

Rewitalizacja i modernizacja społecznie ważnych fragmentów terenów miejskich

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

1. Wprowadzenie

Renowacja budynków, także rewitalizacja obszarów miejskich powinna być strategicznym celem społeczno-gospodarczego rozwoju kraju. Dobrobyt społeczeństwa i jego poczucie zadowolenia w dużym stopniu zależą od stanu technicznego i standardu obiektów budowlanych, szczególnie budynków, od sprawności infrastruktury technicznej i infrastruktury drogowej, od jakości i atrakcyjności terenu miejskiego oraz bezpośredniego otoczenia miejsca pracy i zamieszkania, a zatem rewitalizacja określonego obszaru miejskiego musi być ekonomicznie uzasadniona i akceptowalna społecznie. Ponieważ każde przedsięwzięcie rewitalizacji obszaru miejskiego jest bardzo złożone i kosztowne, musi być dobrze przemyślane i przygotowane.

2. Podstawowe założenia i uwarunkowania rewitalizacji terenów miejskich

Proces rewitalizacji jest w czasie i przestrzeni bardzo złożony. Zmieniają się cele i uwarunkowania w sferze technicznej, funkcjonalno-ekonomicznej, prawnej i społecznej. Państwo, udzielając prawnej i finansowej pomocy może znacznie tę działalność ułatwić i przyspieszyć. Do procesów rewitalizacyjnych konieczne jest kompleksowe i systemowe podejście. Nieodzwonne jest koncentrowanie uwagi na ściśle określonych obszarach, nie zawsze spójnych. Nieskoordynowane jednostkowe działania nie przyniosą pożądanych efektów ani w aspekcie ekonomicznym, ani społecznym. Problem jest tym bardziej trudny, że rewitalizowane obszary powinny być nie tylko dostosowywane do współczesnych wymagań cywilizacyjnych, ale także muszą uwzględniać potrzeby przyszłych pokoleń. Często wymagać to będzie głębokich przeobrażeń przekraczających nasze oczekiwania, często też przekraczających naszą dzisiejszą wyobraźnię. Jakość rozwiązań urbanistycznych, architektonicznych czy też harmonia, piękno, estetyka muszą być postrzegane i głębiej, i wnikliwiej, i przede wszystkim inaczej. Przeprowadzenie procesów rewitalizacyjnych przy zachowaniu dotychczasowej struktury zabudowy, starych wewnętrznych układów komunikacyjnych, tradycyjnych powiązań zewnętrznych, czy

zachowaniu granic obszaru miejskiego, jego centrum, dzielnic obszarów zieleni czy ciągów ekologicznych, po prostu nie wystarczy.

Globalne podejście do programowania, planowania i projektowania przedsięwzięć rewitalizacyjnych obszarów miejskich powinno więc być prognostyczne, a jego podstawą – synteza zadania projektowanego, natomiast metoda rozwiązania określonych pojedynczych problemów technicznych może być diagnostyczna lub prognostyczna, w zależności od rodzaju zagadnienia i jego złożoności oraz przewidywanego czasu eksploatacji.

Szczególnie istotnym uwarunkowaniem rewitalizacji obszarów miejskich jest przyjęta strategia rozwoju miast, kierunki rozwoju sieci osadniczej będącej w bezpośrednim otoczeniu i jej głównych węzłów, przestrzeganie zasad zarządzania przestrzenią i jej zagospodarowywania z uwzględnieniem przewidywanych lokalizacji pod potrzeby rozwoju miasta w bliższej i dalszej perspektywie. W programowaniu, planowaniu i projektowaniu przedsięwzięć rewitalizacyjnych muszą być wzięte pod uwagę obowiązujące lokalne zasady przygotowania terenów pod określoną zabudowę. W procesie rozwoju miasta musi być zachowana spójność terenów rewitalizowanych i niepoddawanych rewitalizacji.



Rys. 1. Skwer po rewitalizacji w Nowym Miasteczku



Rys. 2. Bazar „Pod Topolami” w Zielonej Górze po rewitalizacji

Do podstawowych założeń rewitalizacji przestrzeni miejskiej zalicza się:

- racjonalne korzystanie z przestrzeni,
- racjonalne użytkowanie energii,
- racjonalną infrastrukturę techniczną i drogową.

Każde z tych założeń ma swoją wagę. Przestrzeń miejska jest coraz droższa i coraz bardziej ograniczona. Racjonalne użytkowanie energii stanowi strategiczny cel społeczno-gospodarczego zrównoważonego rozwoju. Racjonalna infrastruktura techniczna przemieszczeń to minimalizacja długości ciągów komunikacyjnych, instalacji infrastruktury technicznej, właściwa lokalizacja miejsc i obiektów publicznych, miejsc pracy i zamieszkania, to optymalny łąd przestrzenny.

Z analizy problemu rewitalizacji miast, jako wymogu współczesności, wynika konieczność zwrócenia w pierwszej kolejności uwagi na funkcje, jakie ma pełnić miasto w co najmniej najbliższej przyszłości. Prowadzenie rewitalizacji obszarów miejskich wyłącznie z punktu widzenia potrzeb dzisiejszych, czy nawet z perspektywą na najbliższe 5–10 lat, jest błędem. Miasto to zmieniający się w czasie system w otoczeniu społeczno-gospodarczym. Funkcje, jakie pełni dzisiaj, będą się mniej lub więcej zmieniać w czasie. Inne będą potrzeby mieszkaniowe, wypoczynku czy usług. Przyszłych potrzeb społeczeństwa oczywiście jeszcze nie znamy, dlatego rewitalizacja obszarów miejskich, uwarunkowana dzisiejszymi potrzebami, oczekiwaniami, musi uwzględnić funkcje miasta.

Miasta przyszłości muszą być od współczesnych bardziej atrakcyjne, dlatego od rewitalizacji przestrzeni wymagana jest kreatywność działania; powinna mieć szerokie spektrum działań, jak np. podwyższenie jakości obiektów budowlanych, w tym także jezdni i chodników, urozmaicenie oświetlenia ulic i budynków, odnowienie zabytków i ich iluminacja, wybudowanie lub zainstalowanie nowych atrakcyjnych obiektów

małej architektury, tworzenie enklaw zieleni, eliminacja skupisk patologicznych przez tworzenie nowych przestrzeni miejskich, życia publicznego, ekspozycja miejsc historycznych, wyburzenie zwartej, ciasnej, bardzo zniszczonej zabudowy, usunięcie ze śródmieścia nadmiernej ilości samochodów i jednocześnie budowę wielopoziomowych łatwo dostępnych miejsc parkingowych, pobudowanie atrakcyjnych obiektów użyteczności publicznej lub przystosowanie istniejących obiektów do przyszłych potrzeb lokalnej społeczności, urządzenie miejsc rekreacji i wypoczynku, tworzenie miejsc rozrywki.

Rewitalizacja obszaru miejskiego jest istotnie ważna dla właściwego pełnienia przez miasto swoich funkcji. Dotyczy to zwłaszcza małych miast, w których rynek – tzw. „stare miasto” – stanowi jedyne centrum życia mieszkańców. Chociaż obszar jest nieduży, a znajomość problemów dobrze znana, to jego rewitalizacja (mimo wszystkich uwarunkowań, takich samych jak dla każdej przestrzeni miejskiej) ze względów organizacyjnych i finansowych jest niezwykle trudna. Zwykle też rewitalizację „starego rynku” ogranicza się do przestrzeni komunikacyjnej.

3. Rola roślinności i obiektów małej architektury w rewitalizacji zabudowanych terenów miejskich

Trudno przecenić rolę i znaczenie zieleni miejskiej. Poza wieloma funkcjami użytkowymi, kształtuje ona piękno i harmonię zabudowy, daje miastu urok, przyjazną atmosferę człowiekowi. Zieleń jest jednym z istotnych czynników tworzących mikroklimat danego obszaru, niekiedy całego terenu miasta. W środowisku zieleni człowiek czuje się najlepiej, i to nie tylko w czasie odpoczynku. Dobrze urządzone i pielęgnowana zieleń relaksuje, odpręża, dostarcza odczuć estetycznych i emocjonalnych, wpływa na naszą osobowość, na kulturę bycia. Przyroda pełni wiele funkcji. Wpływa na obniżenie temperatury, zmniejsza nasłonecznienie, ochrania przed wiatrem, podnosi wilgotność, wpływa na czystość powietrza, dostarcza tlenu, a nawet w przypadku roślinności pnącej – wpływa pozytywnie na ochronę ciepłą budynku. Niemała jest także rola, szczególnie gęstych drzew i wysokich krzewów, w tłumieniu hałasu.

Zakładanie parków, skwerów, tworzenie enklaw zieleni, instalowanie trejaży, rusztowań dla roślin pnących, budowa pergol – to bezsporny element rewitalizacji terenów miejskich.

Dzięki obiektom małej architektury zieleń może też pełnić funkcję użytkową.

Do obiektów małej architektury zalicza się:

- a) niewielkie obiekty, a w szczególności obiekty kultury religijnej, jak kapliczki, krzyże przydrożne, figury;
- b) posągi, wodotryski oraz inne obiekty architektury ogrodowej;

c) użytkowe, służące codziennej rodzinnej rekreacji i utrzymaniu porządku, jak piaskownice, huśtawki, drabinki, śmietniki.

Trzeba jednak podkreślić, że chodzi o niewielkie obiekty¹, co często jest pojęciem względnym i niekiedy jest przyczyną nieporozumień.

Trzeba jednak zaznaczyć, że ten przykładowy zbiór obiektów małej architektury przedstawiony w ustawie Prawo budowlane, w praktyce zagospodarowania przestrzeni miejskiej jest znacznie bogatszy (fontanny, strumyki, kaskady wodne, mostki, ławki i lampy stylizowane, skałki, małe groty, trejaże, pergole, altanki, kioski, słupy ogłoszeniowe, toalety, gazony, zegary uliczne, klomby ogrodowe lub uliczne – obsadzone kwiatami lub krzewami, wiaty przystankowe, małe pawilony urozmaicone architektonicznie czy ścianki wspinaczkowe). Obiekty małej architektury, ciągle niedoceniane, wtopione w przestrzeń miejską tworzą duszę miasta i kształtują osobowość każdego mieszkańca.

Mamy zatem wiele możliwości ciekawego, pięknego, o dużych wartościach użytkowych zagospodarowania przestrzeni miejskiej. Całkowite zbudowanie, zabetonowanie przestrzeni nie jest żadnym rozwiązaniem. W procesie rewitalizacji obszarów miejskich nieodzowna jest kompensacja przyrody – wyrównanie strat przyrody działaniami wspomagającymi jej rozwój. Oddajmy ziemię przyrodzie, a obiektami małej architektury uczynimy śródmieścia przyjemnymi (przyjaznymi) i atrakcyjnymi dla człowieka.

Jakość przestrzeni miejskiej to wartość publiczna całego społeczeństwa!

4. Przykłady rewitalizacji i modernizacji śródmieścia małych miast

Rewitalizacja fragmentu obszaru miejskiego może oznaczać przywrócenie jego świetności, czyli powrót do stanu poprzedniego, modernizację, adaptację, zmianę funkcji przeznaczenia. Często charakteryzuje się powrotem części obszaru do natury, przywróceniem naturalnych form i walorów, powiększeniem zakresu funkcji, zmianą estetyki.

Poniżej przedstawiam kilka charakterystycznych przykładów rewitalizacji fragmentu obszaru miejskiego.

4.1. Rewitalizacja terenu starówki w Nowym Miasteczku²

Przedmiotem zamierzenia budowlanego była renowacja terenu wokół ratusza i części uliczek bezpośrednio przylegających do rynku, stanowiących śródmiejski deptak z bardzo zniszczoną nawierzchnią i bardzo zniszczonymi obiektami małej architektury. Kwartał nie był właściwie zagospodarowany – wymagał niwelacji terenu, ułożenia nowej nawierzchni i modernizacji parkingu.



Rys. 3. „Ścieżka Zielona” w Gubinie

W ramach rewitalizacji zamontowano dodatkowo latarnie, ustawiono ławki, kosze, uporządkowano zieleń (rys.1).

Projekt rewitalizacji starego rynku zrealizowano ze środków Lubuskiego Regionalnego Programu Operacyjnego. Zakres robót budowlanych zakończonego I etapu obejmował:

- sieć kanalizacji deszczowej wraz z wpustami i przyłącza wodociągowe do źródeł ulicznych;
- oświetlenie uliczne i zasilenie sceny plenerowej;
- budowę parkingów;;
- remont i przebudowę układu komunikacyjnego oraz infrastruktury, w tym w szczególności:
 - wykonanie robót rozbiórkowych,
 - wykonanie przebrukowania ulic i zjazdów z różnych rodzajów bruku,
 - wykonanie nowych nawierzchni ulic i chodników,
 - remont nawierzchni istniejących,
 - zagospodarowanie terenu elementami małej architektury oraz zielenią.

4.2. Bazar „Pod Topolami” z Zielonej Górze³

Zdewastowany, nieestetyczny teren po byłym bazarze i jego bezpośrednim otoczeniu został zagospodarowany w ramach rewitalizacji śródmieścia. W miejsce ohydnych straganów i starego szaletu pobudowany został domek stylizowany na mały dworzec kolejowy, w którym umieszczono toalety publiczne oraz stylowe wiaty do handlu warzywami, owocami i kwiatami (rys. 2). Wolną przestrzeń zagospodarowano zielenią, pod ukwieconymi pergolami ustawiono ławeczki do odpoczynku. Planowanie miejsca handlu owocami, warzywami w bezpośrednim sąsiedztwie szaletu miejskiego budzi jednak wątpliwości.

4.3. Zielona ścieżka Gubin – Guben, budowa ciągu pieszo-rowerowego⁴

W ramach Programu Operacyjnego Współpracy Transgranicznej Województwo Lubuskie – Brander-

burgia zmodernizowano ciąg pieszo-rowerowy w Gubinie od granicy do baszty przy ulicy 3 Maja. Zakres prac objął budowę ścieżki pieszo-rowerowej długości 1 km, budowę infrastruktury technicznej oraz zamontowanie ławek, koszy na śmieci, stojaków na rowery, a ponadto uporządkowanie istniejącej zieleni i nowe nasadzenia (rys. 3). Dla realizacji tego planu nieodzowne było zburzenie kilku małych obiektów gospodarczych i dokonanie zmian w układzie komunikacyjnym.

Trasy zostały tak zaprojektowane i wykonane, aby tworzyły jedną sieć pieszo-rowerową.

5. Zakończenie

O pięknie miasta decyduje nie tylko rewitalizacja większych jego obszarów, chociaż jest decydująca i uzasadniona ekonomicznie, ale także rewitalizacja drobnych fragmentów miasta, zaułków bliskich mieszkańcom. Mimo, że na ogół nie stanowią one spójnej całości, to ich wartość społeczna jest bardzo duża. Eliminuje zdewastowane tereny, tworząc estetyczne, pełniące właściwe funkcje przestrzenie.

Rewitalizacja małych obszarów miejskich zmienia obraz miasta i jego ocenę na równi z dużymi zamierzeniami.

LITERATURA

- [1] Biliński T., Renowacja i rewitalizacja obszarów niezabudowanych. Przegląd Budowlany nr 10, 2009 r.
- [2] Biliński T., Rewitalizacja przestrzeni miasta – wymóg współczesności. Wiadomości Projektanta Budownictwa, nr 6, 2010 r.
- [3] Kowalewski A., Gospodarka przestrzenna w Polsce. XX Jubileuszowa Konferencja Spalska pt. „Budowa i utrzymanie domów mieszkalnych”. Spała, październik 2009 r.
- [4] Miasto wspólne dobro i zbiorowy obowiązek. Deklaracja programowa I Kongresu Urbanistyki Polskiej, Gdańsk, wrzesień 2003 r.

PRZYPISY

- ¹ Próba wprowadzenia do ustawy ograniczeń wymiernych nie powiodła się
- ² Inwestor – Urząd Miasta Nowe Miasteczko; Projektant – Stanisław Mach „PROJ-BUD” Zielona Góra; Wykonawca – Przedsiębiorstwo Budowlano-Drogowe „KAMBUD” z Nowej Soli
- ³ Inwestor – Urząd Miasta Zielona Góra; Projektant – „Dębska Designe” Biuro Projektowe Zielona Góra; Wykonawca – P.R.B. „KABET” Ryszard Kaczmarek
- ⁴ Inwestor – Miasto Gubiny; Projektant – Wojciech Krzywoszański Pracownia Architektoniczna „ARCHI PLUS” w Zielonej Górze; Wykonawca PRB „KABET” Ryszard Kaczmarek Zielona Góra

Trwałość rewitalizacji historycznego budynku przemysłowego w kontekście zrównoważonego rozwoju

Dr hab. inż. Tomasz Z. Błaszczyński, Politechnika Poznańska

1. Wprowadzenie

Zasoby dziedzictwa budowlanego w Polsce stanowią istotny potencjał zrównoważonego rozwoju [1]. Projekty rehabilitacji i rewitalizacji dawnej substancji budowlanej mogą dobrze służyć zaspokojeniu palących potrzeb społeczeństwa, oferując nowe potrzebne funkcje. Konstrukcje starych budowli przemysłowych, w odróżnieniu od współczesnych obiektów produkcyjnych wykonywano z trwałych materiałów. W związku z tym, kierując się podstawową zasadą zrównoważonego rozwoju, że „... aktualne użytkowanie zasobów dziedzictwa nie niweczy szansy przekazania ich przyszłym pokoleniom ...” [2], można w pełni je wykorzystać i użytkować wkomponowując nierzadko jako elementy obiektów współczesnych.

Przykładem tego sposobu myślenia jest rewitalizacja jednego z najstarszych w Europie zbiorników na gaz z przeznaczeniem na obiekt usługowo-handlowy. Analizowany zbiornik został wykonany w Ostrowie Wielkopolskim w przybliżeniu w latach 80., a po drugiej wojnie światowej przeszedł pod ochronę konserwatorską. W przeszłości stanowił on jeden z elementów zespołu składającego się z miejskiej elektrowni, stacji wodociągów i zespołu zbiorników na gaz. Dzisiaj na tym terenie mieszczą się jedynie centra administracyjne mediów. Projektując nowy budynek usługowo-handlowy, architekt dr inż. Sławomir Rosolski podjął decyzję o pozostawieniu konstrukcji ostatniego z kilku rozebranych stalowych zbiorników na gaz i wbudowanie go w kompozycję całości obiektu. Poprzez wycięcie części muru otaczającego działkę, stworzył z pro-