



Niektóre specyficzne elementy rewitalizacji obszarów miejskich

Prof. dr hab. inż. Tadeusz Biliński, Uniwersytet Zielonogórski

1. Wprowadzenie

Rewitalizacja miast jest dzisiaj strategicznym celem polityki społeczno-gospodarczej zarówno władz lokalnych, jak i państwowych [7]. Niestety, mimo na ogół pełnej akceptacji społecznej, zaległości w realizacji, nawet tylko koniecznych przedsięwzięć rewitalizacyjnych, istotnych dla funkcjonowania miasta są już bardzo duże [2]. Co gorsze, realizacje zaprogramowanych przedsięwzięć są często wycinkowe, niespójne, niekomplementarne, ograniczone tylko do podstawowego zakresu programu rewitalizacji. Ta uwaga krytyczna nie dotyczy wyłącznie ważnych, ale także mniej istotnych przedsięwzięć rewitalizacyjnych, a może przede wszystkim pomijania w programowaniu rewitalizacji obszaru miejskiego aspektu społecznego rewitalizacji miast. Pomija się na ogół w programowaniu przedsięwzięcia przeciwdziałające alienacji grup społecznych mieszkających w zdegradowanych zasobach mieszkaniowych, często żyjących w zdegradowanym moralnie środowisku. Tymczasem nieodzowna jest nie tylko realizacja niezbędnych na dzisiaj przedsięwzięć rewitalizacyjnych, ale także przedsięwzięć zapewniających dalszy prawidłowy rozwój miasta oraz zadań szczególnych, niekiedy drobnych, o charakterze ogólnym lub charakterystycznym dla danego środowiska miejskiego. Tym szczególnym przedsięwzięciem poświęcona jest ta publikacja.

2. Wybrane szczególne działania podejmowane w ramach rewitalizacji miasta

Zdaniem autora rewitalizacja miasta to komplementarny i spójny oraz ciągły proces dostosowywania jego obszarów zabudowanych i niezabudowanych oraz jego funkcji do współczesnych wymagań cywilizacyjnych oraz potrzeb i oczekiwań jego mieszkańców. Zasadniczym celem tego procesu jest doprowadzenie do zrównoważonego rozwoju miasta, przy zachowaniu jednocześnie dorobku materialnego dziedzictwa narodowego.

O jakości przeprowadzonej rewitalizacji miasta, jego poszczególnych kwartałów, dzielnic decyduje bardzo wiele działań. Na ogół koncentrujemy uwagę na renowacji budynków, na renowacji infrastruktury technicznej, komunikacyjnej czy na przebudowie całych układów komunikacyjnych lub ich usprawnieniu. O jakości, czy skuteczności rewitalizacji miasta decydują także działania



Rys. 1. Stopień na chodniku przechodzącym przez park (nieoznaczony, przy słabym świetle mało widoczny)

szczególne, niekiedy charakterystyczne tylko dla danego środowiska miejskiego. Dla podkreślenia znaczenia takich działań warto przypomnieć powiedzenie Michała Anioła – „drobiazgi decydują o doskonałości, a doskonałość to już nie drobiazgi”. Dlatego też w dalszej części przedstawiono wybrane przykłady szczególnych działań z zakresu zagospodarowania przestrzeni miejskiej, racjonalizacji użytkowania energii i ochrony środowiska. W rozważaniach koncentrowano uwagę na starej zabudowie miast, pomijając całkowicie programowanie osiedli mieszkaniowych wykonanych w technologiach uprzemysłowionych, którym całkowicie poświęcona jest praca [5]. Ponadto pominięto świadomie istotny parametr czasu w programowaniu rewitalizacji obszarów miejskich. To bowiem zagadnienie zostało ostatnio szczegółowo omówione w pracy [4].



Rys. 2. Niebezpieczne z powodu braku widoczności, skrzyżowanie ulicy „pod górę” ze ścieżką rowerową z pierwszeństwem przejazdu



Rys. 3. Niszczenie trawników przez samochody (źródło: wyborcza.pl)

2.1. Wybrane przykłady szczególnych działań w zakresie zagospodarowania przestrzennego

Rewitalizacja obszarów zarówno zabudowanych, jak i niezabudowanych (parki, skwery, tereny rekreacyjne) jest szczególną okazją do kompleksowego usunięcia wszelkich barier architektonicznych i funkcyjnych. Nie chodzi jednak wyłącznie o powszechnie podnoszoną sprawę osób poruszających się na wózkach inwalidzkich, ale o szerokie spojrzenie na osoby z dysfunkcją ruchu, wzroku czy słuchu. Chodzi więc o to, by osoby o różnym stopniu niepełnosprawności mogły dość swobodnie poruszać się w przestrzeni i korzystać z obiektów jej zagospodarowania. Oczywiście należy mieć na uwadze likwidację wszelkich barier architektonicznych, ale także szeroki zakres udogodnień dla osób o niepełnej sprawności, czy w ogóle likwidacja niebezpiecznych miejsc dla wszystkich użytkowników ulic, chodników, ścieżek rowerowych i placów.

Jakże często można spotkać przypadkowe (nieoznaczone) stopnie na chodnikach, nawet na terenie parków (rys. 1), nieoznaczone skrzyżowanie ścieżki rowerowej z chodnikiem, nieoznaczone progi lub grube wykładziny gumowe, niekiedy w kolorze zbliżonym do koloru podłoża, niesynchronizowane poręcze ze schodami zewnętrznymi, stojące na chodniku (niekiedy przymocowane do ściany lub podłoża) tablice reklamowe koloru czarnego niewidoczne przy słabym oświetleniu, prawie niewidoczne wewnętrzne oznaczenia w windach publicznego użytku, zbyt słaby sygnał dźwiękowy na przejściach dla pieszych czy braku właściwego oznaczenia prowadzonych robót budowlanych przy braku jednocześnie odpowiedniego oświetlenia. Oto tylko niektóre szczególne sytuacje, na jakie w realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych należy zwrócić uwagę.

Problemem współczesnym niemal wszystkich miast w Polsce, w szczególności ich centrów, jest brak miejsc parkingowych. I jakkolwiek problem jest znany, bardzo uciążliwy dla mieszkańców, nie podejmuje się odpowiednich i wystarczających działań dla jego rozwiązania.

W efekcie często mieszkańcy mają trudności z zaparkowaniem swojego samochodu i nie tylko w śródmieściu przed własnym domem, ale także coraz częściej na własnym osiedlu mieszkaniowym. Skutkiem braku miejsc parkingowych (niekiedy dla wygody) jest stawianie samochodów na terenach zielonych, drogach ewakuacyjnych, na miejscach przeznaczonych dla samochodów osób niepełnosprawnych, na chodnikach w niedozwolony sposób itd., czyli w miejscach niedozwolonych (rys. 3).

Tymczasem liczba samochodów w miastach stale rośnie. Przyjmowanie, przy nowych inwestycjach mieszkaniowych, wskaźnika 1 samochód na mieszkanie, czy nawet 1,5 jest już anachronizmem. Jednak przeznaczanie pozostałych przestrzeni wolnych w strukturze miasta czy istniejących jeszcze terenów zielonych jest niedopuszczalne.

Każda decyzja o pozwoleniu na budowę budynku mieszkalnego czy użyteczności publicznej powinna bezwzględnie egzekwować warunek (powszechny w bardzo wielu krajach Europy Zachodniej) wykorzystania kondygnacji podziemnej (podziemnych) budynku, a także często bezpośredniego jego podziemnego otoczenia na garaże lub miejsca parkingowe. Trzeba także pamiętać, że bardzo często wolne przestrzenie, zwłaszcza w obrębie śródmieścia, ale nie tylko, są wykorzystywane jako miejsca parkingowe dla samochodów mieszkańców sąsiednich już użytkowanych budynków. W takiej więc sytuacji niedopuszczalne jest budowanie parkingów (garaży), nadziemnych na wolnych przestrzeniach, zagęszczając już tak często zdeorganizowaną przestrzeń. Celowa jest budowa podziemnych parkingów miejskich, pod przydomowymi terenami rekreacyjnymi, pod boiskami przyszkolnymi, pod placami zabaw, pod miejskimi targowiskami itp., i to nie tylko jednokondygnacyjnych. W szczególnych przypadkach (takie rozwiązania są już spotykane zagranicą) budowa miejsc parkingowych może być zrealizowana (w ramach renowacji obiektów) w kondygnacji podziemnej kilku budynków



Rys. 4. Suchy potok jako rezerwuuar nadmiaru wody opadowej, pełniący także rolę dekoracyjną otoczenia (źródło: hobbyportal.sk)



Rys. 5. Dolina Gęśnik – fragment z rewitalizowanego środowiska wodnego, Zielona Góra

mieszkalnych, użyteczności publicznej, w starej zabudowie z jednoczesnym wykorzystaniem niewielkiej przestrzeni publicznej. Są to na ogół rozwiązania „karkołomne”, niefunkcjonalne, ale w pełni akceptowalne przez mieszkańców, klientów czy interesantów.

Dla rozwiązania problemu parkowania samochodów na obszarze intensywnej zabudowy nieodzowne jest wykorzystanie przestrzeni podziemnej, jak na przykład pod placem publicznym, niezabudowaną powierzchnią

przyobiektową, pod placem zabaw, a nawet w szczególnych przypadkach pod pawilonami handlowo-usługowymi po ich wcześniejszym wyburzeniu i ponownym pobudowaniu w wyższym standardzie użytkowym. Wykorzystanie pomieszczeń piwnicznych w starej zabudowie może także być rozwiązaniem możliwym i właściwym. Coraz częściej występują anomalie pogodowe. Wysoka temperatura negatywnie wpływa na zdrowie, utrudniając pracę lub wypoczynek, a lokalne ulewne deszcze powodują wiele tragedii ludzkich i na ogół duże straty gospodarcze. Nieodzowne jest zatem montowanie na oknach, przeszklonych drzwiach zewnętrznych żaluzji (w zimie będą pełniły rolę izolacji termicznej). Natomiast przy często powtarzających się podtopieniach budynków, zalewań pomieszczeń, całych budynków czy terenów miejskich celowe jest rozpatrzenie wykonania specjalnych drenaży, a nawet otwartych kanałów ulgi czy zbiorników retencyjnych, najlepiej naturalnych. W ten sposób nie tylko można ochronić tereny miejskie przed zalaniem, ale także – co bardzo istotne, zatrzymać wodę opadową na obszarze miasta albo na powierzchni w postaci oczek wodnych lub w postaci wody gruntowej. Pełniejsze omówienie zagadnienia zagospodarowania wody opadowej przedstawiono w pkt. 2.3.

2.2. Ekologia w procesie rewitalizacji obszarów miejskich

W procesie rewitalizacji obszarów miejskich coraz większe znaczenie ma aspekt ekologiczny, począwszy od



Rys. 6. Dolina Gęśnik – fragment z rewitalizowanego środowiska wodnego, Zielona Góra

programowania i planowania przedsięwzięć rewitalizacyjnych, a następnie poprzez projektowanie i ich realizację. Takie postępowanie stanowi realizację jednego z podstawowych założeń zrównoważonego rozwoju. Oczywiście uwzględnienie aspektu ekologicznego odnosi się zarówno do poszczególnych obiektów budowlanych i obszarów ich oddziaływania, jak i zagospodarowania całego obszaru rewitalizowanego. Celowe jest



uzyskanie certyfikatu LEED¹ – wielokryterialna certyfikacja obiektów budowlanych. Uzyskanie jego jest jednak złożonym i trudnym zadaniem [3].

Ochrona środowiska naturalnego powinna stanowić immanentną cechę współcześnie realizowanych przedsięwzięć rewitalizacyjnych miejskich obszarów.

Likwidacja indywidualnych węglowych palenisk domowych, szczególnie w intensywnej zabudowie śródmiejskiej (staromiejskiej), jest przede wszystkim ze względów ekologicznych nieodzowna. Co prawda, powszechnie propagowana i już często realizowana zamiana starych, o małej sprawności energetycznej palenisk na wysokosprawne, ekologiczne piece może być aktualnie rozwiązaniem właściwym, to nie może być jednak rozwiązaniem docelowym. Trzeba w takim przypadku wykorzystywać energię elektryczną lub jeśli to możliwe energię ze źródeł odnawialnych, zgodnie z polityką energetyczną państwa. Nie zawsze jednak jest to możliwe, a jeśli tak, to często wymaga realizacji odpowiednich inwestycji. W globalnym jednak rozrachunku zrównoważonego budownictwa zawsze opłacalne zastosowanie kolektorów słonecznych czy ogniw fotowoltaicznych nie zawsze jest akceptowalne ze względów architektonicznych. Natomiast budowa źródeł geotermicznych (pionowego układu) jest bardzo kosztowna i jest możliwa i efektywna w przypadku odpowiedniego wzajemnego usytuowania budynków oraz odpowiedniej ich wielkości. Zarówno w pierwszym, jak i drugim przypadku mamy już wiele przykładów, jak na przykład dworzec kolejowy – Hauptbahnhof Berlin (ogniwa fotowoltaiczne) czy kwartał wielorodzinnych budynków (źródła geotermiczne w pionowym układzie – Geohil) w Rüti (Szwajcaria) czy osiedle 27 domków rodzinnych z lokalną siecią ciepłowniczą Steinerberg (Szwajcaria).

2.3. Wybrane przykłady ochrony środowiska naturalnego

Rozwój niemal każdego miasta charakteryzuje się wzrostem intensywności zabudowy jego śródmieścia przy jednoczesnym zmniejszaniu się terenów zielonych. Wielkość powierzchni „zabetonowanej” tj. powierzchni zabudowanej wraz z powierzchnią infrastruktury komunikacyjnej śródmieścia dochodzi często do 80–90% całej jego powierzchni. Następuje prawie całkowita eliminacja roślinności ze śródmieścia. Prowadzi to do tworzenia się mikroklimatu bardzo niekorzystnego dla ludzi, szczególnie w okresie letnim. W porównaniu do terenów peryferyjnych w miastach temperatura jest wyższa, a wilgotność powietrza mniejsza. Sytuację znacznie pogarsza „zamykanie” wadliwą zabudową korytarzy ekologicznych, co gorsze, niekiedy następuje całkowite zabudowywanie zaplanowanych w przeszłości korytarzy. Planowanie rewitalizacji zabudowanych obszarów miejskich jest więc szczególną okazją do przywrócenia ładu przestrzennego, zapewnienia dalszego zrównoważonego



Rys. 7. Oczko wodne, piękna forma architektoniczna (źródło: floris.net.ua)

rozwoju miasta. Nieodzowne jest więc przywrócenie ciągów ekologicznych, zatrzymanie wód opadowych i zabezpieczenie obiektów budowlanych przed nadmiernymi wodami opadowymi. Umiejętne gospodarowanie wodą opadową na terenie obszarów miejskich nie tylko wpływa na dobre utrzymanie istniejącej roślinności, ale także co bardzo ważne, na intensywny jej rozwój, a w efekcie polepszenie mikroklimatu. Nieodzowne jest więc spowolnienie lub nawet zatrzymanie spływu wody z powierzchni nieprzepuszczalnych do kanalizacji deszczowej. Doprowadzi to do podwyższenia poziomu wód gruntowych i zapobiegnie całkowicie lub częściowo podtopieniom budynków czy zalewaniu ulic. Taki pozytywny efekt można uzyskać poprzez urządzenie ogrodów na dachach budynków, gromadzenie wody opadowej spływającej z dachów, profilowanie spadków chodników (placów) w kierunku terenów zielonych, zakładanie parków, skwerów, ogrodów deszczowych, opasek porowatych infiltrujących wodę, wkomponowywanie w nawierzchnię o nieprzepuszczalnym lub przepuszczalnym utwardzonym podłożu suchych potoków (rys. 4). Liczne przykłady i sposoby ich realizacji przedstawiono kompleksowo w publikacji [6]. Zazielenione miasto – to piękne miasto i przyjazne człowiekowi.

W rewitalizacji przestrzeni miejskiej i jej programowaniu często zapominamy o odtworzeniu istniejących w przeszłości oczek wodnych, stawów, cieków wodnych czy starych, nieistniejących nurtów rzek, dorzeczy. Najwyższy czas jeśli to możliwe, by przywrócić je do stanu pierwotnego. Odkryć tereny stanowiące w przeszłości zbiorniki wodne, odkryć zabetonowane ciek wodne (czy wprowadzone do kolektorów deszczowych). Nie wielkie, nawet małe środowiska wodne wraz ze skromną zielenią mogą być urokliwe (rys. 5, 6). Przykładów krajowych i zagranicznych jest już wiele (rys. 7).

Szczególną jednak uwagę trzeba zwrócić na aspekt rekreacji i wypoczynku. Renowacja niekiedy wraz z modernizacją naturalnych kąpielisk miejskich, wykorzystanie niezagospodarowanych nadbrzeży na tereny

1 LEED – Leadership In Energy And Environmental Design



spacerowe, plaże z boiskami do siatkówki plażowej czy na budowę bulwarów, włączając tym samym przestrzeń rekreacyjną w przestrzeń miasta. Nawet niewielkie przedsięwzięcia rewitalizacyjne dają mieszkańcom wiele satysfakcji. W tym miejscu sędzę, że warto przypomnieć o ogólnej europejskiej tendencji zabudowy terenów przybrzeżnych czy ich rewitalizacji określonej hasłem „frontem do rzeki”. Niestety zarówno urbaniści, jak i projektanci o tej preferowanej zasadzie zapominają. Bardzo podkreślamy znaczenie ochrony środowiska naturalnego w procesie rozwoju cywilizacyjnego społeczeństwa. Mimo jednak dość powszechnego przekonania o celowości podejmowania działań na rzecz ochrony środowiska naturalnego – troska o faunę i florę daleko odbiega od powinności. Często spotykamy się z likwidacją parków, skwerów, pomniejszaniem ich obszarów, przecinaniem obszarów parkowych drogami, ulicami, zamiast budowania podziemnych tuneli, poszerzaniem pasa jezdni (drogi). W tym ostatnim przypadku realizacja przedsięwzięcia prowadzi niekiedy do całkowitego zniszczenia naturalnego przyrodzkiego środowiska przyrodniczego, niekiedy nawet do zniszczenia gatunków zieleni chronionej (także mikroflory). Odstonięcie drzewostanu przez wycięcie krzewów i drzew przydrożnych nie jest korzystne zarówno dla siedlisk ptaków, owadów, jak i innych drobnych zwierząt (także mikrofauny).

Renowacja budynków, ewentualne wyburzenia zniszczonych obiektów budowlanych, czasami doprowadza do zniszczenia naturalnych schronisk takich ptaków jak jerzyki. Termomodernizacja starych budynków wykonanych w technologii tradycyjnej całkowicie pozbawia naturalnych siedlisk tych ptaków także, w związku z ciągłym zmniejszaniem się zieleni, ciągle prowadzonymi robotami budowlanymi, licznie prowadzonymi pracami konserwatorskimi obiektów zabytkowych, coraz mniej jest ptaków w środowisku miejskim. Coraz rzadziej widzimy wróble (mazuarki), jaskółki dymówki, jaskółki oknówki, sroki (z wyjątkiem Zielonej Góry) czy ptaki drapieżne.

3. Podsumowanie

W publikacji przedstawiono niektóre, szczególnie specyficzne zadania, które występują w realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych obszarów miejskich. Zwrócono uwagę na szczególne elementy zagospodarowania obszaru miejskiego, na ochronę środowiska naturalnego w mieście oraz na jakość życia jego mieszkańców. Z przedstawionych wybranych przykładów działań rewitalizacyjnych wynika, że rewitalizacja obszarów miejskich wymaga szerokiego, wieloaspektowego spojrzenia na miasto i życie jego mieszkańców. Bowiem tylko komplementarne spojrzenie na rewitalizację obszaru miejskiego prowadzi do dostosowania zarówno obszaru zabudowanego, jak i niezabudowanego do współczesnych wymagań cywilizacyjnych.

Realizacja przedsięwzięć rewitalizacyjnych jest zadaniem trudnym, złożonym i kosztownym. Wymaga więc opracowania szczegółowego programu przedsięwzięcia i dobrze przemyślanej realizacji [1]. Realizacja przedsięwzięć rewitalizacyjnych z reguły jest trudniejsza od realizacji zwykłych przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych.

BIBLIOGRAFIA

- [1] Biliński T., Kryteria i uwarunkowania programowania przedsięwzięć rewitalizacyjnych obszarów miejskich, *Przegląd Budowlany* 3/2018
- [2] Biliński T., Specyfika przedsięwzięć rewitalizacji obszarów miejskich, *Przegląd Budowlany* 11/2015
- [3] Grzybowski M., LEED – certyfikat dla „zielonych budynków”, *Wiadomości Projektanta Budownictwa* 6–7/2017
- [4] Nowogońska B., Diagnoza w procesie starzenia budynków mieszkalnych wykonanych w technologii tradycyjnej, *Komitet Inżynierii Lądowej i Wodnej PAN, Studia z zakresu Inżynierii* 96/2017, Warszawa
- [5] Ostańska A., Programowanie rewitalizacji osiedli mieszkaniowych z zastosowaniem metody PEARS, *Komitet Inżynierii Lądowej i Wodnej PAN, Studia z zakresu inżynierii* 100/2018
- [6] Suchocka M., Siedlecka M., Roślinność jako ważny element systemu gospodarowania wodami opadowymi na terenach miejskich, *Wiadomości Projektanta Budownictwa* 11/2017
- [7] Ustawa z dnia 7 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz.U. 2017 r., poz. 1023, tekst jednolity)

**Za publikację w miesięczniku „Przegląd Budowlany”
uzyskuje się 5 punktów
serdecznie zapraszamy autorów do publikowania
w „Przeglądzie Budowlanym”**

zgodnie z komunikatem MNiSW z dnia 23.12.2015 roku, wykaz B, pozycja 1381.