ZESZYTY NAUKOWE POLITECHNIKI ŚLĄSKIEJ 2012
Seria: ARCHITEKTURA z. 51 Nr kol. 1856

Roman KUBOŚ
Politechnika Śląska
Wydział Architektury

CZY PROGRAM REWITALIZACJI JEST SKUTECZNYM NARZĘDZIEM PRZEKSZTAŁCEŃ ZDEGRADOWANEJ PRZESTRZENI MIEJSKIEJ? ANALIZA SYTUACJI DZIELNICY ZABŁOCIE W KRAKOWIE

Streszczenie. Po kilku latach od uchwalenia Programu Rewitalizacji dzielnicy Zabłocie w Krakowie można podjąć próbę refleksji nad dotychczasowym jego przebiegiem i efektami oraz zastanowić się nad skutecznością tego narzędzia procesu rewitalizacji.

IS THE LOCAL REVITALIZATION PROGRAM A REALLY EFFECTIVE TOOL FOR TRANSFORMATION OF HIGHLY DEGRADED URBAN SPACE? ANALYSIS OF ZABŁOCIE DISTRICT IN CRACOW SITUATION

Summary. Several years after resolving The Revitalization Program for Zabłocie District in Cracow its process and effects can be analyzed. We can also think about effectiveness of this tool of revitalization.

1. Wstęp

Znajdujemy się u początku nowego wieku. Jest to moment, w którym oglądamy się za siebie, próbujemy dokonać podsumowania i uporządkowania wiedzy, wyciągamy wnioski z doświadczeń. Nowe narzędzia i możliwości, które udostępniono nam w ostatnich latach zaowocowały widocznymi zmianami naszego otoczenia. Przystąpienie Polski do struktur Unii Europejskiej dało dostęp do unijnych środków na przedsięwzięcia rewitalizacyjne oraz wymusiło na włodarzach miast tworzenie lokalnych programów rewitalizacji (LPR), jako dokumentów niezbędnych do pozyskiwania dofinansowania.

Procesy rewitalizacji obejmują różne sfery naszego życia – przestrzenną, gospodarczą oraz społeczną. Ta złożoność wymaga konsekwentnego, przemyślanego podejścia do proponowanych zmian, rewitalizacja wymaga strategicznego zarządzania.

Rewitalizacji polega na podejmowaniu wielu różnych działań, mających na celu przywracanie miastu zdegradowanych przestrzennie obszarów, przystosowywaniu ich do nowych funkcji, tworzeniu warunków do rozwoju gospodarczego oraz szeroko rozumianej poprawie jakości życia mieszkańców, przy zachowaniu lokalnego dziedzictwa. Przez rewitalizację ob.-szarów miejskich rozumiemy proces ożywiania, a więc dawanie nowej szansy.

Różne doświadczenia w zakresie wdrożonych programów rewitalizacji polskich miast (zarówno zakończonych, jak i wciąż trwających) skłaniają do refleksji i zastanowienia się nad skutecznością narzędzia, jakim jest program rewitalizacji. Jeszcze bardziej wymowna jest skala zjawiska – jak informuje IRM Kraków – w sumie wskazano w Polsce ok. 120 tys. ha terenów wymagających rewitalizacji, tj. ok. 22% terenów zainwestowanych w polskich miastach. Największy udział mają tereny historycznych śródmieść (ok. 52%), a następnie tereny poprzemysłowe (ok. 20%) i blokowiska (ok. 12%). Największy poziom degradacji zasobów został zaobserwowany w woj. dolnośląskim i lubuskim, a także w województwach Polski północnej. Jeśli chodzi o miasta, to najwyższy poziom ich degradacji obserwuje się w woj. śląskim i dolnośląskim, a następnie w woj. pomorskim, łódzkim, mazowieckim i lubelskim.

2. Zabłocie

Zabłocie to dzielnica Krakowa, usytuowana w administracyjnej Dzielnicy XIII, położona w sąsiedztwie Wisły. Jej nazwa pochodzi od określenia – za błotem. W 1357 roku większość obszaru ówczesnej wsi została sprzedana przez Kazimierza Wielkiego miastu Kazimierz. Już od średniowiecza istniał tu port solny, gdzie ładowano na statki sól kamienną, wydobywaną z Wieliczki. W XIX i XX wieku na tym terenie bardzo intensywnie rozwijał się przemysł (m.in. huta szkła, młyn i piekarnia „Ziarno", fabryka mydła i in.). Obecnie prowadzone są działania zmierzające do rewitalizacji Zabłocia, które uznano za jeden z tzw. obszarów strategicznych dla rozwoju gospodarczego Krakowa. Wybudowanie Mostu Kotlarskiego w 2002 roku ułatwiło połączenie tej zaniedbanej dzielnicy z centrum miasta.

W ostatnich latach opracowany został „Program rewitalizacji i aktywizacji poprzemysłowego obszaru Zabłocie"[1]. Planuje się uporządkowanie terenu, w tym ciągów komunikacyjnych i bulwarów wiślanych, budowę kompleksów mieszkalnych itp. Dalszy etap zakłada dostosowanie starych budynków fabrycznych do potrzeb współczesnych (np. zakładana adaptacja budynku po młynie na centrum nurkowania), powstanie parku miejskiego i inne.

Jednym z głównych punktów programu jest przekształcenia dawnego traktu, biegnącego w poprzek całego obszaru dzielnicy, łączącego Podgórze z Płaszowem, w „Aleję Lipową", która będzie reprezentacyjną przestrzenią miejską, jednoznacznie kojarzoną z Zabłociem. Projekt ten z racji swej kompleksowej specyfiki oraz dużego znaczenia zyskał miano „flagowego", w ramach całego programu.

Perspektywa kilku lat od momentu uchwalenia LPR dla Zabłocia daje nam możliwość subiektywnej oceny jego przebiegu oraz osiągniętych efektów. LPR Zabłocia wyróżnia się kilkoma cechami. Dotyczył jednego dużego obszaru o wyraźnie zróżnicowanej funkcji i odmiennych problemach oraz obejmował fragment miasta, dla którego równocześnie uchwalano Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP). Jednym z kluczo-wych założeń LPR i MPZP było połączenie dotychczas silnie zróżnicowanych strukturalnie i funkcjonalnie oraz rozdzielonych fizycznymi barierami fragmentów obszaru. Miała temu służyć realizacja „Alei Lipowej", która stanowiłaby przestrzeń publiczną, spajającą izolowane obszary.

Delimitacja obszaru objętego Programem jest tożsama z obszarem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z planem został przyjęty również trójpodział obszaru na części: Zachodnią (obszar "A"), Centralną (Zabłocie przemysłowe – część "B") oraz Wschodnią (obszar "C"). W ten sposób ustalone zostały wewnętrzne granice obszarów kryzysowych, charakteryzujących się odmienną specyfiką funkcji i zagospodarowaniem przestrzennym oraz występującymi tam problemami.

Za punkt wyjścia przyjęto działania najbardziej widoczne i oparte na różnych źródłach finansowania, a co za tym idzie najefektywniejsze. Określone zostały kluczowe miejsca interwencji (projekt flagowy) mające wpływ na wszystkie obszary strategiczne. Aktywizacja wybranych strategicznie ważnych terenów i wzmocnienie ich oddziaływania na tereny sąsiednie w założeniu prowadzić miało do „rozlewania się" przestrzeni aktywizujących proces rewitalizacji.

[1] Program został uchwalony przez Radę Miasta Krakowa w 2006 roku.

Działania programu zostały zgrupowane w następujące kategorie:

- Działania w zakresie uporządkowanie struktury zabudowy, ładu przestrzennego oraz ochrony wartości przyrodniczych i kulturowych.

- Działania w zakresie stymulowania rozwoju ekonomicznego.

- Działania w zakresie aktywizacji społecznej, które podejmowane są w „klasycznych" trzech sferach: przestrzennej, ekonomicznej i społecznej.

Uchwalony LPR proponował następujące projekty w ramach działań strategicznych:

W zakresie przedsiębiorczości: utworzenie Inwentoriów - centrum produkcji rozwiązań prototypowych i innowacyjnych produktów technologicznych; Dzielnicowe Centrum handlowe wraz ośrodkiem usług niszowych; opracowanie Katalogu produktów lokalnych dla promocji obszaru Zabłocia.

W zakresie gospodarki przestrzennej oraz przestrzeni społecznej: (kompleksowy projekt przebudowy ulicy Lipowej; przebudowa zieleni wysokiej – nasadzenie drzew; wykonanie kompleksowego oświetlenia ulicznego wraz z iluminacją elewacji frontowej Fabryki Emalia (Schindlera); budowa parkingów i zatoki dla autokarów w rejonie TELPOD.

W zakresie nauki i kultury: utworzenie Muzeum Sztuki Współczesnej i Muzeum Pamięci Miejsca; Wolontariat studencki na rzecz dzielnicy.

W zakresie przestrzeni społecznaej: Młodzieżowy System Obsługi Ruchu Turystycznego; modernizacja urządzeń i obiektów zaplecza KS „Podgórze"; adaptacja obiektu Ziarno (Młyn 2) na Centrum Przemysłu Czasu Wolnego.

W zakresie mieszkalnictwa: kompleksowa renowacja i modernizacja elewacji frontowych kamienic; budowa wysokiej jakości mieszkań w rejonie Bulwarów Wiślanych.

Bezpieczeństwo i Jakość Życia: (budowa kładki dla pieszych nad ulicą Herlinga – Grudzińskiego w osi ulicy Romanowicza; Bulwary Wiślane)

Realizacja projektów Programu oraz inne inicjatywy

Rewitalizacja Zabłocia nie rozpoczęła się od wdrożenia projektu flagowego, którego założeniem było zintegrowanie dzielnicy i oddziaływanie na pozostałe części obszaru przez zwiększenie atrakcyjności i zlikwidowanie barier przestrzennych. Niektóre inicjatywy zostały zrealizowane lub są w trakcie realizacji, niezależnie od powstania Alei Lipowej.

Można zatem zastanawiać się czy elementy programu rewitalizacji mogą skutecznie funkcjonować na Zabłociu bez głównej przestrzeni publicznej? Czy Aleja Lipowa jest Zabłociu potrzebna?

Krakowska Akademia im. Andrzeja Frycza Modrzewskiego

Jedną z pierwszych inicjatyw podjętych na obszarze Zabłocia, jeszcze przed oprawkowaniem i uchwaleniem Programu, jest realizacja nowego kampusu Krakowskiej Akademii im. Andrzeja Frycza Modrzewskiego. Pierwszy obiekt kampusu przy ulicy G. Herlinga-Grudzińskiego w dzielnicy Podgórze oddano do użytku w sierpniu 2004 roku, a drugi funkcjonuje od lipca 2005 roku. Trzeci budynek kompleksu dydaktycznego powstał w jego północnej części, wzdłuż planowanej jezdni bulwarowej nad Wisłą. Budynki kampusu Krakowskiej Akademii im. A. F. Modrzewskiego tworzą spójny zespół urbanistyczny. Poważnym mankamentem całego kompleksu jest brak połączenia pieszego z Zabłociem, na skutek niezrealizowanej jeszcze kładki pieszej ponad ulicą G. Herlinga-Grudzińskiego. Czteropasmowa droga skutecznie odcina ruch pieszy z kierunku południowego – powstaje w ten sposób bardzo niebezpieczne miejsce skrzyżowania się traktów kołowego i pieszego.

Muzeum Sztuki Współczesnej

Zgodnie z Programem w czerwcu 2007 roku rozstrzygnięty został międzynarodowy konkurs na opracowanie koncepcji architektoniczno-urbanistycznej Muzeum Sztuki Współczesnej na terenach tzw. Fabryki Schindlera w Krakowie. Konkurs przyniósł dobre rezultaty, chociaż liczba prac konkursowych była niewielka w stosunku do rangi tematu, co potwierdziło jego trudność. Ogólny bilans rozwiązań zawartych we wszystkich pracach w pełni potwierdził możliwość prawidłowego rozwiązania Muzeum Sztuki Współczesnej w powiązaniu z „Muzeum Miejsca". Zwycięskim okazał się być projekt włoskiej grupy projektowej Claudio Nardi, Leonardo Maria Proli z Florencji. Przebudowa i adaptacja muzeum wciąż trwają, a jego część już jest udostępniona zwiedzającym.

Plac Bohaterów Getta

W 2003 roku (jeszcze przed opracowaniem Programu) ogłoszono konkurs na przebudowę Placu Bohaterów Getta. Zwyciężyła koncepcja Biura Projektowego Lewicki Łatak. 8 grudnia 2005 roku nastąpiło oficjalne otwarcie nowego Placu. Jego głównym elementem są 33 rzeźby krzeseł z metalu i 37 mniejszych (będących kopiami tych dużych), na których można usiąść. Na środku Placu wyremontowano zachowany budynek dworca autobusowego linii „Karpaty" wzniesiony w 1931 roku, projektu arch. Adolfa Siódmaka. Obecnie budynek mieści małą galerię malarstwa i fotografii. Przebudowa placu nie była elementem programu rewitalizacji, ale w znakomity sposób wykorzystuje potencjał miejsca i jest dobrym przykładem pozytywnej przemiany wizerunku Podgórza (Zabłocia).

Lofty w młynie Ziarno

Spółka Ziarno we współpracy z pracownią architektoniczną Artech postanowiła zagospdarować ogromny młyn z początku XX wieku. Początkowo, zgodnie z Programem, rozważana była tu lokalizacja Centrum Nurkowego ze studnią głębinową oraz Centrum Przemysłu Czasu Wolnego (rozrywki rodzinnej). Boom na rynku mieszkaniowym i moda na lofty były prawdopodobnie przyczyną zmiany planów właściciela obiektu i przeznaczenie go na cele mieszkaniowe. W tym niezwykłym budynku powstać ma kilkanaście apartamentów, z których każdy ma mieć odmienny i niepowtarzalny charakter. Taka unikatowa oferta mieszkaniowa urozmaiciłaby ofertę Zabłocia.

Garden Residence

Jeden z projektów Programu przewidywał budowę luksusowego zespołu mieszkaniowego, wykorzystującego nadwiślańską lokalizację z widokiem na Kazimierz. Środki uzyskane ze sprzedaży gruntu oraz inne dochody z inwestycji mogłyby, według założeń, być włożone w inne – niedochodowe projekty. Można uznać, że przewidywane działanie znalazło realizację w postaci luksusowego osiedla Garden Residence w rejonie ulic Przemysłowej, Lipowej i Zabłocie, które zajmie powierzchnię 65 tys. m^2. Wysokość zabudowy ograniczono do pięciu kondygnacji, z wyjątkiem dominant architektonicznych, mających liczyć do ośmiu kondygnacji. Na najwyższych piętrach znajdą się najdroższe mieszkania. Na 2 tys. m^2 powierzchni komercyjnej powstaną w sumie 453 apartamenty, dwupoziomowe garaże podziemne przewidziane dla 530 miejsc oraz część rekreacyjna z basenem i klubem fitness. Największym atutem tego osiedla jest jednak wielki ogród z fontannami. Docelowo 70% obszaru inwestycji mają stanowić tereny zielone. Pojawi się także zaplecze usługowe (ze sklepami, pocztą, salonem fryzjerskim itp.), którego dotąd na Zabłociu bardzo brakuje. Ta część inwestycji połączona będzie z siecią podziemnych ulic, biegnących pod budynkami. Mieszkania o podwyższonym standardzie w otoczeniu zielonych ogrodów urozmaicą i uatrakcyjnią ofertę Zabłocia.

Bulwary Wiślane

W trakcie opracowania jest plan zagospodarowania przestrzennego dla 6 km odcinka Bulwarów Wiślanych, które mają stać się otwartym „salonem Krakowa". W ich skład włączony jest też fragment Zabłocia. Koncepcje zagospodarowania bulwarów zostały zaprezentowane przy okazji konkursu, który obejmował obszar nabrzeży Wiślanych na odcinku od mostu Zwierzynieckiego po stopień wodny na Dąbiu. Wyróżnienie I stopnia zdobyła koncepcja Grupy Projektowej Proxima, która zakładała lokalizację w obrębie kampusu Akademii im.

A. Frycza-Modrzewskiego przystanek dla tramwaju wodnego. Miasto zapowiada też konkurs na projekt kładki pieszej, która ma połączyć pofabryczne Zabłocie z przeciwległym brzegiem Wisły.

Nowa plomba na ulicy Kącik

W sąsiedztwie placu Bohaterów Getta powstał nowy budynek mieszkalno-usługowy. Współczesna kamienica projektu pracowni B2Studio uzupełnia zabudowę ulicy Kącik. Forma projektowanego obiektu nawiązuje do sąsiednich kamienic, kontynuując linię istniejącej zabudowy, gabaryty i geometrię dachów. W części przyziemia budynku zaplanowano funkcję usługową, na wyższych kondygnacjach mieszkania z garażem wielostanowiskowym w kondygnacji podziemnej. Budynek, który w części zachodniej liczy cztery kondygnacje, a we wschodniej pięć, przedzielono przeszkloną klatką schodową, co stwarza wrażenie dwóch, przylegających do siebie budynków. Współczesna plomba korzystnie przyczynia się do poprawy jakości otoczenia tego historycznego miejsca.

3. Podsumowanie

O aktualności rewitalizacji krakowskiego Zabłocia świadczą liczne działania rozgrywające się w tej dzielnicy, której potencjał niewątpliwie dostrzegają władze miasta. Uchwalony program rewitalizacji dla Zabłocia jasno określił nową wizję oraz kierunki przemian tego zdegradowanego obszaru. Ustalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego odpowiadają różnym scenariuszom przeobrażenia dzielnicy w mieszkaniowo-usługową. Zwiększenie ilości terenów mieszkaniowych, a w zasadzie wytworzenie całkiem nowej struktury mieszkaniowej powinno przekładać się na równoczesne powstawanie towarzyszących i spajających przestrzeni publicznych.

Chociaż realizacja programu nie przebiega ściśle według przyjętych założeń, to jednak należy stwierdzić, że już samo jego uchwalenie przyczyniło się do przyspieszenia zmian w dzielnicy i wzrostu zainteresowania inwestorów. Nasuwa się jednak refleksja, czy odważna wizja przekształceń dzielnicy zarysowana przez uchwalony LPR, ale nierealizowana kompleksowo, lecz wybiórczo, ma na uwadze inne cele poza pozyskaniem dofinansowania ze środków unijnych pod pretekstem „rewitalizacji dzielnicy"?

Jednym z istotnych, lecz znacznie opóźnionych elementów programu jest wytworzenie przestrzeni reprezentacyjnej o funkcjach lokalnego centrum, który, w przypadku Zabłocia,

upatruje się właśnie w historycznym trakcie, jaki dziś tworzą ulice Kącik, Lipowa i Kiełkowskiego. Tak zdefiniowana nowa wizytówka miejsca może nie tylko przyciągnąć turystów zgłębiających historię techniki, ale również spowodować wzrost atrakcyjności okolicznych terenów. Pożądanym scenariuszem wydarzeń byłoby przyspieszenie wykonania już zaprojektowanych stref publicznych, co z kolei może spowodować uatrakcyjnienie terenów, przyciągnięcie inwestorów i stopniową rewitalizację całej dzielnicy. Biorąc pod uwagę dynamiczny rozwój miasta oraz stosunkowo niewielką odległość od historycznego centrum, dzielnica może nawet zmienić nadany przez ostatnie stulecia charakter w kierunku rozwoju terenów mieszkaniowych i usługowych, rozszerzając turystyczną ofertę miejską o „skansen techniki", „tygiel alternatywnej kultury" i centrum sztuki nowoczesnej w Krakowie.

Bibliografia

1. Kuboś R.: Aleja Lipowa – projekt przebudowy ulicy Lipowej, jako miejsca określającego tożsamość obszaru dzielnicy Zabłocie w Krakowie - praca dyplomowa magisterska, promotor Gasidło K., Wydział Architektury Politechniki Śląskiej, Gliwice 2008.
2. Gasidło K., Kuboś R.: Aleja Lipowa – projekt flagowy programu rewitalizacji dzielnicy Zabłocie w Krakowie - referat wygłoszony na I. Międzynarodowej Konferencji Naukowej z cyklu: Współczesne Zarządzanie Sprawami Publicznymi – Procesy Rewitalizacji a Rozwój Lokalny i Regionalny. Kraków 2009.
3. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Obszaru Zabłocie, Kraków 2006.
4. Program rewitalizacji i aktywizacji poprzemysłowego obszaru Zabłocie, autorzy: Gorgoń J., Starzewska-Sikorska A., Gasidło K., Kamiński Z., Korcz M., IETU Katowice, Kraków 2006.
5. Rewitalizacja Miast Polskich jako sposób zachowania dziedzictwa materialnego i duchowego oraz czynnik zrównoważonego rozwoju. Podsumowanie projektu, praca zbiorowa (pod red.) Jarczewski W.; IRM, Kraków 2010.
6. Strategia Rozwoju Krakowa, Kraków 2005.