

Adrianna BRECHELKE*, Zuzanna KASPERCZYK-BRODECKA**

NIEUŻYTKI W ZABUDOWIE OBSZARU STARYCH MIAST POZNANIA I KOŁOBRZEGU – PROBLEMY I POTENCJAŁY

Występowanie nieużytków na obszarach Starych Miast Poznania i Kołobrzegu związane jest m.in. z działaniami wojennymi prowadzonymi na ich terenie w 1945 r. Ogromna skala zniszczeń została trwały ślad w strukturze urbanistycznej obu starówek, a różne strategie odbudowy doprowadziły do powstania luk w zabudowie o odmiennym charakterze. W artykule dokonano identyfikacji oraz analizy przestrzenno-funkcjonalnej nieużytków oraz diagnozy ich społecznego oraz wizualnego oddziaływania. Metoda analizy porównawczej, wsparta narzędziami mapowania i wizytą studialną w obu miastach, pozwoliły na stworzenie charakterystyki nieużywanych działek i rozpoznanie występujących na nich patternów przestrzennych. Takie ujęcie tematyki nieużytków uwypukla ich problemy i potencjały, a w efekcie może wpłynąć na celowe zaadresowanie kierunków działań w dokumentach strategicznych obu miast.

Słowa kluczowe: nieużytki, planowanie przestrzenne, Kołobrzeg, Poznań, odbudowa, rewitalizacja

1. WPROWADZENIE

Występowanie nieużytków to naturalny element cykliczności życia miasta, stan przejściowy w procesie wymiany funkcji i adaptacji tkanki do zmieniających się potrzeb. Ich widocznie zwiększona ilość lub nagromadzenie na konkretnych obszarach jest odzwierciedleniem wielu zaskakujących się procesów ekonomicznych, politycznych i społecznych. Mowa tu o transformacji systemowej krajów postsocjalistycznych, dezindustrializacji [Matoga 2019; Gzell 2020], rewolucji telekomunikacyjnej [Olbińska 2020], zjawisku kurczenia się miast, suburbanizacji [Madanipour 2017; Nemeth, Langhorst 2013; Olbińska 2020], neoliberalizacji polityki miejskiej

* Politechnika Poznańska, Wydział Architektury. ORCID: 0000-0002-3921-627X.

** Politechnika Poznańska, Wydział Architektury. ORCID: 0000-0002-4464-0048.

[Matoga 2019], ale również, a może przede wszystkim w kontekście wybranych do analizy porównawczej przykładów, działaniach wojennych w czasie II wojny światowej. Procesy odbudowy zrujnowanych miast przebiegały w różny sposób, zależny od uwarunkowań politycznych, lokalizacji czy gabarytów ich śródmieść. Zniszczenia starówek Poznania i Kołobrzegu, czyli wybranych przykładów studialnych, osiągnęły aż 60-90%, przez co zostały trwałe ślady w układzie przestrzennym obu miast. Mimo wielu różnic, wynikających przede wszystkim z gabarytów i sposobu odbudowy, ośrodki te stanowią ciekawy materiał do analizy porównawczej.

Celem badań jest identyfikacja i analiza przestrzenno-funkcjonalna nieużytków występujących na obszarze Starych Miast Poznania i Kołobrzegu oraz diagnoza ich społecznego i wizualnego oddziaływania. Metoda analizy porównawczej, wsparta narzędziami mapowania i wizytą studialną w obu miastach, pozwoliły na stworzenie charakterystyki nieużywanych działek i rozpoznanie występujących na nich patternów przestrzennych. Takie ujęcie tematyki nieużytków może przyczynić się do lepszego zrozumienia ich problemów i potencjałów, a co za tym idzie celowego zaadresowania kierunków działań w dokumentach strategicznych obu miast.

2. TŁO TEORETYCZNE – PRÓBA DEFINICJI NIEUŻYTKÓW

W narracji polityki miejskiej nieużytki były przez lata uznawane za *wastelands* – tereny nieużyteczne, zmarnowane, symbole niechcianej przeszłości i niepowodzeń współczesnej gospodarki [Kasperczyk, Pazder 2022; Gzell 2020]. Podkreślano konieczność ich zabudowania, wypełnienia „pustek” jako jedynej efektywnej przestrzennej i ekonomicznie możliwości ich wykorzystania. Potrzeba włączenia ich w spójny kontekst była do tego stopnia silna, że w momencie braku działań inwestycyjnych nieużytki często były ukryte przed wzrokiem przechodniów za pomocą wielkoformatowych billboardów reklamujących ich docelowe zastosowanie [Columb 2012]. Było to poniekąd uzasadnione, ponieważ przypadkowe ubytki w zabudowie i wolne, niezorganizowane przestrzenie dekomponują układ przestrzenny. Tkanka, w której się pojawiają, nie tworzy uporządkowanej struktury, co wpływa na estetykę obszaru, ale również na funkcjonalność i dostępność terenu oraz możliwości eksploatacyjne i użytkowe. Beład przestrzenny utrudnia orientację w terenie i ogranicza warunki inwestycyjne. Ma negatywny wpływ na postrzeganie danego obszaru, nie pojawiają się tam usługi, a w skrajnych przypadkach dochodzi do obumierania ulic i kwartałów [Gminny Program Rewitalizacji 2017].

Warto jednak podkreślić, że nieużytki są „brzydkie”, nieestetyczne, bo są zagospodarowane tymczasowo w sposób przypadkowy i niekontrolowany. Najczęściej pojawiającą się funkcją są „dzikie” parkingi, które nie wymagają dużego wkładu inwestycyjnego, a mogą przynosić stały dochód właścicielom terenu. Neoliberalna polityka miejska uznająca zabudowanie, spieniężenie „pustek” jako jedyne i najlep-

sze ich wykorzystanie, traktuje tymczasowe użytkowanie jako stan przejściowy [Smet 2013], który nie wymaga kontroli. Taka retoryka wpływa na negatywne postrzeganie przez mieszkańców nieużytków oraz tymczasowego użytkowania w ogóle, ponieważ utożsamia je z czymś nieestetycznym, nie generującym żadnych korzyści poza finansowymi dla ich właścicieli.

Skupianie się na przyszłych, docelowych funkcjach oraz negatywne nastawienie do tymczasowego użytkowania pustych działek, blokuje ich możliwości bieżącego użytkowania oraz szukania alternatyw dla ich zabudowy. Jak pisze prof. Sławomir Gzell [2020: 198]: „[...] nie musimy myśleć o mieście jako czymś na stałe wypełnionym, zagospodarowanym, zabudowanym. Wystarczy, że zrobimy z pustkami coś, cokolwiek, byle teraz”. Nie chodzi o urządzenie nieużytków na siłę, a używanie ich zgodnie z rodzącymi się potrzebami, eksperymentowanie [Lehtovuori, Ruoppila 2017]; Mangialardo, Micelli 2017], prototypowanie, korzystanie z prowokacyjnej siły [Sassen 2006] negatywu miasta, jakim są pustki.

Pozytywną zmianę w narracji widać np. w Gminnym Programie Rewitalizacji dla Miasta Poznania, gdzie w kierunkach działań jest mowa o promowaniu zapomnianych miejsc i akcentowaniu mikrowęzręcz urbanistycznych oraz zwiększeniu dostępności miejsc sportu i rekreacji w zwartej tkance miejskiej. Nieużytki poza potencjałem inwestycyjnym stanowią rezerwar przestrzenny z potencjałem społecznym, edukacyjnym i ekologicznym. Wspomniane zapisy GPR-u wskazują na zwrot w kierunku dostrzegania i wzmacniania tych potencjałów. Szczególnie na terenie zwartej zabudowy, jaką jest teren Starego Miasta i śródmieścia, niezabudowane tereny są bezcennym zasobem, który wykorzystany w odpowiedni sposób może wspierać realizację najważniejszych celów rozwojowych (w tym przeciwdziałać depopulacji centrów miast i suburbanizacji) oraz rewitalizacji.

3. WPLYW PROCESU ODBUDOWY NA STRUKTURĘ URBANISTYCZNĄ NA PRZYKŁADACH STUDIALNYCH POZNANIA I KOŁOBRZEGU

Poznań i Kołobrzeg mimo oczywistych różnic posiadają wiele wspólnych cech w kontekście formowania historycznej przestrzeni miejskiej. Pierwszym podobieństwem wynikającym z niemal identycznego czasu lokacji, jest wyraźne zarysowanie średniowiecznego układu urbanistycznego. Pomimo tego, że Kołobrzeg był lokowany na prawie lubeckim, a Poznań na magdeburskim, w obu przypadkach zachowany został elementarny podział z centralnym placem rynkowym [Kondziela 1998]. W obu przypadkach wczesna lokacja w XIII w. wynikała z walorów komunikacyjnych i handlowych [Kondziela 2017; Kroczyński 2020]. Silną rolę odegrały

również rzeki Warta i Parsęta stanowiące główne drogi handlowe¹. Na przestrzeni wieków oba miasta otoczone zostały murami obronnymi. Zablokowały one naturalną ekspansję przestrzenną do momentu ich rozbiórki. W Kołobrzegu, podobnie jak w Poznaniu, rozległe umocnienia uniemożliwiały zabudowę pasu przyfortecznego, stanowiącego tereny zalewowe w przypadku oblężenia [Kroczyński 1979]. Trwało to aż do 1873 r., w którym zlikwidowano twierdzę. W Poznaniu decyzję o rozbiórce murów miejskich podjęto 80 lat wcześniej w 1793 r. po zajęciu miasta przez Prusaków.

Mury miejskie i późniejsze fortyfikacje utrwaliły układ przestrzenny. Ograniczone możliwości rozbudowy zintensyfikowały zabudowę kwartałów, tworząc ciasne, gęsto zabudowane ulice pozbawione przestrzeni wspólnych z wyjątkiem kilku placów. Pomimo rozbiórki murów miejskich tkanka urbanistyczna pozostała niezmienną aż do początków 1945 r. w którym miały miejsce dwie strategiczne bitwy – *Bitwa o Poznań i Bitwa o Kołobrzeg*. Straty miast wynikały między innymi z nadania im statusu twierdzy, tworząc punkty oporu na linii umocnień między Odrą a Wisłą. Festung Posen i Festung Kolberg po zażartych walkach zostały niemal doszczętnie zniszczone. Według badań Hieronima Rybickiego spośród pozostałych miast ówczesnego woj. koszalińskiego² [1], Kołobrzeg w walkach poniósł największe straty materialne oraz ludzkie [Rybicki 1965]. Poznań, ze względu na o wiele większą powierzchnię, posiada straty szacowane na 5832 budynki, tj. 55% stanu przedwojennego oraz 360 obiektów przemysłowych [Sakson, Skarzyński 2008]. Stare Miasto było jednak najbardziej dotknięte zniszczeniami.

3.1. Proces odbudowy

W Kołobrzegu i Poznaniu proces odbudowy przebiegał na podstawie dwóch różnych programów. Wynikało to z uwarunkowań politycznych a także znaczenia obu miast. Kołobrzeg będący średniej wielkości miastem na tzw. Ziemiach Odzyskanych miał zdecydowanie niższą rangę. Ze względu na słabą kondycję ekonomiczną kraju odbudowę według zasad Zachwatowicza rozpoczęto w Warszawie, Poznaniu, Gdańsku, Wrocławiu, Opolu i Olsztynie [Lubocka-Hoffman 2008]. Zdecydowano się tam na formę architektoniczną z XVI-XVIII w. W efekcie zachowano niemal w całości

¹ W średniowieczu eksploatacja salin w Kołobrzegu umożliwiła handel solą przez Morze Bałtyckie od Parsęty w głąb lądu w połączeniu z Notecią i Wartą.

² Miasta objęte opracowaniem: Białogard, Bytów, Człuchów, Drawsko Pomorskie, Koszalin, Miastko, Sławno, Słupsk, Szczecinek, Świdwin, Wałcz i Złotów Ankieta opracowana przez Zarząd Miejski w Kołobrzegu z grudnia 1945 r. ukazuje skalę zniszczeń w kontekście zachowanych budynków. Według niej spośród 2925 budynków ocalało 860, z czego wszystkie były poważnie uszkodzone oraz wymagały naprawy. W związku z tym tylko 1/3 nadawała się faktycznie do zamieszkania.

przedwojenny układ kwartałów oraz ich gabaryty. Zachowano również układ przedwojennych parceli, co skutkowało powstaniem luk w zabudowie. W Kołobrzegu proces odbudowy rozpoczął się znacznie później. Pierwsze dziesięciolecie po wojnie skupione było na porządkowaniu, odgruzowaniu zniszczonych kwartałów zabudowy. Dewastację obszaru Starego Miasta potęgowała również akcja rozbiórkowa prowadzona na tzw. Ziemiach Odzyskanych w celu pozyskania cegieł na odbudowę Warszawy³. Skutkowało to rozbiórką budynków zabytkowych o niemieckiej proweniencji, nawet tych w dobrym stanie technicznym. Dynamiczna rozbudowa śródmieścia nastąpiła dopiero w latach 60. XX w. Rozbudowę śródmieścia zapoczątkowano w rejonie graniczącym ze starym miastem od północy i północnego wschodu. Powstały wówczas sześciokondygnacyjne bloki mieszkalne [Baranowski 2019]. Późniejsza zabudowa obejmowała również 4 i 11 piętrowe budynki w technologii wielkiej płyty. Zabudowa blokowa lokalizowana była w miejscach dawnych kwartałów wytyczonych przedwojennym układem komunikacyjnym bez dbałości o zachowanie historycznych pierzei. Odbudowę, czy raczej budowę Nowej Starówki rozpoczęto w latach 80. XX w. Powstałe budynki oparte zostały na zachowanej siatce średniowiecznych ulic, a gabaryty i wysokość zabudowy miały nawiązywać do przeszłości miasta [Kondziela 2008]. Odbudowa nie stanowiła jednak wiernego odtworzenia historycznych kwartałów, a część dziedzińców zyskała większą przestrzeń. W efekcie działań związanych z odbudową w mieście pojawiło się znacznie więcej otwartych przestrzeni, niepowiązanych z dawnym układem parceli.

3.2. Struktura urbanistyczna

Obszar Poznania poddany analizie obejmuje zespół urbanistyczno-architektoniczny Starego Miasta wpisany do rejestru zabytków⁴. W centrum założenia znajduje się Stary Rynek otoczony typową zwartą zabudową śródmiejską rozmieszczoną na zachowanym przedwojennym układzie parceli. Komunikacja oparta jest na systemie dróg lokalnych i dojazdowych, przeważnie jednokierunkowych. Na całym obszarze obowiązuje uspokojony ruch kołowy (strefa tempo 30) z przewagą i pierwszeństwem ruchu pieszego. Tranzyt stanowią drogi zbiorcze zlokalizowane obwodowo.

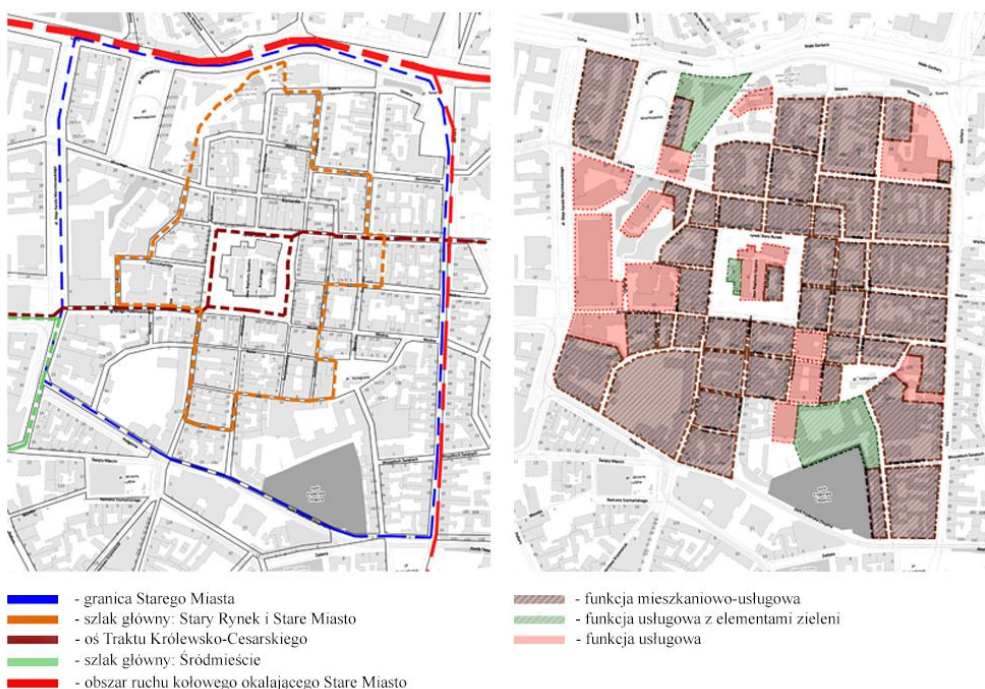
Natężenie ruchu pieszego jest bezpośrednio powiązane z ruchem turystycznym. Punktem odniesienia dla przemierzanych przez turystów tras może być przebieg Traktu Królewsko-Cesarskiego (Dzielnica Zamkowa – Brama Poznania) oraz powiązanych z nim szlaków. Szlaki Stary Rynek i Stare Miasto prowadzą przez uliczki

³ Uchwała nr 12 w sprawie kontynuowania akcji rozbiórkowych w celu uzyskania cegły rozbiórkowej na pokrycie potrzeb państwowego planu inwestycyjnego obejmującego głównie odbudowę Warszawy.

⁴ Zespół urbanistyczno-architektoniczny Starego Miasta, 1253-XVI, po 1793, po 1803, nr rej.: A225.

dookoła Starego Rynku, zahaczając o Wzgórze Przemysła i Zespół Budynków Pojezuickich. Trasy zwiedzania prowadzą więc głównie na osi wschód-zachód i dookoła Rynku oraz na południe w kierunku deptaku na ul. Półwiejskiej. W tych kierunkach nie ma znaczących barier infrastrukturalnych, ruch pieszy może się odbywać mniej lub bardziej swobodnie. Istotną barierę stanowi natomiast dwujezdniowa ul. Małe Garbary granicząca ze starym miastem od północy. Natężenie ruchu i szerokość drogi są blokadą dla ruchu turystycznego i powiązań funkcjonalno-przestrzennych – obszar wokół ulic św. Wojciech, Bóżnicza, Grochowe Łąki jest odseparowany od centrum, a przez to widocznie bardziej zdegradowany.

Struktura funkcjonalno-przestrzenna Starego Miasta jest spójna i typowa dla analogicznych założeń – stanowi ono centrum turystyczno-usługowe uzupełnione funkcją mieszkaniową i administracyjną. Spójność formalna wynika z przyjętej po wojnie strategii odbudowy, która zakładała odtworzenie przedwojennego układu kwartałów i wypełnienie ich architekturą historyzującą. Analizowana przestrzeń jest żywa, różnorodna, wielofunkcyjna. Przeważa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną z usługami (najczęściej w parterach), kilka kwartałów stanowi zabudowę usługową. Poniższe plany ukazują omówioną strukturę komunikacyjną i funkcjonalną Poznania wraz z zaznaczeniem zielonych przestrzeni publicznych.



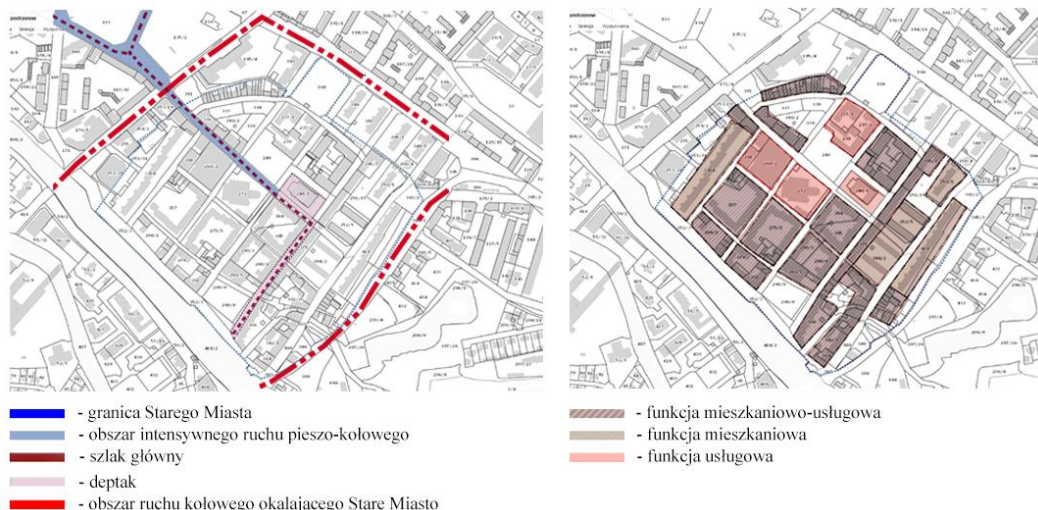
Rys. 1-2. Struktura komunikacyjna i funkcjonalna Starego Miasta w Poznaniu
[A. Brechelke, na podstawie mapy SIP]

W Kołobrzegu obszar poddany analizie obejmuje Stare Miasto i podobnie jak w przypadku Poznania wyznaczony został przez wpis do rejestru zabytków⁵. Podstawowym elementem struktury urbanistycznej nowej starówki jest zachowany średniowieczny układ drogowy. Komunikacja na obszarze Starego Miasta oparta jest na ciągach pieszych oraz dojazdowych drogach głównie jednokierunkowych. Szerokie i tłoczne arterie komunikacyjne zlokalizowane są na obrzeżach, poza analizowanym obszarem. Współczesna sieć dróg w Kołobrzegu w znacznym stopniu nawiązuje do planów zagospodarowania przestrzennego pochodzących z lat 60. XX w. Założenia te, w sposób harmonijny z istniejącym układem drogowym, uzupełniają sieć komunikacyjną o drogi tranzytowe i obwodnice [Brechelke 2022]. Doprowadziło to w konsekwencji do odciążenia śródmieścia i zmniejszenia ruchu na rzecz komunikacji pieszej. Natężenie ruchu powiązane jest z ruchem turystycznym. Największy ruch obserwowany jest w rejonie Placu Ratuszowego i deptaku przy ul. Gierczak.

Dojście do tego obszaru z uzdrowiska odbywa się głównie przez ul. Armii Krajowej i Park 18 marca. Przedstawiony na poniższej grafice schemat komunikacyjny Starego Miasta ukazuje główne kierunki ruchu turystycznego w Kołobrzegu. Samochody omijają ściśle centrum, objeżdżając dawnymi alejami powstałymi w miejscu fortyfikacji. Najbardziej ruchliwa droga zarówno dla ruchu pieszego i kołowego stanowi ul. Armii Krajowej, gdzie zlokalizowane są ośrodki usługowe skoncentrowane głównie na turystyce.

Zgodnie z historycznym układem funkcjonalno-przestrzennym centrum miasta mieści również ośrodki administracyjne, takie jak urzędy i sąd. Struktura przestrzenna Kołobrzegu wynika z etapowości procesu odbudowy. Zachowane przedwojenne budynki przy ul. Dubois w przyziemiu mieszczą sklepy i restauracje. Odbudowane w stylu powojennego modernizmu bloki w rejonie ul. Gierczak, Budowlanej czy Wąskiej zawierają jedynie funkcję mieszkaniową. Odbudowa w stylu retrowersji przypadająca na połowę lat 80. przywróciła dawne funkcjonalne założenia miastotwórcze. Kwartaly przylegające bezpośrednio do Placu Ratuszowego i katedry posiadają mieszane przeznaczenie. Dolne kondygnacje wraz z piwnicami zaadaptowane są na usługi, a górne zajęte są przez mieszkania. Pojedyncze budynki, takie jak Galeria Hosso, Muzeum Miasta, Ośrodek wychowawczy czy Muzeum Oręża Polskiego mają jedną funkcję. Rys. 3-4 ukazuje strukturę funkcjonalną Kołobrzegu wraz z zaznaczeniem obszarów monofunkcyjnych oraz mieszkaniowo-usługowych.

⁵ XIII-XIX, nr rej.: A-1366 z 21.07.1953.



Rys. 3-4. Struktura komunikacyjna i funkcjonalna Starego Miasta w Kołobrzegu
 [A. Brechelke, na podstawie mapy SIP]

4. CHARAKTERYSTYKA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA NIEUŻYTKÓW POZNANIA I KOŁOBRZEGU

Nieżytki na potrzeby badań zostały zdefiniowane jako obszary niezagospodarowane lub zagospodarowanych tymczasowo / suboptymalnie stanowiące jakąś formę ubytku przestrzennego. Istotnym kryterium doboru był ich dostęp publiczny, pieszy, z poziomu chodnika, co wykluczyło przestrzenie podwórek wewnątrz kwartałów. Skupienie się na działkach dostępnych publicznie wynika z ich dużo większego negatywnego oddziaływania – są dobrze widoczne i zlokalizowane na trasie spacerów mieszkańców i turystów, ale również większego potencjału wykorzystania na cele ogólnodostępne, społeczne. Zinventaryzowane zostały zarówno puste niezabudowane przestrzenie, jak i tereny stanowiące element zieleni miejskiej (na mapie SIP zaznaczone kolorem zielonym) nazywane dalej nieżytkami zielonymi.

Analiza charakterystyki funkcjonalno-przestrzennej nieżytków była prowadzona w oparciu o dwa narzędzia badawcze: zmapowaną inwentaryzację pustych działek oraz stworzoną na podstawie informacji z SIP oraz badań *in situ* bazę danych. Mapowanie miało na celu przede wszystkim identyfikację nieżytków, ale również analizę lokalizacji i obszarów ich nagromadzenia. W bazie danych cechy i atrybuty nieżytków zostały zgrupowane według następujących kategorii: informacje na temat działki i status administracyjny (charakterystyka funkcjonalno-przestrzenna) oraz skala, wyposażenie, funkcja, występowanie powiązanej funkcji i typologia przestrzenna (profil funkcjonalno-przestrzenny).

4.1. Rozmieszczenie w strukturze urbanistycznej

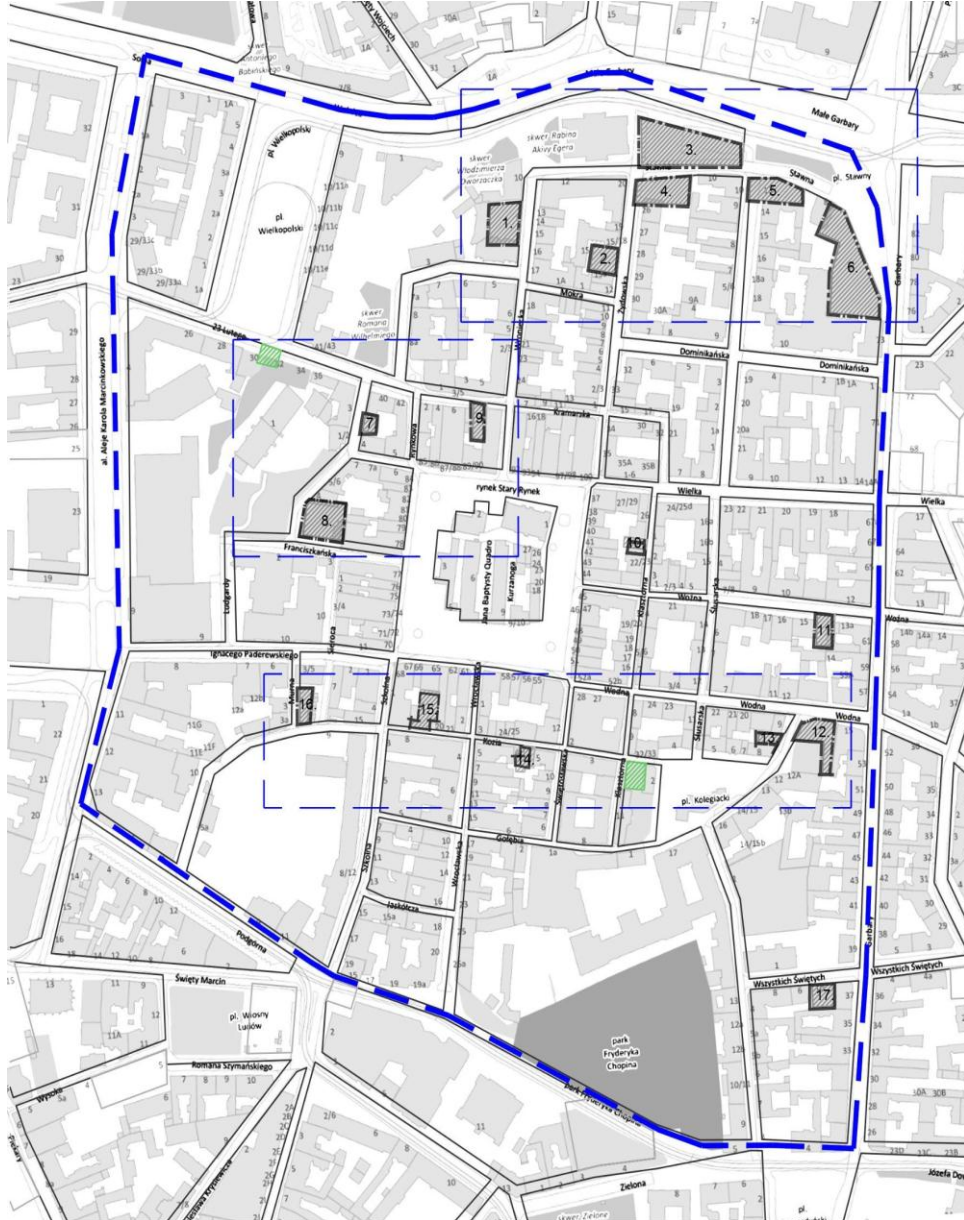
Poznań i Kołobrzeg ze względu na zupełnie różne kierunki odbudowy charakteryzują się występowaniem nieużytków innego rodzaju, w różnych konfiguracjach przestrzennych i lokalizacjach. Porównując ze sobą powierzchnie starych miast do powierzchni, które zajmują zsumowane nieużytki, widać zdecydowane rozbieżności między omawianymi miastami.

Tab. 1. Porównanie powierzchni nieużytków w Poznaniu i Kołobrzegu
[oprac. A. Brechelke, Z. Kasperczyk-Brodecka]

	POZNAŃ	KOŁOBRZEG
pow. Starego Miasta	33 ha	21,03 ha
pow. nieużytków	0,955 ha (2,89%)	1,359 ha (6,5%)
pow. nieużytków + nieużytków zielonych	1,014 ha (3,076%)	5,1444 ha (24%)

W Poznaniu nieużytki stanowią dużo mniejszy procentowy udział w powierzchni Starego Miasta, niż ma to miejsce w Kołobrzegu, nieużytki zielone nie występują niemal w ogóle. Działki są raczej rozproszone na analizowanym terenie, ale można zauważyć dwie grupy o słabych lub umiarkowanych powiązaniach i jedną o zdecydowanie silniejszych. Jest to nagromadzenie, które występuje w północnej części, w rejonie ulic Stawnej, Żydowskiej i Wronieckiej. Bliskość obwodnicy (ul. Małe Garbary) predestynuje funkcję parkingową (cztery z sześciu działek w tej strefie). Nagromadzenie nieużytków w tym obszarze i ich dominująca funkcja społeczna zwiększają negatywne oddziaływanie bariery funkcjonalno-komunikacyjnej, jaką jest ul. Małe Garbary.

W przypadku Kołobrzegu mowa o dużo większej powierzchni zarówno nieużytków, jak i nieużytków zielonych. Ich występowanie jest skutkiem fragmentarycznej odbudowy starówki co przekłada się na aspekt komunikacyjny i funkcjonalny. Większość nieużytków zlokalizowana jest w pobliżu obszarów charakteryzujących się monofunkcyjnością.



Rys. 5. Inwentaryzacja nieużytków w Poznaniu
[Z. Kasperczyk-Brodecka, na podstawie mapy SIP]



Rys. 6. Inwentaryzacja nieużytków Kołobrzegu – nieużytki, nieużytki zielone
[A. Brechelke, na podstawie mapy SIP]

Występujące w analizowanym obszarze nieużytki obejmują głównie tereny graniczne historycznego układu staromiejskiego. Stanowią one więc tereny buforowe rozgraniczające Stare Miasto od śródmieścia. Ze względu na ich lokalizację przy głównych arteriach komunikacyjnych pełnią w znacznej mierze funkcję parkingu, co potęguje alienację dwóch części miasta. Zgodnie z mapą SIP wyróżnione nieużytki dzielą się na dwa rodzaje – puste przestrzenie oraz tereny zaznaczone kolorem zielonym stanowiące element zieleni miejskiej, które w przypadku Kołobrzegu mają duże znaczenie w kontekście urbanistycznym. Są to miejsca, w których nie zastosowano odbudowy w stylu retrowersji, a rozluźniona zabudowa pozbawiona dawnych pierzei wynika z wcześniejszych etapów odbudowy w stylu powojennego modernizmu [Fiuk 2017]. Zielone przestrzenie wypełniają niejako miejsca dawnych kwartałów, nakreślając historyczny, średniowieczny układ komunikacyjny. Z uwagi na to, że stanowią część założenia kompozycyjnego, na potrzeby analizy zostaną wyodrębnione i potraktowane jako osobne studium przypadku.

Tab. 2. Baza danych opisująca zinventaryzowane nieużytki Poznania [Z. Kasperczyk-Brodecka]

CHARAKTERYSTYKA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA		PROFIL FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNY										DIAŁOŻA ODDZIAŁYWANIA	
INFORMACJE NT. DZIAŁKI		STATUS ADMINISTRACYJNY		SKALA	TYPOLOGIA PRZESTRZENNA	WYPOSAŻENIE	FUNKCJA	PORÓZNIANIE FUNKCJA	KATEGORIA WIZUALNEGO	KATEGORIA WIZUALNEGO	KATEGORIA WIZUALNEGO	KATEGORIA WIZUALNEGO	
Nr	ADRES	POWIERZCHNIA	WŁASNOŚĆ										STATUS FUNKCJONALNY
1.	Wroniecka 9	650	PRYWATNA	MPZP	zabudowa usługowa	SREDNA	wnęka w placu	miejsca parkingowe, drzewa, trawnik, pojemniki na odpady	parking	tak	III	neutralna	
2.	Żydowska 15	400	PRYWATNA	MPZP	zabudowa mieszkaniowo-usługowa	MAŁA	wnęka w placu	miejsca parkingowe, drzewa, trawnik, pojemniki na odpady, plot	podwórko	nie	III	neutralna	
3.	Sławska 10	1500	PUBLICZNA	STUDIUM	zabudowa mieszkaniowo-usługowa	DUŻA	rozległy otwarty teren	miejsca parkingowe, baner reklamowy, budka parkingowa	parking	nie	II	aspoleczna	
4.	Sławska 11	600	PRYWATNA	MPZP	zabudowa mieszkaniowo-usługowa	SREDNA	luka w zabudowie	miejsca parkingowe, mural	parking	nie	III	aspoleczna	
5.	Szewalska 13	500	PRYWATNA	MPZP	zabudowa mieszkaniowo-usługowa	SREDNA	luka w zabudowie	miejsca parkingowe, mural	parking	nie	III	aspoleczna	
6.	Garbary 73	2300	PUBLICZNA	MPZP	zabudowa usługowa	DUŻA	rozległy otwarty teren	krzewy, trawnik, donice	skwer	tak	II	prospoleczna	
7.	Zamkowa 11	250	PRYWATNA	MPZP	zabudowa mieszkaniowo-usługowa	MAŁA	wnęka w placu	miejsca parkingowe, pojemniki na odpady, ogrodek	podwórko	tak	II	aspoleczna	
8.	Stary Rynek 78	800	PUBLICZNA	MPZP	zabudowa mieszkaniowo-usługowa	SREDNA	luka w zabudowie	miejsca parkingowe, pojemniki na odpady, drzewa, mur	ogrod	tak	II	neutralna	
9.	Kamarska 6	280	PUBLICZNA	MPZP	zabudowa mieszkaniowo-usługowa	MAŁA	wnęka w placu	miejsca parkingowe, pojemniki na odpady, garaże, mural	podwórko	nie	III	aspoleczna	
10.	Klasztorna 23	150	PRYWATNA	MPZP	zabudowa mieszkaniowo-usługowa	MAŁA	wnęka w placu	miejsca parkingowe, pojemniki na odpady, mur, budka bieliwowa	podwórko	tak	III	aspoleczna	
11.	Wolna 13A	280	PUBLICZNA	MPZP	zabudowa mieszkaniowo-usługowa	MAŁA	wnęka w placu	miejsca parkingowe, pojemniki na odpady, zielona ściana, lawka	parking	tak	II	neutralna	
12.	Wolna 15	570	PRYWATNA	MPZP	zabudowa mieszkaniowo-usługowa	SREDNA	luka w zabudowie	trawnik	skwer	nie	II	neutralna	
13.	plac Kolegiacki 3	200	PUBLICZNA	MPZP	zabudowa mieszkaniowo-usługowa	MAŁA	wnęka w placu	miejsca parkingowe, pojemniki na odpady, donice	podwórko	nie	III	neutralna	
14.	Kozia 6	200	PRYWATNA	MPZP	zabudowa mieszkaniowo-usługowa	MAŁA	luka w zabudowie	miejsca parkingowe, pojemniki na odpady, mur	podwórko	nie	III	aspoleczna	
15.	Kozia 20	350	PUBLICZNA	MPZP	zabudowa mieszkaniowo-usługowa	MAŁA	luka w zabudowie	miejsca parkingowe, pojemniki na odpady, mur	podwórko	tak	III	aspoleczna	
16.	Murna 3	240	PUBLICZNA	MPZP	zabudowa mieszkaniowo-usługowa	MAŁA	przebież ograniczona zabudową	miejsca parkingowe, drzewa	parking	nie	II	aspoleczna	
17.	Wszystkich Świętych 6	280	PRYWATNA	MPZP	zabudowa mieszkaniowo-usługowa	MAŁA	luka w zabudowie	miejsca parkingowe, pojemniki na odpady, mural, drzewa	parking	tak	III	aspoleczna	

Tab. 3. Baza danych opisująca zinventaryzowane nieczytki Kołobrzegu [A. Brechelke]

CHARAKTERYSTYKA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA		STATUS ADMINISTRACYJNY		PROFIL FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNY					DIAGNOZA ODDZIAŁYWANIA		
INFORMACJE NT. DZIAŁKI		STATUS PLANISTYCZNY TERENU		SKALA	TYPOLOGIA PRZESTRZENNA	WYPOSAŻENIE	FUNKCJA	POWIĄZANA FUNKCJA	KATEGORIA ODDZIAŁYWANIA WIZUALNEGO	KATEGORIA ODDZIAŁYWANIA SPOŁECZNEGO	
Nr	ADRES	POWIERZCHNIA	WLASNOŚĆ	STATUS PLANISTYCZNY TERENU	SKALA	TYPOLOGIA PRZESTRZENNA	WYPOSAŻENIE	FUNKCJA	POWIĄZANA FUNKCJA	KATEGORIA ODDZIAŁYWANIA WIZUALNEGO	KATEGORIA ODDZIAŁYWANIA SPOŁECZNEGO
1.	Rzeczna 48	1510	PUBLICZNA	STUDIUM	ŚREDNIA	wnęka w pierzei	drzewa, trawnik, płot krzewy, drzewa, trawnik, miejsca parkingowe, murowany śmieciak	skwer	tak	II	neutralna
2.	Lopuskiego 27	1218	PRYWATNA	STUDIUM	ŚREDNIA	roległy otwarty teren	krzewy, drzewa, parkingowe, murowany śmieciak	parking	tak	III	aspoleczna
3.	Wąska 6	1231	PUBLICZNA	STUDIUM	ŚREDNIA	roległy otwarty teren	parkingowe, drzewa, furtki baszki	podwoho	nie	III	neutralna
4.	Dubois 15	948	PUBLICZNA?	STUDIUM	ŚREDNIA	roległy otwarty teren	szpaler drzew, buki handlowe, kamienie	skwer	nie	II	prospoleczna
5.	Stawiczów 1	1020	PUBLICZNA?	STUDIUM	ŚREDNIA	przeźrzaw ograniczona zabudową	parking, drzewa, pojemniki na ubrania	parking	nie	II	aspoleczna
6.	Kamienna 27	430	PRYWATNA?	STUDIUM	MAŁA	roległy otwarty teren	trawnik, drzewa, trawnik, miejsca parkingowe, śmieciaki	parking	nie	III	aspoleczna
7.	Kamienna 30	517	PRYWATNA?	STUDIUM	ŚREDNIA	roległy otwarty teren	ogrodzenie, drzewa, krzewy, baner, miejsca parkingowe, śmieciaki	parking	nie	III	aspoleczna
8.	Budowlana 35	559	PRYWATNA?	STUDIUM	ŚREDNIA	luka w zabudowie	ogrodzenie, drzewa, krzewy, mała architektura	skwer	nie	II	neutralna
9.	Gierczak 5	587	PUBLICZNA?	STUDIUM	ŚREDNIA	roległy otwarty teren	parking, drzewa, chodnik	parking	tak	II	aspoleczna
10.	Uciszowska 1	2061	PUBLICZNA?	STUDIUM	DUŻA	przeźrzaw ograniczona zabudową	drzewa, trawnik, śmieciaki	skwer	nie	I	prospoleczna
11.	Reluszowa 1	481	PUBLICZNA?	STUDIUM	MAŁA	luka w zabudowie	drzewa, krzewy, parking, śmieciak restauracyjny, miejsca parkingowe	skwer	tak	II	neutralna
12.	Reluszowa 3	245	PUBLICZNA?	STUDIUM	MAŁA	wnęka w pierzei	miejsca parkingowe, garaże, toaleta publiczna, murek, baner	parking	tak	III	aspoleczna
13.	Katedra 13	716	PUBLICZNA?	STUDIUM	ŚREDNIA	wnęka w pierzei	drzewa, trawnik, śmieciaki, chustawka, pojemnik na śmieci, pojemnik na odpadki, pojemnik na odzież	parking	tak	III	aspoleczna
14.	Wąska 14	2051	PUBLICZNA?	STUDIUM	DUŻA	wnęka w pierzei	drzewa, trawnik, śmieciaki, chustawka, pojemnik na śmieci, pojemnik na odzież	skwer	nie	II	prospoleczna

4.2. Status administracyjny

Analiza statusu administracyjnego nieużytków obejmuje kwestie własności, statusu planistycznego oraz przeznaczenia terenu. W przypadku Poznania 42% zidentyfikowanych działek jest publiczna, a 58% prywatna. W Kołobrzegu, ze względu na brak danych, określenie kwestii własności nie było możliwe dla wszystkich działek. Część z nich z uwagi na charakterystyczne parametry zakwalifikowano jako publiczne. Świadczyły o tym zlokalizowane na działkach budynki należące do jednostek budżetowych. Publiczna własność ułatwia odgórne działania na danym terenie, ale prywatne nie muszą być zupełnie pozbawione kontroli. Odpowiednie zapisy prawne w dokumentach planistycznych, konieczność uzyskania pozwolenia konserwatorskiego na realizację działań tymczasowych na danym terenie czy uzyskania licencji do prowadzenia parkingu na chronionym obszarze mogłyby wpłynąć na ograniczenie przypadkowego użytkowania działek. Brakuje narzędzi prawnych dotyczących tymczasowego wykorzystania przestrzeni – MPZP, który obejmuje 16 z 17 poznańskich działek (94%), realnie reguluje jedynie projektowaną zabudowę.

5. PROFIL FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNY NIEUŻYTKÓW – PRÓBA OCENY EKSPERCKIEJ

5.1. Typologia przestrzenna

Analiza zidentyfikowanych nieużytków Poznania i Kołobrzegu wykazała liczne podobieństwa, w tym powtarzające się cechy przestrzenne, które po zgrupowaniu utworzyły cztery typologie: luka w zabudowie, wnęka w pierzei, rozległy otwarty teren oraz przestrzeń ograniczona zabudową. W obu miastach pojawiają się wszystkie cztery kategorie, różnie natomiast wygląda ich rozkład.

W Poznaniu większość nieużytków to wnęki w pierzei (7) i luki w zabudowie (7). Obie kategorie pojawiają się w zwartej tkance miejskiej o uporządkowanej strukturze, w której nieużytki stanowią wyrwę. Wszystkie z nich to małe (do 499 m²) lub średnie działki (500-1499 m²), co wynika z zachowanego układu przedwojennych parceli. Dwie działki zostały zidentyfikowane jako rozległy otwarty teren o dużej (powyżej 1500 m²) powierzchni. Znajdują się na obrzeżach Starego Miasta (północno-wschodni narożnik), gdzie występuje pewne rozluźnienie zabudowy. Jeden nieużytek jest otoczony i ograniczony zabudową przestrzenną.

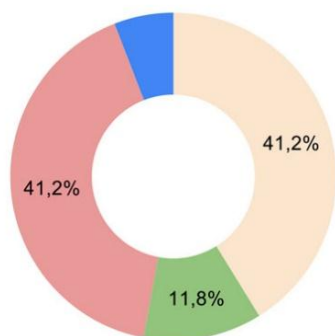


Rys. 7-10. Fotografie obrazujące typologie przestrzenne na przykładach nieużytków w Poznaniu, kolejno: luka w zabudowie (działka nr 17), wnęka w pierzei (działka nr 9), rozległy otwarty teren (działka nr 3), przestrzeń ograniczona zabudową (działka nr 16)
[Z. Kasperczyk-Brodecka, maj 2023]

W Kołobrzegu natomiast 6 z 14 obszarów stanowi rozległy, otwarty teren pozbawiony wyraźnego kontekstu urbanistycznego. Na obszarach, w których zachowana została dawna tkanka miejska, cztery nieużytki stanowią wnękę w pierzei. Pozostałe, marginalne przypadki dotyczą dwóch przestrzeni ograniczonych zabudową i dwóch luk w zabudowie. Ukazuje to ciekawą zależność, stanowiącą niejako kontrę do Poznania. Wynika to przede wszystkim ze stopnia zniszczeń i późniejszych działań planistycznych. Rozluźniona struktura urbanistyczna Kołobrzegu na obszarach granicznych Starego Miasta determinuje wielkość nieużytków. 64% z nich jest średniej wielkości (do 1499 m²). Zielone obszary nieużytków stanowią w większości obszary o powierzchni wynoszącej ponad 1500 m².

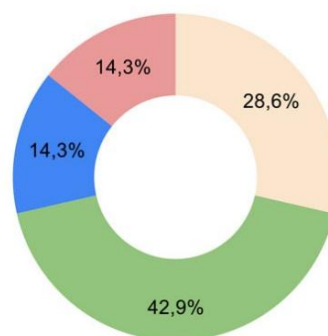
TYPOLOGIA PRZESTRZENNA

Poznań



● wnęka w pierzei (7)
 ● rozległy otwarty teren (2)
● luka w zabudowie (7)
 ● przestrzeń ograniczona zabudową (1)

Kołobrzeg

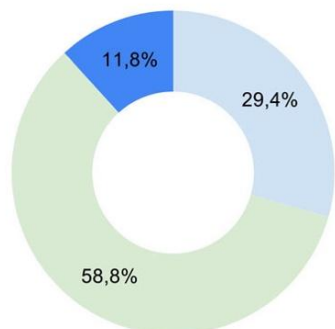


● wnęka w pierzei (4)
 ● rozległy otwarty teren (6)
● przestrzeń ograniczona zabudową (2)
 ● luka w zabudowie (2)

Rys. 11-12. Wykresy obrazujące rozkład poszczególnych typologii przestrzennych w Poznaniu i Kołobrzegu [Z. Kasperczyk-Brodecka]

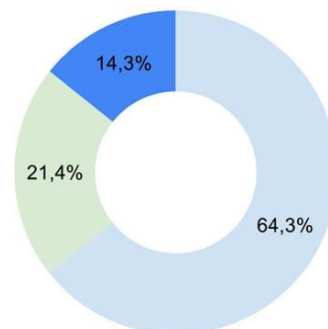
SKALA

Poznań



● ŚREDNIA 500-1499 m² (5)
● MAŁA 0-499 m² (7)
 ● DUŻA >1500 m² (2)

Kołobrzeg



● ŚREDNIA 500-1499 m² (9)
● MAŁA 0-499 m² (3)
 ● DUŻA >1500 m² (2)

Rys. 13-14. Wykresy obrazujące rozkład skali nieużytków w Poznaniu i Kołobrzegu [Z. Kasperczyk-Brodecka]

5.2. Obecne wykorzystanie nieużytków – funkcja i wyposażenie

Analiza nieużytków wykazała oprócz powtarzających się cech przestrzennych również patterny funkcjonalne. W obu miastach występują: parking, podwórko i skwer, w Poznaniu pojawia się też ogród. Podobnie jak w przypadku typologii przestrzennych, oba miasta różni popularność poszczególnych kategorii.



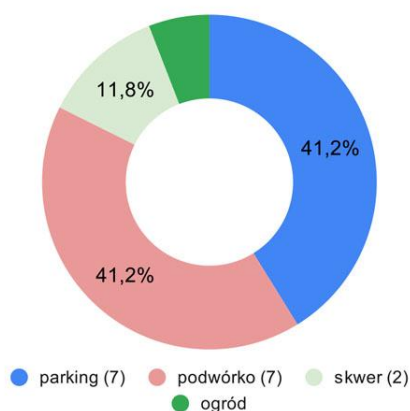
Rys. 15-18. Fotografie obrazujące typologie funkcjonalne na przykładach nieużytków w Poznaniu, kolejno: parking (działka nr 4), podwórko (działka nr 13), skwer (działka nr 6), ogród (działka nr 8) [Z. Kasperczyk-Brodecka, A. Brechelke, maj-czerwiec 2023]

W Poznaniu dominującą funkcją nieużytków są parkingi (7), które występują niezależnie od typologii przestrzennej działki (pojawiają się w lukach w zabudowie, wnękach w pierzei, na rozległych otwartych terenach i w przestrzeni ograniczonej zabudową). Ich charakterystycznym wyposażeniem są budki parkingowe (3) oraz pojemniki na odpady (3) przynależne sąsiednim kamienicom. Metodą na podniesienie ich walorów estetycznych jest zastosowanie murali (2) lub zielonej ściany (1) na przylegających do parkingu ścianach szczytowych. Pozostałe funkcje to również popularne podwórka (7), skwery (2) i ogród. Podwórka występują we wnękach w pie-

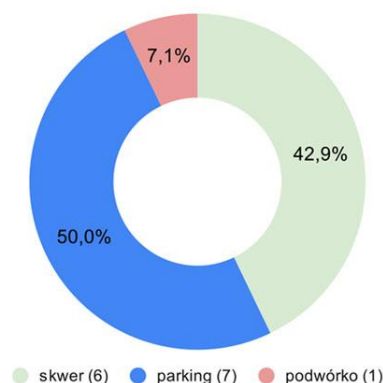
rzei jako negatyw typowej kwartałowej zabudowy kamienicznej – nie są zabudowane od frontu, dlatego funkcje i wyposażenie uzupełniające funkcję mieszkaniową (pojemniki na odpady, pojedyncze miejsca parkingowe lub garaże, ale też donice i zieleń) są widoczne i dostępne z chodnika. Próbą ograniczenia dostępności wizualnej i komunikacyjnej oraz zwiększenie prywatności jest stosowanie (w każdym z przypadków) murów lub płotów. Skwery i ogrody można rozpoznać po występowaniu dużej ilości zieleni (trawnik, krzewy, donice). Różnią się od siebie dostępnością (ogród jest ogrodzony) i przynależnością do konkretnego budynku / funkcji. Powiązania funkcjonalne z istniejącą instytucją lub usługą komercyjną występują na 8 z 17 działek (47%). Bezpośrednie sąsiedztwo działającej funkcji może doprowadzić do wchłonięcia nieużytku i wykorzystania go przez istniejącą społeczność / grupę klientów. Jest to potencjał społeczny, który może znacząco przyspieszyć aktywizację zdegradowanej działki i w naturalny sposób zintegrować go z otaczającą tkanką. Istnieje jednak ryzyko wykorzystania nieużytku w najprostszy i często korzystny biznesowo sposób – jako parkingu. Tak zresztą jest właśnie teraz, na 4 z 8 działek zaaranżowano miejsca parkingowe dla pracowników i/lub klientów powiązanych funkcji.

TYPOLOGIA FUNKCJONALNA

Poznań



Kołobrzeg



Rys. 19-20. Wykresy obrazujące rozkład poszczególnych typologii funkcjonalnych w Poznaniu i Kołobrzegu [Z. Kasperczyk-Brodecka]

W Kołobrzegu również większość nieużytków (50%) pełni funkcję parkingu. Pomimo swoich negatywnych aspektów, posiadają one jednak dość wysoką wartość estetyczną. Wynika to z obfitości zieleni, jaka występuje praktycznie na każdej z działek. Duża ilość nieużytków ma formę skweru (6). Często uzupełnione są o małą architekturę oraz o niskie formy zieleni miejskiej takie jak krzewy czy rabaty. Ze względu na typologię zabudowy Kołobrzegu marginalnie występują tam nieużytki w formie

podwórka (1). Zlokalizowane jest ono w obrębie pozostałości dawnej tkanki urbanistycznej i posiada nie tylko charakterystyczne dla tego typu miejsc wyposażenie, ale również fragmenty dawnej baszty. Najczęściej powtarzanymi elementami nieużytków w Kołobrzegu są drzewa, krzewy oraz trawnik. Występują one w 86% działek. Miejsca parkingowe zajmują 71% nieużytków. Ukazuje to podjętą próbę przysłonięcia i estetyzacji przestrzeni przeznaczonych na parking. W odróżnieniu od Poznania tylko w dwóch miejscach znalazły się banery reklamowe. Badania *in situ* nie wykazały jednak innych działań przestrzennych podnoszących estetykę pustych ścian szczytowych (murale, zielone ściany).

6. DIAGNOZA ODDZIAŁYWANIA WIZUALNEGO I SPOŁECZNEGO BADANYCH NIEUŻYTKÓW

Oprócz analizy funkcjonalno-przestrzennej bardzo istotna jest również analiza wpływu nieużytków na otoczenie. Nieużytki różnią się między sobą stopniem zdegradowania i przyjętą funkcją (lub jej brakiem), dlatego nie można ich traktować jednakowo. Wyodrębnione zostały dwa kryteria: oddziaływanie wizualne i oddziaływanie społeczne, w ramach których zidentyfikowanym działkom nadawane są kategorie od I (neutralne oddziaływanie) do III (negatywne oddziaływanie). Wskaźnikami oceny walorów wizualnych są: stan nawierzchni, występowanie zieleni, występowanie elementów wprowadzających nieład oraz wpływ na kompozycję. Oddziaływanie społeczne było oceniane na podstawie bieżącej funkcji nieużytku i jej potencjału generowania lub stymulacji interakcji międzyludzkich (występowanie małej architektury, trawnika). Wyniki diagnozy oddziaływania mogą być sygnałem, które z działek mają najgorszy *impact* i od których w procesie rewitalizacji należałoby zacząć. Warto nadmienić, że nagromadzenie nieużytków na jakimś obszarze dodatkowo zwiększa ich negatywne oddziaływanie i jest percypowane jako dużo większy problem niż pojedyncza działka o suboptymalnej funkcji.

W Poznaniu II kategorię estetyczną ma 41,2% działek (7), a III – 58,8% (10). Żaden ze zidentyfikowanych nieużytków nie zakwalifikował się do I kategorii, co oznacza, że problem niskich walorów estetycznych nieużytków jest powszechny i każda działka ma jakieś deficyty w tym zakresie. Funkcjami, które wypadają lepiej pod względem estetycznym, są skwer i ogród, głównie ze względu na obecność zieleni. Podwórka i parkingi pojawiają się zarówno w II, jak i III kategorii estetycznej. Jeśli chodzi o oddziaływanie społeczne, 58,8% działek pełni funkcję aspołeczną, a 35,3% (6) neutralną społecznie – nie stymuluje interakcji, ale też ich nie ogranicza. Tylko jedna działka została uznana za prospołeczną, dzięki funkcji publicznie dostępnego, nieogrodzonego skweru z rozległym trawnikiem i donicami. To sygnał, że nieużytki na obszarze Starego Miasta w Poznaniu są wykorzystywane w sposób suboptymalny pod względem zarówno estetycznym, jak i funkcjonalnym – nie są środowiskiem wspierającym interakcje i budowanie społeczności.

W Kołobrzegu spośród 14 zidentyfikowanych działek tylko jedna zakwalifikowała się do I kategorii. Stanowi to zaledwie 7% i oznacza, że, podobnie jak w Poznaniu, większość z nich ma wyraźne braki w zakresie walorów estetycznych. Spośród pozostałych działek siedem plasuje się w II kategorii, a sześć w III. Większość działek o najmniejszym walorze estetycznym pełni funkcje dzikiego parkingu (6). Posiadają jednocześnie najgorszy stopień oddziaływania społecznego co czyni je aspołecznymi. Działki neutralne i prospołeczne sklasyfikowane w II kategorii estetycznej pełnią głównie funkcję skwerów posiadających znaczną ilość zieleni (6). Część działek w tej kategorii posiada również miejsca parkingowe. Ich stosunkowo niewielka powierzchnia oraz estetyczna infrastruktura otaczająca lub maskująca samochody wpływa dość pozytywnie na ich odbiór. Analiza pokazuje, podobnie jak w Poznaniu, problem nieoptymalnego wykorzystania działek w kontekście budowania i wspierania interakcji społeczności.

7. WNIOSKI

Analiza porównawcza Poznania i Kołobrzegu w kontekście występowania nieużytków wykazuje korelację między ich strategią odbudowy a charakterystyką przestrzenno-funkcjonalną niezagospodarowanych działek. Odbudowa Poznania zgodnie z występującym przed wojną układem parceli wpłynęła na skalę nieużytków (małe lub średnie działki) oraz ich typologię przestrzenną (głównie wnęki w pierzei lub luki w zabudowie). Pojawiają się też raczej w rozproszeniu, bez widocznej koncentracji na nieodbudowanym lub odbudowanym w innej doktrynie obszarze. W przypadku Kołobrzegu luki w zabudowie pojawiają się na stykach zabudowy realizowanej według różnych tendencji urbanistycznych wynikających z etapowości procesu odbudowy. W konsekwencji są one bardzo rozproszone i skumulowane głównie na obrzeżach historycznego Starego Miasta. Wynikające z tego duże powierzchnie nieużytków wyraźnie odznaczają się w przestrzeni miejskiej i wpływają negatywnie na integrację przestrzenną i społeczną. W Poznaniu mimo stosunkowo niewielkiej ilości (17) i nieznacznej zajmowanej przez nie powierzchni (2,89%) nieużytki charakteryzują się negatywnym oddziaływaniem na otoczenie. Stanowią wyrwę w strukturze funkcjonalno-przestrzennej Starego Miasta i nie wykorzystują swojego potencjału lokalizacyjnego do tworzenia lub wspierania funkcji miastotwórczych. Są głównie używane jako parkingi (na 15 z 17 działek występują miejsca parkingowe, 7 z nich to pełnoprawne parkingi), co świadczy o wciąż żywym i nierozwiązanym problemie obecności samochodów na obszarze Starego Miasta. Zieleń w mniej lub bardziej rozbudowanej formie występuje dość często (14 z 17 działek), ale nigdy nie przyjmuje funkcji rekreacyjnej. Ławka pojawia się na 1 działce o funkcji parkingu przed zakładem pogrzebowym. Analiza Kołobrzegu skorelowana z ruchem turystycznym i funkcją danych kwartałów pokazuje dużą zależność pomiędzy występo-

waniem nieużytków a alienacją danej przestrzeni. Monofunkcyjne kwartały otoczone są przez zieloną, niezabudowaną przestrzeń, w pobliżu których usytuowane są place zaadaptowane na prowizoryczne miejsca parkingowe. W ten sposób w centrum tworzą się obszary pozbawione funkcji miastotwórczych, wpływając negatywnie na strukturę funkcjonalno-przestrzenną. Stare miasto zredukowane zostało jedynie do Placu Ratuszowego, Armii Krajowej i ul. Gierczak.

Nieużytki na terenie Starego Miasta są cennym zasobem przestrzennym, który powinien być wykorzystany do realizacji celów strategicznych i operacyjnych zawartych w dokumentach planistycznych. Obecny stan omawianych działek jest zbieżny z diagnozą zrealizowaną w ramach programów rewitalizacji zarówno Poznania, jak i Kołobrzegu – mowa m.in. o uciążliwości ruchu samochodowego i parkingów w otoczeniu przestrzeni publicznych. W przypadku Poznania pojawia się również wątek braku przestrzeni społecznych lub niewłaściwej ich aranżacji, problem brzydkiego sąsiedztwa i braku komfortowych warunków do wypoczynku i rekreacji [Gminny Program Rewitalizacji 2017]. Jak widać, część z tych problemów jest wręcz generowana przez bieżące wykorzystanie nieużytków, co oznacza, że celowe działania biorące pod uwagę negatywne oddziaływanie zdegradowanych działek i ich potencjały mogłyby realnie wpłynąć na zmniejszenie skali problemu.

Biorąc pod uwagę GPR stworzony dla Kołobrzegu, warto podkreślić powielające się w wielu lokalizacjach wyzwania wynikające z przekształceniem funkcji miasta na turystyczne. Pomimo tego, że wskazane w GPR miejsca wymagające rewitalizacji obejmują obszar poza centrum miasta, również w tej części pojawiają się negatywne zjawiska takie jak uciążliwość ruchu samochodowego, szczególnie w rejonie kolizji z ruchem pieszym (ul. Armii Krajowej i skrzyżowanie z ul. Łopuskiego), a także uciążliwość parkingów w otoczeniu przestrzeni publicznych. Wskazane potencjały obejmują przede wszystkim walory estetyczne i kompozycyjne oraz powiązana z nimi duża ilość terenów zielonych i rekreacyjnych. GPR dość ogólnie traktuje kwestię planowania przestrzennego w kontekście nieużytków. Mowa jest o „zakończeniu wypełniania tkanki urbanistycznej i budowie nowej zabudowy mieszkaniowej i turystycznej” [Gminny Program Rewitalizacji 2018]. W celach uwzględniono również „przywracanie historycznych założeń parkowych”, co z pewnością pozytywnie wpłynie na odbiór wskazanych zielonych nieużytków na terenie Starego Miasta.

W przypadku Poznania cele 1, 4 i 6 Gminnego Programu Rewitalizacji można powiązać z tematem nieużytków i ich problemami i potencjałami. Szczególnie cel 4.4: „Promowanie ciekawych i zapomnianych miejsc oraz zaakcentowanie ważnych dla wizerunku miasta mikrownętrz urbanistycznych w przestrzeniach publicznych” [Gminny Program Rewitalizacji 2017] wskazuje na zwrot w kierunku uwypuklenia ich potencjałów. W połączeniu z celem 1.2 „Animacja i wsparcie działań aktywizujących życie społeczno-kulturalne i społeczno-gospodarcze” i 6.2 „Zwiększenie dostępności i podwyższenie jakości miejsc sportu i rekreacji oraz zieleni publicznej w zwartej tkance miejskiej” mogą sugerować wykorzystanie potencjału przestrzennego nieużytków do aktywizacji społecznej i zwiększenia dostępności przestrzeni rekreacyjnej w centrum miasta.

Jest to jednak duże uproszczenie, ponieważ zidentyfikowane typologie przestrzenne i funkcjonalne sugerują zindywidualizowane podejście do różnych typów działek. Parkingi oddziałują szczególnie negatywnie, jeśli zajmują dużą przestrzeń i nie są przeplatane innymi funkcjami, w tym zielenią. Próbą aktywizacji i uwspólnienia działek parkingowych może być ich dywersyfikacja funkcjonalna w czasie i wykorzystanie ich np. na kino plenerowe w godzinach popołudniowych / wieczornych, kiedy nie ma aż takiego zapotrzebowania na miejsca parkingowe. Jeśli taki eksperyment się powiedzie, szansą jest stopniowe zmniejszanie liczby miejsc postojowych i wymiana ich na inne, bardziej prospołeczne funkcje. Ewolucyjne zmiany we współpracy i dialogu z mieszkańcami / użytkownikami najlepiej odpowiadają ich potrzebom i wcale nie wszędzie muszą oznaczać zupełną likwidację miejsc parkingowych. To proces ponownego włączania nieużytków w życie miasta, przeciwdziałania ich alienacji. Skwery i ogrody dzięki dużej ilości zieleni są najbardziej atrakcyjne społecznie i ekologicznie, i w ich przypadku to włączenie może być najprostsze. Nie musi chodzić o zmianę zagospodarowania czy nawet wprowadzenie wyposażenia, a o zaproszenie mieszkańców do korzystania z danej przestrzeni. Odrębną kategorią są podwórka, będące z założenia przestrzenią półpubliczną / półprywatną, ale przez odwróconą konfigurację przestrzenną ujawniają swoje wnętrza przechodniom. W tym przypadku celem nie jest upublicznienie tej przestrzeni a wsparcie mieszkańców konkretnych kamienic w funkcjonalnym i estetycznym jej zagospodarowaniu (np. w ramach akcji „Odmień swoje podwórko”)⁶. Sposób wykorzystania każdego z nieużytków, jak i poziom dostępności powinny być tematem indywidualnej analizy każdego z nich.

LITERATURA

- Baranowski A., 2019, *60 lat Kołobrzeskiej Spółdzielni Mieszkaniowej*, Wydawnictwo Kamera, Kołobrzeg.
- Brechelke A., 2022, *Powojenne kształtowanie arterii komunikacyjnych w odbudowywanym Kołobrzegu*, „Zeszyty Naukowe Politechniki Poznańskiej. Architektura i Urbanistyka”, nr 11.
- Colomb C., 2012, *Pushing the urban frontier: temporary uses of space, city marketing, and the creative city discourse in 2000s Berlin*, „Journal of Urban Affairs”, vol. 34, no 2.
- Dziemba R., 2019, *Historia Kołobrzegu po 1945 roku*, Wydawnictwo Kamera, Kołobrzeg.
- Fiuk P., 2017, *Architektura miasta odbudowanego*, Wydawnictwo Uczelniane Zachodniopomorskiego Uniwersytetu Technologicznego w Szczecinie, Szczecin.

⁶ Akcja „Odmień swoje podwórko” realizowana w ramach Gminnego Programu Rewitalizacji przez Miasto Poznań od 2010 r. Celem jest aktywizacja i integracja mieszkańców wokół procesu poprawy jakości życia w mieście poprzez zazielenianie, ożywianie i zagospodarowanie przestrzeni.

- Gzell S., 2020, *Urbanistyka XXI wieku*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa.
- Kasperczyk Z., Pazder D., 2022, *Komercyjne tymczasowe użytkowanie przestrzeni jako narzędzie kreowania współczesnego środowiska mieszkaniowego – szanse i zagrożenia*, „Housing Environment”, nr 39.
- Kroczyński H., 1979, *Relikty nowożytnej twierdzy kołobrzesckiej we współczesnej architekturze miasta*, „Koszalińskie Zeszyty Muzealne”, t. 9.
- Kroczyński H., 2020, *Jedenaście wieków Kołobrzegu. Zapiski kronikarskie*, Wydawnictwo Kamera, Kołobrzeg.
- Kondziela H., 1998, *Założenia programowe i odbudowa Starego Miasta w Poznaniu i Kołobrzegu*, Materiały międzynarodowej konferencji naukowej „Odbudowa miast historycznych”, red. M. Lubocka-Hoffmann, Elbląg.
- Lehtovuori P., Ruoppila S., 2017, *Temporary Uses Producing Difference in Contemporary Urbanism*, w: *Transience and Permanence in Urban Development*, eds. J. Henneberry, John Wiley & Sons, Hoboken NJ, p. 47-63.
- Lubocka-Hoffmann M., 2008, *Doktryna konserwatorska a odbudowa miast*, „Studia Elbląskie”, nr 9, s. 241-249.
- Madanipour A., 2017, *Temporary use of space: Urban processes between flexibility, opportunity and precarity*, „Urban Studies”, vol. 55, no. 5, p. 1-17.
- Mangialardo A., Micelli E., 2017, *From sources of financial value to commons: Emerging policies for enhancing public real-estate assets in Italy*, „Papers in Regional Science”, vol. 97, no. 4.
- Matoga A., 2019, *Governance of temporary use*, „Proceedings of the Institution of Civil Engineers – Urban Design and Planning”, vol. 172(4), p. 159-168.
- Miedziński M., 2018, *Gminny Program Rewitalizacji Gminy Miasto Kołobrzeg na lata 2018-2028*, Kołobrzeg.
- Nemeth J., Langhorst J., 2013, *Rethinking urban transformation: Temporary uses for vacant land*, „J. Cities”, vol. 40, part B.
- Olbińska K., 2020, *Planowanie procesów rewitalizacji miast. Teoria a praktyka*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź.
- Rybicki H., 1965, *Początki życia polskiego w Kołobrzegu*, Wydawnictwo Poznańskie, Poznań.
- Sakson A., Skarzyński A., 2008, *Raport o stratach wojennych Poznania 1939–1945*, Wydawnictwo Miejskie Poznań, Poznań.
- Sassen S., 2006, *Territory, Authority, Rights: From Medieval to Global Assemblages*, Princeton University Press, Princeton.
- Smet A.D., 2013, *The role of temporary use in urban (re)development: examples from Brussels*, „Brussels Studies”, no. 72.
- Uchwała nr 12 w sprawie kontynuowania akcji rozbiórkowych w celu uzyskania cegły rozbiórkowej na pokrycie potrzeb państwowego planu inwestycyjnego obejmującego głównie odbudowę Warszawy.
- Uchwała Nr XLIX/698/22 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 30 marca 2022 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg.
- Uchwała Nr LVI/1021/VII/2017 Rady Miasta Poznania z dnia 07-11-2017 w sprawie przyjęcia „Gminnego Programu Rewitalizacji dla Miasta Poznania”.

Zarządzenie Nr 97/21 Prezydenta Miasta Kołobrzeg z dnia 15 września 2021 r. w sprawie przyjęcia do realizacji Strategii Smart City Miasta Kołobrzeg oraz powołania zespołu ds. wdrożenia, monitoringu, komunikacji i ewaluacji Strategii Smart City Miasta Kołobrzeg.

Źródła internetowe

Urząd Statystyczny w Szczecinie. Gmina miejska Kołobrzeg, 2020, https://szczecin.stat.gov.pl/vademecum/vademecum_zachodniopomorskie/portrety_gmin/powiat_kolobrzescki/gmina_miejska_kolobrzeg.pdf (dostęp: 26.05.2023).

WASTELANDS IN THE AREA OF THE OLD TOWNS OF POZNAŃ AND KOŁOBRZEG – PROBLEMS AND POTENTIALS

Summary

The occurrence of wastelands in the old town areas of Poznań and Kołobrzeg is associated with, among others, the military operations carried out in their respective areas in 1945. The enormous scale of destruction left a permanent mark on the urban structure of both old towns and the different reconstruction strategies led to the creation of urban gaps of a different character. The paper presents the identification and spatial and functional analysis of wastelands and the diagnosis of their social and visual impact. The method of comparative analysis, supported by mapping tools and a study visit to both cities, allowed to create a set of characteristics of unused plots and to recognise the spatial patterns occurring on them. Such an approach to the subject of wastelands highlights their problems and potentials and, as a result, can influence the targeted strategies in the planning documents of both cities.

Keywords: wastelands, spatial planning, Kołobrzeg, Poznań, reconstruction, revitalization