

Marta Szaja

Rozwój miasta w kontekście rewitalizacji jego wybranych obszarów : na przykładzie miasta Kołobrzeg

Ekonomiczne Problemy Usług nr 99, 175-187

2012

Artykuł został opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej bazhum.muzhp.pl, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach
dozwolonego użytku.

MARTA SZAJA

Uniwersytet Szczeciński

**ROZWÓJ MIASTA W KONTEKŚCIE REWITALIZACJI
JEGO WYBRANYCH OBSZARÓW
– NA PRZYKŁADZIE MIASTA KOŁOBRZEG**

Wstęp

Nadrzędnym celem szeregu zadań, jakie ustawodawca nałożył na władze samorządowe, jest zaspokajanie potrzeb lokalnej społeczności. Odbywa się ono m.in. poprzez odpowiednie gospodarowanie lokalną przestrzenią¹, wytyczanie (adekwatnych do istniejącego potencjału i zewnętrznych uwarunkowań) kierunków rozwoju jednostki terytorialnej, stwarzanie lokalnym przedsiębiorcom coraz szerszego wachlarza możliwości podejmowania inicjatyw gospodarczych, gwarantowanie bezpieczeństwa na ulicach miast, zapewnienie godnych warunków bytowych, lokalowych obecnym i przyszłym mieszkańcom, weryfikowanie zgodności aktualnie realizowanych przedsięwzięć z założeniami zrównoważonego rozwoju itp. Wszelkie realizowane w mieście (gminie) inicjatywy mają przede wszystkim na celu stworzenie lokalnym interesariuszom² płaszczyzn porozumienia i współpracy, aby podejmowali działania sprzyjające osiągnięciu określonego poziomu rozwoju i profilu gospodarczego jednostki.

¹ Efektem poprawnego gospodarowania przestrzenią jednostki samorządu terytorialnego jest uzyskanie ładu w głównych sferach – społecznej, gospodarczej, ekologicznej i przestrzennej.

² Są to różne grupy interesów, realizujące własne, nie tylko ekonomiczne cele, np. lokalni mieszkańcy, przedsiębiorcy, działacze samorządowi, politycy, pracodawcy, robotnicy, hotelarze, rodzice dzieci w wieku szkolnym itp.; częstokroć podmioty w swoim postępowaniu kierują się różnymi motywami, celami, sposobami uzyskania wymiernych efektów, a także inną siłą działania i oddziaływania (władza państwowa, władza samorządowa, podmioty gospodarcze, społeczność itp.).

Obecnie jednostki samorządowe, aby zrealizować cel główny (czyli inicjować i koordynować szeroko rozumiany rozwój), muszą poszukiwać nowych możliwości i tworzyć nowe jakości lokalizacyjne, możliwe do osiągnięcia rozwojem jakościowym. Znajduje się je m.in. poprzez odkrywanie walorów historyczno-kulturowych, przekładanych na rozwój jakości przestrzeni miejskiej, restrukturyzacją obszarów porzuconych przez przemysł, wojsko i kolej, odnową starych zasobów budowlanych, jakościowym rozwojem centrów i inteligentną dystrybucją obszarów dla nowoczesnej technologii, zarządzania, konsumpcji, kultury i nauki. W ten sposób zadania rozwoju miast stają się przede wszystkim zadaniami jakościowej odnowy istniejących zasobów materialnych i zarazem odnowy zasobów ludzkich³.

Celem niniejszego artykułu jest próba przybliżenia problematyki rewitalizacji tkanki miejskiej i jej roli w szeroko rozumianym procesie rozwoju jednostki terytorialnej. Na przykładzie studium przypadku miasta Kołobrzeg zaprezentowano jeden z realizowany od przeszło kilku lat kluczowych programów odnowy, który w znacznym stopniu przyczynił się do poprawy sytuacji zarówno w sferze społecznej, gospodarczej, jak i przyrodniczej.

1. Zarządzanie miastem i jego rozwojem

W naukach ekonomicznych zarządzanie rozumiane jest jako jedna z form kierowania działalnością jednostki i oznacza działania składające się na kierowanie ludźmi w procesie gospodarowania zasobami dowolnej instytucji⁴. Podstawową funkcją jest efektywne działanie zmierzające do osiągnięcia równowagi organizacyjnej, która jest nieustannie zakłócana przez procesy zewnętrzne i wewnętrzne⁵. Kluczowym zadaniem zarządzania jest zapewnienie realizacji celów instytucji przy zachowaniu zasady racjonalnego gospodarowania (tzn. minimalizacji nakładów na osiągnięcie przyjętego celu albo maksymalizacji korzyści przy istniejących nakładach)⁶.

³ S. Bielniak, *Rewitalizacja nieruchomości w procesie odnowy miast*, Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie, Kraków 2009, s. 49.

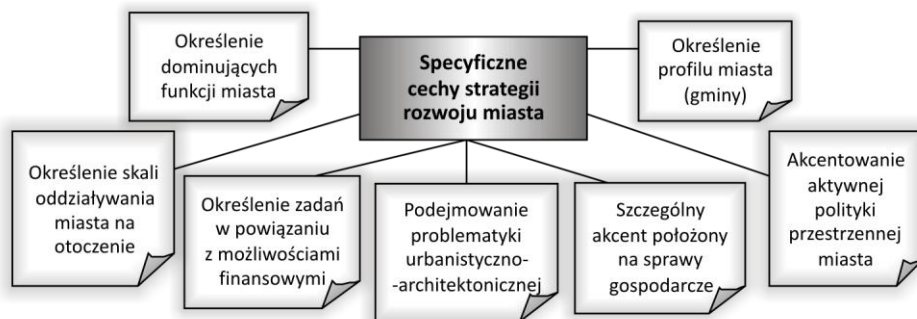
⁴ K. Krzakiewicz, *Podstawy zarządzania*, Wielkopolski Oddział Towarzystwa Naukowego Organizacji i Kierownictwa, Poznań 1996, s. 19.

⁵ *Zarządzanie strategiczne. Koncepcje, metody*, red. R. Krupski, Wydawnictwo AE we Wrocławiu, Wrocław 2007, s. 81–82.

⁶ W.M. Gaczek, *Zarządzanie w gospodarce przestrzennej*, Oficyna Wydawnicza Branta 2003, s. 15.

Zarządzanie rozwojem lokalnym (np. miasta) polega więc na oddziaływaniu władz publicznych na mieszkańców i gospodarkę w określonej skali przestrzennej i jest wyrazem interwencjonizmu samorządowego, który przejawia się w postaci aktywnego pobudzania rozwoju oraz angażowania się w działalność społeczno-gospodarczą⁷.

Zasadniczą kwestią z punktu widzenia rozwoju miasta jest opracowanie odpowiedniej strategii rozwoju. Dokument ten właściwie w pewnym zakresie przesądza o roli miasta i jego znaczeniu. Strategia rozwoju to długookresowy program działania, określający strategiczne cele rozwoju oraz kierunki i priorytety działania (cele operacyjne i zadania realizacyjne), a także alokacje środków finansowych niezbędnych do realizacji tych celów i zadań⁸ (por. rys. 1).



Rys. 1. Cechy strategii rozwoju miasta

Źródło: *Zarządzanie miastem. Studium ekonomiczne i organizacyjne*, red. M.J. Nowak, T. Skotarczak, CeDeWu, Warszawa 2010, s. 31.

Strategia stanowi także proces doskonalenia efektywności, konkurencyjności i jakości poza procesem zintegrowanego kierowania zasobami⁹. Główne cele strategii rozwoju to¹⁰:

⁷ A. Potoczek, J. Stępień, *Podstawy strategii rozwoju lokalnego i regionalnego*, Wydawnictwo Uczelniane WSG, Bydgoszcz 2008, s. 67.

⁸ A. Kożuch, *Instrumenty zarządzania rozwojem lokalnym*, Roczniki Naukowe Stowarzyszenia Ekonomistów Rolnictwa i Agrobiznesu, t. VIII, z. 4, s. 178.

⁹ *Ibidem*.

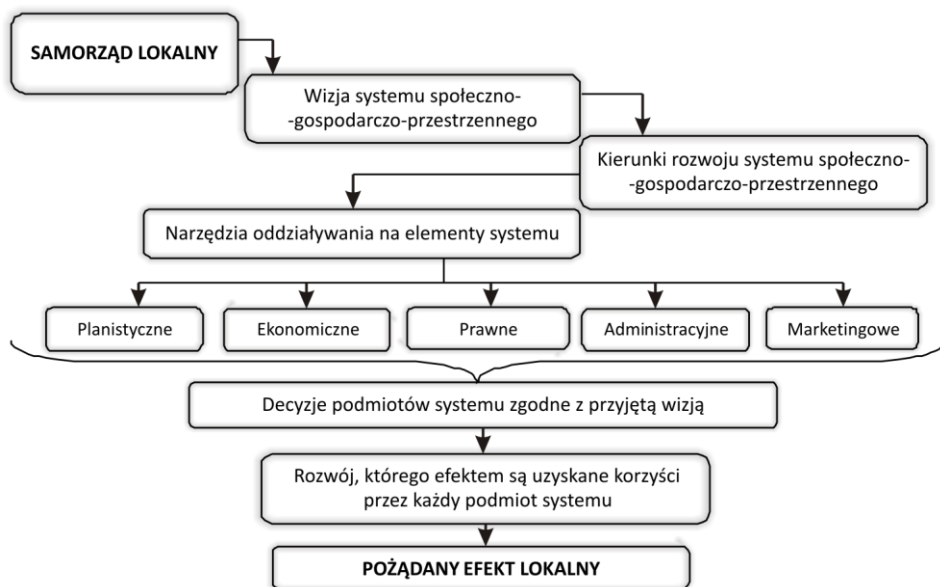
¹⁰ A. Potoczek, J. Stępień, *Podstawy strategii rozwoju...*, s. 89.

- rozwijanie i utrwalanie pozytywnych cech współczesnego modelu rozwoju,
- poprawa jakości środowiska życia mieszkańców,
- poprawa jakości przestrzeni społeczno-gospodarczej (m.in. poprzez działania rewitalizacyjne¹¹),
- tworzenie miejsc pracy i korzystnego klimatu gospodarczego,
- uzyskanie stabilności gospodarczej i odporności na zakłócenia zewnętrzne,
- stworzenie dogodnych warunków osadnictwa dla osób poszukujących lepszych warunków życia.

W interesie samorządu lokalnego jest stworzenie takich możliwości, które przyciągną działania przyczyniające się do realizacji założonych wcześniej planów, a dodatkowo ich realizacja, poza korzyściami indywidualnymi, spowoduje osiągnięcie pożądanego (maksymalnego) efektu lokalnego¹² (por. rys. 2).

¹¹ Ze względu na swój złożony, długofalowy i kapitałochłonny charakter (obejmujący zarówno sferę przestrzenną, gospodarczą jak i społeczną), procesy rewitalizacyjne w szczególności wymagają zintegrowanego, strategicznego zarządzania. Szerzej na ten temat: E. Kowalska, *Jak polskie miasta zarządzają procesami rewitalizacji?*, w: *Obszarowe ujęcie rewitalizacji w Polsce*, red. A. Noworól, Instytut Spraw Publicznych Uniwersytetu Jagiellońskiego w Krakowie, Kraków 2010, s. 9 i poz.

¹² B. Meyer, *Kształtowanie układów przestrzenno-funkcjonalnych przez turystykę*, Wydawnictwo Uniwersytetu Szczecińskiego, Szczecin 2008, s. 160.



Rys. 2. Realizacja procesu sterowania rozwojem lokalnym

Źródło: opracowanie własne na podstawie: B. Meyer, *Kształtowanie układów...*, s. 161.

Pożądanym efektem lokalnym dla każdej JST powinno być uzyskanie ładu w najważniejszych płaszczyznach funkcjonowania: społecznej, gospodarczej, przestrzennej i ekologicznej. Wszelkie zmiany wprowadzane za pomocą poszczególnych narzędzi, a oddziałujące na elementy systemu, powinny być oczekiwane (lub co najmniej akceptowane) społecznie, uzasadnione ekonomicznie i dopuszczalne ekologicznie (gwarantujące zrównoważony rozwój jednostki).

W zarządzaniu miastem niewątpliwie ważna jest umiejętność wykorzystywania przez lokalne władze jego potencjału i pokonywania barier utrudniających rozwój. W tym celu istotne jest „opracowanie zintegrowanych, perspektywicznych i wielowymiarowych planów”¹³, dopasowywanie koncepcji rozwoju do przewidywanych, zmiennych sytuacji, jakie tworzą warunki rynku i otoczenia¹⁴, unikatowe rozmieszczenie zasobów nadające miastu niepowtarzalny cha-

¹³ Por. A. Czermiński i in., *Zarządzanie organizacjami*, TNOiK, Toruń 2001, s. 151.

¹⁴ J. Penc, *Strategie zarządzania. Perspektywiczne myślenie i systemowe działanie*, Placet, Warszawa 2002, s. 125.

rakter”¹⁵, a co szczególnie ważne – uwzględnienie w tym procesie różnych dziedzin życia społecznego, zintegrowanie lokalnej społeczności, by nie tylko aprobowała podejmowane inicjatywy, ale i sama aktywnie w nich partycypowała.

Jednym z istotnych narzędzi rozwoju miasta, który niewątpliwie tworzy podstawy do wzrostu jego konkurencyjności i przeciwdziała marginalizacji niektórych obszarów¹⁶, jest proces rewitalizacji (odnowy) zdegradowanej tkanki miasta. Stanowi bodziec do długofalowego rozwoju gospodarczego, dalszego niwelowania chaosu w miejskiej przestrzeni, budowania poczucia lokalnej tożsamości i zacieśniania więzi społecznych.

2. Rola rewitalizacji w procesie stymulowania rozwoju lokalnego

Literatura przedmiotu zawiera szereg definicji procesu rewitalizacji¹⁷, z których jasno wynika, że jest to termin trudny do jednoznacznego określenia, wielokierunkowy i zarazem rozłożony w czasie¹⁸. Odnosi się do problemowych i zdegradowanych pod względem fizycznym, społecznym lub ekonomicznym obszarów w obrębie miasta¹⁹. Dotyczy kompleksowego procesu odnowy obszaru zurbanizowanego, którego przestrzeń, funkcje i substancja uległy strukturalnej dewastacji wywołującej stan kryzysowy, uniemożliwiający lub znacznie utrudniający prawidłowy rozwój ekonomiczny i społeczny terenu, jak i zrównoważony rozwój całego miasta²⁰. Proces ten polega więc na rekonstrukcji, odnowie, ponownym rozwoju i regeneracji jednostki terytorialnej²¹. Związany jest z kolejnymi stadiami rozwoju miasta (gminy) i pojawieniem się w niej obsza-

¹⁵ Por. H. Gawroński, *Zarządzanie strategiczne w samorządzie lokalnym*, Oficyna a Wolters Kluwer business, Warszawa 2010, s. 34.

¹⁶ Por. A. Potoczek, J. Stępień, *Podstawy strategii rozwoju...*, s. 54.

¹⁷ Termin *rewitalizacja* oznacza dosłownie „przywrócenie do życia, ożywienie”.

¹⁸ Por. D. Ptaszycka-Jackowska, *Odnowa miast – zarys problemu*, w: *Rewitalizacja, rehabilitacja, restrukturyzacja – odnowa miast*, red. Z. Ziobrowski, D. Ptaszyńska-Jackowska, A. Rębowska, A. Geissler, Instytut Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej Oddział w Krakowie, Kraków 2000, s. 47.

¹⁹ *Podręcznik rewitalizacji. Zasady, procedury i metody działania współczesnych procesów rewitalizacji*, Wydawnictwo Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast oraz GTZ – Gesellschaft für Technische Zusammenarbeit, Warszawa 2003, s. 13.

²⁰ S. Belniak, *Rewitalizacja nieruchomości w procesie odnowy miast*, Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie, Kraków 2009, s. 50.

²¹ Por. T. Hall, *Urban Geography*, Routledge, London–New–York 2006, s. 57–58.

rów przemysłowych wymagających nowego zagospodarowania²² (por. tab. 1).

Tabela 1

Cechy identyfikujące proces rewitalizacji

Atrybuty rewitalizacji	Własności odróżniające rewitalizację od innych form interwencji w przestrzeń
Jej cele są usytuowane w sferze społeczno-gospodarczej i ekologiczno-przestrzennej, a działania infrastrukturalne i architektoniczno-urbanistyczne są tym celom podporządkowane (mają charakter narzędziowy)	Rewitalizacją nie jest działaniem wyłącznie remontowo-budowlanym, które nie ma wskazanego celu społecznego, gospodarczego lub ekologiczno-przestrzennego
To reakcja na kryzys, który obejmuje dany obszar i przejawia się w wielu dziedzinach naraz	Rewitalizacją nie jest działanie podejmowane poza obszarem kryzysowym (stąd kluczowe znaczenie wyznaczenia obszaru do rewitalizacji)
Musi być realizowana we współpracy zróżnicowanych partnerów lokalnych: zarówno sektora publicznego (z reguły gminy), jak i lokalnych przedsiębiorców oraz sektora porządkowego, a często także innych partnerów – miejscowych uczelni, policji itp.	Rewitalizacją nie jest program nieuwzględniający zaangażowania partnerów prywatnych (zarówno komercyjnych, jak i niekomercyjnych)
Ma charakter kompleksowy, jest zawsze planem wielowątkowym, wzajemnie wzmacniających się (synergicznych) działań zmierzających do wywołania jakościowej zmiany na całym wyznaczonym obszarze, w tym zawsze zmiany negatywnego wizerunku tego obszaru	Rewitalizacją nie jest lista (choćby obszerna) działań punktowych, niepowiązanych ze sobą i nieukładających się w spójny, całościowy program

Źródło: opracowanie własne na podstawie: S. Bielniak, *Rewitalizacja nieruchomości...*, s. 52–53.

Specyficzne dla procesu rewitalizacji jest zatem prowadzenie działań na istniejących już przestrzeniach zurbanizowanych²³, do których należy zaliczyć odbudowę zniszczonych, ale niegdyś żywych obszarów miejskich (np. centrów starych miast), mocno zdekapitalizowanych lub nawet utraconych w wyniku działań wojennych, czy też powojennych dewastacji i rozbiórek. W obszarze

²² *Urban Regeneration: A Handbook*, red. P. Roberts, J. Sykes, Sage, London 2000, s. 14.

²³ Jest to główna cecha odróżniająca rewitalizację od pozostałych działań skierowanych na planowanie i realizowanie nowych zespołów zabudowy na dotychczas niezabudowanych terenach.

rewitalizacji mieszczą się również działania restrukturyzacji terenów przemysłowych i pomilitarnych²⁴.

Po zakończeniu drugiej wojny światowej programy odnowy zabudowy miast Polski miały przede wszystkim na celu przywrócenie im podstawowych funkcji, umożliwiających społeczeństwu egzystencję. Obecnie rewitalizacja miast jest procesem „lepiej zaplanowanym, mającym na celu jak najpełniejsze zaspokojenie potrzeb mieszkańców”²⁵. Spełnia rolę swoistego *klucza* do odrodzenia miast, przywrócenia im dawnej świetności, „przeciwdziałając równocześnie ich degradacji kulturalnej i gospodarczej oraz marginalizacji grup społecznych”²⁶.

3. Działania rewitalizacyjne podjęte na terenie miasta Kołobrzeg

Pierwszy (po wejściu Polski do UE)²⁷ z dokumentów dotyczących rewitalizacji – Lokalny Plan Rewitalizacji (LPR) Obszarów Miejskich i Powojaskowych Miasta Kołobrzeg na lata 2005–2006 został opracowany przez horyzontalny zespół²⁸ do spraw rewitalizacji, powołany zarządzeniem prezydenta. Zawarty w nim proponowany obszar do rewitalizacji podzielono na pięć zespołów architektonicznych²⁹:

- Obszar nr 1 – historyczne i zabytkowe centrum miasta, posiadające zwartą substancję architektoniczną, wymagającą uporządkowania,
- Obszar nr 2 – teren powojaskowy, w postaci zwartej kompleksu nieruchomości,
- Obszar nr 3 – teren powojaskowy i poradziecki w dzielnicy Podczele (na obrzeżach miasta),
- Obszar nr 4 – teren dzielnicy nadmorskiej,

²⁴ Z przytoczonych definicji wynika, że zakres pojęciowy rewitalizacji jest bardzo szeroki a cele związanych z nią działań mocno zróżnicowane; Szerzej: *Podręcznik rewitalizacji...*, s. 12–15.

²⁵ Por. B. Meyer, *Kształtowanie układów...*, s. 118.

²⁶ S. Bielniak, *Rewitalizacja nieruchomości...*, s. 44.

²⁷ Przystąpienie Polski do Unii Europejskiej i dostęp do unijnych środków na przedsięwzięcia rewitalizacyjne wymusiły na miastach tworzenie mniej lub bardziej spójnych lokalnych programów rewitalizacji jako dokumentów niezbędnych do pozyskiwania dofinansowania.

²⁸ W skład zespołu weszli naczelnicy poszczególnych wydziałów urzędu, zainteresowani przygotowaniem Lokalnego Programu Rewitalizacji, pełniąc zarówno funkcję Instytucji Zarządzającej oraz uczestnicząc w monitorowaniu realizacji LPR-u.

²⁹ Lokalny Plan Rewitalizacji Obszarów Miejskich i Powojaskowych Miasta Kołobrzeg na lata 2005–2006 z przedłużonym okresem programowania do roku 2013.

- „Obszary konwergentne³⁰” nr 5 – czyli tereny znajdujące się w obrębie administracyjnym miasta Kołobrzeg, niebędące ze sobą powiązane architektonicznie, lecz problemowo (np. wysokie bezrobocie, wskaźnik pauperyzacji oraz dewaloryzacji estetycznej przestrzeni architektonicznej).

Niemniej jednak nie były to pierwsze działania rewitalizacyjne podjęte na terenie miasta. Od początku lat 90. XX wieku władze Kołobrzegu prowadziły intensywne działania rewitalizacyjne, wśród których decydujące znaczenie dla rozwoju jednostki miały³¹:

- położona w centrum miasta nowa starówka – czyli kompleks mieszkalno-handlowo-usługowy, nawiązujący swoją formą do zażytkowego średniowiecznego układu urbanizacyjnego i stylowych kamieniczek średniowiecznej zabudowy,
- Regionalne Centrum Kultury o znaczeniu regionalnym – czyli przebudowany i zmodernizowany budynek, dawniej mieszczący kino,
- kołobrzescki port rybacki, który do 2004 roku pozbawiony był podstawowych elementów sanitarnych, a obecnie dzięki kompleksowej rewitalizacji stanowi doskonały przykład funkcjonalnego, estetycznego miejsca sprzedaży ryb, postoju kutrów i zaplecza remontowego,
- infrastruktura sportowa – czyli przebudowany stadion piłkarski i obiekty towarzyszące, a w rezultacie powstanie kompleksowego obiektu sportowego nie tylko na skalę kraju, ale i Europy³²,
- rewitalizacja Kołobrzesckiej Strefy Uzdrowskiej, której celem jest w dalszym ciągu poprawa wizerunku reprezentacyjnej części miasta, przyciągającej setki tysięcy turystów rocznie.

Wszystkie zmiany dokonywane obecnie w miejskiej przestrzeni choć opierają się na założeniach zawartych w nowym dokumencie – Lokalnym Programie Rewitalizacji Obszarów Powojkowych w Kołobrzegu na lata 2010–2015³³,

³⁰ Na tych obszarach poddanych rewitalizacji jedyną grupę beneficjentów (z założenia) miały stanowić wspólnoty mieszkaniowe i spółdzielnie mieszkaniowe.

³¹ Opracowano na podstawie informacji z witryn internetowych miasta: <http://miasto.kolobrzeg.eu> oraz <http://umkolobrzeg.esp.parseta.pl> (30.05.2012).

³² Dzięki posiadaniu infrastruktury sportowo-rekreacyjnej na wysokim poziomie miasto Kołobrzeg na czas mistrzostw Euro 2012 stało się bazą treningową dla drużyny narodowej Danii.

³³ Niniejszy dokument stanowi kontynuację założeń poprzedniej wersji LPR, opracowanej w 2005 r. (Lokalny Plan Rewitalizacji Obszarów Miejskich i Powojkowych Miasta Kołobrzeg na

w pewnej części są kontynuacją wcześniejszych, nieukończonych przedsięwzięć rewitalizacyjnych. Dlatego też powtórnie przeanalizowano i zdiagnozowano główne problemy miasta, które stanowią barierę dla jego dalszego rozwoju (por. tab. 2).

Tabela 2

Główne problemy zidentyfikowane w Kołobrzegu

Sfery, w obszarze których zdiagnozowano główne problemy miasta		
<i>przestrzenna</i>	<i>społeczna</i>	<i>gospodarcza</i>
niezadowalający stan infrastruktury technicznej zapewniającej dostępność portu morskiego, rybackiego i jachtowego od strony lądu	duża liczba gospodarstw domowych utrzymujących się z zasiłków pomocy społecznej	ryzyko destabilizacji gospodarczej, wynikające z dużego udziału podmiotów gospodarczych uzależnionych od rynku turystycznego
duży udział zabudowy mieszkaniowej o niskim standardzie	ryzyko występowania grup społecznych zagrożonych wykluczeniem	nie w pełni wykorzystana infrastruktura turystyczna poza sezonem letnim
brak polityki lokalizacji nowych obiektów handlowych	zagrożenie ze strony rozwoju zjawisk patologicznych wśród ludzi młodych i dzieci	trudne do pokonania bariery dostępu do kapitału dla MŚP
brak programu kompleksowej ochrony zieleni i parków miejskich	duży odsetek kobiet wśród osób bezrobotnych	
nadmierne obciążenia dróg w sezonie letnim	niekorzystne zmiany demograficzne	
zły stan nawierzchni dróg		
mała podaż mieszkań		

Źródło: opracowanie własne na podstawie Lokalnego Programu Rewitalizacji Obszarów Powojkowych w Kołobrzegu na lata 2010–2015.

W opracowanej w 2010 roku strategii rewitalizacji (LPR) jako priorytetowy uznany został obszar tzw. Czerwonych Koszar – zlokalizowany w centrum miasta kompleks budynków o dużym potencjale rozwojowym, wymagający pilnych działań w zakresie rewitalizacji. Dla tego obszaru również zdiagnozowano

lata 2005–2006 z przedłużonym okresem programowania do roku 2013). Obecny Program Rewitalizacji wybranych terenów Kołobrzegu jest wieloletnią strategią miasta dotyczącą rewitalizacji obszaru powojkowego, sporządzoną zgodnie z wytycznymi w zakresie opracowania Lokalnych Programów Rewitalizacji w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Zachodniopomorskiego na lata 2007–2013 z maja 2010 r.

najważniejsze problemy, mieszczące się w trzech sferach rozwoju jednostki terytorialnej (por. tab. 3).

Tabela 3

Zdiagnozowane problemy na obszarze „Czerwonych Koszar” oraz grup społecznych wymagających wsparcia

Główne problemy na obszarze „Czerwonych Koszar”		
<i>przestrzenna</i>	<i>społeczna</i>	<i>gospodarcza</i>
zły stan dostępnej infrastruktury technicznej	niska aktywność mieszkańców	niezadowalająca oferta usługowo-handlowa
potrzeby w zakresie infrastruktury rekreacyjno-sportowej	ryzyko występowania zjawisk patologicznych, jak np. przemoc, uzależnienia, przestępczość	działki o zbyt dużej powierzchni, co utrudnia ich sprzedaż
duża ilość niezagospodarowanych terenów i budynków	grupy zagrożone wykluczeniem społecznym	niska aktywność zawodowa
niska atrakcyjność inwestycyjna obszaru powojkowego		zły stan dostępnej infrastruktury technicznej

Źródło: opracowanie własne na podstawie: Lokalnego Programu Rewitalizacji Obszarów Powojkowych w Kołobrzegu na lata 2010–2015.

W ramach działań rewitalizacyjnych realizowanych na tym zdegradowanym obszarze powojkowym³⁴:

- przeprowadzono przebudowę³⁵ 7 budynków koszarowych na wielorodzinne budynki mieszkalne, uzyskując 366 lokali mieszkalnych,
- rozebrano 5 budynków magazynowych,
- zlikwidowano stację paliw wraz z demontażem podziemnych zbiorników paliw,
- wykonano badania gruntu na obecność skażeń produktami ropochodnymi,
- zlikwidowano basen przeciwpożarowy,
- wykonano ciągi instalacji sanitarnej i elektrycznej, w tym oświetlenie terenu,
- wykonano parkingi na ok. 90 pojazdów z możliwością rozbudowy o kolejne 50 miejsc postojowych,

³⁴ Lokalny Program Rewitalizacji Obszarów Powojkowych...

³⁵ Prace budowlane realizowane były przez Kołobrzeszkie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

- urządzono trzy place zabaw dla dzieci,
- zagospodarowano tereny zielone, w tym założenie skweru z posadzeniem ok. 50 drzew.

Ponadto w ramach prac nad zagospodarowaniem wolnych przestrzeni tego powojkowego obszaru powstało ponad 120 nowych lokali mieszkalnych wraz z podziemnymi garażami.

Podsumowanie

Lokalne władze pokładają zazwyczaj dużą nadzieję w pozytywny rezultat podejmowanych działań rewitalizacyjnych, lecz niestety nie wszystkie próby przywracania miastu zdegradowanych przestrzennie obszarów przynoszą pożądany skutek. Zdarza się, że nawet liczne starania o odzyskanie zdegradowanej tkanki miasta nie prowadzą do oczekiwanego poziomu ożywienia gospodarczego, społecznego czy kulturalnego.

Tym większą zatem satysfakcję przyniósł władzom Kołobrzegu uzyskany rezultat – pomyślne „ożywienie” zdewastowanych terenów powojkowych na obszarze „Czerwonych Koszar”. Bez wątpienia dzięki podjętym działaniom poprawiono warunki życia lokalnych mieszkańców, przede wszystkim poprzez poprawę bezpieczeństwa, wzrost atrakcyjności inwestycyjnej obszaru powojkowego (a w rezultacie powstanie wielu nowych miejsc pracy), poprawę infrastruktury komunikacyjnej, zwiększenie udziału zabudowy mieszkaniowej o wyższym standardzie i przeciwdziałanie wykluczeniu społecznemu (przede wszystkim wśród osób starszych i niepełnosprawnych).

Co więcej, dotychczasowe działania w zakresie ożywienia obszaru powojkowego („Czerwonych Koszar”), zostały uznane przez ekspertów za wzorcowe, co skutkowało wieloma nominacjami w konkursach oraz przyznaniem w 2007 roku nagrody „Modernizacja Roku 2006” dla Kołobrzieskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego³⁶.

Liczne korzyści (społeczne i gospodarcze) osiągnięte przez miasto w procesie odpowiedniego zaplanowania i późniejszej realizacji prac rewitalizacyjnych mogą stanowić realną zachętę i silny bodziec do działania dla pozostałych samorządów, które borykają się z podobnymi problemami z zagospodarowaniem przestrzeni. Lokalne władze powinny mieć jednak wyjątkowe baczenie na spójność podejmowanych przez siebie działań, konieczność kontroli poszcze-

³⁶ Lokalny Program Rewitalizacji Obszarów Powojkowych...

gólnych etapów procesu rewitalizacji, aby móc w pełni wykorzystać „uśpiony” potencjał jednostki terytorialnej.

CITY DEVELOPMENT IN THE CONTEXT OF REVITALISATION SELECTED AREAS – EXAMPLE OF THE CITY OF KOŁOBRZEG

Summary

The article characterizes process of city revitalisation. It also describes its role in an effective management process of local development. At the example of the city of Kołobrzeg – it has been shown causes of taking a revitalisation action as well as its advantages.

Translated by Marta Szaja