

Ewa ROKITA

Wydział Architektury, Politechnika Wrocławska

## OBIEKTY UŻYTECZNOŚCI PUBLICZNEJ W PROCESIE REWITALIZACJI PRZESTRZENI ŚRÓDMIEJSKIEJ

**Streszczenie.** Artykuł podejmuje problematykę kształtowania współczesnych obiektów użyteczności publicznej w historycznych dzielnicach miast, ze szczególnym uwzględnieniem roli, jaką pełnią w procesie rewitalizacji. Przeprowadzono analizę obiektów użyteczności publicznej pod względem ich funkcji, formy architektonicznej oraz sposobu wpisania w tkankę miejską, mając na celu ustalenie ich rzeczywistego potencjału aktywizującego. Rozważania mają na celu wprowadzenie do dyskusji na temat możliwości i celowości rewitalizacji śródmiejskich obszarów Wrocławia.

## THE ROLE OF PUBLIC BUILDINGS IN REVITALISATION OF HISTORICAL TOWN-CENTRES

**Summary.** This paper addresses the problem of public buildings in historical districts of towns. The author focuses on the role public buildings play in the process of revitalization. Their function, architectural form and place in urban structure are investigated with respect to the influence they exert on activation process. The aim of the paper is to bring up the issue of revitalization in Wrocław.

### 1. Wprowadzenie

Kwestiami najczęściej podejmowanymi w pracach na temat rewitalizacji miast jest rewaloryzacja zasobów mieszkaniowych oraz humanizacja środowiska zamieszkania.

Podczas rozważań związanych z poszukiwaniem metod humanizacji przestrzeni wyłania się problem planowania obiektów usługowych i handlowych, mających obsługiwać mieszkańców terenu. Budynki użyteczności publicznej są wskaźnikami rozwoju gospodarczego miasta; jakość architektury, forma przestrzenna, klasa obiektów wpływają na zainteresowanie potencjalnych inwestorów, a tym samym na szansę dalszego rozwoju miasta. Obiekty użyteczności publicznej mogą funkcjonować jako katalizatory przemian rewitalizacyjnych, na zasadzie „projektów sztandarowych” wyprzedzających i kierunkujących proces planowania przestrzennego. Ponieważ często stanowią inwestycje publiczne, władze miasta mają większy wpływ na decyzję o lokalizacji, a dzięki temu mogą stymulować proces przekształcania struktury przestrzennej w celu aktywizacji jej wybranych fragmentów.

Zagadnienia związane z kształtowaniem i przekształcaniem obiektów użyteczności publicznej stanowią ważny element badań nad możliwościami rozwoju centralnych obszarów miasta.

## 2. Podstawowe pojęcia

**2.1. Obiekty użyteczności publicznej** – *budynki przeznaczone dla administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, obsługi bankowej, handlu, gastronomii, usług, turystyki, sportu, obsługi pasażerów w transporcie kolejowym, drogowym, lotniczym lub wodnym, poczty lub telekomunikacji oraz inny dostępny budynek przeznaczony do wykonywania podobnych funkcji; za budynek użyteczności publicznej uznaje się także budynek biurowy i socjalny* [Rozporządzenie ministra infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, z dnia 12.IV.2002 r.]

**2.2. Rewitalizacja śródmieścia (dosł.: ożywianie)** - w odróżnieniu od takich pojęć, jak: renowacja, odnowa miejska, rehabilitacja, rewaloryzacja - *jest to proces funkcjonalnych, ekonomicznych oraz strukturalnych zmian, mających na celu wzmocnienie aktywności społeczno-gospodarczej i atrakcyjności śródmieścia oraz zahamowanie zjawiska degradacji przestrzeni* [2].

## 3. Przestrzeń śródmiejska

W Europie Zachodniej (łącznie z Anglią) od lat 60. XX wieku liczba ludności największych miast właściwie nie rośnie, a nawet spada na rzecz stref podmiejskich. Natomiast miasta średnie notują szybszy wzrost mieszkańców [1, s.135]. Podobne zjawiska mają miejsce w miastach Ameryki Północnej, z tym że faza suburbanizacji zaczęła się tam już w latach 50. XX wieku: „*Luźno rozrzucone domki na przedmieściach, choć często krytykowane za tandetność i monotonię, stały się, począwszy od drugiej wojny światowej, typową zabudową mieszkalną dla amerykańskich klas średnich i – dla wielu ludzi – ucieleśnieniem amerykańskiego marzenia*” [Donald D.T. Chen, *Dylematy miejskiej zabudowy*, „Świat Nauki”, VIII 2001, str.70].

Wraz ze wzrostem liczby ludności na przedmieściach następuje wyludnianie się śródmieść oraz przekształcanie się ich struktury społecznej. W USA już od lat 40. XX wieku w centrach zaczęli osiedlać się Afroamerykanie i imigranci, podczas gdy biali mieszkańcy – bogatsi i lepiej wykształceni – masowo opuszczali centralne dzielnice miast [*ibidem*].

Śródmieścia, zarówno w Ameryce Północnej, jak i Europie Zachodniej i Skandynawii przeobrażają się w rynek pracy, miejsce koncentracji usług.

Notuje się stały wzrost miejsc pracy w rejonach centralnych w III i IV sektorze – głównie dotyczy to ofert pracy biurowej – natomiast zakłady sektora II (przemysł) wycofują się na peryferie lub tereny wiejskie. Istnieje więc rozdzielność miejsca zamieszkania i miejsca pracy –uboższe, spauperyzowane społeczności śródmiejskie znajdują miejsca pracy w zakładach przemysłowych na obrzeżach miasta, natomiast wykształcona i lepiej sytuowana klasa średnia dojeżdża codziennie do pracy do śródmieścia. Centra miast zamienione w ośrodki obrotu kapitałem, know-how, wymiany informacji, przy jednoczesnych zmianach struktury społecznej mieszkańców, stały się polem największych konfliktów społecznych, kontrastów, miejscem, gdzie najpełniej obserwuje się postępującą segregację społeczną miasta. Intensyfikacja zabudowy śródmieść, uzasadniona istnieniem renty gruntowej, sprawia, że warunki życia w sercu miasta stają się coraz trudniejsze. Zmiany jakościowe środowiska zamieszkania pogłębiają jeszcze stratyfikację poziomą miasta. Tendencja tzw. *fabric effect*, czyli dopasowywania się struktury społecznej mieszkańców do struktury fizycznej zasobów mieszkaniowych sprawia, że pauperyzujące się śródmieście traci renomę i prestiż [4, s.80].

Często miasto europejskie przeciwstawia się miastu amerykańskiemu. Istnieje stereotyp, mówiący, że śródmieścia miast europejskich są wysoko waloryzowane przez bogate warstwy społeczne, natomiast śródmieścia amerykańskie stanowią getta ludności biednej, często mniejszości etnicznych. Nie jest to pogląd do końca słuszny, zważywszy, że zarówno w Paryżu, jak i Londynie największe skupiska ludności bogatej występują poza obszarem centralnym, a z kolei znaczną część Manhattanu zamieszkują najbogatsi Amerykanie [1, s.245].

#### 4. Cele rewitalizacji

Cele rewitalizacji to:

- zahamowanie procesu degradacji fizycznej i społecznej śródmieścia,
- stymulowanie rozwoju gospodarczego miasta,
- wzrost atrakcyjności i konkurencyjności przestrzeni,
- wzbogacenie programu funkcjonalnego śródmieścia, zwłaszcza oferty kulturalnej (ożywienie),
- poprawa struktury funkcjonalno-przestrzennej śródmieścia poprzez wzmocnienie powiązań wewnętrznych i zewnętrznych (integracja wizualna i funkcjonalna),

- poprawa warunków życia społeczności lokalnej.  
[2, s.104-108]

## **5. Sposób funkcjonowania obiektów użyteczności publicznej w fizycznej i społecznej przestrzeni miasta**

Sposób funkcjonowania obiektów użyteczności publicznej w fizycznej i społecznej przestrzeni miasta zależy od:

- funkcji obiektu,
- nasycenia dzielnicy określonymi funkcjami, czyli od zapotrzebowania na określone funkcje,
- profilu klienta,
- dostępności komunikacyjnej, powiązań przestrzennych,
- sąsiedztwa obiektu, występowania funkcji towarzyszących,
- atrakcyjności otoczenia,
- atrakcyjności architektury obiektu.

## **6. Własności obiektów użyteczności publicznej jako czynniki rewitalizacji**

### **6.1. Funkcja obiektów użyteczności publicznej jako czynnik rewitalizacji**

Rozważając rolę obiektów użyteczności publicznej w procesie rewitalizacji, należy wziąć pod uwagę ich funkcję. O potencjale aktywizującym obiektu decydują zwłaszcza profil aktywności oraz stopień dostępności. Badając profil aktywności trzeba uwzględnić różnice w funkcjonowaniu obiektów komercyjnych i niekomercyjnych.

### **6.2. Forma architektoniczna**

Wpływ na możliwość wykorzystania obiektów użyteczności publicznej w procesie rewitalizacji ma również i forma architektoniczna. Wyróżnić należy takie jej rodzaje, jak:

- budynki plombowe,
- budynki wolno stojące,
- budynki adaptowane do nowych funkcji,
- usługi wbudowane w partery budynków mieszkalnych.

Ze względu na uwarunkowania historyczne szczególną wartość dla rewitalizacji stanowią budynki mieszkalne z usługami wbudowanymi w partery. Zapewniają one także wskazaną różnorodność funkcji na obszarze śródmieścia.

### 6.3. Sposób wpisania obiektów w tkankę miejską

Sposób wpisania w tkankę miejską można uznać za najistotniejszą własność budynku z punktu widzenia jego roli w procesie rewitalizacji. Błędy popełnione w tym zakresie mogą uniemożliwić skuteczną rewitalizację. Nawet pojedynczy budynek może w istotny sposób wpłynąć na odbiór przestrzeni. Sposoby organizacji przestrzeni miejskiej można podzielić na następujące trzy typy:

- przestrzeń integrująca (pożądana):
  - budynki o charakterze łączników między innymi obiektami lub przestrzeniami (pasaże, atria),
  - budynki uzupełniające zabudowę istniejącą („plomby”),
- przestrzeń wyspowa (neutralna):
  - megastruktury,
  - przestrzenie monofunkcyjne,
- przestrzeń rozbita (nie odbierana jako integralna całość):
  - błąd skali i formy,
  - zakłócenie komunikacji – złe wpisanie w tkankę miejską,
  - niewłaściwy wybór funkcji

### Literatura

1. Jałowiecki B., Szczepański M.: Miasto i przestrzeń w perspektywie socjologicznej, Wydawnictwo Naukowe Scholar, Warszawa 2002.
2. Zuziak Z.: Strategie rewitalizacji przestrzeni śródmiejskiej. Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej, Kraków 1998.
3. Wejchert K.: Elementy kompozycji urbanistycznej. „Arkady”, Warszawa 1984.
4. Węclawowicz G.: Geografia społeczna miast. Zróżnicowanie społeczno-przestrzenne, PWN, Warszawa 2003.