

DOMINIKA PAZDER*

ZINTEGROWANY SYSTEM PRZESTRZENI KULTUROWYCH I KULTUROWA OFERTA INWESTYCYJNA – AUTORSKIE NARZĘDZIE SŁUŻĄCE REALIZACJI IDEI MIASTA ZWARTEGO

INTEGRATED SYSTEM OF CULTURAL SPACE (ISCP) AND CULTURAL INVESTMENT OFFER (CIO) – THE AUTHORS’ INSTRUMENT TO DIRECT THE REVIVAL PROCESS IN ACCORDANCE TO THE COMPACT CITY IDEA

Streszczenie

Przyjmując, że wartości kulturowe mają duży wpływ na stopień atrakcyjności śródmieścia, w niniejszej pracy skupiono uwagę na specyficznej formie ich odnowy określonej terminem – rewitalizacji śródmiejskich przestrzeni kulturowych. Działanie to polega na tworzeniu nowej jakości miasta w oparciu o wykorzystanie istniejących lub potencjalnych walorów kulturowych i kulturotwórczych śródmieścia. Obszar śródmiejski to obszar największych wartości i znaczenia w skali miasta. Można zatem założyć, iż rewitalizacja poprzez integrację przestrzenno-społeczną przestrzeni kulturowych śródmieścia wpłynie dodatnio na poziom atrakcyjności całego miasta. Niniejszy artykuł przedstawia autorskie narzędzie planistyczne, służące rewitalizacji obszarów śródmiejskich badanych miast, w oparciu o ZSPK – zintegrowany system przestrzeni kulturowych i KOI – kulturową ofertę inwestycyjną. Metoda polega na systemowym ujęciu przestrzeni publicznych śródmieścia – jako ZSPK, w obrębie którego przedsięwzięcia związane z procesami odnowy powinny promować funkcję kulturotwórczą, uzupełnianą przez handel i usługi, zgodnie z wytycznymi sformułowanymi w KOI. Przyjęto, iż tak sformułowane narzędzie planistyczne może być przydatne do sterowania procesami odnowy oraz zwiększenia kontroli inwestycji przeprowadzanych w obrębie tkanki śródmiejskiej. Narzędzie to ma również służyć realizowaniu idei miasta zwartego, której wdrażanie jest niezbędne w prowadzeniu prawidłowej polityki przestrzennej.

Słowa kluczowe: miasto zwarte, rewitalizacja, śródmieście

Abstract

Assuming that the cultural values have a great impact on the level of downtown attractiveness, the author of the present thesis focuses on a specific form of their renewal, namely downtown cultural space revitalization. In this work, the cultural space is understood as a particular kind of downtown public space, characterised by the presence of both historical and contemporary cultural values, or the existing or potential cultural functions. In order to create the new city quality, one needs to incorporate downtown cultural values. The city downtown is the area of the highest value and importance in the whole city. Its revitalization through the integration of the social and spatial downtown cultural space is to increase the level of the entire city attractiveness. The present thesis focuses on the creation of the planning instrument to be used in the downtown revitalization process. Such an instrument consists of two elements: Integrated System of Cultural Space (ISCP) and Cultural Investment Offer (CIO). The following method consists in the ISCP system, in which all the activities connected with revitalization should promote the cultural function, alongside with the commerce and services, introduced to the examined area according to the rules defined in the CIO. The author suggests conducting downtown renewal in accordance with the idea of heritage planning and active preservation or activation. The planning instrument formed in this way will help to direct the revitalization process and increase the investment control in the downtown area.

Keywords: compact city, revival, downtown area

* Dr inż. arch. Dominika Pazder, Instytut Architektury i Planowania Przestrzennego, Wydział Architektury, Politechnika Poznańska.

Prezentowane autorskie narzędzie planistyczne ma służyć kierunkowaniu procesów rewitalizacji obszarów śródmiejskich opierając się na rozwoju funkcji kulturotwórczych oraz zasadzie krystalizacji przestrzenno-społecznej przestrzeni publicznych w obrębie śródmieść. Głównym celem jest przełożenie w możliwie największym stopniu działań w przestrzeni na sferę społeczną. Aktywizacja przestrzeni śródmiejskiej dzięki rozszerzeniu oferty usługowo-handlowej skutkuje zwiększeniem liczby jej użytkowników. Zjawisko to można wykorzystać do promowania funkcji kulturotwórczych: wprowadzenie usług odpowiedniego typu przyczyni się nie tylko do zaspokojenia wymagań konsumpcyjnych, ale i rozbudzenia potrzeb wyższego rzędu.

Skonstruowanie narzędzia badawczego poprzedzone było rozpoznaniem badań w zakresie aspektu przestrzennego, społecznego i ekonomicznego procesów rewitalizacji. Tematyka poruszana w pracy dotyczy zagadnień:

- współczesnych uwarunkowań rozwoju i przekształceń obszaru śródmiejskiego, ze szczególnym uwzględnieniem procesów rewitalizacji w relacji do rozwoju zrównoważonego, idei miasta zwarteo oraz sposobów realizowania procesów odnowy w krajach Unii Europejskiej,
- roli przestrzeni kulturowych w kreacji śródmieścia, w tym identyfikacji przestrzeni kulturowych jako szczególnego rodzaju śródmiejskich przestrzeni publicznych, współzależności pomiędzy przestrzeniami kulturowymi a tożsamością miasta oraz znaczeniem kompozycji w kształtowaniu śródmieść,
- atrakcyjności społecznej śródmiejskich przestrzeni kulturowych, z uwzględnieniem relacji człowieka z przestrzenią, percepcji oraz uczestnictwa lokalnej społeczności w procesach przemian,
- uwarunkowań ekonomicznych rewitalizacji miast i obszarów śródmiejskich, obejmujących: marketing urbanistyczny i zarządzanie rozwojem miasta oraz sposoby wspierania finansowego działań realizowanych w ramach odnowy.

Proponowane narzędzie ma wspomagać, opierając się na istniejących zasobach, rozwój funkcji kultury w obszarze śródmiejskim. Narzędzie ma działać na trzech płaszczyznach: przestrzennej, społecznej i ekonomicznej. W ten sposób zapewniona zostanie prawidłowość procesu rewitalizacji śródmieścia, czego dowodzi rozpoznanie literatury przedmiotu.

Badania dotyczące przykładów studialnych śródmieść miast Wielkopolski (Leszna, Konina, Kalisz) ograniczono do zagadnień przestrzennych, co wynika z predyspozycji zawodowych autorki. Zachodzi konieczność uzupełnienia przeprowadzonych badań o studia specjalistyczne w zakresie socjologii i ekonomii. Badania te należy uwzględnić na każdym z trzech etapów analizy warstwowej. Taka konstrukcja narzędzia badawczego zapewni jego aplikacyjność i przydatność w procesach odnowy.

Przyjęta w pracy metoda badawcza opiera się na **analizie warstwowej**. Badania ujęte zostały w trzech warstwach-etapach:

- **warstwa I** – identyfikacja zasobów funkcjonalno-przestrzennych śródmieścia,
- **warstwa II** – wyznaczenie Zintegrowanego Systemu Przestrzeni Kulturowych śródmieścia – poziom przestrzenny i poziom społeczny badań,
- **warstwa III** – sformułowanie Kulturowej Oferty Inwestycyjnej dla wyznaczonych przestrzeni kulturowych.

Badania za pomocą metody analizy warstwowej mają na celu wyznaczenie, zhierarchizowanie i powiązanie w spójny system śródmiejskich przestrzeni kulturowych. Podział na poszczególne warstwy badawcze został przeprowadzony w taki sposób, że każda kolejna warstwa bazuje na wynikach analiz przeprowadzonych we wcześniejszym etapie. Podział na warstwy wynika z przyjętej zasady badania od ogółu do szczegółu: najpierw całego śródmieścia, potem przestrzeni publicznych w śródmieściu, a następnie wyznaczonych przestrzeni kulturowych śródmieścia.

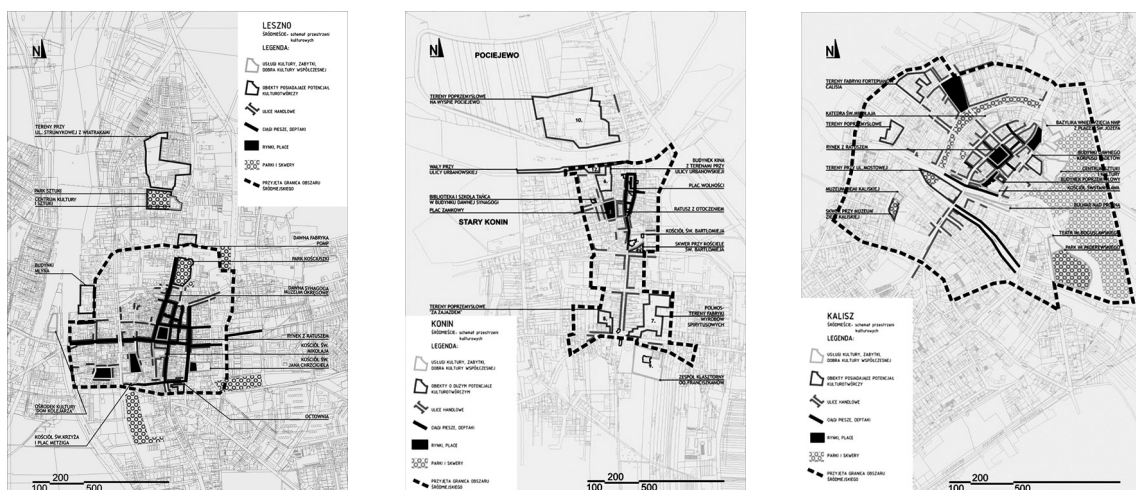
1. Warstwa I – identyfikacja zasobów funkcjonalno-przestrzennych śródmieścia

Delimitacja obszaru śródmiejskiego:

- analiza istniejącego układu komunikacyjnego (komunikacja kołowa, piesza, rowerowa, przystanki komunikacji miejskiej, parkingi, dworce, przystanki komunikacji miejskiej),
- analiza istniejących funkcji centrotwórczych bezpośrednio wpływających na charakter przestrzeni publicznych, do których należą: obiekty zabytkowe i założenia urbanistyczne, dobra kultury współczesnej, funkcje kulturotwórcze, usługi administracji, nauki i edukacji, ciągi handlowe, rynki i place, a także przestrzenie zielone – parki i skwery,
- analiza zawartości istniejącej zabudowy (strefa występowania zabudowy zwartej charakterystycznej dla centrum miasta oraz strefa występowania zabudowy miejskiej o średniej lub niskiej intensywności),

Wyznaczenie przestrzeni kulturowych śródmieścia, które charakteryzują się przynajmniej jedną z cech: występowanie wartości dziedzictwa kulturowego, występowanie wartości kultury współczesnej, występowanie funkcji kulturotwórczych lub możliwość kreacji nowych funkcji kulturotwórczych.

We wszystkich przypadkach studialnych jako przestrzenie kulturowe wskazano tereny, które zlokalizowane są w obrębie ścisłego śródmieścia oraz te, które znajdują się w strefie jego oddziaływania. Są nimi centra miast wraz z jedną główną ulicą, przy której mieszczą się nie tylko handel i usługi, ale także funkcje kultury lub obiekty wykazujące wysoki potencjał rozwojowy dla funkcji kulturotwórczych, a nie znajdujące się bezpośrednio w centrum. Takie ujęcie tematu związane jest również z głównym założeniem badawczym pracy, które mówi o dążeniu do zwiększania atrakcyjności całego miasta, za pomocą rewitalizacji przestrzeni kulturowych. Autorka przyjmuje, iż możliwe jest wskazanie jeszcze innych miejsc pozostających pod wpływem oddziaływania śródmieścia, lecz zlokalizowanych poza nim, wybrano jednak przykłady posiadające najbardziej wyróżnialne cechy i najbardziej widoczny potencjał dla rozwoju funkcji kulturotwórczych.



Rys. 1. Wyznaczenie przestrzeni kulturowych śródmieścia w obrębie śródmieść badanych miast: Leszna, Konina i Kalisza (rys. D. Pazder)

Fig. 1. Existing cultural spaces within the downtowns of examined cities

2. Warstwa II – wyznaczenie Zintegrowanego Systemu Przestrzeni Kulturowych śródmieścia

Badania przeprowadzone w warstwie II służą wyznaczeniu Zintegrowanego Systemu Przestrzeni Kulturowych w obrębie zdelimitowanego śródmieścia.

Waloryzacja wyznaczonych przestrzeni kulturowych i określenie kierunków działań rewitalizacyjnych (aktywna ochrona/aktywizacja)

Badana jest funkcja obiektu lub zespołu obiektów tworzących przestrzeń kulturową, możliwość wprowadzenia nowej lub rozszerzenia istniejącej funkcji o znaczeniu kulturotwórczym, a także stan zachowania obiektu lub zespołu obiektów, oddziaływanie na otoczenie i lokalizacja w obszarze śródmiejskim.

Podsumowanie wyników waloryzacji służy zdefiniowaniu działań w procesie rewitalizacji wyznaczonych przestrzeni kulturowych w ramach ochrony aktywnej lub aktywizacji, wskazaniu przestrzeni kulturowych w dobrym i złym stanie zachowania, identyfikacji przestrzeni o dużym i małym oddziaływaniu w skali miasta, określeniu lokalizacji przestrzeni kulturowych w obszarze śródmiejskim (centralna, obrzeżna).

Na potrzeby badań przeprowadzonych w niniejszej pracy, autorka zdefiniowała **ochronę aktywną** jako sposób ożywiania tych przestrzeni kulturowych, które znajdują się w najbliższym otoczeniu lub polu oddziaływania obiektów o najwyższych wartościach kulturowych, jak np.: kościoły, cmentarze, pałace. Przestrzenie kulturowe o wysokiej wartości charakteryzują się mniejszą podatnością na zmiany. Z tego też względu przeprowadzane w ich obrębie działania inwestycyjne będą realizowane w mniejszej skali, jednak przy udziale większej liczby uczestników – w procesie przekształceń zaangażowani mogą być drobni przedsiębiorcy, lokalni sklepikarze, właściciele kamienic itd. Inwestycje realizowane w ramach ochrony aktywnej muszą spełniać ściśle określone warunki, podporządkowane utrzymaniu lub polepszeniu kondycji najwartościowszych obiektów i uwypukleniu walorów przestrzeni kulturowej. Ochrona aktywna oznacza też dostosowanie się do nowych preferencji odbiorców i wymogów współcześnie rozumianej atrakcyjności przestrzeni miejskiej. W ramach aktywnej ochrony dopuszcza się zatem działania związane z nowymi inwestycjami, ale z założeniem, że o jakości i tożsamości miejsca świadczą w największym stopniu istniejące wartości kulturowe. W związku z tym wszystkie działania związane z przekształceniami mają te walory uwydatniać.

Aktywizacja natomiast dotyczy przestrzeni kulturowych o niższych walorach, gdzie obostrzenia dotyczące kształtowania przestrzeni i doboru funkcji są mniejsze, a tym samym zwiększa się potencjał rozwoju funkcji handlowo-usługowych. Dla takich terenów scenariusz inwestycyjny atrakcyjniejszy będzie dla pojedynczego inwestora dysponującego większym kapitałem. Rewitalizacja przestrzeni kulturowych podlegających aktywizacji opiera się przede wszystkim na promowaniu funkcji handlowo-usługowych, gdzie udział procentowy tych form aktywności może być znaczenie większy w stosunku do funkcji kulturotwórczych. Celem aktywizacji śródmieścia jest zatem promocja nowych miejsc „z duszą”, które będą pełniły rolę obszarów węzłowych w ramach ZSPK. Węzły o kombinacji funkcji: handel-usługi-kultura, w przeciwieństwie do oferty złożonej z usług jednego rodzaju, mogą przyczynić się do integracji przestrzenno-społecznej śródmieścia.

Ocena atrakcyjności przestrzennej wyznaczonych przestrzeni kulturowych

Przyjęte kryteria oceny atrakcyjności przestrzennej (stan zachowania, oddziaływanie, lokalizacja) stosuje się do określenia klasy atrakcyjności (w skali I–VIII) wyznaczonych przestrzeni kulturowych. Wyniki oceny są elementem niezbędnym do określenia rangi obszarów węzłowych Zintegrowanego Systemu Przestrzeni Kulturowych.

Wyznaczenie stref koncentracji przestrzeni kulturowych

Strefy koncentracji przestrzeni kulturowych zostały wyznaczone w rejonach ich największych skupisk w najbliższym sąsiedztwie.

Waloryzacja wyznaczonych stref koncentracji przestrzeni kulturowych

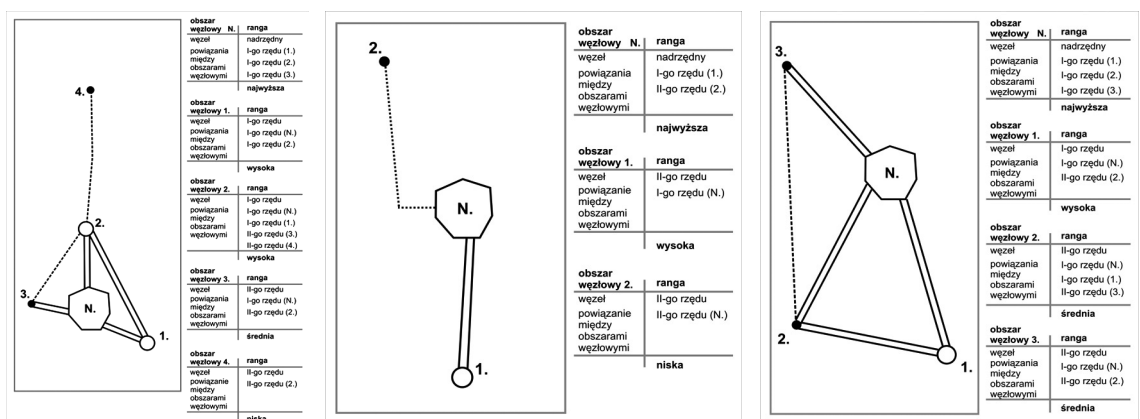
Waloryzacja składa się z oceny: obszarów węzłowych według klasyfikacji: węzeł nadrzędny, węzeł I-go rzędu, węzeł II-go rzędu oraz powiązań, które łączą ze sobą obszary węzłowe, według kategorii: I-go lub II-go rzędu.

Określenie rangi obszarów węzłowych i wyznaczenie Zintegrowanego Systemu Przestrzeni Kulturowych

W wyniku przeprowadzonej waloryzacji obszarów węzłowych określona została ich ranga według klasyfikacji: najwyższa, wysoka, średnia, niska.

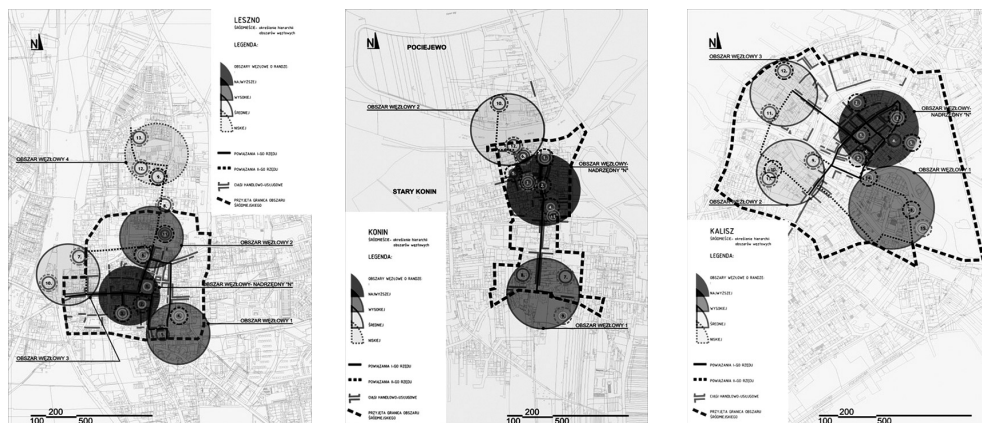
Ostatecznym skutkiem tego etapu jest wyznaczenie Zintegrowanego Systemu Przestrzeni Kulturowych, który wprowadzając zależności hierarchiczne węzłów i powiązań, służy wskazaniu obszarów priorytetowych, niezbędnych do etapowania i wariantowania działań w ramach rewitalizacji przestrzeni kulturowych śródmieścia. Z punktu widzenia aktywizacji najkorzystniejsze są obszary węzłowe o mniejszych wartościach, a tym samym większych możliwościach rozwojowych i posiadające dogodnie powiązania (I-go rzędu) z obszarem ścisłego centrum miasta.

Zaprezentowany poniżej diagram w sposób syntetyczny ilustruje zasadę tworzenia ZSPK dla poszczególnych przykładów studialnych. Wyznaczone w obrębie śródmieścia obszary koncentracji przestrzeni kulturowych stanowią obszary węzłowe systemu, łączące się ze sobą za pomocą istniejących (I-go rzędu) i potencjalnych (II-go rzędu) powiązań. Wprowadzona hierarchia węzłów przyjęta została adekwatnie do ich roli i zasięgu oddziaływania w oparciu o przeprowadzoną wcześniej ocenę.



Rys. 2. Modele hierarchii Zintegrowanego Systemu Przestrzeni Kulturowych w obrębie śródmieść badanych miast: Leszna, Konina i Kalisz (rys. D. Pazder)

Fig. 2. Graphic schemes of Integrated System of Cultural Space (ISCP) within the downtowns of examined cities



Rys. 3. Zintegrowany System Przestrzeni Kulturowych dla śródmieść badanych miast: Leszna, Konina i Kalisza (rys. D. Pazder)

Fig. 3. Integrated System of Cultural Space (ISCP) within the downtowns of examined cities

3. Warstwa III – sformułowanie Kulturowej Oferty Inwestycyjnej dla wyznaczonych przestrzeni kulturowych

W trzeciej warstwie badawczej powstaje, dla wyznaczonych w ramach Zintegrowanego Systemu Przestrzeni Kulturowych, Kulturowa Oferta Inwestycyjna. KOI jest dokumentem planistycznym stanowiącym uzupełnienie Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, gdyż w szczególny sposób uwzględnia walory miejsca i kontekstu.

Zawiera ona analizy służące precyzyjnemu określeniu istniejących zasobów w odniesieniu do: czytelności układu kompozycyjnego (wnętrza urbanistyczne, prowadzenia itd.) oraz percepcji danej przestrzeni (dominanty, akcenty, estetyka przestrzeni itd.). Celem tego etapu jest sformułowanie wytycznych projektowych, precyzujących zasady wprowadzania nowych inwestycji w obrębie przestrzeni kulturowych. Zasady te dotyczą w szczególności: kształtowania formy zabudowy i udziału procentowego możliwych funkcji. Wiąże się to z koniecznością sporządzania studiów w zakresie układu kompozycyjnego i fizjonomii badanej przestrzeni kulturowej, a także z przyjęciem określonych w Zintegrowanym Systemie Przestrzeni Kulturowych wytycznych, które na etapie Kulturowej Oferty Inwestycyjnej są uszczegóławiane.

KOI ma za zadanie ułatwić opracowywanie projektów zagospodarowania terenu oraz usprawnić kontrolę przyjętych rozwiązań. Badania przykładów studialnych mają na celu wykazanie prawidłowości przyjętej metody badawczej oraz zilustrowanie jej przydatności dla różnych się miast. Badania przeprowadzone na dwóch pierwszych etapach obejmują rozpoznanie istniejących zasobów, ujmując je w zhierarchizowany system. Dzięki temu możliwe jest określenie priorytetów i etapowania działań w procesie rewitalizacji przestrzeni kulturowych. Trzecia warstwa badań – KOI – skupia się na sposobie zagospodarowania wyznaczonych przestrzeni kulturowych i ma charakter regulacyjny, dlatego w znacznym stopniu zależy od bieżącej sytuacji rynkowej i indywidualnych potrzeb miasta.

Kompleksowa ochrona dziedzictwa kulturowego związana jest z wymiarem ekonomicznym kultury. We współczesnej rzeczywistości konsumpcyjnej należy przestać postrzegać kulturę jako sektor nieprodukcyjny. Kultura jest częścią spójnego układu życia gospodarczego i społecznego, a w takim ujęciu nie ma

skutecznej ochrony zabytkowych dzielnic wielkich miast, bez skutecznych strategii w zakresie ekonomii i zarządzania, a także polityki społecznej [Ashworth 2002].

Istotne jest wprowadzenie nowych funkcji miejskich do stref zdegradowanych. Gwarancją skuteczności i ochrony jest tworzenie właściwego *image'u* – obrazu miasta [Lynch 1969], którego atrakcyjność związana jest bezpośrednio z potencjałem kulturowym i zachowanym dziedzictwem. Nowoczesna ochrona dziedzictwa to nie tylko fizyczne zachowanie substancji, ale i jej interpretacja, marketing oraz eksploatacja. Takie rozumowanie leży u podstaw ochrony aktywnej, która wymusza interdyscyplinarność podejścia do miasta historycznego, gdyż dziedzictwo to nie tylko *sacrum*, ale i towar, który znajduje się w sferze działania praw ekonomii [Purchla 2005]. Oznacza to wyeliminowanie funkcji nieadekwatnych¹ dla strefy śródmiejskiej oraz podkreślenie dominacji funkcji charakterystycznych dla tego obszaru: usług publicznych, komercyjnych i handlowych oraz różnego typu funkcji kulturotwórczych (jak: teatry, kina, filharmonie, muzea, galeria, centra edukacyjne, informacyjne i kultury).

Zintegrowany system przestrzeni kulturowych stanowi też istotny element kompozycji śródmieścia. Odpowiednie rozmieszczenie w strukturze urbanistycznej punktów węzłowych, o dominacji funkcji kulturotwórczych, ma za zadane skryształować ten obszar pod względem przestrzenno-społecznym i zapewnić jego właściwy rozwój, opierając się na istniejących wartościach. Takie podejście może również pozytywnie wpłynąć na atrakcyjność ekonomiczną strefy: w różnym stopniu, zależnie od skali i charakteru miasta.

Dla procesów rewitalizacji obszarów śródmiejskich ważna jest idea miasta zwartego², która wynika z analizy trzech aspektów składających się na obraz miasta zrównoważonego. W ujęciu ekologiczno-przestrzennym miasto zwarte sprzyja ograniczeniu negatywnego wpływu urbanizacji na przyrodę, w ekonomicznym – eliminuje konieczność budowania nowej infrastruktury dzięki wykorzystaniu istniejącej, a w społecznym pełni istotną rolę uzdrawiającą, gdyż zachodzi związek między strukturą miasta a zachowaniami społecznymi, w tym i negatywnymi, jak patologie czy przestępczość. Planowanie przestrzenne powinno w imię interesu publicznego ograniczyć nienaruszalność i nieograniczoność prawa własności, traktowanego w Polsce jako wartość bezwzględna. Promowanie idei miasta zwartego mają usprawnić przepisy i regulacje prawne: ułatwiając wprowadzanie zabudowy na terenach do tego przeznaczonych i wprowadzając zakaz lub odpowiednie obostrzenia na budowanie w innych miejscach. Idea miasta zwartego może być również realizowana poprzez odpowiednią gospodarkę nieruchomościami oraz ochronę gruntów niezabudowanych, która do tej pory nie była konsekwentnie prowadzona. Powinna obowiązywać podobna zasada ułatwień na obszarach, gdzie zabudowę należy promować i bezwzględnej ochrony na obszarach nieprzeznaczonych pod zainwestowanie. Istotne w tym względzie jest również wprowadzenie stosownych regulacji dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego. Niezwykle ważne jest bowiem znalezienie równowagi pomiędzy ochroną wartości a rewitalizacją obszarów śródmiejskich [Najniger 2000]. Istotą prawidłowego zarządzania gruntami jest zapewnienie ich odpowiedniego użytkowania: tak, aby najbardziej wydajni użytkownicy (producenci, konsumenci) mieli dostęp do najbardziej właściwych dla siebie gruntów. Wiele cennych lokalizacji w centrum miasta zostało, w wyniku niewłaściwego gospodarowania gruntami w poprzednim ustroju, przeznaczonych na niewłaściwe, ekstensywne funkcje. W gospodarce rynkowej budownictwo mieszkaniowe cechuje się dużą intensywnością w strefach centralnych, sukcesywnie obni-

¹ S. Juchnowicz, *studia nad ukształtowaniem i rozwojem centrów*, Warszawa–Gdańsk 1971, s. 24, 25) zastosował podział funkcji występujących w obszarze śródmiejskim na śródmiejskie i nieśródmiejskie jako podstawę do wyznaczenia zasięgu śródmieścia. Do funkcji typu śródmiejskiego zaliczył: handel detaliczny i żywnienie, usługi, administrację, a także zieleń, komunikację i powierzchnie gospodarcze związane z użytkowaniem śródmiejskim. Do funkcji nieśródmiejskich: wytwórczość, handel hurtowy, magazyny, mieszkania na pobyt stały, szkoły oraz zieleń, komunikację i powierzchnie gospodarcze związane z użytkowaniem nieśródmiejskim.

² [por. też] R. Rogers, A. Power, *Cities for a small country*, London 2000.

żającą się wraz z oddalaniem się w kierunku peryferii miasta. Podobnie, gęstość zaludnienia powinna być zbliżona z wartością gruntów, co oznacza, że im cenniejszy grunt, tym intensywniej powinien być zabudowany. Tendencja spadku gęstości zaludnienia powinna odpowiadać spadkowi ceny gruntu [Brzeski 2000].

Miasto zwarte przyczynia się do zmniejszenia użytkowania samochodów prywatnych oraz promowania transportu publicznego, ruchu pieszego i rowerowego. Zapewnia lepszy dostęp do usług i urzędów, lepsze wykorzystanie infrastruktury i przez to ograniczenie kosztów związanych z nowymi inwestycjami. Idea miasta zwanego sprzyja procesom rewitalizacji śródmieść, a tym samym zrównoważonemu rozwojowi miast, który obejmuje samopodtrzymujący się rozwój społeczny i ekonomiczny. Zwartość miasta można osiągać przez zagospodarowanie nieużytków i wolnych terenów wśród intensywnej zabudowy, podział przedsiębiorstw i lokowanie w obszarze śródmiejskim tylko oddziałów, które nie wymagają dużego terenu. Przeciwnicy tej koncepcji podkreślają między innymi, że prowadzi ona do zatłoczenia centrum i ograniczenia dostępu do zieleni na skutek zagospodarowywania wolnych działek [Domański 2006]. Dlatego tak istotne jest, aby przy realizacji idei miasta zwanego procesy przekształceń respektowały zasady harmonijnego rozwoju miasta.

Nowoczesne wyposażenie funkcjonalno-przestrzenne oraz atrakcyjna oferta usługowo-handlowa to niezbędne komponenty śródmieścia współczesnego miasta, konieczne dla jego prawidłowego rozwoju. Obecne tendencje wskazują na ekspansję zapotrzebowania na funkcje handlowe i usługowe. Są to funkcje jak najbardziej właściwe dla strefy śródmiejskiej, jednakże równie pożądane i konieczne są funkcje o znaczeniu kulturowym. Ich rozwój w warunkach gospodarki wolnorynkowej, jak wskazują obserwacje, jest utrudniony. Szczególnie istotny jest fakt, iż śródmieścia stają się coraz mniej konkurencyjne dla stref zewnętrznych miasta. Wyraźny spadek poziomu atrakcyjności śródmieść wyraża się mniejszym zainteresowaniem nie tylko ze strony inwestorów, ale i mieszkańców. Autentyczne wartości coraz częściej przegrywają z ich sztucznie wytwarzanymi substytutami. Rewitalizacja dotyczy wielu problemów, ale w Polsce priorytetowe są działania na rzecz poprawy infrastruktury i komunikacji w mieście, ale także niemniej istotna jest rewitalizacja na poziomie społecznym.

Niniejsza praca porusza problematykę, która już od lat siedemdziesiątych jest ważnym elementem procesów odnowy w krajach Europy Zachodniej. W polskich warunkach, zagadnienia wykorzystania wartości kulturowych w rewitalizacji miast mogą mieć szczególne znaczenie dla integracji przestrzenno-społecznej śródmieść. Zdaniem autorki, równolegle do rozwiązywania problemów podstawowych, naglących, należy uwzględnić w długofalowym programowaniu rewitalizacji, strategię rozwiązywania problemów związanych z potrzebami ponadpodstawowymi, które po osiągnięciu pewnego stanu stabilizacji społeczno-gospodarczej staną się bardzo ważne. Praca porusza wąski aspekt rewitalizacji, ale proponowana metoda badawcza może stanowić narzędzie służące planowaniu harmonijnego rozwoju i podwyższaniu atrakcyjności śródmieścia.

Literatura

- [1] Ashworth G.J., *Paradygmaty i paradoksy planowania przeszłości*, [w:] *Europa Środkowa. Nowy wymiar dziedzictwa*, red. nauk. J. Purchla, Kraków 2002.
- [2] Brzeski W., *W kierunku miasta zwarteego*, [w:] *Zwarta przebudowa polskich miast? Zarządzanie rozwojem miasta poprzez strategiczne gospodarowanie terenami*, Zeszyty KIN, Kraków 2000.
- [3] Domański R., *Geografia ekonomiczna. Ujęcie dynamiczne*, Warszawa 2006.
- [4] Juchnowicz S., *Śródmieścia miast polskich. Studia nad ukształtowaniem i rozwojem centrów*, Warszawa–Kraków–Gdańsk 1971.
- [5] Lynch K., *L'image de la cite*, Paris 1969.
- [6] Najniger S., *Dlaczego miasto ma być zwarte?*, [w:] *Zwarta przebudowa polskich miast? Zarządzanie rozwojem miasta poprzez strategiczne gospodarowanie terenami*, Zeszyty KIN, Kraków 2000.
- [7] Purchla J., *Dziedzictwo a transformacja*, Kraków 2005.
- [8] Rogers R., Power A., *Cities for a small country*, London 2000.