - ul. Jagiellońska 14,15 i 16) lub zacisznym ogrodem i żywopłotem (oficyna - ul. Piłsudskiego 24B), w sposób pozwalający na możliwie łagodne stopniowanie przejścia pomiędzy strefami o różnej dostępności/ prywatności.

Podwórka - na wpółukryte ogrody. Poszczególne podwórka mimo, że nie są dostępne

dla wszystkich mieszkańców kwartału, stanowią uzupełnienie i rozszerzenie kompozycyjne wnętrza strefy współdzielonej i wewnętrznej uliczki w kwartale. Z tego względu przewidziane jest stosowanie głównie (z pewnymi wyjątkami) ogrodzeń umożliwiających wgląd w przestrzeń podwórek w strefie sąsiedzkiej, nadając im charakter zacisznych, na wpółukrytych wewnątrz ogrodowych, stanowiących jeden z elementów charakterystycznych wizualnie dla kwartału nr 9 i wyróżniających od innych kwartałów śródmiejskich Szczecina. Jednocześnie każde z wewnątrz strefy sąsiedzkiej stanowi punkt docelowy w sekwencji poszczególnych wewnątrz, przez które przemieszczają się mieszkańcy poszczególnych budynków, dając im poczucie dostępu do wyjątkowej, unikalnej w skali całego zespołu przestrzeni.

Niezbędne rozbiórki

Realizacja nowego urządzenia kwartału nr 9 wymaga wykonania rozbiórek w innym zakresie, niż wstępnie przewidziany przez Zamawiającego. Rozszerzenie zakresu rozbiórek obejmuje oficyny parcel przy ul. Wojska Polskiego 53 oraz Piłsudskiego 24B.

W oficynie przy ul. Wojska Polskiego użytkowany jest obecnie jeden lokal mieszkalny a jej usytuowane choć nie ogranicza możliwości przekształceń kwartału, stanowi silnie dysharmoniczny akcent przestrzenny w jego wnętrzu. Jej parter przewidziany jest na lokalizowanie pomieszczeń obsługujących zespół sąsiedzki. Szerokość traktu i sposób doświetlenia stanowią też o jej substandardowym charakterze jako tkanki mieszkaniowej. Zespół projektowy rekomenduje jej likwidację i urządzenie tego terenu od nowa.

Oficyna przy ul. Piłsudskiego jest obecnie nieużytkowana i jest w bardzo złym stanie technicznym, przylega też do budynku grożącego zawaleniem i dostęp do niej jest obecnie niemożliwy. Ze względu na niewielki zasób lokali (oficyna jest niska), stan techniczny, substandardowy charakter tkanki mieszkaniowej (ze względu na szerokość traktu i sposób doświetlenia lokali) oraz fakt że jej likwidacja pozwoli racjonalnie zorganizować przestrzeń wszystkich przyległych do tej parceli podwórek oraz przyłączyć do terenu współdzielonego kolejny zespół sąsiedzki jej likwidacja wydaje się uzasadniona zarówno ekonomicznie jak i społecznie. Zespół projektowy silnie rekomenduje jej likwidację i urządzenie przyległego terenu od nowa.

Należy przy tym zaznaczyć, że rozbiórki dodatkowe, (poza zakresem wskazanym przez Zamawiającego), należy traktować jako opcję rekomendowaną i uzasadnioną - ale bez realizacji której możliwe będzie osiągnięcie zasadniczych celów, postawionych przed projektem. W wypadku rezygnacji z tych rozbiórek niezbędna będzie aktualizacja

rozwiązań projektowych.

Przewiduje się także rezygnację z części rozbiórek budynków wewnętrznych - ze względu na wartości architektoniczne, sposób użytkowania lub możliwość adaptacji. Wykaz niezbędnych rozbiórek znajduje się w dalszej części opracowania.

Rozwiązania dotyczące zieleni

Na terenie całego kwartału zaproponowano wprowadzenie zieleni urządzonej. Ze względu na ścisłą zabudowę i warunki świetlne, w koncepcji przeważa roślinność krzewiasta cienioznośna, jednak w miejscach o lepszym doświetleniu i na terenie większych podwórek zaprojektowano również zielenią wysoką - cienioznośną, docelowo niewielkich rozmiarów drzewa z gatunków odpornych na warunki w mieście.

Projektowane układy opierają się na prostych kompozycjach krzewów ozdobnych wysokich i średnich, w większości podsadzanych zimozielonymi cienioznośnymi krzewinkami oraz roślinami bylinowymi. Drzewa lub krzewy pienne stanowią nasadzenia soliterowe. Na ślepych ścianach budynków projektowane są pnącza zimozielone, pod które należy przewidzieć odpowiednie konstrukcje.

Zaproponowane w koncepcji przykładowe gatunki w większości są łatwe w uprawie, proste w pielęgnacji i dobrze znoszące ewentualne korekty pokroju (cięcia pielęgnacyjne). W założeniu projektowym późniejsze utrzymanie wprowadzonej na terenie opracowania zieleni nie powinno być uciążliwe i kosztowne na późniejszym etapie eksploatacji.

Na etapie dalszych prac projektowych należy uwzględnić konieczność wprowadzenia odpowiednich systemów i technologii dla utrzymania zieleni (m.in.: zastosowanie odpowiednich mieszanek ziemi urodzajnej i dostosowanie miąższości do wymagań wybranych gatunków, wprowadzenie termo i hydroizolacji w przypadku realizacji zieleni w donicach oraz odpowiednich systemów w przypadku zieleni realizowanej na stropach, po uprzednim określeniu odpowiedniej wytrzymałości obiektu ramach kolejnych etapów prac projektowych) oraz zapewnić odpowiednie zabezpieczenie elementów istniejącej infrastruktury (np.: zabezpieczenie elewacji budynków przy realizacji nasadzeń w bezpośrednim jej sąsiedztwie poprzez wykonanie opasek oraz odpowiednie zabezpieczenie przeciwwilgociowe).

Zestawienie obiektów przewidzianych do rozbiórki znajduje się w tabeli nr 2

Zestawienie przykładowych przewidzianych do zastosowania gatunków:

DRZEWA

D1: *Acer campestre*'Huibers Elegant' Klon polny wys. 6-10 m fi: 3-4 m, cienioznośny, przebarwia się jesienią na kolor żółty, kwiaty drobne niepozorne żółtozielone.

D2: *Crataegus mordenensis* 'Toba' Głóg mordeński wys. 4-6 m fi: 3-5 m, cienioznośny, przebarwia się jesienią na kolor żółto - pomarańczowo-czerwony, owoce czerwone, kwiaty jasnoróżowe.

D3: Platan, doc do 25 m wysokości i 10m szer. pokrój stożkowy, wąski.

KRZEWY

K1: *Cornus alba sibirica* - Dereń biały, wys. 1-3 m szer 1-3 m

K2: *Cornus alternifolia* - Dereń skrętołisty, krzew w formie drzewiastej pienny lub wielopniowy, soliter, wys. 6-8 m szer 6-8 m

K3: *Cotoneaster salicifolius* - Irga wierzbołistna, wys. 3-4,5 m szer 3-4,5 m

K4: *Hydrangea paniculata* 'Kyushu' - Hortensja bukietowa

K5: *Ligustrum vulgare* 'Atrovirens' - Ligustr pospolity odm. Atrovirens, wys. 3-4, szer. 3-4, żywopłotowy

K6: *Lonicera nitida* - Suchodrzew mirtolistny, wys. 0,5 - 1 m, szer. 0,5 - 1 m

BYLINY

B1: *Deschampsia cespitosa* - śmiełek darniowy (trawa ozdobna), Wys.0,75 - 1,25 m, Szer. 1 - 1,8 m

B2: *Dryopteris filix-mas* - Narecznica samcza (paproć) Wys.0,75 - 1,3 m, Szer. 1 - 1 m

B3: *Geranium macrorrhizum* 'Spessart' - Bodziszek korzeniasty odm. Spessart, Wys. 0,25 - 0,5 m, Szer. 0,4 - 0,6 m

KRZEWINKI

O1: *Pachysandra terminalis* - Runianka japońska, Wys. 0,15 - 0,3 m, Szer. 30 - 45 m

O2: *Vinca minor* - Barwinek mniejszy, wys. 0.15- 02 m, szer. 0.5 - 1 m, kwiaty fioletowo niesbieskie lub białe (zależnie od odmiany)

PNĄCZA:

P1: *Hedera helix* - Bluszcz pospolity, Wys. 3 - 30 m, Szer. 3 -30 m

P2:Hydrangea anomala subsp. petiolaris - Hortensja pnąca, Wys. 1 - 12 m, Szer. 1 - 8 m, ceniolubne, silne pnącze z ładnymi białymi kwiatami.

ROZWIĄZANIA KOMUNIKACYJNE

Dostosowanie dla osób starszych i osób o ograniczonej mobilności

Przewiduje się, że wszystkie podwórka w obrębie kwartału będą dostępne dla osób o organicznej mobilności, wózkownie i rowerownie będą wyposażone w niezbędne pochylnie. W przypadku konkretnych budynków nie przewiduje się w ramach tego opracowania wykonania pochylni z uwagi na brak wind we wnętrzach i znikomą tym samym poprawę dostępności. Przyjmuje się jednak, że dopuszczalne są interwencje, polegające na budowie ramp/ pochylni bezpośrednio do mieszkań położonych na parterach budynków, pod warunkiem jednakże zachowania minimalnego funkcjonalnego światła przejść na terenie podwórek.

W terenie objętym opracowaniem przewiduje się lokalizowanie schodów lub murków, a także różnych typów posadzek i nawierzchni, co ma również czytelnie określać granice między niektórymi przestrzeniami lub niwelować istniejące różnice poziomów. W obrębie przestrzeni opisywanych jako przestrzenie pół-publiczne zapewniona jest jednak pełna dostępność dla osób z trudnościami w poruszaniu się.

Obsługa komunikacyjna, parkowanie

Do obsługi komunikacyjnej, przewiduje się możliwość wjazdu na teren kwartału od strony ul. Monte Cassino. Przejazd ma charakter ciągu pieszo-jezdnego, którego ukształtowanie nawierzchni powinno wymuszać ostrożną jazdę pojazdów. Przewiduje się docelowe wprowadzenie stałej organizacji ruchu i oznaczenie terenu znakiem D-40, oznaczającym "strefę zamieszkania", (oznacza to m.in. parkowanie dozwolone wyłącznie w miejscach oznaczonych oraz bezwzględne pierwszeństwo pieszych). Dojazd do budynków dla samochodów ratowniczych i obsługi komunalnej jest zapewniony tym samym przejazdem. Zakłada się lokalizację ok. 30 miejsc postojowych w przestrzeni współdzielonej (w tym 3 miejsca dla osób niepełnosprawnych), zgrupowane po kilka miejsc w wyodrębnionych zatoczkach parkingowych, wydzielanych żywoplotami i wysoką zielenią. Przewiduje się możliwość stałego wjazdu na wybrane podwórka (częściowo z wewnętrznej uliczki, częściowo przez ramy kamienic). Przyjęto, że większość podwórek kwartału nr 9 zostanie uwolniona od ruchu samochodów (nawet okolicznościowego) a do części dojazd będzie

miał charakter wyłącznie okazjonalny. Aby możliwa była realizacja tych założeń należy przyjąć, że zgodnie z rekomendacjami zespołu projektowego, zrealizowane zostaną główne zadania modernizacyjne, poprzedzające zmiany w urządzeniu podwórek. Zadania modernizacyjne zostały wymienione w dalszej części opracowania.

Komunikacja rowerowa

Na wewnętrznym terenie kwartału nie przewiduje się wydzielenia ścieżek rowerowych. Rowery współdzielą przestrzeń do przejazdu z samochodami i uznaje się, że kwartał nr 9 jest punktem docelowym, a nie przejazdowym dla rowerzystów.

Przewiduje się lokalizację wiat wyposażonych w stojaki rowerowe w obrębie zespołów sąsiedzkich, a w przypadku odpowiednich możliwości lokalowych, organizację wózkowni z możliwością przechowywania rowerów w istniejących budynkach/ lokalach niemieszkalnych, przewidzianych do zachowania.

Komunikacja piesza

Docelowo kwartał powinien zapewniać mieszkańcom możliwość pieszego przejścia przez jego strefę współdzieloną i strefy sąsiedzkie, w sposób skracający drogę dojścia do ulic, placów, usług, (w tym przystanków komunikacji publicznej). W ten sposób ślepa pieszo-jezdna uliczka wewnętrzna zostanie przecięta pieszymi połączeniami i umożliwi wygodniejsze i sprzyjające korzystaniu z systemu transportu publicznego skomunikowanie kwartału. Wymaga to jednak wdrożenia określonych rozwiązań organizacyjno-zarządczych, co jest opisane w dalszej części opracowania.

ROZWIĄZANIA DOT. INFRASTRUKTURY I OBSŁUGI KOMUNALNEJ

Kanalizacja deszczowa, zbieranie wody deszczowej

Zakłada się przebudowę części systemu kanalizacji deszczowej w obrębie kwartału, w taki sposób by nawadniała ona zieleń na gruncie projektowaną w obrębie zespołu oraz zasilala otwarte kanałów przepływających przez tereny zieleni. Przyjmuje się, że oprócz odprowadzenia wody z terenów utwardzonych we wnętrzu kwartału, możliwe jest przyłączenie do tego systemu kanalizacji deszczowej, obsługującej dachy budynków w kwartale. Celem tych działań nie jest tylko retencja wody w przypadku opadów nawałnych, ale zatrzymanie jej w gruncie i wykorzystanie do nawadniania terenów zieleni. Szczegółowe rozwiązania techniczne wychodzą poza zakres niniejszego opracowania, niemniej wskazuje się w projekcie możliwość i propozycję lokalizacji otwartych kanałów i ewentualnych

niecek terenowych do częściowej retencji wody (zarówno w strefie współdzielonej jak i podwórkach). Należy przyjąć, że zatrzymanie wody deszczowej w kwartale jest jednym z priorytetów dotyczących modernizacji kwartału nr 9 i przyszłe prace projektowe i działania inwestycyjne powinny obejmować takie rozwiązania.

Niezależnie od tych działań przewiduje się wykonanie nowej kanalizacji deszczowej dla całego kwartału, z zastrzeżeniem że dla strefy współdzielonej i przyległych do niej podwórek przewiduje się kanalizację deszczową wzdłuż wewnętrznej uliczki, natomiast dla podwórek przyległych do ulic okalających kwartał nr 9 przewiduje się zachowanie dotychczasowego kierunku odprowadzenia wody deszczowej - i wymianę elementów sieci/instalacji kanalizacyjnej. Szczegółowe rozwiązania w tym zakresie nie mieszczą się w ramach niniejszego opracowania.

Nie przewiduje się zachowania żadnych elementów kanalizacji deszczowej w obrębie kwartału. Stopień degradacji urządzeń, sieci i instalacji i idąca za tym niewydolność systemu stanowi istotny problem w użytkowaniu kwartału. Brak wiarygodnej dokumentacji dotyczącej kanalizacji deszczowej, widoczna degradacja techniczna oraz przyjęcie nowych założeń dot. sposobu wykorzystania wody deszczowej decydują o że kanalizacja deszczowa powinna być wykonana w całości jako kompleksowy system dla całego kwartału. Możliwe jest etapowanie tych prac.

Oświetlenie terenu i monitoring

Przyjmuje się, że cały obszar strefy współdzielonej powinien zostać objęty systemem monitoringu miejskiego oraz oświetlony analogicznie do wnętrza publicznych (ulic placów) wysokimi latarniami ulicznymi - co ma wpływać na poczucie bezpieczeństwa o każdej porze. Wszystkie latarnie uliczne zostaną wyposażone w kamery monitoringu, niemniej kwestia czy będzie to system monitoringu suwerenny czy włączony do miejskiego systemu pozostaje otwarta i jest przedmiotem niniejszego opracowania (podobnie jak dobór urządzeń i rozwiązań szczegółowych oraz technologicznych).

Przyjęto w projekcie, że zespoły sąsiedzkie powinny być oświetlone światłem o niewielkim natężeniu - ułatwiającym poruszanie się i orientację w obrębie zespołu. Przyjmuje się jako dopuszczalne (opcjonalne) oświetlenie podwieszane na cięgnach oraz niskie oświetlenie posadzkowe.

Przewiduje się, że oświetlenie może być częściowo lub całkowicie zasilane przy

wykorzystaniu energii słonecznej. Lokalizacja paneli fotowoltaicznych możliwa jest wyłącznie na dachach budynków mieszkalnych i powinna być poprzedzona analizą racjonalności wykorzystania OZE oraz koniecznymi pracami modernizacyjnymi samych budynków, które są wymienione w dalszej części opracowania.

Nie przewiduje się zachowania żadnych elementów istniejącej sieci oświetleniowej w kwartale. Zespoły sąsiedzkie powinny być zasilane (zgodnie z wytyczną Zamawiającego) z rozdzielni budynków na osobnych podlicznikach. Oświetlenie w obrębie strefy współdzielonej powinno być zasilane z miejskiej sieci oświetleniowej - ulicznej. Rozwiązania techniczne w tym zakresie nie są przedmiotem niniejszego opracowania.

Obsługa komunalna

Pomieszczenia na odpady komunalne przewiduje się jako: nowe wiaty zewnętrzne, pomieszczenia wbudowane w istniejące budynki (adaptowane), pomieszczenia wbudowane w nowe obiekty/ budynki. Dla obsługi od wnętrza kwartału zakłada się maksymalne oddalenie wiat śmietnikowych w odległości max 15 m. od miejsca, gdzie może dojechać śmieciarka. Przy czym dla części podwórek proponuje się utrzymanie odbioru odpadów przez główne bramy do kamienic - w takich wypadkach odległość do wiat śmietnikowych jest uwarunkowana możliwościami lokalnymi, a priorytetowe jest lokalizowanie wiat zgodnie przepisami prawa i dobrymi warunkami zamieszkiwania.

Przewiduje się, że w zespołach sąsiedzkich możliwe jest lokalizowanie współużytkowanych przez mieszkańców kompostowników - jednak decyzje i działania w tym zakresie powinny być elementem kompleksowego programu działań organizacyjno-zarządczych w kwartale, co jest opisane w dalszej części opracowania.

Dojazd służb miejskich i ratowniczych

Charakter zabudowy kwartału (kategoria zagrożenia ludzi ZL IV , zabudowa niska) nie wymagają doprowadzenia drogi pożarowej do budynków. Niemniej wewnętrzna uliczka w strefie współdzielonej ma zachowane parametry drogi pożarowej i umożliwia wjazd służb ratowniczych, innych służb miejskich oraz zawracanie pojazdów o wymiarach wozów bojowych PSP. Należy zaznaczyć, że w związku z powyższym nie obowiązują dla tego terenu inne przepisy dotyczące dróg pożarowych - np. ograniczające przesłanianie budynków zielenią. Sposób zagospodarowania poprawia możliwości prowadzenia akcji ratowniczej w kwartale. Szczegółowe rozwiązania w tym zakresie należy potwierdzić na

Wyposażenie - charakterystyka elementów małej architektury

Mała architektura		
element	liczba	opis
Ławka typowa z oparciem	39	Ławka drewniana o wymiarach dł.400cm, szer.50cm, konstrukcja stalowa w kolorze grafitowo-czarnym RAL7021. Wariant ekonomiczny, zastępczy w postaci dwóch ławek z katalogu mebli miejskich. Zestaw 5, ławka L12, RAL7021
Ławka typowa bez oparcia	5	Ławka drewniana o wymiarach dł.400cm, szer.50cm, konstrukcja stalowa w kolorze grafitowo-czarnym RAL7021. Wariant ekonomiczny, zastępczy w postaci dwóch ławek z katalogu mebli miejskich. Zestaw 5, ławka L13, RAL7021
Ławka projektowana nietykowa	20	Ławka wg projektu indywidualnego dla danego podwórka. Materiały wykończeniowe spójne z ławką L12,L13 z Katalogu Mebli Miejskich Szczecina, RAL7021
Kosz na śmieci mały	5	Kosz na śmieci mały z katalogu mebli miejskich Szczecina typ K2, RAL7021.
wiata wbudowana	11	Wiata o wymiarach odpowiadających indywidualnym uwarunkowaniom dla danego miejsca. Murowana, tynkowana na kolor jasny-szary, biały lub na kolor elewacji budynku sąsiedniego poddawanego renowacji. El.stalowe RAL7021
wiata wolnostojąca	11	Stal RAL7021, ścianki-deski drewniane z materiału odpowiadającego wybranym ławkom z katalogu mebli miejskich, i wg zdjęcia referencyjnego. Podwórko M2 (dwie wiaty)
Zamykana wiata rowerowa	6	Drewniano-stalowa RAL 7021, wymiar ok.2x3m wg zdj. Referencyjnego. Zamykana na kluczyk na 10 rowerów.
Stojaki rowerowe	15	Stalowe, malowane na kolor kolor RAL7021, wg katalogu mebli miejskich typ. ST1 lub ST3. 3 zestawy po 4-6 stojaków
Wózkownia/ magazyn mebli ogrodowych/ garaż*	6	Murowana, wykończona tynkiem na gładko, w kolorze elewacji lub malowana na jasny-szary, lub ciemnografitowy RAL7021. Wykonana wg indywidualnego projektu dla danego podwórka.
Pergola	2	Pergola drewniana, lub drewniano-stalowa (RAL7021), wg zdjęcia referencyjnego, drewno spójne z wybranym do pozostałych el. małej architektury(wiaty, ławki etc)
Stolik z dwoma krzesłami	4	Stalowy wg. zdjęcia referencyjnego, w kolorze ciemnografitowym lub czarnym.

Domek dla kotów	wg rys.	Domki istniejące stworzone przez mieszkańców - do renowacji lub wymiany.
Garaż istniejący	wg rys.	Garáže do pozostawienia nie podlegające interwencjom ze strony inwestora.
Istniejąca pracownia artystyczna	1	Wynajmowany na działania artystyczne i na magazyn pracownia – bez interwencji ze strony inwestora.
Świetlica PCK	1	Adaptacja istniejącej przestrzeni garażu na miejsce spotkań dzieci - świetlicę, wg odrębnego opracowania.
El. architektury 1	małej 1 kmpl.	Elementy pni i konarów drewnianych zamocowanych w podłożu, jako miejsce do siedzenia i swobodnej zabawy dzieci.
Element architektury 2	małej 1 kmpl.	Zestaw do street-workoutu. Dwa drążki jeden niski, drugi wysoki, wykończenie drewno+ stal.
Tablica informacyjna	1	Element stały informujący mieszkańców o bieżących pracach remontowych i procesie rewitalizacji. Tablica ogłoszeniowa wraz z miejscem prezentacji planowanej przebudowy kwartału. Wykorzystywana również jako tablica ogłoszeń sąsiedzkich. Wg zdjęcia referencyjnego RAL7021

* wózkownie / magazyny z możliwością adaptacji na cele komercyjne lub świetlice sąsiedzkie

Oświetlenie – wg zdj. referencyjnych		
element	ilość	opis
Niskie słupki	108	Słupki stalowe, oświetlenie kameralne, materiał: stal matowa kolor RAL7021
Wiszące na linkach	4 kmpl. (44 szt.)	Oświetlenie w postaci opraw zwieszanych na linkach stalowych rozpiętych nad podwórkiem
Wysokie latarnie	23	Wg zdj. ref wysokie słupki stalowe w kolorze RAL7021

Nawierzchnie	
element	opis
Dek drewniany	Drewno impregnowane odporne na działanie wilgoci, pleśni, czynników zewnętrznych, np. modrzew syberyjski.
Miejsca postojowe	Zbliżone do wzoru z Katalogu Nawierzchni Miasta Szczecin typ Z3.
Nawierzchnia-ciąg pieszo-jezdny	Wg Katalogu Nawierzchni Miasta Szczecin typ CH11A.
Nawierzchnia wewnętrzna podwórek	Nawierzchnia z kotki granitowej, faktura gładka, kolor jasny-szary, zbliżona do wzoru z Katalogu Nawierzchni typ CH10A.

Wyposażenie - ustalenia dla poszczególnych podwórek

STREFA	PODWÓRKA	DZIAŁKI	ADRES	WYPOSAŻENIE
A	A1, A2, A3	29, 30, 21/36, 21/37, 22/2, 22/4, 22/5,	ul. Monte Cassino 37, ul. Monte Cassino 37a	1 wiata śmietnikowa 1 śmietnik wbudowany (4 pojemniki 1100l) 8 oświetlenie niskie - słupki 1 oświetlenie wysokie - latarnia 2 wiaty rowerowe (po 5 stojaków w środku) 2 ławki nietypowe 1 domek dla kotów
B	B	115, 21/48, 21/49, część 21/38,	ul. J. Piłsudskiego 25	1 wiata śmietnikowa (6 pojemników 1100l) 14 oświetlenie wiszące na linkach 1 wózkownia/rowerownia 6 ławki typowe
C	C1, C2	120, część 21/39,	ul. J. Piłsudskiego 24c	1 wiata śmietnikowa (6 pojemników 1100l) 2 oświetlenie wysokie- latarnie 3 oświetlenie niskie- słupki 1 wiata rowerowa (5 stojaków w środku) 4 ławki typowe
D	D1, D2	114, 21/40, 21/41, część 21/42, część 21/43,	ul. J. Piłsudskiego 24b	1 wiata śmietnikowa (6 pojemników 1100l) 6 oświetlenie niskie- słupki 2 oświetlenie wysokie - latarnie 6 stojaków rowerowych 1 ławka nietypowa
E	E1, E2	108, 21/51,	ul. J. Piłsudskiego 24a	1 wiata śmietnikowa (4 pojemniki 1100l)

		21/52, część 21/43,		6 oświetlenie niskie- słupki 12 oświetlenie wiszące na linkach 1 wiata rowerowa (5 stojaków w środku) 4 ławki typowe
F	F	107, 21/53, 21/54, 21/44	ul. J. Piłsudskiego 24	1 śmietnik wbudowany (4 pojemniki 1100l) 10 oświetlenie wiszące na linkach 1 wózkownia/magazyn * 4 ławki nietypowe 1 domek dla kotów
G	G	106, 21/55, 21/56, 21/45	ul. J. Piłsudskiego 23	1 śmietnik wbudowany (4 poj. 240l, 2 poj. 1100l) 3 oświetlenie niskie- słupki 1 wózkownia/magazyn * 1 ławka nietypowa
H	H	20/1	al. Wojska Polskiego 63	1 śmietnik wbudowany 1 ławka nietypowa 1 świetlica PCK 1 magazyn
J	J	21/10, 65	al. Wojska Polskiego 61	1 śmietnik wbudowany (6 pojemników 240l) 3 oświetlenie niskie- słupki 3 garaże opcjonalnie: taras na dachu garaży z dekiem drewnianym +schody zewnętrzne drewniane +1 stolik i krzesła
K	K	21/11, 21/50, 21/57,	al. Wojska Polskiego 59	1 śmietnik wbudowany 4 oświetlenie niskie- słupki 4 ławki

		28		1 domek dla kotów
L	L1, L2, L3	21/5, 21/12, 66, 21/13, część 21/14, część 21/43,	al. Wojska Polskiego 55, al. Wojska Polskiego 57	1 śmietnik wbudowany (6 poj. 1100l, 8 poj. 240l) 14 oświetlenie niskie- słupki 2 oświetlenie wysokie- latarnie 10 miejsc postojowych 1 wózkownia/magazyn * 4 ławki typowe 1 domek dla kotów
M	M1, M2, M3	67, 21/15, część 21/20, część 21/23, część 21/26, część 21/16, część 21/18, część 21/21, część 21/22, część 21/27,	al. Wojska Polskiego 53, ul. Jagiellońska 16	2 śmietniki wbudowane (10 poj. 1100l, 5 poj. 240l) 13 oświetlenie niskie- słupki 8 oświetlenie wiszące na linkach 1 wózkownia/rowerownia* 2 ławki typowe 5 ławek nietypowych 1 domek dla kotów
N	N	21/4, 21/18	al. Wojska Polskiego 51	1 śmietnik wbudowany (4 pojemniki 1100l) 3 oświetlenie wysokie- latarnie 5 oświetlenie niskie- słupki 5 stojaków rowerowych
O	O1, O2	21/19, 21/24, 27, 103, część 21/20, część 21/23,	ul. Jagiellońska 15, ul. Jagiellońska 16	1 śmietnik wbudowany (5 poj. 1100l, 5 poj. 240l) 9 oświetlenie niskie- słupki 1 wózkownia/rowerownia * 3 ławki nietypowe 3 stoliki pracownia artystyczna istniejąca
P	P1, P2	116, 117, 21/25, część 21/26, część 21/29,	ul. Jagiellońska 13, ul. Jagiellońska 14	1 wiata śmietnikowa (5 poj. 1100l, 5 poj. 240l) 9 oświetlenie niskie- słupki 1 wózkownia/rowerownia * 1 magazyn

				5 ławki typowe
R	R	118, część 21/30	ul. Jagiellońska 12	1 wiata śmietnikowa (4 poj. 1100l, 2 poj. 240l) 2 oświetlenie niskie- słupki
S	S	119, 21/31, 21/46, 21/47,	ul. Jagiellońska 11	1 wiata śmietnikowa (2 poj. 1100l, 4 poj. 240l) 7 oświetlenie niskie- słupki 4 stojaki rowerowe 2 ławki typowe
T	T	47, 21/32	ul. Jagiellońska 10, ul. Monte Cassino 43	1 śmietnik wbudowany (4 pojemniki 240l) 2 oświetlenie niskie- słupki 1 wózkownia/magazyn/garaż * 1 ławka typowa
U	U	46, 21/33	ul. Monte Cassino 40	1 wiata śmietnikowa (2 pojemniki 1100l) 2 oświetlenie niskie- słupki 1 ławka typowa 1 rampa dla niepełnosprawnych
W	W	45, część 21/34	ul. Monte Cassino 39	1 wiata śmietnikowa (2 pojemniki 1100l) 4 oświetlenie niskie- słupki 1 wiata rowerowa (5 stojaków w środku) 2 ławki typowe
Y	Y	część 21/26, część 21/27	ul. Jagiellońska 14	1 wiata śmietnikowa (5 poj. 1100l, 3 poj. 240l) 3 oświetlenie niskie- słupki
Z strefa współ- dzielona	Z1, Z2, Z3	21/17, 21/28, 21/35, część 1, część 21/14,		5 koszy na śmieci 13 oświetlenie wysokie- latarnie 6 oświetlenie niskie- słupki 32 miejsca postojowe

		część 21/16, część 21/21, część 21/22, część 21/27, część 21/29, część 21/30, część 21/34, część 21/38, część 21/39, część 21/42,		(w tym 3 dla niepełnospr.) 2 pergola porośnięta zielenią 5 ławek typowych 2 ławki nietypowe mebel 1 (do zabawy) mebel 2 (siłownia) 2 domki dla kotów 1 tablica informacyjna
--	--	--	--	--

* wózkownie / rowerownie/ magazyny z możliwością adaptacji na cele komercyjne lub świetlice sąsiedzkie

PROCES PRZEKSZTAŁCEN

Proces przekształceń kwartału nr 9 obejmuje - obok przedsięwzięć inwestycyjnych dotyczących terenu - również współzależne obszary dotyczące działań modernizacyjnych i organizacyjno-zarządczych. Równoległe z działaniami inwestycyjnymi w obrębie podwórek kwartału należy podjąć działania, których efektem będzie:

- Wdrożenie systematycznych i widocznych działań, skutkujących podnoszeniem standardu tkanki mieszkaniowej i warunków użytkowania lokali w kwartale nr 9.
- Skuteczna organizacja bieżącej obsługi komunalnej z uwzględnieniem udziału mieszkańców i ich przedstawicieli w tym procesie.
- Wprowadzenie docelowej polityki gospodarowania zasobami lokalowymi i terenowymi, skutkującej efektywnym wykorzystaniem tych zasobów z uwzględnieniem potrzeb lokalnej społeczności.

Zagadnienia te wykraczają poza ramy niniejszego opracowania, niemniej mają kluczowe znaczenie nie tylko dla przeprowadzenia działań inwestycyjnych, przewidzianych niniejszym projektem, ale przede wszystkim dla osiągnięcia trwałych efektów społecznych, którym te działania inwestycyjne mają służyć. Należy tu podkreślić, że w przypadku tak sformułowanych wytycznych i określonych uwarunkowań, narzędziem do osiągnięcia celów jest proces, w którym projekt nie jest etapem, ale jednym z obszarów działań, obok m.in.: działań aktywizacyjnych społecznie, działań zarządczych i modernizacyjnych/inwestycyjnych. Działania podejmowane we wszystkich obszarach powinny być równoległe, skoordynowane i systematycznie ewaluowane. Świadomość współzależności tych obszarów jest w naszej ocenie kluczowa dla osiągnięcia zakładanych celów.

Poniżej przedstawione zostały przewidywane ograniczenia, dotyczące realizacji założeń przedstawionych w projekcie, a także rekomendacje konkretnych działań w poszczególnych obszarach, wraz z określeniem ich priorytetów i propozycją etapowania.

Na każdym etapie procesu przewidywanych przekształceń niezbędny jest udział lokalnej społeczności - co zwiększy jego efektywność, pozwoli na skuteczną weryfikację założeń i umożliwi ewaluację i ewentualne korekty rozwiązań.

Warunki i ograniczenia dot. przekształceń:

Ograniczenia organizacyjno – prawne

- Kwartał 9 ma skomplikowany system władania nieruchomościami. Status poszczególnych działek jest wypadkową wcześniejszej polityki, dotyczącej przekształceń własnościowych. W istotny sposób utrudnia to podejmowanie działań, dotyczących zmiany zagospodarowania wewnętrznego terenu, zgodnie z kierunkiem proponowanym w projekcie. Istnieje ryzyko, że złożony system władania stanie się decydującym czynnikiem dla zaniechania lub podejmowania nieracjonalnych (z punktu widzenia przestrzennego, funkcjonalnego, społecznego) działań.
- Struktura władania terenem utrudnia bieżące administrowanie kwartałem i koordynację działań w zakresie obsługi komunalnej. Może to uniemożliwić wprowadzenie spójnych i kompleksowych rozwiązań organizacyjnych, dotyczących całościowej obsługi kwartału.
- Zarządca prowadzi konkretną politykę lokalową, która - w odbiorze (przynajmniej niektórych) mieszkańców - nie sprzyja lokalnej społeczności, wzmacnianiu więzi wspólnotowych/ sąsiedzkich lub poprawie warunków użytkowania lokali. Z punktu widzenia mieszkańców lokali polityka ta nie jest konsekwentna a jej priorytety nie są znane lub rozumiane i wydają się rozbieżne z potrzebami lokalnej społeczności.
- Pomiędzy głównym Zarządcą terenu kwartału a jego mieszkańcami nie ma skutecznych narzędzi komunikacji, co może wpływać na odbiór i ocenę polityki lokalowej Zarządcy. Brak skutecznych narzędzi komunikacji, dotyczących wprowadzanych zmian może owocować nieufnością i brakiem udziału lub wsparcia ze strony mieszkańców w realizacji procesu rewitalizacji.

Ograniczenia techniczne

- Kluczowym ograniczeniem, dotyczącym realizacji zmian w zagospodarowaniu, jest stan techniczny budynków. Budynki wymagają pilnych remontów w zakresie odprowadzenia wody z dachów (orynowanie i obróbka blacharska) i izolacji przeciwwodnej ścian fundamentowych. Brak działań w tym zakresie uniemożliwia prowadzenie innych inwestycji w obrębie podwórek.
- Budynki kwartału mają wyraźne deficyty w wyposażeniu w instalacje i urządzenia sanitarne. Wcześniejsze zaniechania modernizacyjne mogą stanowić istotne

kryterium przy ocenie podejmowanych działań inwestycyjnych jako racjonalnych i uzasadnionych. Tym samym część mieszkańców może nie identyfikować się ze zmianami realizowanymi wewnątrz kwartału, uznając je za niewłaściwe i niekonieczne w stosunku do pilniejszych potrzeb.

- W części lokali źródłem ciepła są piece węglowe. Wpływa to na mikroklimat we wnętrzu kwartału (i oddziałuje na jego sąsiedztwo), i tym samym może przekreślić sens wprowadzania zieleni urządzonej i inwestowania w podniesienie środowiskowych warunków zamieszkiwania. Konieczność obsługi dostaw węgla ogranicza możliwości przekształcenia podwórek w przestrzenie piesze i zielone.
- Terenowa infrastruktura techniczna kwartału jest całościowo niewydolna i zdegradowana technicznie. Ogranicza to możliwość realizowania zmian w podwórkach punktowo, bez wcześniejszego stworzenia kluczowych elementów systemu infrastruktury, obsługującej docelowo całe wnętrze kwartału, (dotyczy to przede wszystkim kanalizacji deszczowej).

Rekomendacje dot. konkretnych działań i zmian

Rekomendacje konkretnych działań obejmują te działania, które dotyczą kluczowych ograniczeń, ale także innych rozwiązań w zakresie przekraczającym ramy niniejszego opracowania. Działania te zostały uszeregowane w trzech grupach:

1. działania konieczne - tj. priorytetowe, warunkujące możliwość realizacji projektu rewitalizacji wnętrza kwartału (przynajmniej w jego zasadniczej części),
2. działania rekomendowane nisko-kosztowe - tj. działania opcjonalne, ale pożądane i wymagające stosunkowo niewielkich nakładów inwestycyjnych,
3. działania rekomendowane wysoko-kosztowe - tj. działania opcjonalne, ale pożądane o koniecznych wysokich nakładach inwestycyjnych.

działania konieczne

- Wydzielenie geodezyjne i własnościowe terenu strefy współdzielonej i przeniesienie jej pod zarząd jednej instytucji. Rekomendowane jest przeniesienie tego terenu pod trwałą zarząd Gminy Miasto Szczecin i jego jednostek organizacyjnych, wprowadzenie stałej organizacji ruchu i ewentualne ustalenie służebności dla poszczególnych działek wchodzących w skład strefy współdzielonej.
- Wdrożenie narzędzi zarządczych w zakresie polityki lokalowej (np.: upustów czynszowych, refinansowania, systemu dotacji) lub innych rozwiązań organizacyjnych, skutkujących likwidacją pieców opalanych węglem lub innym paliwem stałym, wymagającym magazynowania paliwa i jego dostaw ciężkim sprzętem. Rekomendowane jest przyłączenie lokali do systemu ciepła miejskiego lub instalacja ogrzewania gazowego - jako wspólnych pieców dla wielu lokali.
- Wykonanie termomodernizacji przegród budowlanych, (oprócz przewidywanej wymiany/naprawy izolacji przeciwwodnej ścian fundamentowych oraz remontów obróbki blacharskiej i orynnowania), ze szczególnym naciskiem na termomodernizację ścian szczytowych budynków. Rekomendowane jest powiązanie tych działań z innymi działaniami remontowymi i modernizacją/ wymianą źródeł ciepła w budynkach.
- Wdrożenie rozwiązań organizacyjnych (np. w formie kilkuletniej umowy wiodącego Zarządcy terenu oraz Wspólnot i Właścicieli prywatnych), umożliwiających skuteczną administrację dla całego kwartału. Rekomendowane jest objęcie takimi rozwiązaniami organizacyjnymi kompleksowej obsługi komunalnej, pielęgnacji

zieleni, usług porządkowych, monitoringu i bieżących konserwacji urządzeń i instalacji w kwartale w obrębie podwórek.

- Wdrożenie narzędzi, służących systematycznemu informowaniu lokalnej społeczności, (nie wyłącznie za pośrednictwem administratorów budynków, występujących w imieniu wspólnot). Rekomendowane jest zlokalizowanie w kwartale tablicy informacyjnej, przedstawiającej min. założenia i kluczowe elementy procesu rewitalizacji kwartału nr 9, harmonogram działań, kontakty interwencyjne. Tablica powinna być systematycznie aktualizowana i dawać możliwość umieszczania lokalnych (sąsiedzkich) ogłoszeń. Jej uzupełnieniem powinny być regularne spotkania informacyjne dla mieszkańców oraz system informacji mailingowej dla zainteresowanych.

działania rekomendowane nisko-kosztowe

- Wdrożenie możliwości organizowania wydzielonych przedogródków (ogródków), przynależnych do jednego lub kilku lokali mieszkalnych na terenach stworzonych trawników, bezpośrednio przylegających do budynków. Rekomendowane jest uwzględnienie systemu zwolnień (upustów do 100% wysokości) z opłat w zamian za utrzymywanie w porządku i pielęgnację zieleni wg wskazań Zarządcy i przestrzeganie ustaleń porządkowych.
- Wdrożenie przejrzystej polityki lokalowej, służącej w większym stopniu zaspokajaniu potrzeb lokalnej społeczności. Rekomendowane jest stworzenie systemu preferencji w zamianach lokali na większe (korzystniej położone) dla dotychczasowych mieszkańców kwartału oraz uwzględnienie możliwości powiększania (łączenia) lokali już użytkowanych, o lokale będące pustostanami na preferencyjnych warunkach dla wieloletnich użytkowników. Zaleca się, aby wdrożenie takiej polityki, ograniczonej do obrębu kwartału, połączone było z realizacją działań modernizacyjnych uwalnianych lokali mieszkalnych - jest to jednak opcjonalne i niekonieczne. Grupą, która powinna być dodatkowo objęta preferencjami (np. upustami czynszów, dostępnością lokali zmodernizowanych), powinny być osoby poniżej 40 roku życia, w szczególności jeśli są to rodziny z małoletnimi dziećmi.
- Wprowadzenie rozwiązań organizacyjnych, które - obok monitoringu - pozwolą na stały dozór terenu i bieżącą obsługę organizacyjną całego terenu kwartału. Rekomendowane jest stworzenie etatu stróża kwartału, który będzie korzystał z

lokalu mieszkalnego w jego obrębie; w którego zakresie obowiązków będzie współpraca z firmami obsługującymi odbiór odpadów komunalnych (wytaczanie pojemników), interwencyjne otwieranie bram i furtek (sytuacje alarmowe), sygnalizowanie nieprawidłowości Zarządcy terenu, zadania porządkowe w terenie współdzielonym. Rekomendowane jest dążenie do docelowych zasad dostępności kwartału, obejmujących otwieranie wewnętrznych furtek i bram w godzinach dziennych, aby zwiększyć poczucie dostępności przestrzeni dla mieszkańców. Ważnym elementem tego rozwiązania jest powiązanie etatu i roli konkretnej osoby z lokalem mieszkalnym w obrębie kwartału.

- Stworzenie warunków do organizacji kompostowników w obrębie zespołów sąsiedzkich, zaspokajających potrzeby dotyczące pielęgnacji i utrzymania roślinności w kwartale. Rekomendowane jest stworzenie systemu upustów, dotyczących obsługi komunalnej w przypadku prowadzenia kompostowników w obrębie zespołów sąsiedzkich.
- Wprowadzenie spójnego systemu identyfikacji wnętrza kwartału oraz nazewnictwa jego poszczególnych części/ podwórek/ zespołów sąsiedzkich - przy udziale lokalnej społeczności. Rekomendowane jest, aby wdrażanie takiego systemu połączone było z działaniami aktywacyjnymi społecznie i adresowanymi do różnych grup mieszkańców.
- Wdrożenie systemu opłat, związanych z możliwością postoju auta. Rekomendowane jest wprowadzenie systemu opłat (bez możliwości upustów), umożliwiających wjazd na teren kwartału z przypisaniem konkretnego miejsca postojowego, z zastrzeżeniem że min. 20% miejsc powinno pozostać bez przypisanego użytkownika (na potrzeby gości/ użytkowników czasowych).

działania rekomendowane wysoko-kosztowe

Wdrożenie niżej opisanych działań jest racjonalne wyłącznie w przypadku podjęcia ostatecznej decyzji co do utrzymywania w kwartale zasobów lokalowych/ mieszkaniowych w obecnej formie. Przedstawione poniżej rekomendacje stanowią ogólne sugestie co do postulowanych kierunków działań, skutkujących podniesieniem standardów i warunków zamieszkiwania w kwartale 9.

- Jednym z istotnych deficytów w zakresie standardów lokalowych w obrębie kwartału jest brak pomieszczeń sanitarnych przy wielu mieszkaniach. Wydaje się, że podjęcie w tym zakresie konkretnych działań modernizacyjnych jest niezbędne w

perspektywie kilku lat. Pomocna może tu być polityka lokalowa, ułatwiająca uwalnianie całych pionów w budynkach na potrzeby prac budowlanych. Rekomendowane jest pokrycie deficytów w zakresie pomieszczeń sanitarnych przy innych działaniach inwestycyjnych - np. równoległe z wykonaniem wbudowanych śmietników. Przykładowe, opcjonalne lokalizacje takich pionów sanitarnych - zwiększających potencjalnie standard zamieszkiwania - wskazane są w projekcie (np. ul Piłsudskiego 24 dla lokali - przy Piłsudskiego 24, 24A oraz Wojska Polskiego 27). Warto pilotażowo wdrożyć takie rozwiązanie - należy jednak potwierdzić to w zakresie technicznych możliwości modernizacji konkretnych lokali w budynkach.

- Lokale mieszkalne, znajdujące się w oficynach wewnątrz kwartału, pozbawione są przestrzeni otwartej, przynależnej do lokali w formie balkonów/tarasów. Rekomendowane jest wdrożenie działań modernizacyjnych, polegających na uzupełnieniu budynków o loggie lub balkony i stworzenia lepszych społecznych warunków zamieszkiwania oraz realizacji części życia sąsiedzkiego na styku przestrzeni pół-prywatnej (balkonów) i pół-publicznej (podwórka). Rozwiązania te można połączyć z kompleksowymi działaniami termomodernizacyjnymi.
- Aby podnieść racjonalność ekonomiczną wszystkich działań inwestycyjnych, można rozważyć miejscowe nadbudowy lub kompleksowe adaptacje nieużytkowych strychów na potrzeby mieszkaniowe. Ze względów pożarowych możliwości nadbudowy są ograniczone i należy je potwierdzić odpowiednią ekspertyzą techniczną oraz dotyczącą warunków ochrony przeciwpożarowej. Rekomendowane jest powiązanie tych inwestycji z wyposażaniem lokali w urządzenia i instalacje (windy, pochylenie), zwiększające ich dostępność dla osób o ograniczonej mobilności. W warunkach zrealizowanego projektu możliwość nadbudowy dotyczy np. budynków drugich oficyn przy ul. Jagiellońskiej 14,15 i 16.

Etapowanie działań

Możliwość realizacji konkretnych działań jest warunkowana przez wprowadzenie równoległe rozwiązań o charakterze organizacyjno-zarządczym i podjęcie prac modernizacyjnych dotyczących tkanki budynków wskazanych powyżej jako konieczne.

Niezależnie od tego można wskazać rekomendowaną kolejność działań sygnalizując jednocześnie co powinno je poprzedzać.

ETAP 1.

Uporządkowanie niejasnej sytuacji skomplikowanej struktury zarządzania i odpowiedzialności za przestrzeń kwartału oraz likwidacja najbardziej dotkliwych i nabrzmiałych problemów w kwartale. Działania obejmujące:

- Ograniczenie wjazdu do wnętrza kwartału.
- Wydzielenie strefy współdzielonej i zespołów sąsiedzkich wraz z lokalizacją nowych lub tymczasowych wiat śmietnikowych.
- Kwalifikacja budynków niemieszkalnych zlokalizowanych w strefie współdzielonej do rozbiórek, wykonanie prac rozbiórkowych przy budynkach.

Równoległe konieczne jest:

- *Wydzielenie strefy współdzielonej i przeniesienie jej pod trwałą zarząd jednej instytucji.*
- *Wdrożenie systemu komunikacji z mieszkańcami (umieszczenie tablicy i inne formy systematycznej komunikacji o procesie rewitalizacji).*

ETAP 2.

Urządzenie strefy współdzielonej oraz stworzenie warunków do efektywnej obsługi komunalnej kwartału, zmiana wizerunku przestrzeni wspólnych (strefy współdzielonej w kwartale). Działania obejmujące:

- Rozbiórki nawierzchni i elementów infrastruktury w przestrzeni współdzielonej.
- Wykonanie tras sieci oraz nawierzchni w strefie współdzielonej.
- Wyposażanie w elementy infrastruktury i małą architekturę: oświetlenie, monitoring, małą architekturę, ławki i kosze śmietnikowe.
- Urządzenie zieleni w strefie współdzielonej.

Równoległe konieczne jest:

- *Wdrożenie rozwiązań organizacyjno-zarządczych dotyczących obsługi komunalnej kwartały min. w zakresie zespołów sąsiedzkich przyległych do strefy współdzielonej.*
- Jednocześnie rekomendowane jest:
- *Wdrożenie rozwiązań dotyczących stałego dozoru terenu i stworzenia etatu stróża kwartału.*
- *Wdrożenie systemu opłat związanych z możliwością postoju auta na terenie wewnętrznym kwartału.*

ETAP 3.

Urządzenie wybranych podwórek i organizacja docelowych zespołów sąsiedzkich wraz z wprowadzeniem zasad organizacyjnych dotyczących ich funkcjonowania. Działania obejmujące:

- Wybór 2-4 podwórek do kompleksowej modernizacji (w tym min. 2 przyległych do strefy współdzielonej).
- Kompleksowa modernizacja wybranych podwórek zgodnie z zaktualizowanym przy udziale mieszkańców projektem ich urządzenia, zgodnym z kluczowymi założeniami niniejszego opracowania.

Równolegle konieczne jest:

- *Wdrożenie narzędzi zarządczych umożliwiających likwidację pieców węglowych jako źródła ciepła w lokalach w kwartale.*
- *Termomodernizacja budynków w danych sąsiedztwach, minimalnie w zakresie ścian szczytowych (ślepych).*

Jednocześnie rekomendowane jest:

- *Wdrożenie rozwiązań w polityce lokalowej obejmujących możliwość zamiany lokali i preferencje w wyborze najemców.*
- *Wprowadzenie systemu nazewnictwa i identyfikacji wizualnej przy udziale mieszkańców.*
- *Wprowadzanie rozwiązań organizacyjnych umożliwiających lokalizację w obrębie zespołów sąsiedzkich kompostowników.*

ETAP 4.

Ewaluacja projektu rewitalizacji, ocena stopnia realizacji założeń projektu.

Autorzy opracowania:

architektura i urbanistyka:

JAZ+Architekci Żmijewski Jaworski Masse s.c.:

Andrzej Jaworski

Julian Żmijewski

Anna Kotowska

Monika Tymińska

Aleksandra Zakęś

współpraca - Maciej Dżus

architektura krajobrazu:

Studio A-K

Marta Truskiewicz

współpraca ekspercka:

Fundacja Pracownia Zrównoważonego Rozwoju:

Krzysztof Ślebioda

Joanna Suchomska

Dominika Urzędowska

Fundacja Pracownia Innowacji Społecznych Stocznia:

Maria Perchuć-Żółtowska

Katarzyna Pliszczyńska

Łucja Krzyżanowska

ilustracje:

Weronika Reroń-Maliszewska

Spis tabel

Nr tabeli	Tytuł
Tabela 1	Bilans powierzchni projektowanych podwórek
Tabela 2	Rozbiórki i remonty istniejących obiektów

Spis rysunków

Nr rys.	Tytuł	skala
PK-A-01	Zagospodarowanie kwartału	1:500
PK-A-02	Strefy sąsiedzkie	1:500
PK-A-03	Stan władania	1:500
PK-A-04	Wyburzenia	1:500
PK-A-05	Projekt krajobrazu	1:500
PK-A-06	Obsługa komunikacyjna	1:500
PK-A-07	Obsługa komunalna	1:500
PK-A-08	Rozwiązania przestrzenno-programowe	1:500
PK-A-09	Infrastruktura techniczna	1:500
PK-A-10A	Przestrzeń wspólna -Z1	1:200
PK-A-10B	Projekt podwórka C1	1:200
PK-A-10C	Projekt podwórka A1, A2	1:200
PK-A-10D	Projekt podwórka L1,L2,L3	1:200
PK-A-10E	Projekt podwórka H	1:200
PK-A-10F	Projekt podwórka F1,K	1:200
PK-A-10G	Projekt podwórka W,U,T,S	1:200
PK-A-10H	Projekt podwórka M1,M2	1:200
PK-A-10J	Projekt podwórka M2,M3	1:200
PK-A-10K	Projekt podwórka Y,P1,P2	1:200
PK-A-11A	Przekroje AA,CC	1:200
PK-A-11B	Przekroje BB,DD	1:200

Spis ilustracji:

Rys. 1	Widok z lotu ptaka na kwartał
Rys. 2	Widok na podwórko L2.
Rys. 3	Widok na podwórko F.
Rys. 4	Widok na podwórko A2.
Rys. 5	Widok na podwórko M3.
Rys. 6	Widok na podwórko M1.
Rys. 7	Widok na wewnętrzną uliczkę, obszar Z2.
Rys. 8	Widok z góry na część wspólną, obszar Z1.
Rys. 9	Widok z góry na część wspólną, obszar Z3.

Spis załączników:

Załącznik 1	Zdjęcia referencyjne obiektów małej architektury
Załącznik 2	POROZMAWIAJMY O PODWÓRKACH – DIAGNOZA SYTUACJI
Załącznik 3	Szacunkowa kalkulacja kosztów realizacji

Tabela 1. Bilans powierzchni projektowanych podwórek

PODWÓRKO	POWIERZCHNIA PODWÓRKA (m ²)	POWIERZCHNIA UTWARDZONA PIESZA (m ²)	POW. UTW. JEZDNA (m ²)	POW. BIOL. OGICZNIE CZYNNA (m ²)
			W TYM MIEJSCA POSTOJOWE (m ² / ILOŚĆ)	
A1	263,7	185,7		78
A2	213,5	130		83,5
A3	246,5	218,5		28
B	609	299		310
C1	240	163		77
C2	157,5	91,5		66
D1	312,5		312,5	
D2	267	117		150
E1	204	98		106
E2	243	107		136
F	302,5	266,5		36
G	202	174		28
H	126	111		15
J	172,5		172,5	
K	241	176		65
L1	306	161		145
L2	409,5		300	109,5
			50 / 4 m.p.	
			271,5	
L3	366		62,5 / 5 m.p.	94,5
M1	156,5	136,5		20
M2	203	166		37
M3	487	319		168
N	452		390	62
O	478	277,5		200,5
P	539	272		267
R	183,5		139,5	44
S	281,5	165		116,5
T	145	100		45
U	126,5	86,5		40
W	221	52		169
Y	254	126,5		127,5
Z	2850,5	388,5	1650	812
			362,5 / 29 m.p.	
			57,6 / m. p. n.	
KWARTAŁ	11259,7	4387,7	3236	3636

Tabela 2. Rozbiórki i remonty istniejących obiektów

PODWÓRKO	ROZBIÓRKA -OBIEKT MUROWANY		ROZBIÓRKA OBIEKT BLASZANY (ilość)	ROZBIÓRKA OGRODZENIE (mb)	ROZBIÓRKA POSADZKI (m ²)	REMONT I ADAPTACJA NA NOWE FUNKCJE	
	NR BUDYNKU	POW. ZAB. (m ²)				NR. BUDYNKU	POW. ZAB. (m ²)
A1					263,7		
A2				2,5	213,5		
A3					246,5		
B	48, 149, 150	61			609		
C1					240		
C2					157,5		
D1			1		312,5		
D2	154, 155, 158	40			267		
E1					204		
E2	160	115	1		243		
F	163*, 164*	52		5,6	302,5		
G	167*	33,5		2,35	202		
H				1,45	126	104	75
J				3,8	172,5	107, 108, 109	63
K				5,6	241		
L1				7,9	306	55	54
L2	113	95		7,9	409,5		
L3			1	8,2	366		
M1					156,5		
M2		77			203		
M3	127	34		2,5	487		
N	120	41			452		
O	121	31,5		25,2	478	128	50
P	132,137	54		12,9	539	138,139	66,5
R				19,7	183,5		
S				7,5	281,5		
T	141	17		4,8	145	142	46
U				10,05	126,5		
W				2,25	221		
Y	134	34		2,5	254		
Z	136, 152, 157	369,5	2		2850,5		
KWARTAŁ		1054,5	5	132,7	11259,7		216,5

* Rozbiórka, opcjonalnie remont i adaptacja istniejących obiektów.