

Agnieszka Flis

Akademia Pomorska
Słupsk

Elżbieta Szalewska

Słupsk

**KRAJOBRAZY ZABUDOWANE SŁUPSKA
– ROZWÓJ HISTORYCZNY I WSPÓŁCZESNA STRUKTURA
FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA**

**THE DEVELOPED LANDSCAPE OF SŁUPSK
– HISTORICAL EXPANSION AND THE CONTEMPORARY
FUNCTIONAL-SPATIAL STRUCTURE**

Zarys treści: Definiowanie systemów zurbanizowanych w naukach geograficznych, do których należy zagospodarowanie przestrzenne, jest zadaniem złożonym ze względu na wieloaspektowość obiektów, które występują w przestrzeni. W niniejszym artykule zajęto się terenami zabudowanymi znajdującymi się w granicach administracyjnych Słupska. We wstępie przedstawiono cel i kontekst badań, materiały źródłowe, przebieg badań i podstawy kwalifikacji obszarów. Najpierw omówiono rozwój historyczny terenów zabudowanych i ustalono czas powstania istniejącej zabudowy miejskiej. Następnie oceniono tereny zabudowane, biorąc pod uwagę ich funkcje. Zebrany materiał umożliwił ocenę na podstawie wybranych kryteriów jakościowych i ilościowych. W opracowaniu ocena bonitacyjna dotyczy miasta średniej wielkości (liczba ludności Słupska to około 100 tys. mieszkańców), oparta została na cechach i kryteriach opisujących fizjonomię terenów zabudowanych. Zastosowane mierniki atrakcyjności przyrodniczej i kulturowej odzwierciedlają jakość wizualną badanego obszaru, a więc przede wszystkim jego walory estetyczno-widokowe i kompozycyjne.

Słowa kluczowe: krajobrazy zurbanizowane, użytkowanie ziemi, rozwój przestrzenny miasta, jakość przestrzeni miejskiej, struktura funkcjonalno-przestrzenna miasta

Key words: urbanized landscape, land use, urban growth, qualities of urban space, functional-spatial structure of a city

Wstęp

Niniejsza praca jest kontynuacją problematyki badawczej realizowanej przez autorki od kilku lat (*Geografia...* 2004). Badaniami objęto Słupsk, średniej wielkości miasto w skali Polski, położone w północno-zachodniej części Polski, w odległości

17 km od Morza Bałtyckiego. Słupsk należy do miast o długiej historii, które dynamicznie rozwinęło się w drugim półwieczu XX w. Z tych powodów autorki badały cechy miasta współczesnego na tle historycznych przemian, ponieważ w przestrzeni Słupska zachowało się wiele elementów z różnych epok. Systemy zagospodarowania przestrzennego w miastach należą do najbardziej dynamicznych i zróżnicowanych systemów krajobrazowych, podlegających ciągłym przemianom jakościowym i strukturalnym. Badanie przemian, w wyniku których dokonuje się ekspansja terenów zurbanizowanych, jest zajęciem interesującym dla naukowców, ale zagadnienia te i wyniki badań mogą być przydatne dla pracowników jednostek administrujących przestrzenią. Chociaż przemiany są zjawiskiem ciągłym, a ich tempo może być różne, to na potrzeby niniejszego artykułu – w celu zobrazowania tendencji i kierunków rozwoju przestrzennego zagospodarowania miasta – oprócz badania stanu aktualnego w roku 2008 wykorzystano materiały źródłowe z początku XX w. Należy wspomnieć, że od połowy XVII w. do 1945 roku Słupsk (Stolp) znajdował się na peryferiach Prus, a potem Rzeszy Niemieckiej. Najbardziej dynamiczny rozwój ludnościowy i przestrzenny terenów miejskich przypadł na lata 1960-1980.

Istotnym celem badań nad aktualną strukturą funkcjonalno-przestrzenną Słupska jest także próba poszukiwania optymalnych wskaźników służących waloryzacji przestrzeni miejskiej. Dlatego w końcowym etapie pracy dokonano oceny jakości terenów zabudowanych. Zastosowano metodę bonitacyjną, uwzględniając wybrane kryteria–cechy współczesnych terenów zabudowanych istotne dla prawidłowego funkcjonowania i poprawy jakości terenów miejskich.

Pojęcia, zakres i metoda badań

W badaniach skupiono się na charakterystyce terenów zabudowanych o różnych funkcjach (mieszaniowych, usługowych, przemysłowych, magazynowych, skladowych, komunikacyjnych, komunalnych, rekreacyjno-wypoczynkowych). W Słupsku zachowano sporo tzw. terenów otwartych, na których dotąd brak zabudowy (np. lasy, łąki i pastwiska, sady, grunty orne, wody), ale obszary takie wykluczono z analiz.

Zakresem badań objęto tereny zabudowane miasta w granicach administracyjnych. Teren to część powierzchni ziemi wraz z jej rzeźbą i pokryciem. Teren zabudowany to taki, na którym znajdują się budynki. W badaniu pominięto budowle podziemne oraz systemy podziemne infrastruktury technicznej. Najpierw prześledzono rozwój historyczny terenów zabudowanych miasta. Głównym elementem kwalifikującym był czas powstania istniejących w 2008 roku budynków. W kwalifikacji pominięto wystąpienie w tym miejscu wcześniejszej zabudowy lub osiedlowego użytkowania terenu jako parki, siedliska rolnicze lub ogrody, jeśli to zagospodarowanie zlikwidowano. Wykluczono z analizy ogrody działkowe, zieleń parkową i cmentarz, chociaż na tych terenach występuje zabudowa¹. Granice przestrzenne osadnictwa ustalono badaniem bezpośrednim oraz na podstawie materiałów kartograficz-

¹ Enklawy te oznaczono odmiennie.

nych. Dokonano podziału obszaru na następujące okresy: miejsca z budynkami i budowlami z XV-XVIII w. (sygnatury), XIX w., pierwsza połowa XX w. i późniejsze. W drugiej połowie XX w. wyróżniono lata 1955-1965, 1966-1980, 1981-1995 oraz tereny zurbanizowane po 1996 roku. Przyjmując takie wydzielenia, kierowano się warunkami politycznymi, tendencjami i wzorcami zagospodarowania. Na obszarach, gdzie nie ma już osadnictwa pierwotnego, przyjęto wiek budynków istniejących. W skali całego miasta wtórne lub kolejne „pokolenia” budynków powstały w centrum Słupska, przy ulicy Szczecińskiej, przy linii kolejowej, na wschodnim zboczu doliny, gdzie osadnictwo pojawiło się we wczesnym średniowieczu.

Na takim tle przeprowadzono charakterystykę ilościową i jakościową współczesnych krajobrazów zabudowanych oraz oceniono jakość tych terenów na podstawie wybranych kryteriów – cech właściwych współczesnym obszarom zabudowanym Słupska.

Jakość przestrzeni miejskiej bywa mierzona subiektywnymi odczuciami, ocenami, porównaniami do jakości terenów sąsiednich czy nawet odczuć mieszkańców innych miast. Bywa porównywana do stanu zadowolenia, satysfakcji, poczucia bezpieczeństwa zewnętrznego i wewnętrznego, równowagi psychicznej, komfortu. Jakość terenów zabudowanych może dawać poczucie komfortu, szczytowania się miejscem zamieszkania czy pracy w szerszym lub węższym zasięgu przestrzennym. Do mierników należy stan środowiska przyrodniczego, bliskość zieleni, jakość dróg, ogólne cechy zagospodarowania użytkowanej przestrzeni. W badaniach wybrano lokalne właściwości, które w istotny sposób decydują o *jakości życia* mieszkańców Słupska, tj. wpływają pozytywnie lub negatywnie na ocenę przestrzeni. Na potrzeby niniejszych badań przyjęto definicję Ziobrowskiego (1992), który wyjaśnia znaczenie tego terminu w następujący sposób: „jakość środowiska miejskiego obejmuje szanse i zagrożenia obiektywnie istniejące w przestrzeni miasta, niezależnie od tego, czy wynikają one z warunków przyrodniczych, stanu infrastruktury technicznej czy uwarunkowań społecznych”.

O jakości terenów zabudowanych miasta decydują warunki przyrodnicze, stan i układ obiektów antropogenicznych (zabudowy i infrastruktury technicznej) oraz czynniki społeczne i ekonomiczne. W dokonanej analizie i ocenie posłużono się wybranymi miernikami ilustrującymi uwarunkowania przyrodnicze i antropogeniczne, pominięto natomiast sferę społeczną i ekonomiczną. Szczególny nacisk położono na fizjonomię terenów zabudowanych, wynikającą z wieku zabudowy, rozkładu przestrzennego funkcji oraz walorów estetyczno-wizualnych krajobrazu, które często traktowane są pobieżnie i bywają niedoceniane w studiach nad jakością życia w miastach (por. Kałamucka 2007).

Wybrane do analizy mierniki sklasyfikowano w dwóch grupach. Pierwszą z nich stanowią **mierniki funkcjonalności krajobrazów zabudowanych**, opisywanych przez następujące wskaźniki:

- a) strukturę użytkowania terenów zabudowanych i zainwestowanych wyrażoną w procentach w skali całego miasta,
- b) gęstość i intensywność użytkowania terenów w obrębie poszczególnych dzielnic: zagęszczenie zabudowy i linii komunikacyjnych, obecność wolnej przestrzeni, gęstość zaludnienia,

- c) stopień zróżnicowania funkcji w obrębie poszczególnych dzielnic miasta, współczynnik wymieszania głównych funkcji miejskich, wskazanie dzielnic mono- i wielofunkcyjnych oraz występowanie funkcji konfliktowych.

Termin *funkcjonalność* odnoszący się do terenów zabudowanych oznacza ich użyteczność, przydatność do pełnienia określonych funkcji istotnych dla mieszkańców. Oznacza relacje między funkcjami, ich dostępność, także wielkość terenów zabudowanych, ich orientację topograficzną, lokalizację w odniesieniu do występujących uciążliwości (np. terenów zabudowanych o funkcjach mieszkaniowych). Słownik języka polskiego wyjaśnia określenie *funkcjonalny* następująco: „dobrze spełniający swoją rolę, odpowiadający potrzebom, mający funkcje użytkowe” (*Słownik... 1978*).

Do drugiej grupy zaliczono **mierniki atrakcyjności** w obrębie poszczególnych dzielnic. Wyróżniono:

- a) *atrakcyjność przyrodniczą* opisywaną w tej analizie przez następujące parametry: urozmaicenie rzeźby terenu (deniwelacje i dominujące formy ukształtowania powierzchni); występowanie wód powierzchniowych bądź ich brak; obecność naturalnych punktów i ciągów widokowych, szerokich widoków, panoram w krajobrazie;
- b) *atrakcyjność kulturową* charakteryzowaną przez następujące cechy: występowanie i liczbę dominant architektonicznych w wyróżnionych częściach miasta, stanowiących punkty widokowe; obecność i liczbę obiektów zabytkowych typu: zamki, kościoły, kamienice, mosty i inne; długość ulic ze szpalerami drzew, żywopłoty, inną zieleń towarzyszącą zabudowie; estetykę krajobrazu oraz występowanie obiektów budowlanych o ciekawej architekturze, urozmaicających krajobraz, np. stylowych założeń urbanistycznych, placów, pomnika, elementów małej architektury (np. fontann, pergoli, altan); występowanie powierzchni zaniedbanych, zdewastowanych, gruzowisk, ujemnie wpływających na jakość przestrzeni.

Ocena jakości krajobrazów zabudowanych w poszczególnych dzielnicach miasta została przeprowadzona na podstawie metody bonitacji punktowej, w której przypisano wartości punktowe wybranym cechom terenów zabudowanych. Cechy te stanowiły kryteria oceny.

Analizując kryterium funkcjonalności, uwzględniono trzy cechy: typ i intensywność zabudowy, gęstość zaludnienia (liczbę osób na hektar) i zróżnicowanie funkcji. W typach zabudowy wyróżniono np. zabudowę wielorodzinną bardzo wysoką (powyżej czterech kondygnacji), wysoką czterokondygnacyjną, niską willową, jednorodziną wolno stojącą i szeregową oraz przemysłowo-składową. Za najbardziej korzystną uznano dominację zabudowy niskiej jednorodzinnej lub wielorodzinnej i przypisano jej największą liczbę punktów. Zaęszczenie zabudowy i elementów komunikacyjnych oceniano w skali trójstopniowej od 1 do 3 punktów: im wyższa gęstość, im bardziej ciasne i wąskie linie komunikacyjne, tym mniejsza wartość. Wysokie zróżnicowanie funkcji (wielofunkcyjność) niekolidujących ze sobą uznano za najbardziej pożądane w poszczególnych dzielnicach (największa liczba punktów), zaś nagromadzenie funkcji kolidujących ze sobą lub monofunkcyjność – za niekorzystne. Gęstość zaludnienia mierzono w liczbie osób na hektar w każdej dzielnicy,

przyjmując kryterium, że im wyższe zaludnienie, tym mniej punktów. Suma punktów była podstawą kwalifikacji jednostek pod względem funkcjonalności przestrzennej według pięciostopniowej skali ocen: bardzo wysoka, wysoka, umiarkowana, niska i bardzo niska.

W bonitacji atrakcyjności przyrodniczej postąpiono podobnie. Oceniając rzeźbę terenu przyjęto, że im większe zróżnicowanie (większe deniwelacje i wysokości bezwzględne), tym wyższa wartość punktowa, zaś wody – im liczniej występują i zajmują więcej powierzchni (uwzględniono ich liczbę i rodzaj), tym wyższa ocena. Atrakcyjność krajobrazową oceniano, uwzględniając liczbę naturalnych elementów ekspozycji krajobrazowej: punktów i ciągów widokowych, szerokich widoków i panoram (im większa ich liczba, tym więcej punktów). Po zsumowaniu wszystkich punktów otrzymano ocenę atrakcyjności przyrodniczej każdej jednostki.

W ocenie atrakcyjności kulturowej bonitowano pięć cech: liczbę architektonicznych cech dominant architektonicznych, liczbę obiektów zabytkowych (im większa, tym wyższa ocena), obecność zieleni towarzyszącej, tzn. odcinków ulic z roślinnością towarzyszącą w stosunku do całkowitej długości ulic danej dzielnicy wyrażoną w procentach (im większy procent, tym wyższa wartość punktów), występowanie szczególnie atrakcyjnych obiektów małej architektury, procent udziału powierzchni zdegradowanych w całości obszaru badanej jednostki (im większy odsetek, tym niższa ocena). Suma ocen cząstkowych była podstawą ogólnej oceny atrakcyjności kulturowej danej dzielnicy.

Rozwój krajobrazów zurbanizowanych w Słupsku

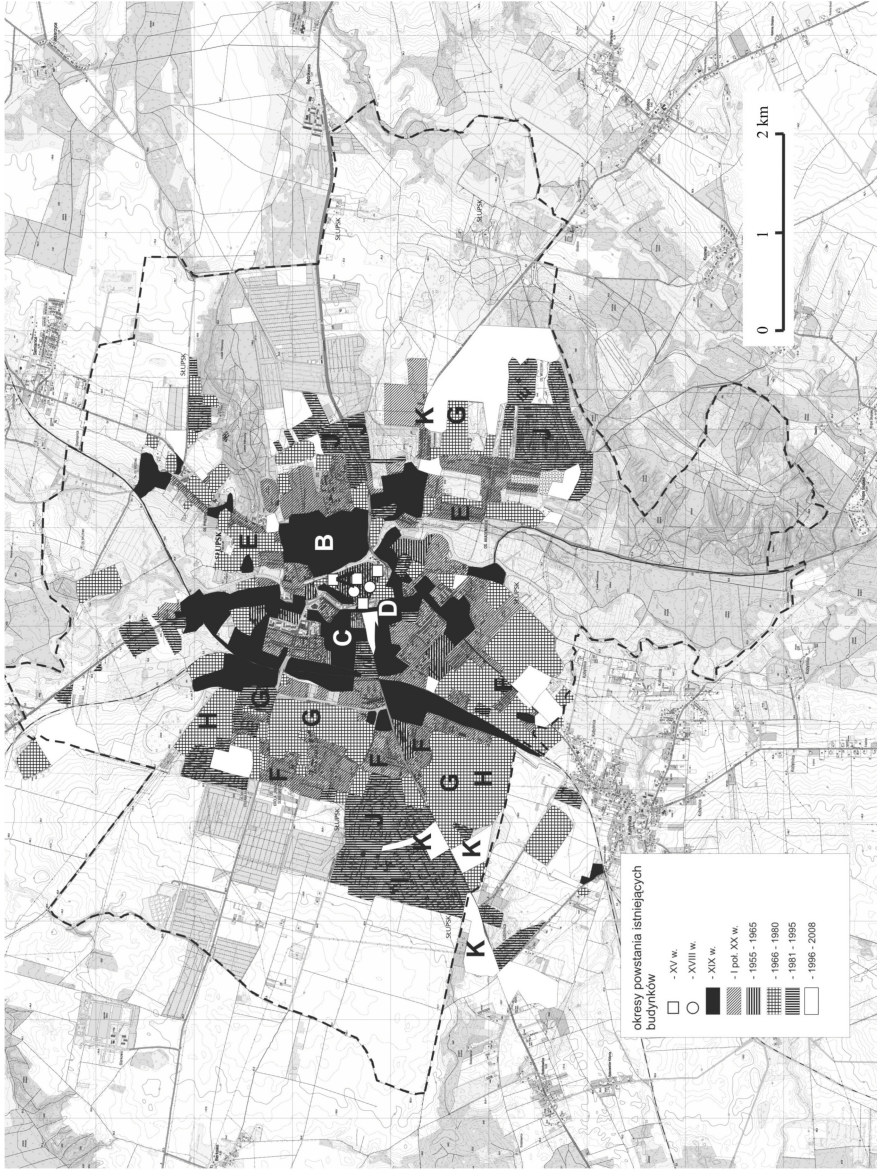
Termin *urbanizacja* odnosi się do społecznego i kulturowego procesu wyrażającego się rozwojem miast, powiększaniem obszarów miejskich oraz zwiększaniem udziału mieszkańców miast w ogólnej liczbie ludności. Efektem urbanizacji są przemiany krajobrazowe polegające na przekształcaniach pierwotnie rolnych lub leśnych obszarów w zabudowane lub inne o miejskim charakterze. Chociaż Słupsk jest miastem już ponad 700 lat, to na obszarze administracyjnym przeważa zabudowa pierwotna². Rozmieszczenie przestrzenne obszarów urbanizowanych w podziale na okresy ich powstania przedstawiono na rycinie 1.

Przyjmuje się, że Słupsk miastem był już w drugiej połowie XIII w., a w 1310 roku margrabiowie brandenburscy potwierdzili ten stan³ oraz nadali mieszczanom liczne przywileje, aby osada się rozwijała w stosunkowo rozległym regionie rolniczym⁴. Istotne znaczenie w ukształtowaniu się funkcji miastotwórczych miały cechy środowiska przyrodniczego, ułatwiające przeprawę przez rzekę, oraz względy polityczne.

² Autorki za zabudowę pierwotną uznają taką, gdzie znajduje się pierwsze „pokolenie” budynków oraz po raz pierwszy systemy osadnicze zastąpiły wcześniejsze rolne lub inne bioprodukcyjne.

³ Treść dokumentu margrabiów brandenburskich Jana i Waldemara historycy interpretowali niejednolicie, np. M. Szczaniecki i K. Ślaski (1961, s. 43-44) przyjęli, że dotyczył on lokacji miasta, natomiast aktualnie przyjmuje się, że jest to potwierdzenie praw miejskich Słupska i relokacja przestrzenna.

⁴ Do XIX w. ważną rolę w gospodarce miasta odgrywało rolnictwo.



Ryc. 1. Struktura wiekowa terenów zabudowanych Słupska (opracowanie własne: E. Szalewska)
 Fig. 1. The age structure of the building areas of Słupsk (the author study)

Około VII w. n.e. skupiska osadnicze w dolinie rzecznej zagęszczały się, a od VIII w. rozwijała się osada w rejonie współczesnej ulicy Garncarskiej, gdzie prawdopodobnie była główna przeprawa i przystań rzeczna. We współczesnym krajobrazie zurbanizowanym przetrwała forma terenowa miejsca, gdzie istniał datowany na XI-XII lub IX-XIII w. wczesnośredniowieczny gród, na którym w drugiej połowie XIX w. wzniesiono kościół św. Ottona⁵. Miejsca osadnictwa wczesnośredniowiecznego w dolinie pokrywa warstwa gleby i jedynie przy okazji różnych prac terenowych znajdowano i nadal znajduje się na około 2,5-3,5 m poniżej terenu resztki drewnianych konstrukcji palowych w rejonie współczesnych ulic: Słowiańskiej, Partyzantów, Kościelnej, Henryka Pobożnego, Szkolnej, zamku i Starego Rynku.

Na podstawie tego, że blisko siebie, po obu stronach rzeki oraz na zboczach doliny istniało w XIV w. kilka osad otwartych⁶ z kościołami oraz gród obronny, Spors (1978) przyjął, że w Słupsku istniała „aglomeracja” w rozumieniu zjawisk osadniczych średniowiecza. Trzeba podkreślić, że ustalony w średniowieczu⁷ lub jeszcze wcześniej obszar oraz granice miasta były tak rozległe, że do współczesności ich nie powiększono⁸.

Chociaż od wieków osadnictwo istniało po obu stronach rzeki, to enklawy położone na wschodnim zboczu doliny uważano za miasto starsze, wcześniejsze od obszaru otoczonego murami w XIV w. Analizę planu przestrzennego tej części miasta, mającej około 12 ha, w której przetrwał jedynie układ ulic oraz kilka średniowiecznych budowli, w tym kościół Mariacki, dwie miejskie bramy, młyn, zamek, kościoły poddominikański i ponorbertański oraz wtórna, XIX- i XX-wieczna zabudowa respektująca zblizony do pierwotnego podział geodezyjny, opracowała Szalewska (2002, s. 23-38).

Średniowieczną genezę ma wiele ulic Słupska. Od wieków istnieją np. droga do Strzelina – ulica Grunwaldzka, a poza miastem polna do Bierkowa – ulice Banacha i Piłsudskiego, zaś Kaszubska⁹, Świętego Piotra, Wiejska, Arciszewskiego – do Krępy, Gdyńska – do Kusowa i Płaszewka. Zmieniono rangę odcinka ulicy Raszyńskiej, którą do początku XIX w. prowadził główny trakt gdański. Swoją rangę do dziś zachowała ulica Tuwima, dawny trakt z kierunku zachodniego od Sławna i Darłowa. Przed wybudowaniem szosy od rynku do Kobylnicy (ul. Poznańska) jeżdżono w tym kierunku drogą–ulicą Grottera¹⁰.

We współczesnym planie miasta zachowano układ ulic obszaru w murach oraz na dawnych przedmieściach i w mieszczańskich ogrodach. W 1794 roku wytycze-

⁵ Teren pagórka z grodem pomiędzy ulicami Partyzantów i Szarych Szeregów przebadano wyrywkowo w latach 1966-1967.

⁶ Osady powstawały na rozwidleniach dróg, gdzie tworzone place.

⁷ W dokumencie z 1310 roku miastu nadano 200 łanów (ok. 3850 ha), w tym 50% pól, 25% mieszczanie mogli przeznaczyć pod zabudowę i ogrody oraz 25% stanowiły pastwiska.

⁸ Po niewielkich regulacjach obszaru i przebiegu granic administracyjnych miasta w ramach czynności geodezyjnych reformy uwłaszczeniowej w XIX w., dopiero w latach sześćdziesiątych XX w. powiększono obszar miejski, włączając w jego granice wieś Ryczewo.

⁹ Nazwa ulicy nie jest zmieniana od ponad 150 lat, bowiem na mapach z połowy XIX w. opisywano ten trakt jako „Kaschubenweg” – droga kaszubska.

¹⁰ Trakt współczesnej ulicy Poznańskiej powstał dopiero w drugiej połowie XIX w.

niem nowego cmentarza na wzgórzach przy drodze kaszubskiej rozpoczęto proces wychodzenia z funkcjami poza mury miejskie¹¹. Wiejski charakter zabudowy zaniżał na wschodnim zboczu doliny od połowy XIX w., kiedy zaczęto stawiać domy piętrowe i wyższe, o kilku mieszkaniach. Podobny był kierunek przekształcania dawnych siedlisk miejskich rolników, których drewniane zagrody, stodoły i magazyny cechowe stały przy drodze w kierunku morza¹². W tym rejonie przez wieki działała cegielnia, a w doły wsypany śmieci. Na początku XX w., po wyczerpaniu się złóż itów, zlikwidowano cegielnię, po której przy ulicy Bałtyckiej przetrwało tylko kilka budynków wykorzystywanych na hurtownie oraz sporo terenów zdegradowanych. Na terenie, gdzie przy ulicy Kopernika jest szpital, od XVII w. było siedlisko gospodarstwa kościelnego oraz sady.

Przekształcenia w tym rejonie to urbanizacja wewnętrzna, polegająca na zmianie przeznaczenia terenu lub budynków. Zdarzało się, że budynki ulegały zniszczeniu wskutek pożaru, powodzi, ale najczęściej stare zastępowały nowsze. Do końca XVIII w. w Słupsku przetrwał pełen obrys murów z bramami, za którymi przy głównych drogach były przedmieścia z niską zabudową i ogrodami. Wokół murów rozciągał się pas szerokości około 100 m łąk oraz mokradła z fosą, ciekami i stawami.

Urbanizacja w pierwszej połowie XIX w.

Zwiastunem rozszerzania terenów zabudowanych poza mury była budowa (1806) pięciokondygnacyjnego królewskiego magazynu prowiantów, który do dziś stoi nad Słupią. Potem, na początku XIX w., ciągnący się wzdłuż wschodniego brzegu Słupi, należący do króla Prus ugor zniwelowano, zmeliorowano i podzielono drogami na prostokąty. Najpierw założono tam ogrody i drogi obsadzono drzewami. W drugiej połowie XIX w. wzniesiono gmach szkoły średniej – gimnazjum, później domy mieszkalne, dwa budynki sądów, więzienie, bank, kilkanaście okazałych kamienic czynszowych, kościoły oraz szkołę ludową.

Inne działania urbanizacyjne, które korzystnie zmieniły krajobraz miasta, podjęto w wyniku rozruchów społecznych w 1848 roku. Aby zmniejszyć niezadowolenie, rajcy postanowili odkupić od różnych cechów grunty wokół miejskich murów, ponieważ fortyfikacje nie spełniały już swojej funkcji obronnej. Stopniowo, przez ponad 50 lat niwelowano i zasypywano 10 ha obniżeń, przekształcając je w tereny parkowe i zabudowane. Po przebiciu murów przy kościele zamkowym i budowie w połowie XIX w. nowej szosy w kierunku Kobylnicy powstał budynek urzędu rolniczego, kościół i gospody. Wilgotne, płaskie tereny tego przedmieścia, położonego na południe od centrum miasta, nie były atrakcyjne dla bogatych inwestorów. Także najbliższe otoczenie nie zachęcało do inwestowania, ponieważ tutaj budowali skromne domy rzemieślnicy i biedota, która osiedlała się na przedmieściach.

¹¹ Już wcześniej, bo w połowie XVII w. poza murami miasta, w rejonie współczesnych ulic Kościuszki i Traugutta, grzebano zmarłych w czasie zarazy na tzw. Górcie Groszowej (niem. Pfenings Berg).

¹² Na rozwidleniu współczesnych ulic Wolności i Kopernika na początku XIX w. po pożarze odbudowano magazyn garbowników skór, który w 1994 roku przeniesiono na Plac Rybacki nad Słupią.

Dynamiczna urbanizacja zewnętrzna

Ważnym impulsem do znacznego rozszerzenia terenów osiedlowych było doprowadzenie do Słupska, po wieloletnich staraniach mieszczan oraz ziemian, linii kolejowych. Zlokalizowanie torów oraz dworców osobowego i towarowego na zachodnim zboczu doliny Słupi, w odległości około 650 m od miejskich murów, skutkowało koniecznością przekształcania mokrych łąk w tereny budowlane. Zachodni od centrum kierunek i otwarty teren do dworca stał się podstawą rozwoju przestrzennego na ponad 150 lat. Po doprowadzeniu nowego środka transportu wartość 60 ha położonych pomiędzy miastem a dworcem wzrosła ośmiokrotnie¹³. W 1864 roku opracowano plan regulacyjny i wyznaczono drogi i kwartały zabudowy. Zgodnie z ówczesnymi trendami urbanistyki i architektury zagospodarowanie oparto na klasycznych wzorcach regularnego planu siatki ulic. Ustalono obowiązujący profil budowlany i zasady komponowania zabudowy. W kwartałach poszczególni prywatni inwestorzy budowali czynszowe kamienice, ponieważ dom mieszkalny stawał się inwestycją kapitałową.

Przy torach kolejowych i bocznicach powstawały fabryki przemysłu drzewnego, meblowego oraz zakłady przetwórstwa rolno-spożywczego o znaczeniu regionalnym. Część budynków istnieje do dziś. Niektóre z funkcji starano się segregować, np. skupy zwierząt, rzeźnię i miejską gazownię zbudowano z dala od centrum, na pastwiskach. Poza zabudową na początku XX w. wzniesiono obiekty energetyki i linie przesyłowe.

Zabudowa w dolinie wymagała odwodnienia terenu, wybudowania wodociągów i kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz utwardzania jezdni i chodników. Najszybciej wzniesiono domy wzdłuż ulicy łączącej centrum z dworcem i bezpośrednio przyległe, gdzie mieszkali przedstawiciele bogatszych grup społecznych. W tym samym czasie powstawały nowe, ale o niższym standardzie i brzydsze domy na wschodnim zboczu doliny Słupi (ulice Długosza, Słowiańska, Henryka Pobożnego, Świętego Piotra) oraz na terenach dawnych miejskich ogrodów (ulice Ogrodowa, Długa, Jaracza, Drewniana), gdzie nie regulowano pierwotnego podziału na parcele i w zabudowie nie wdrażano klasycznych reguł kompozycji przestrzennej, więc rejon te wyglądają, jakby budowano tam chaotycznie. Na przedmieściach osiedlali się robotnicy, rzemieślnicy i pracownicy najemni. Standard budowanych w tych rejonach mieszkań był niski, a zabudowa zagęszczona. Tak jest tam również teraz.

Na przełomie XIX i XX w., kiedy modny w urbanistyce europejskiej stał się model miasta-ogrodu, w Słupsku powstały nieduże osiedla willowe w bliskości rzeki i parków (ul. Arciszewskiego, Kościuszki, Policjantów, Traugutta, Wandy). Po 1920 roku diametralnie zmienił się model budownictwa mieszkaniowego oraz wykonawstwa. Magistrat oraz różne zrzeszenia i towarzystwa budowlane wzniosły kilka osiedli jednorodzinnych na przedmieściach – przy ulicach Kochanowskiego, Jagiellońskiej, Kossaka, Malczewskiego, Leszczyńskiego, Batorego, których forma przestrzenna najczęściej wynikała z pierwotnych granic działek¹⁴. W latach kryzysu i po

¹³ Wartość łąk około 25 000 talarów, a teren budowlany 200 000 talarów.

¹⁴ Po reformach uwłaszczeniowych w granicach miasta było ponad 1000 niewielkich powierzchniowo prywatnych działek, co utrudniało prawidłowy rozwój przestrzenny miasta i było bardzo krytykowane przez urzędników budowlanych, ponieważ procedurę wywłaszczeniową dopuszczały przepisy prawa, ale było to długotrwałe.

nim budowano małe domy jednorodzinne oraz piętrowe, dwu- i czteromieszkanie¹⁵. Przydomowy ogród miał dawać dodatkowy dochód i być azylem psychicznym dla ludzi przenoszących się do miasta ze wsi. Powstały pierwsze w mieście bloki mieszkalne typu klatkowego przy ulicach Paderewskiego, Szymanowskiego i Rybackiej¹⁶, z małymi, ale wygodnymi mieszkaniami. Takie nieduże domy z ogrodami i wspólnymi terenami do wypoczynku przetrwały przy ulicy Lelewela¹⁷ – na pierwszy rzut wyglądają jak domy jednorodzinne szeregowo, ale w każdym segmencie było kilka małych mieszkań.

Duże w skali Słupska, ale zrealizowane¹⁸ tylko w połowie osiedle satelickie z samodzielnym ośrodkiem usługowym (szkołą, placem manifestacji, kościołem, sklepami) dla ok. 6 tys. mieszkańców, z jednakowymi, małymi, bliźniaczymi i wolno stojącymi domami (ulice Bolesława Chrobrego, Zygmunta Augusta, Władysława Łokietka oraz Chodkiewicza – dla bankowców) realizowało w urbanistce idee narodowosocjalistyczne. Tego typu osiedle małych domów z ogrodem krótko przed 1939 rokiem powstało także na wschodnich obrzeżach miasta, przy drodze do Płaszewa i Kusowa, na gruntach parcelowanego folwarku Sankt George, wzdłuż ulicy Gdyńskiej¹⁹. W krajobrazie Słupska wyrazista była segregacja społeczna, w centrum przy kilku reprezentacyjnych ulicach w willach mieszkali najbogatsi, a robotnicy i niższe grupy społeczne na peryferiach.

Na południowo-zachodnich obrzeżach terenów osiedlowych od około 1916 roku istniało lotnisko, zajmujące ponad 100 ha, przy którym wzniesiono hangary, warsztaty, kantinę oraz mieszkania dla personelu (zabudowa ulicy Grottgera). Także przy szosie w kierunku Głębina, na terenie najdalej położonym od centrum był kompleks budynków wojskowych, wzniesionych pod koniec XIX w. i rozbudowywanych około 1930 roku. Jeszcze dalej znajdowały się place strzeleckie, boiska sportowe i druga cegielnia. Od końca XIX w. Słupsk dysponował dwoma dużymi – jak na skalę miasta – parkami podmiejskimi, mającymi ponad 300 ha, w których istniały budynki funkcjonalnie związane z wypoczynkiem. W kompleksie północno-wschodnim w wejściu było gospodarstwo stróża, korty tenisowe i szatnie przy trawiastych plażach, a w centralnej części parku „Waldkater” – parkowa restauracja²⁰ z tarasami i stawami. W kompleksie parkowo-leśnym na południowy wschód od zabudowy miasta zbudowano wojskowe strzelnice oraz dwie podmiejskie restauracje „Hildebrandthof” oraz „Walkmühle”. Duży udział w strukturze przestrzennej miały mniejsze i większe ogrody działkowe, zakładane na przedmieściach, z których tylko część istnieje nadal²¹. Historyczny stan zagospodarowania przestrzeni miasta obrazuje rycina 2.

¹⁵ Budowane przy drogach wyjazdowych z miasta (aleja 3 Maja, ulice Piłsudskiego, Poznańska).

¹⁶ Pierwotną nazwą ulicy Fischerstrasse upamiętniono budowniczego miejskiej gazowni – Fischera, ale na polski przetłumaczono ją literalnie.

¹⁷ Piętrowy, segmentowy dom ma ponad 220 m długości.

¹⁸ Budowę osiedla przerwano po rozpoczęciu wojny w 1939 roku.

¹⁹ Po 1945 roku osiedle nazwano Świętosław.

²⁰ Aktualnie budynek neofilologii Akademii Pomorskiej.

²¹ Przetrwały ogrody pomiędzy torami kolejowymi a ulicą Sobieskiego i przy ulicy Ogrodowej, zaś znajdujące się przy szosie do Darłowa zajęto pod mieszkalnictwo po 1970 roku.



Ryc. 2c

Zjawiska urbanizacyjne po 1945 roku

W 1945 roku miasto miało koncentryczny układ przestrzenny, zwartą, średniowysoką zabudowę w przydworcowych kwartałach, a niską, przeważnie domy jednorodzinne – na peryferiach. Na osiedlach dużo było ogrodów i terenów niezabudowanych. Ponieważ z wyjątkiem części budynków dworcowych i ¼ obszaru w miejskich murach Słupsk po wojnie nie był zniszczony, dość szybko odbudowano mosty i zabezpieczono zniszczone w działaniach wojennych w marcu 1945 roku budowle zabytkowe²². Spalone budynki w centrum rozebrano²³. Bloki, które nazwano Osiedlem 20-lecia PRL, wzniesione w latach 1958-1965, są czwartym lub piątym „pokoleniem” domów mieszkalnych w tym miejscu, dokumentującym socjalistyczne trendy w urbanistyce.

Przemiany przestrzenne do 1960 roku to zasadniczo urbanizacja wewnętrzna. Ponieważ do Słupska przyjechali ludzie stosunkowo młodzi i istniały odpowiednie zasoby mieszkaniowe²⁴, dopiero po 1955 roku zaczęto budować zakładowe mieszkania w zabudowie plombowej. W sferze usługowej najbardziej potrzebne były szkoły podstawowe, które wybudowano przy ulicach Sobieskiego (1955), Kilińskiego (1958), Jana Kazimierza, Małachowskiego, Tuwima. Na ówczesnych peryferiach wybudowano szkoły średnie – przy ulicach Szczecińskiej (rolniczą i elektryczną) i Bałtyckiej (pielęgniarską). Mieszkalnictwo powstało najpierw w kwartałach przydworcowych (ul. Morcinka) i nad Słupią (ul. Garmcarska – 1962, osiedle Nadrzecze – 1967). Budowano nieduże osiedla o typowych domach, z małymi mieszkaniami i usługami na parterach.

Zgodnie z planistycznie określonymi kierunkami rozwoju miasta i aktualnymi potrzebami inwestowano zasadniczo w dwie funkcje – mieszkalnictwo i przemysł. Nowe zakłady przemysłowe i tereny składowe powstały w dwóch skupiskach, północno-zachodnim i południowo-zachodnim od centrum. Na początku lat 60. wybudowano na obrzeżach kilka dużych zakładów przemysłowych, z których tylko niektóre funkcjonują nadal. Intensywny rozwój demograficzny w mieście i w jego wiejskim otoczeniu oraz nowe miejsca pracy w przemyśle dały impuls do tworzenia mieszkalnictwa spółdzielczego, najpierw na terenach zachodnich, gdzie od około 1939 roku istniał „wolny od zabudowy teren” – ponad 50-hektarowa enklawa pól i ogrodów²⁵ oraz na położonym blisko zabudowy dawnym lotnisku przy ulicy Grottera. W blokowych, monotonnych przestrzennie osiedlach Zatorze i Piastów, powstałych w latach 70. i 80. XX w., realizowano socjalistyczne zasady kompozycji, wykorzystując technologię uprzemysłowioną. Kolejne duże osiedle na około 150 ha powstało także na zachód od śródmieścia, pomiędzy ulicami Piłsudskiego a Szczecińską, ponieważ wschodnie tereny na wysoczyźnie zablokowane były dla rozwoju przestrzennego funkcją specjalną²⁶.

²² Powstałe w średniowieczu, które zgodnie z polityką konserwatorską starannie odbudowano w latach późniejszych.

²³ Gruzy, którymi najpierw zasypano piwnice, wywożono do parku.

²⁴ W dużych mieszkaniach umieszczano po kilka rodzin.

²⁵ W pierwszych planach ogólnych przyjmowano kontynuację mieszkalnictwa jednorodzinnego, ale ta forma nie była popularna.

²⁶ Miasto część tej enklawy odzyskało pod koniec lat 80. pod budowę wojewódzkiego szpitala i mieszkalnictwo.

Na nowym, mającym pomieścić ponad 30 tys. mieszkańców osiedlu Budowniczych Polski Ludowej (potem Niepodległości) przewidziano około 10-hektarowe centrum dzielnicowe, którego razem z osiedlem nie zbudowano (zrealizowano tylko podstawowe usługi, budynek oddziału PKO, kościół). Przy ulicy Szczecińskiej wzniesiono turystyczny zajazd²⁷, warsztat samochodowy, a naprzeciwko biurowce Urzędu Skarbowego o zasięgu powiatowym, ponieważ w centrum nie było wolnych terenów na budynki usługowe²⁸.

Po 1990 roku za tym osiedlem, już na terenie wiejskim w gminie Kobylnica, przy granicy z miastem powstał supermarket sieci „Real”, później kolejne domy handlowe OBI, E.Leclerc. Kierując się w urbanistyce regułami gospodarki rynkowej, przy drodze regionalnej w tym kierunku zbudowano salony sprzedaży samochodów, sklepy z materiałami budowlanymi, cztery stacje paliw.

Zablokowaną około 1960 roku funkcją specjalną możliwość rozszerzania terenów osiedlowych w kierunku wschodnim otwarto w 1987 roku rozpoczęciem budowy²⁹ wojewódzkiego szpitala i obiektów towarzyszących. W sąsiedztwie kompleksu usług zdrowia powstała szkoła podstawowa, mieszkalnictwo jednorodzinne i wielorodzinne oraz później na powierzchni kilku hektarów pawilon handlowy sieci „Castorama” z dużym parkingiem. Prawie 100-hektarowy teren, położony na wysoczyźnie, na rzędnych 60-70 m n.p.m o bardzo korzystnych warunkach gruntowo-wodnych i klimatycznych, w izochronie 3 km od centrum miasta, w ponad 50% rozdysponowano na niską zabudowę³⁰ oraz na budownictwo średniowysokie. W bliskości tego terenu rozpoczęto w 2008 roku budowę południowego odcinka obwodnicy miasta.

Po roku 2000 największe przekształcenia funkcjonalne i przestrzenne wystąpiły po obu stronach ulicy Szczecińskiej (główny wjazd do miasta od strony zachodniej), gdzie nowi prywatni właściciele gruntów zburzyli powstałe w latach 60. i 70. obiekty przemysłowe i magazynowe. Na terenie zakładu „Sezamor” jesienią w 2008 roku otwarto duże centrum handlowe „Jantar” oraz kolejny obiekt sieci „Real”³¹. Podobnego rodzaju zmiana dokonuje się na terenach, gdzie od końca XIX wieku była fabryka mebli „Becker”. W pobliżu torów kolejowych realizowany jest kompleks usług handlowo-kulturalnych.

W ostatnim z wyróżnianych okresów, po 1995 roku, osłabło bardzo dynamiczne w okresach wcześniejszych tempo urbanizacji w osadnictwie mieszkaniowym i produkcyjnym na obszarze administracyjnym Słupska. Nowe zakłady produkcyjne powstały poza miastem – koło Głębina, Fabryki Domów we Włynkówku (Słupska Specjalna Strefa Ekonomiczna) oraz na wolnych terenach w dzielnicy południowej

²⁷ Został zburzony przez nowego właściciela terenu w 2008 roku.

²⁸ Po podniesieniu w 1975 roku rangi Słupska do ośrodka wojewódzkiego wybudowano w centrum wieżowiec dla Urzędu Wojewódzkiego oraz nowy budynek dworcowy.

²⁹ Teren uzyskano od wojska.

³⁰ W planach z lat 40. XX w. przewidywano tu mieszkalnictwo intensywne, takie przeznaczenie ustalały także kolejne plany ogólne. Obecny sposób zagospodarowania jest marnotrawstwem zasobu, jakim są grunty.

³¹ Rozebrane w 2002 roku hale warsztatów kolejowych pod budowę sklepu sieci Kaufland zajmowały około 1 ha.

Zestawienie głównych jednostek struktury przestrzennej Słupska

Tabela 1

Table 1

The age and function of the main units of spatial structure of Słupsk

Nazwa	Powierzchnia	Opis	Okres powstania	Sygnatura
I	2	3	4	5
Obszar w murach i zespół zamkowy	12 ha	Funkcja mieszkaniowo-usługowa; w północno-zachodniej części zachowany pierwotny podział na parcele, budynki z XVIII, XIX i pocz. XX w.; wokół rynku i nad Słupią blokowe osiedle mieszkaniowe 1-5 kondygnacji, domy kubiczne z usługami na parterach, dużo zieleni pomiędzy budynkami, istnieją budynki gotyckie	XV-XVIII w.	A
Zarzecze wschodnie	20 ha	Funkcja usługowo-mieszkaniowa, zwarte ciągi zabudowy przy ulicach, duże różnicowanie form, nad rzeką wolno stojące budynki reprezentacyjne, usługi administracji i szkolnictwa, cenna zieleni wysoka	I poł. XIX w.	B
Kwartaly przydworcowe	60 ha	Funkcje mieszkaniowe w kamienicach czynszowych o 3-4 kondygnacjach, ciągi budynków o podobnej architekturze, reprezentacyjne fasady, zły stan techniczny budynków, wzrasta udział pow. usługowych	II połowa XIX w., pocz. XX w.	C
Dawne ogrody		Funkcje mieszane, budynki o różnicowanej architekturze, płomby współczesne – usługowe, niski standard starych budynków, duże zagęszczenie, wąskie ulice, problemy społeczne	II połowa XIX w.	D
Zespoły willowe		Atrakcyjne krajobrazowo lokalizacje, budynki indywidualnie projektowane, domy piętrowe, ogrody z atrakcyjną zielenią	Pocz. XX w.	E
Osiedla z małymi domami	80 ha	Od ulic jednakowe fasady domów z ogrodami, rozbudowa w głąb działek, duże różnicowanie modernizacji, brak ochrony pierwotnych rozwiązań		F

1	2	3	4	5
Monoblokowe osiedla		Mieszkalnictwo blokowe pięciokondygnacyjne, sporadycznie 9 kondygnacji, usługi osiedlowe w pawilonach i kioskach, dużo otwartych terenów zielonych	Po 1960 r.	G
Zakłady przemysłowe		Ekstensywna zabudowa parterowa, monotonne formy, szarość, duże place	1965-1980	H
Duże osiedle	150 ha	Bloki klatkowe o różnych formach, 3-11 kondygnacji, późniejsze o eklektycznej architekturze, skromna zieleń, różnicowana wysokość od najwyższych przy centrum dzielnicowym do piętrowych domów szeregowych na skraju	1985-2008	I
Osiedla jednorodzinne realizowane indywidualnie		Gęsta zabudowa na małych działkach, duże spadki terenu, zróżnicowanie form i materiałów budowlanych, chaos w kompozycji		J
Centra usługowe	plomby	Parterowe i piętrowe hale, postmodernistyczna kompozycja, brak harmonii z otoczeniem, krzykliwa reklama		K

Źródło: opracowanie własne E. Szalewskiej

w bliskości Kobylnicy, gdzie skoncentrowano obiekty magazynowe branży budowlanej i salony samochodowe. Nowym zjawiskiem jest modernizacja różnych hal na cele handlowe lub hurtownie. Centra handlowe na peryferiach Słupska zmieniają koncentryczną wcześniej strukturę przestrzenną miasta na wielocentryczną i rozmytą funkcjonalnie. Historyczne centrum z najstarszymi w mieście zabytkowymi budynkami jest tylko walorem estetycznym, pocztówkowym, a nie funkcjonalnym. W historycznym centrum przetrwały funkcje kulturalne i kultura duchowa (kościół). Kilka nowych centrów usługowych poza komercyjnymi sklepami i małą gastronomią niczego innego nie oferuje. Przemiany te powodują, że historyczne centrum miasta traci znaczenie ośrodka kontaktów społecznych. Syntetycznie powyższe rozważania ujęte są w tabeli 1.

Współczesna struktura funkcjonalno-przestrzenna terenów zabudowanych

Rejestracja aktualnego stanu użytkowania ziemi w granicach administracyjnych Słupska pozwala na wyodrębnienie dwóch typów krajobrazów: zabudowanych, o których jest mowa w niniejszej części, oraz otwartych.

Struktura użytkowania terenów zabudowanych odzwierciedla funkcje, jakie pełnią one w granicach miasta. Krajobrazy zabudowane zajmują 47,4% powierzchni administracyjnej miasta. W strukturze użytkowania dominują tereny z zabudową

Tabela 2

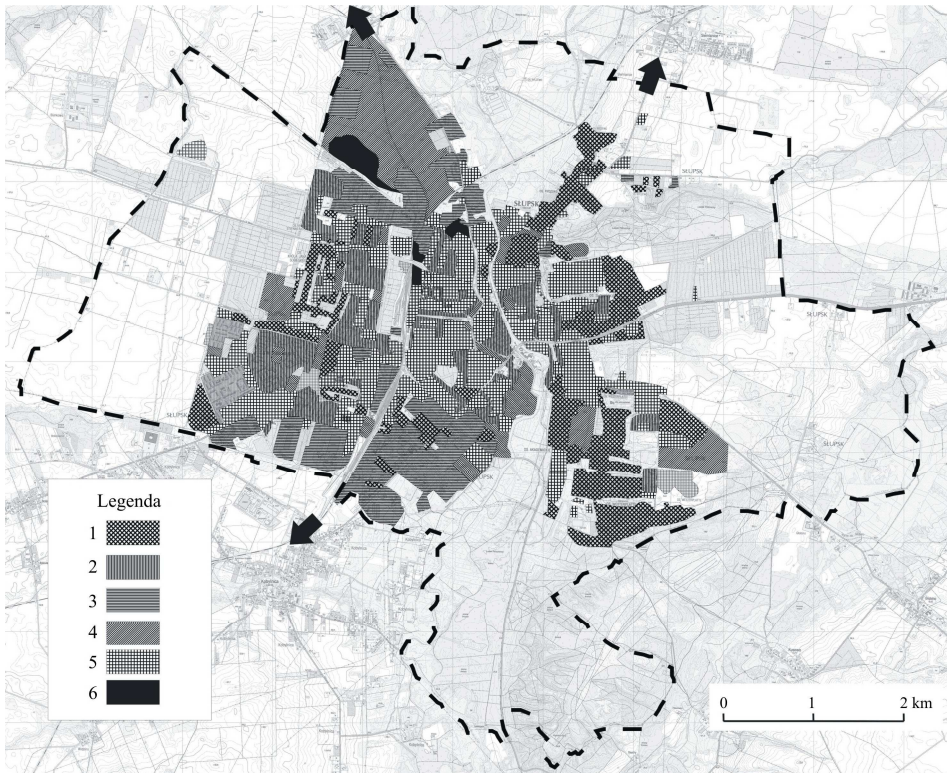
Typy krajobrazów w przestrzeni miejskiej Słupska

Table 2

Types of landscape within the municipal area of the city of Słupsk

Typy krajobrazu miejskiego		Powierzchnia (ha)	Powierzchnia w odsetkach w stosunku do całkowitej powierzchni miasta	
Krajobrazy otwarte	Użytki rolne	1645,6	38,1	52,6
	Lasy i grunty zadrzewione i zakrzewione	594,0	13,8	
	Wody powierzchniowe	28,8	0,7	
Krajobrazy zabudowane	Grunty zabudowane i zurbanizowane	1522,0	35,3	47,4
	Tereny komunikacyjne	448,7	10,4	
	Użytki kopalne	23,2	0,5	
	Nieużytki i tereny pozostałe	50,3	1,2	
Powierzchnia administracyjna miasta		4312,6	100,0	

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych wydziału Geodezji i Katastru UM w Słupsku



Ryc. 3. Współczesny zasięg przestrzenny i struktura funkcjonalna krajobrazów zabudowanych i zurbanizowanych Słupska (1.01.2008 r.): 1 – zabudowa mieszkaniowa niska jednorodzinna lub wielorodzinna, 2 – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysoka i bardzo wysoka, 3 – zabudowa przemysłowa, 4 – tereny rekreacyjne, 5 – zabudowa usługowa, administracyjna i inna, 6 – nieużytki i tereny różne

Fig. 3. Contemporary spatial range and functional structure building and urbanized landscapes of Słupsk (state on 01.01.2008): 1 – single-family housing and low multifamily housing, 2 – high multifamily housing, 3 – industrial development, 4 – areas for leisure and rest, not developed, 5 – municipal and services building areas, 6 – wastelands and the other areas

mieszkaniową, zajmujące 10% powierzchni tego obszaru, oraz drogi – 9% powierzchni. Pozostałe typy terenów związane z innymi funkcjami to: tereny rekreacyjno-wypoczynkowe – 7%, z zabudową usługową i administracyjną – 6,9%, przemysłowe – 5,9% oraz kolejowe – 1,4% i użytki kopalne 0,5%. Znaczną powierzchnię – 5,5% – zajmują tzw. zurbanizowane tereny niezabudowane, czyli grunty przeznaczone w planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę. Nieużytki i tereny pozostałe stanowią 1,2% powierzchni miasta. Ich strukturę ilościową oraz użytkowania przedstawiono w tabelach 2 i 3.

Układ przestrzenny współczesnych terenów zabudowanych i zurbanizowanych w skali całego miasta prezentuje rycina 3.

Tabela 3

Struktura użytkowania ziemi krajobrazów zabudowanych w granicach administracyjnych Słupska (stan 1.01.2008 r.)

Table 3

Land use structure of the developed landscapes within the municipal area of the city of Słupsk (state on 1.01.2008)

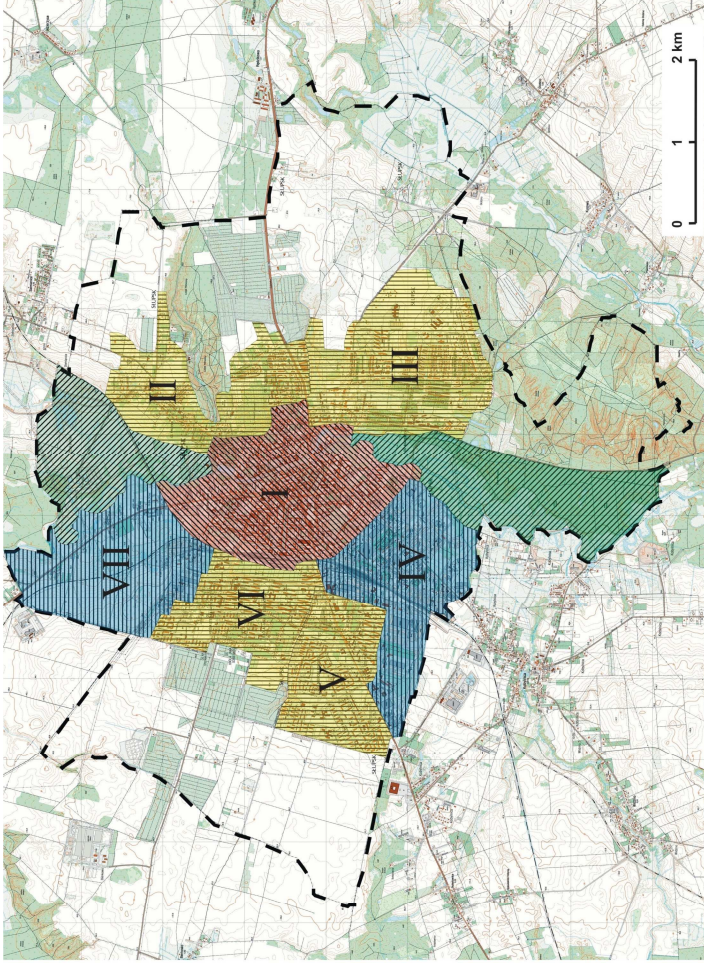
Lp.	Kategorie użytkowania terenu	Powierzchnia (ha)	Powierzchnia w odsetkach
1	Tereny z zabudową mieszkaniową	433,0	10,0
2	Tereny z zabudową przemysłową	252,0	5,9
3	Tereny z zabudową usługową, administracyjną i inną	297,2	6,9
4	Zurbanizowane tereny niezabudowane	237,4	5,5
5	Tereny rekreacyjno-wypoczynkowe	302,4	7,0
6	Drogi	390,3	9,0
7	Tereny kolejowe	58,5	1,4
8	Użytki kopalne	23,2	0,5
9	Nieużytki i tereny różne	50,3	1,2
10	Łączna powierzchnia terenów zabudowanych i zurbanizowanych	2044,3	47,4
11	Powierzchnia administracyjna miasta	4312,6	100,0

Źródło: jak w tab. 2

Jakość krajobrazów zabudowanych w świetle wybranych wskaźników

Współczesne tereny zabudowane Słupska różnią się znacznie pod względem walorów przyrodniczych, funkcjonalnych i kompozycyjno-estetycznych. Elementy krajobrazu zabudowanego podzielono na mniejsze fragmenty, tj. poszczególne dzielnice miasta. Pozwoliło to na wychwycenie różnic w jakości tych terenów w różnych częściach miasta oraz sformułowanie wniosków dotyczących przyszłego kształtowania ich fizjonomii oraz polityki przestrzennej wewnątrz miasta. Wyróżniono siedem jednostek przestrzennych – dzielnic miasta według kryterium dominującej funkcji: I – Śródmieście, II – osiedla Słowińskie i Ryczewo, III – osiedla Westerplatte i Akademickie, IV – osiedle Nadrzecze, V – osiedla Niepodległości i Piastów, VI – osiedla Sobieskiego i Batorego oraz VII – Słupską Specjalną Strefę Ekonomiczną (ryc. 4.)

Ocenę bonitacyjną wybranych cech poszczególnych dzielnic Słupska zawarto w tabeli 4, zaś końcową ocenę jakości krajobrazów zabudowanych w poszczegól-



Ryc. 4. Podział terenów zabudowanych w granicach administracyjnych Słupska na dzielnice dominującej funkcji. Objasnienia: I – Śródmieście, II – osiedla Słowinskie i Ryzewo, III – osiedla Westerplatte i Akademickie, IV – osiedle Nadrzecze, V – osiedla Niepodległości i Piastów, VI – osiedla Sobieskiego i Batorego oraz VII – Słupska Specjalna Strefa Ekonomiczna. II, III, V, VI – dominująca funkcja mieszkaniowa z usługami towarzyszącymi; I – wielofunkcyjność; I – funkcją usług publicznych wraz z funkcją mieszkaniową; IV, VII – dominująca funkcja przemysłowa; pozostałe tereny niezabudowane w granicach miasta tworzą tzw. krajobrazy otwarte

Fig. 4. The building areas of the city of Słupsk with division into districts and its dominant functions: II, III, V, VI – dominant functions are dwelling and public services; I – multifunctional district; IV, VII – pre-dominant function is industry; the other not developed areas within the municipal area of the city of Słupsk called open landscapes

Tabela 4
 Charakterystyka fizjonomii krajobrazów zabudowanych Słupska na podstawie metody bonitacji punktowej, uwzględniającej wybrane cechy krajobrazów zabudowanych (opracowanie własne)

Table 4

The characterization of physiognomy of building landscapes of Słupsk according to point estimation including the chosen features of developed landscapes (the authors study)

Mierniki jakości Dzielnica miasta	Funkcjonalność układu przestrzennego				Atrakcyjność przyrodnicza				Atrakcyjność kulturowa					
	Typ i intensywność zabudowy	Gęstość zaludnienia (os/ha)	Zróżnicowanie funkcji	Σ	Hipsometria i deniwelacje (m)	Wody powierzchniowe	Cechy widokowe	Σ	Dominanty (budowle)	Zabytki architektoniczne	Zieleń parkowa	Estetyka zagospodarowania	Tereny zdeprawowane	Σ
I	6	3	3	12	1	2	1	4	3	3	3	3	3	15
II	8	4	1	13	3	3	2	8	2	2	3	1	2	10
III	8	4	2	14	4	3	3	10	1	1	2	1	3	8
IV	3	3	1	7	2	1	1	4	1	0	1	0	2	4
V	5	1	2	8	2	0	3	5	0	0	2	1	3	6
VI	6	2	2	10	3	0	3	6	1	0	2	1	3	7
VII	6	4	1	11	3	0	3	6	0	0	1	0	1	2

Dzielnice miasta oraz system oceny bonitacyjnej opisane w tekście

Tabela 5

Table 5

Końcowa ocena jakości terenów zabudowanych Słupska z podziałem na dzielnice

Final evaluation of quality of developed areas of the city of Słupsk with division into districts

Dzielnica miasta	Ocena jakości pod względem funkcjonalności układu przestrzennego	Ocena jakości pod względem atrakcyjności przyrodniczej	Ocena jakości pod względem atrakcyjności kulturowej	Ocena końcowa (średnia arytmetyczna)
I	Wysoka	Niska	Bardzo wysoka	3,7
II	Wysoka	Wysoka	Wysoka	4,0
III	Bardzo wysoka	Bardzo wysoka	Umiarkowana	4,3
IV	Niska – tereny dysharmonijne	Niska	Niska	2,0
V	Umiarkowana	Średnia	Niska	2,6
VI	Umiarkowana	Średnia	Niska	2,6
VII	Umiarkowana	Średnia	Bardzo niska	2,3

Skala ocen cząstkowych: bardzo wysoka – 5 punktów, wysoka – 4, umiarkowana – 3, niska – 2, bardzo niska – 1; po obliczeniu średniej arytmetycznej uzyskuje się ocenę końcową

nych dzielnicach miasta – w tabeli 5. Analiza wyników bonitacji pozwoliła na dokonanie kwalifikacji obszarów zabudowanych miasta, która odzwierciedla ich zróżnicowanie jakościowe.

1. Tereny zabudowane o *najwyższej wartości* (dzielnice II i III z ocenami 4,0 i 4,3) występują we wschodniej części miasta – osiedla: Słowińskie, Ryczewo, Westerplatte i Akademickie. Są to obszary z dominacją funkcji mieszkaniowej z usługami towarzyszącymi. Przeważa tu zabudowa niska wielorodzinna willowa, jednorodzinna wolno stojąca lub szeregowa o niezbyt dużym zagęszczeniu i wygodnym układzie komunikacyjnym. Gęstość zaludnienia wynosi 20-50 os./ha. Tereny te cechują się wysoką atrakcyjnością przyrodniczą, harmonijnym i funkcjonalnym układem przestrzennym i umiarkowaną atrakcyjnością kulturową. Duży jest też udział terenów z zielenią towarzyszącą oraz wyraźne powiązania z terenami leśnymi i krajobrazem otwartym miasta.
2. Tereny zabudowane o *wysokiej wartości* (dzielnica I z oceną 3,7) obejmują Śródmieście – to strefa z dominacją zabudowy wielorodzinnej wysokiej (funkcja mieszkaniowa) oraz koncentracją usług publicznych (administracyjnych, handlowych, kulturalnych, oświatowych itp.). Gęstość zaludnienia dość wysoka: 91 os./ha. To obszar z harmonijnym, historycznie rozplanowanym układem przestrzennym o wysokiej funkcjonalności oraz bardzo wysokiej atrakcyjności kulturowej. Jednak ocenę końcową obniża mała atrakcyjność przyrodnicza. Dolina rzeki Słupi przecinająca z południa na północ wschodnią część dzielnicy to jedyny element urozmaicający naturalny krajobraz Śródmieścia.
3. Tereny zabudowane o *umiarkowanej wartości* (dzielnice V i VI z oceną 2,6) – osiedla: Niepodległości, Piastów, Sobieskiego, Batorego, położone w zachodniej części miasta. Charakteryzują się dominacją wysokiej i bardzo wysokiej zabudowy wielorodzinnej (funkcja mieszkaniowa) i wysokim zagęszczeniem ludności: 100-120 os./ha i powyżej 120 os./ha (Niepodległości). Na umiarkowaną atrakcyjność przyrodniczą wpływa znacznie urozmaicona rzeźba terenu: wysoczyznowe i częściowo zboczowe położenie osiedli sprzyja występowaniu naturalnych punktów i ciągów widokowych, nadających się do obserwacji panoram miasta, a także krajobrazów otwartych poza miastem. Niekorzystną cechą jest brak elementów wodnych, jak również wyraźnych powiązań w terenami otwartymi i leśnymi miasta. Obszar ten cechuje także niska atrakcyjność kulturowa. Do tej grupy należałoby zaliczyć także dzielnicę VII, tj. Słupską Specjalną Strefę Ekonomiczną (SSSE) – teren o podobnych uwarunkowaniach przyrodniczych, jednak zupełnie innym przeznaczeniu: wyłącznie funkcji przemysłowo-składowej. Obszar SSSE jest jeszcze w niewielkim stopniu zabudowany, z dużym udziałem terenów nieużytkowanych, przeznaczonych pod przyszłe zainwestowanie.
4. Tereny zabudowane o *niskiej ocenie końcowej* (dzielnica IV z oceną 2,0) – osiedle Nadrzecze to obszar o dominującej zabudowie przemysłowo-składowej z dużym udziałem zabudowy mieszkaniowej niskiej wielorodzinnej i jednorodzinnej. Charakteryzuje się zróżnicowaniem funkcjonalnym, często

są to funkcje kolidujące ze sobą i konfliktogenne (Flis 2004). Pod względem układu przestrzennego cechuje się chaotycznym wymieszaniem różnego typu zabudowy i funkcji. Tworzy to pewien rodzaj krajobrazu dysharmonijnego. Na jakość tych terenów wpływa także niska atrakcyjność przyrodnicza i kulturowa obszaru.

Podsumowanie

W niniejszym artykule prześledzono rozwój historyczny zabudowy Słupska, dokonano charakterystyki ilościowej współczesnych terenów zabudowanych oraz oceny ich jakości, posługując się metodą bonitacyjną. Wydaje się, iż zaprezentowany materiał badawczy pozwala na sformułowanie ważnych uwag, istotnych z punktu widzenia lokalnego kształtowania fizjonomii współczesnych terenów zabudowanych miasta.

Oceniane tereny zabudowane w poszczególnych dzielnicach Słupska wykazują duże zróżnicowanie pod względem funkcjonalności układu przestrzennego oraz walorów przyrodniczych i kulturowych.

Największą harmonijność przestrzenną mają tereny zabudowy starej, tzn. powstałej do drugiej połowy XX w. Charakteryzuje się ona dość znacznym skupieniem, ale też wyraźnym powiązaniem z obszarami zielonymi i rekreacyjnymi miasta. Istotne jest również planowe zróżnicowanie funkcji, np. w przypadku zabudowy mieszkaniowej występują liczne funkcje towarzyszące (głównie usługowe).

Tereny zabudowane powstałe w drugiej połowie XX w. cechuje niska funkcjonalność przestrzenna. W osiedlach mieszkaniowych złożonych z bardzo wysokiej, wielkoblokowej zabudowy widoczny jest brak wyraźnego rozplanowania funkcji w terenie, brak spójności i powiązań z terenami rekreacyjnymi i krajobrazem zielonym miasta. Na etapie projektowania nie wykorzystano walorów przyrodniczych, np. rzeźby terenu i otoczenia.

Przedstawiona charakterystyka terenów zabudowanych Słupska skłania do wysnucia wniosku, iż w procesie projektowania osiedli i różnego typu zespołów zabudowy miejskiej nie uwzględnia się i nie wykonuje analiz i studiów z zakresu kompozycyjnych podstaw kształtowania wnętrza krajobrazowych. W komponowaniu osiedli bardzo ważne znaczenie mają walory naturalne terenu, takie jak ukształtowanie powierzchni czy hydrografia. Jak stwierdza Bogdanowski (1976): „urozmaicona rzeźba terenu stanowi wysoką wartość w otaczającej przestrzeni, gdyż daje ogromne możliwości przeżyć estetycznych, jakie wiążą się z oglądaniem pięknych, rozległych widoków. Dysponowanie tą wartością w sposób planowy wymaga przeprowadzenia odpowiednich studiów nad zakresem widoczności”.

Miejscowe planowanie przestrzenne, którego istotą jest podział przestrzeni na funkcje w ujęciu dwuwymiarowym, nie uwzględnia i nie wyzyskuje w sposób optymalny walorów naturalnych terenu dla lokalizacji poszczególnych funkcji i kształtowania fizjonomii określonego obszaru.

Analiza historycznego rozwoju przestrzennego terenów zabudowanych Słupska oraz przeprowadzona ocena jakości krajobrazów zabudowanych dowodzi, że istnieje

pilna potrzeba prowadzenia dalszych, pogłębionych badań. Konieczne wydają się poszukiwania optymalnych rozwiązań w dziedzinie zagospodarowania i kształtowania terenów miejskich, które znalazłyby zastosowanie praktyczne w celu podnoszenia jakości przestrzeni krajobrazowej miasta.

Literatura

- Bagiński E., 1996, *Teoretyczno-metodyczny szkic badań nad środowiskiem mieszkalnym człowieka*. W: *Zarys metod i technik badawczych w planowaniu przestrzennym*, red. E. Bagiński, Wrocław, s. 9-15
- Bogdanowski J., 1976, *Kompozycja i planowanie w architekturze krajobrazu*, Kraków
- Flis A., 2004, *Konflikty funkcjonalno-przestrzenne w Słupsku jako wynik relacji człowiek-środowisko przyrodnicze*. W: *Geografia problemów ekologicznych-krajobrazowych Słupska*, red. R. Klimko, Słupsk
- Geografia problemów ekologiczno-krajobrazowych Słupska*, 2004, red. R. Klimko, Słupsk
- Kalamucka W., 2007, *Przydatność wskaźników jakości życia w ocenach warunków życia na potrzeby planowania przestrzennego*. W: *Waloryzacja środowiska przyrodniczego w planowaniu przestrzennym*, red. M. Kistowski, B. Korwel-Lejkowska, Gdańsk
- Szaniecki M., Ślaski K., 1961, *Dzieje Pomorza słupskiego i innych terenów województwa koszalińskiego w wypisach*, Poznań
- Słownik języka polskiego*, 1978, red. M. Szymczak, t. I, Warszawa
- Spors J., 1978, *Podział dzielnicowy Polski według statutu Bolesława Krzywoustego ze szczególnym uwzględnieniem dzielnic seniorackiej*, Słupsk
- Szalewska E., 2002, *Słupsk: podstawy kształtowania ładu przestrzennego*, Słupsk
- Ziobrowski Z., 1992, *Mierniki jakości przestrzeni miejskiej*, Warszawa

Summary

The urban environment is one of the most dynamic and diversified landscape systems which undergo constant quality and structural transformations. The expansion processes of the urbanized areas happens very quickly and is a reason for intensive transformation of the living area for the city inhabitants. Diversification of the urbanized areas appears as a mosaic of the land use forms, which reflect the way the environment resources and landscape are used to meet various human needs. Within the urbanized areas one can find: developed areas bound to object serving various purposes (dwelling, service, industry etc.), communication objects (rail roads, roads), areas for leisure and rest, filling the not developed areas (as parks, squares, lawns etc.) and so called open areas, being smaller or bigger pieces of landscape not included into investing (e.g. forests, meadows and pastures, orchards, ploughable land, water).

This paper is focused on the analysis of the age, structure and function of the developed area, which occupies almost 50% of the municipal area of the city of Słupsk. The main goal is to make a characteristics of quantities and qualities of the developed landscapes and an attempt of finding local properties and features which play a role in the quality of inhabitants lives (improving or impairing the quality of the developed space of the city).

In the first stage of the research, a method of cartographic analysis of 1:10 000 maps of chosen natural environment was used. In the course of on-spot research the topographic maps

were updated, by registration of current land use pattern within the municipal area of the city. Two types of landscape in the municipal area were then isolated from the recognized categories of land use: developed landscape and open landscape.

The second stage of the research, where the detailed analysis of the developed areas was focused on, concerned the evaluation of the developed areas and required indicators which would reflect the qualities of specified features of the urban landscape. Chosen indicators of the qualities of the urban space by Ziobrowski (1992) were used.