

ARCHITEKTURA

CZASOPISMO TECHNICZNE
TECHNICAL TRANSACTIONS
ARCHITECTURE

WYDAWNICTWO

POLITECHNIKI KRAKOWSKIEJ

3-A/2012

ZESZYT 12

ROK 109

ISSUE 12

YEAR 109

STANISŁAW LESSAER*

REWITALIZACJA OPERACYJNA W PRAKTYCE

OPERATIONAL REVITALIZATION IN PRACTICE

Streszczenie

Tytułowa rewitalizacja operacyjna, prezentowana na przykładach projektów z Chrzanowa, Jaworzna i Gliwic jest próbą powrotu, poprzez integrację działań w sferze: programów rewitalizacji, planowania przestrzennego, projektowania *urb-arch* i realizacji, do urbanistyki rozumianej jako sztuka budowania miast.

Słowa Kluczowe: urbanistyka, rewitalizacja, przestrzeń publiczna.

Abstract

The theme operational revitalization presented with the design examples from Chrzanów, Jaworzna and Gliwice, is an attempt to return through integration of action within a sphere of: revitalization programmes, town and country planning, urban and architectural designs and realizations, up to town planning construed as the art of town building.

Keywords: town planning, revitalization, urban structure, public space

* Dr inż. arch. Stanisław Lessaer, P.A. Nova S.A., Gliwice ul. Górnych Wałów 42.

1. Wstęp

Czy jakakolwiek forma sztuki w przypadku jej prawnego zdeterminowania pozostaje jeszcze sztuką? Czy obecna prawna formuła planowania i zagospodarowania przestrzennego jest jeszcze kontynuacją sztuki budowy miast? Czy fakt posiadania przez miasto obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w sposób skuteczny urealnia procesy rewitalizacyjne?

Czy procesy rewitalizacyjne znalazły właściwe prawne umocowanie w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz pozostałych okolicznościach aktach prawnych? Odpowiedzi na tak postawione pytania są zdecydowanie negatywne.

Dziś wiele miast świata, w tym również miasta polskie, poszukują swojej współczesnej i przyszej tożsamości oraz witalnego, a jednocześnie realnego pomysłu na dalsze właściwe funkcjonowanie. Działania te obarczone są spuścizną okresu post-industrialnego, unifikacją i globalizacją procesów ekonomicznych, kulturowych i socjalnych, a także demokratyczną możliwością i prawem, przemieszczania się jego mieszkańców bez ograniczeń administracyjnych czy narodowych.

Miasto nie jest już dziełem tworzenia rozumianego jako sztuka budowy miast. Przestaje być zbiorowym celem i dobrem obywateli, lecz staje się hybrydą, przedmiotem anonimowych gier. Do niedawna procesy takie jak: rewitalizacja, rewaloryzacja, restrukturyzacja itp. traktowane były niezależnie, stając się dopełnieniem przebiegających równolegle procedur planistyczno-projektowych. Dziś większość działań i przedsięwzięć inwestycyjnych rozgrywa się w przestrzeni już kiedyś przetworzonej i uformowanej. Są zatem procesami typu *re*, zachodzącymi w konkretnych przestrzenno-społecznych formacjach. Nowe strategie rozwojowe i związane z nimi zmiany przestrzenno-użytkowe, niezależnie od ich skali, ingerują w zastaną społeczną i urbanistyczną strukturę, a także wykształcone mechanizmy życia i funkcjonowania miasta. Wywołują tym samym sprzężenia zwrotne w odniesieniu do pierwotnej struktury, powodujące zmiany dotychczasowego stanu systemu. Sytuacja ta wymaga odmiennego spojrzenia na rewitalizację, a szczególnie rewitalizację urbanistyczną *re-urb* rozumianą, jako wieloskalowy i wielodyscyplinarny proces o charakterze operacyjnym, odmienny od ustawowych procedur planowania przestrzennego.

Tłem, na którym rozgrywane są wszystkie procesy *re-urb* jest zawsze obraz miasta, przedstawiany

w postaci graficznej wizualizacji prawnego stanu działek, w tym terenów własności i współwłasności miasta (gminy) oraz skarbu państwa z wyodrębnionym ryunkiem – modelem obszaru przestrzeni publicznych.

Dlaczego tak szczególnie zainteresowanie przestrzeniami publicznymi? To miasto jest głównym właścicielem i administratorem tych przestrzeni i, do jego kompetencji i zadań należy ich ochrona oraz stymulowanie kierunków rozwojowych, właściwych i spójnych z tradycją miasta oraz nadrzędnymi publicznymi celami społeczności lokalnej. To struktura, kompozycja, forma, skala i różnorodność przestrzeni publicznych, pozwalają na indywidualne odczytywanie i rozumienie genetycznego kodu miasta. One też decydują o jakości terenów pozostałych w granicach których, realizowane są przede wszystkim indywidualne cele ich właścicieli. Uzasadnioną wydaje się zatem teza, iż język urbanistyki – sztuki, jest nam nadal bliższy niż język urbanistyki – procedury. W tej sytuacji rewitalizacja operacyjna w sensie semantycznym i systemowym stara się przywrócić zapomnianą dziś sztukę budowy miast.

Rewitalizacja operacyjna nie może być powrotem do tworzenia nostalgicznego historyzującego miasta. Przyjmuje cechy indywidualnych i usystematyzowanych działań, w których każde zadanie inwestycyjne (w większości wypadków będące jednocześnie jakąś formą *re*), jest osadzone w określonej strukturze urbanistycznej miasta, tym samym w jego publicznych i pozostałych przestrzeniach. Granica tych przestrzeni to specyficzna linia styku celów i interesów publicznych i niepublicznych, miejsce potencjalnych konfliktów i pól negocjacji. Struktura rewitalizacji operacyjnej, z uwagi na indywidualną formę systemu – modelu – procesu, stwarza możliwość wypracowania racjonalnych rozwiązań akceptowanych społecznie i niesprzecznych z zamierzeniami indywidualnymi, przenosząc je następnie na płaszczyznę ustawowego planowania i bezpośrednio do faz realizacyjnych.

Polem doświadczalnym, a jednocześnie tytułową praktyką rewitalizacji operacyjnej są trzy projekty wdrażane w Chrzanowie, Jaworznie i Gliwicach. Niezależnie od ich specyfiki prezentację sprowadzono do ujednocionej formy, przedstawiając kolejno: nazwę projektu, lokalizację, zasięg, specyfikę działań *re*, stan realizacji oraz cele, jakie udało się już osiągnąć. W części graficznej zestawiono w analogicznych skalach rysunki istniejącego i oczekiwanego stanu struktury urbanistycznej, w tym przestrzeni publicznych, a także urbanistyczne wizualizacje zrewitalizowanych miejsc.

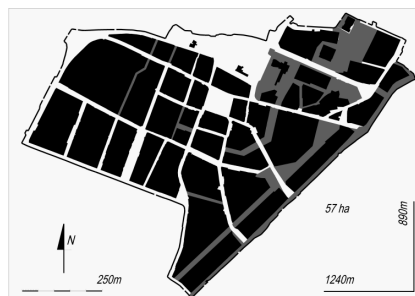
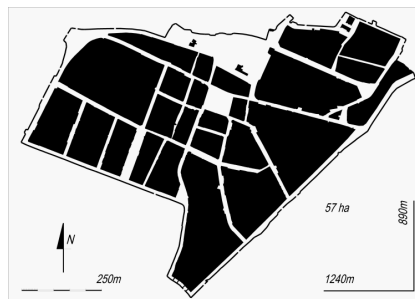
Tłem każdego z projektów są ustawowe opracowania planistyczne, w których kreatywne myślenie o urbanistyce miasta przegrało z formalno-prawną i czysto administracyjną stroną planowania. Podstawowym przedmiotem działań są wielowariantowe i wieloskalowe koncepcje urbanistyczno architektoniczne wybranych fragmentów obszaru śródmiejskiego, poddawane ocenie społecznej, weryfikacji prawno-ekonomicznej i stopniowo wprowadzane w życie w formie projektów budowlanych, wykonawczych i realizacji. Przedstawione rozwiązania należy traktować jako próbę przełamania impasu i nadania realnego wymiaru studialno-koncepcyjnym projektom, których często początkiem i jednoczesnym końcem jest wyłącznie ich wirtualny żywot.

2. Kierunki struktury urbanistycznej i przestrzeni publicznych Chrzanów

2.1. Chrzanów¹

„Przebudowa Rynku”, „Tysiąc Kamieni – Plac Tysiąclecia wraz z otoczeniem MOKSiR” to kolejne etapy w większości już zrealizowanych projektów rewitalizacji przestrzeni publicznych, włączonych w program rewitalizacji 57 ha obszaru centrum Chrzanowa – 40 tysięcznego miasta.

Rewitalizacja centrum skoordynowana jest z koncepcją urbanistyczną rewitalizacji śródmieścia, obejmującą 110 ha terenów przestrzennie wyodrębnionych z planu miasta czytelnym istniejącym i planowanym obwodnicowym układem drogowym. Koncepcja, pozwoliła na wypracowanie indywidualnego systemu i modelu działań zapisanych w Programie Rewitalizacji do roku 2014, zmianach studium, sporządzanych planach miejscowych, bieżąco wydawanych decyzjach w trybie bezplanistycznym, a także polityce gospodarowania gruntami. Pozwoliła też na wytypowanie wielu skoordynowanych zadań inwestycyjnych związanych ze sferą działań publicznych, takich jak rewitalizacja: przestrzeni publicznych wraz infrastrukturą, obiektów kultury, oświaty, rekreacji, sportu oraz zasobów budownictwa komunalnego. Stopniowa realizacja przedsięwzięć publicznych pobudziła i ukierunkowała inwestycje niepubliczne, realizowane przez osoby prawne lub fizyczne. Rewitalizację Chrzanowa rozpoczęto w roku 1998 projektem przebudowy Rynku. Dziś po 13 latach, wraz z centralnym



II. 1. Śródmieście Chrzanowa – kierunki zmian struktury urbanistycznej i przestrzeni publicznych

III. 1. Chrzanów Downtown – directions of changes to the urban structure and public spaces



II. 2. Nowy ciąg pieszy pomiędzy ul. Krakowską i ul. J. Kusocińskiego (widok od strony południowej)

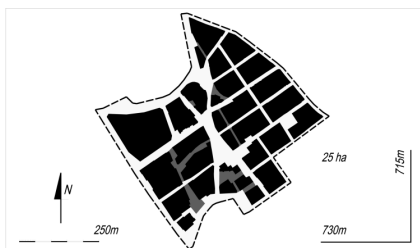
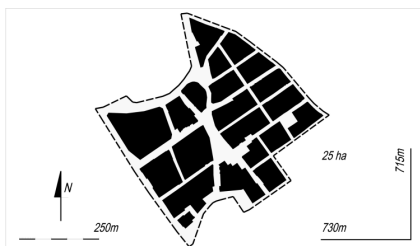
III. 2. New walkway between Krakowska Street and J. Kusocińskiego Street (south-side view)

miejszem, którym nadal pozostaje Rynek, zrewitalizowano około 25 ha. Kolejne projekty będą kontynuacją chrzanowskiego modelu centralnej, odśrodkowej i obszarowej rewitalizacji.

2.2. Jaworzno²

„Rynek od Nowa” to projekt rewitalizacji Rynku i sąsiednich ulic, będących centralną częścią ścisłego, historycznego 25 ha śródmieścia Jaworzna, ok. 95 tysięcznego miasta. Obszar w otoczeniu którego, po stronie południowo zachodniej znajdują się tereny przeznaczone pod lokalizację miejskiej galerii handlowej.

Rewitalizacja Rynku i sąsiednich ulic to zadanie projektowe poprzedzone przez studium urbanistyczne obszaru śródmiejskiego. To obszar w granicach którego przebudowa układu drogowego i infrastruktury technicznej została wyprzedzająco dostosowana do



II. 3. Śródmieście Jaworzna – kierunki zmian struktury urbanistycznej i przestrzeni publicznych

III. 3. Jaworzno Downtown – directions of changes to the urban structure and public spaces



II. 4. Plac po przebudowie (widok od strony południowej)

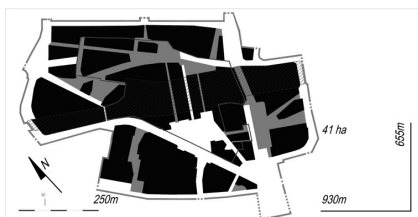
III. 4. Square after redevelopment (south-side view)

docelowego sposobu zagospodarowania Rynku i sąsiednich ulic. Rewitalizacja tego miejsca to zmiana oblicza Rynku zdominowanego dotąd nieprzyjaznym układem drogowym, parkingami oraz przypadkowym doborem funkcji. Budowa w pd-wsch pierzei, budynku nowej Miejskiej Biblioteki Publicznej, zapoczątkowała proces rewitalizacji. Rozumianej nie tylko jako zmiana sposobu zagospodarowania samej płyty Rynku, lecz również funkcji przyległych doń kamienic, tworząc atrakcyjne miejsce kreowania nowych miejskich zdarzeń. Projekt koncepcyjny wykraczał poza standardowy zakres tego typu opracowań z uwagi na realizacyjny charakter przedsięwzięcia. Przygotowany inwestycyjnie oraz poddany społecznej dyskusji uzyskał znaczny poziom akceptacji. Projekt rozpoczęto w 2008 r., w drugiej połowie 2011 r. wkroczył on w fazę realizacji w trybie zaprojektuj i wybuduj. Kolejne projekty winny być kontynuacją jaworzyńskiego modelu centralnej, odśrodkowej oraz liniowej rewitalizacji.

2.3. Gliwice³

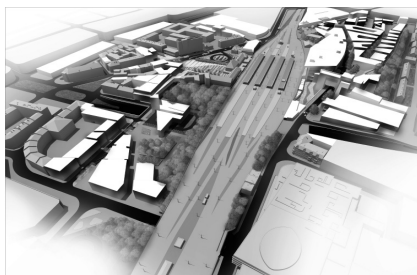
„Nowe Centrum Miasta” to projekt rewitalizacji 41 ha terenów położonych w ścisłym śródmieściu Gliwic, ok. 196-tysięcznego miasta w otoczeniu zintegrowanego węzła przesiadkowego na terenach pokolejowych i poprzemysłowych, związany problemowo z istniejącymi i planowanymi w tym rejonie galeriami handlowymi.

Projekt rewitalizacji węzła przesiadkowego oraz przyległych terenów jest wynikiem porozumień podpisanych pomiędzy PKP SA i miastem, tworząc podstawy formalno-prawne do rozpoczęcia jakichkolwiek prac projektowych w granicach 11,7 ha terenów klejowych. Specyfika tematu zmusiła jednak do zmiany granic opracowania, poszerzając je do istniejących i planowanych ulic, obsługujących docelowo rejon węzła przesiadkowego, a także weryfikacji dominujących funkcji obszaru z komunikacyjnych na ogólnomiejskie o charakterze centrowym. Planowana podmiotowa rewitalizacja terenów kolejowych i pokolejowych w praktyce zmieniła się w koncepcję skoordynowanej przebudowy i rewitalizacji terenów położonych w ścisłym centrum miasta, lecz po obu stronach rozbudowanych terenów peronowo-torowych. To połączenie kilku kierunków działań rewitalizacyjnych, a w praktyce budowa Nowego Centrum przełamującego dotychczasowe bariery przestrzennego rozwoju Gliwic na kierunku północno-zachodnim, zmieniającego dotychczasowy model obszaru przestrzeni publicznych. Projekt rozpoczęto w 2010 r. Po oficjalnej prezentacji w sierpniu



II. 5. „Nowe Centrum Gliwic” – przekształcenia struktury urbanistycznej w rejonie węzła przesiadkowego

III. 5. „New Gliwice Centre” – urban structure transformations within a transfer junction region



II. 6. „Nowe Centrum Gliwic” (widok od strony zachodniej)

III. 6. „New Gliwice Centre” (west-side view)

2011 r., rozpoczął się proces jego uspołecznienia i promocji a także etapowego planowania, projektowania i budowy „Nowego Centrum Gliwic”, realizującego model centralnej, dwubiegunowej i obszarowej rewitalizacji.

3. Wnioski

Rewitalizacja operacyjna to niesformalizowany oraz indywidualny system – model – proces oparty na integracji działań, których celem jest przede

wszystkim jak najszybsza skuteczna ochrona i ukierunkowanie dalszego rozwoju najwartościowszych, historycznie i współcześnie uformowanych publicznych przestrzeni miasta.

Rewitalizacja operacyjna skupia się na problematyce przestrzeni miasta, a w szczególności na jego przestrzeniach publicznych, traktowanych jako tło stymulujące sfery społecznego, gospodarczego, ekonomicznego i technicznego życia i rozwoju miasta.

Rewitalizacja operacyjna jest próbą przezwyciężenia występujących barier formalno prawnych. Jest indywidualnym narzędziem aktywnej, skoordynowanej, wewnętrznie spójnej i hierarchicznej polityki przestrzennej, prowadzonej jednocześnie w skalach: miasta, wybranych dzielnic oraz konkretnych założeń urbanistycznych i architektonicznych.

System rewitalizacji operacyjnej z założenia wykorzystuje jako skuteczne narzędzia, doświadczenia: planowania miejscowego, programów i projektów rewitalizacyjnych oraz szeregu innych interdyscyplinarnych dziedzin, lecz w sensie strategicznym i strukturalnym jest w stosunku do nich nadrzędny.

Model rewitalizacji operacyjnej z założenia ma strukturę hierarchiczną, uwzględniającą wszystkie skale ustawowego i pozaustawowego planowania i projektowania urbanistycznego. W tej formie nie mieści się zatem w obecnych ramach lokalnych programów i projektów rewitalizacyjnych.

Proces rewitalizacji operacyjnej to działania, o skuteczności których, decyduje czas, jaki upływa od momentu ich rozpoczęcia do dnia pierwszej skoordynowanej z nim realizacji w obszarze przestrzeni publicznych. Czas potwierdzający praktyczny, a nie tylko teoretyczno-wirtualny charakter podjętego procesu.

Rewitalizacja operacyjna nie pretenduje do tworzenia nowych teorii urbanistycznych w zderzeniu z ilością codziennych koniecznych do rozwiązania problemów miasta, nadrzędnymi stają się działania praktyczne i realizacyjne. Doświadczenia wynikające z wdrożeń systemu, modelu i procesu mogą jednak z powodzeniem pozwolić na teoretyczne uogólnienia, jak również sformułowanie konkretnych propozycji nowelizacji obowiązującego w Polsce prawa.

Przypisy

¹ Na podstawie „Programu rewitalizacji Centrum Chrzanowa na lata 2008–2014” oraz szeregu projektów opracowanych i zrealizowanych przez P.A. Nova S.A. w Chrzanowie w latach 2000–2011, na zlecenie Urzędu Miasta w Chrzanowie.

² Na podstawie Studium uwarunkowań przestrzennych i analizy urbanistyczne centrum Jaworzna (2009), „Koncepcja zagospodarowania płyty Rynku, fragmentów ulic, przejść pieszych i przestrzeni publicznych w obszarze programu „Rynek od. Nowa” w Jaworznie (2009) oraz Programu funkcjonalno-użytkowy budowy płyty Rynku wraz z oświetleniem i zagospodarowaniem” (2009/2011), wykonywanych przez P.A. Nova S.A., na zlecenia Urzędu Miasta w Jaworznie.

⁴ Na podstawie Koncepcji zagospodarowania obszarów zlokalizowanych w centrum Gliwic, w bezpośrednim sąsiedztwie dworca kolejowego (2011), wykonany przez P.A. Nova S.A. na zlecenie Urzędu Miasta w Gliwicach.