KSZTAŁTOWANIE ZABUDOWY OBSZARÓW ŚRÓDMIEJSKICH MAŁYCH MIAST WARMII – O POTRZEBIE REWALORYZACJI

[1]Marek Zagroba, [2]Marta Tanajewska
Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie
Wydział Nauk Technicznych
[1]Katedra Budownictwa Ogólnego i Fizyki Budowli, ul. Heweliusza 4, 10-724 Olsztyn
e-mail: mazag@uwm.edu.pl
[2]Koło Naukowe Młodych Architektów i Urbanistów KRESKA

Streszczenie
Śródmieścia małych miast Warmii to historyczne, sięgające średniowiecza układy przestrzenne. Są to obszary będące przejawem tożsamości ośrodków, których zabudowa w różnym stopniu odzwierciedla charakterystyczne dla zabytkowych zespołów staromiejskich cechy. Złożyły się na to różne uwarunkowania. Urbanistyka i architektura tych zespołów wymaga na ogół podjęcia przekształceń rewaloryzacyjnych, które w swoich skutkach powodowałyby ekspozycję zespołów staromiejskich na tle pozostałych obszarów miasta. Działania takie są szansą na przywrócenie tym obszarom, znajdującym się w strefach ochrony konserwatorskiej ich historycznej tożsamości. Wymaga to rozwiązywania szeregu problemów i szerokiego spojrzenia, nie tylko w aspekcie kształtowania przestrzeni ale również konieczności budowy programów rewitalizacji.

Słowa kluczowe: architektura, urbanistyka, budownictwo, rewaloryzacja, rewitalizacja, konserwacja zabytków

Wstęp

Większość miast regionu Warmii to małe ośrodki o zbliżonej wielkości założeń, które na przestrzeni wieków nie uległy poważnym zmianom, w każdym razie w niewielkim stopniu. Miasta te skupiają obecnie znaczną część ludności zamieszkującej Warmię. Wiele miast regionu charakteryzuje się przestrzenną i funkcjonalną degradacją obszarów śródmiejskich. Taka sytuacja jest skutkiem działań z okresu końca drugiej wojny światowej oraz sposobu prowadzenia powojennej odbudowy. Obszary te w większości przypadków wymagają podjęcia działań odnowy, polegających na budowie programów rewaloryzacji a nawet rewitalizacji. Jest rzeczą oczywistą, że prace te powinny wybiegać poza materialny czynnik zagospodarowania przestrzeni i dotyczyć poprawy warunków życia lokalnych społeczności oraz rozwoju gospodarczego. Miasto jest przede wszystkim miejscem zamieszkania ludzi.

Obecny stan zachowania historycznej zabudowy zespołów staromiejskich miast Warmii jest dość zróżnicowany, co ma związek z wydarzeniami z okresu końca drugiej wojny światowej. Wojska radzieckie dokonały wówczas w miastach regionu masowego wyburzenia historycznej zabudowy, co było przyczyną największych zniszczeń. Na degradację przestrzenną wpłynął również w dużym stopniu sposób prowadzenia powojennej odbudowy, zupełnie oderwany od skali i charakteru obszarów śródmiejskich. W wielu miastach pozostaje to widoczne do czasów obecnych. W ten sposób zniszczone zostały niemalże całe zespoły staromiejskie. Najsilniej jest to odczuwalne w najbliższym sąsiedztwie rynku (Biskupiec, Bisztynek, Dobre Miasto, Lidzbark Warmiński, Pieniężno).

Współczesny obraz obszarów śródmiejskich jest dodatkowo pochodną złej sytuacji gospodarczej regionu (bezrobocie, migracja ludności do większych miast). Jest to wystarczający powód, dla którego działaniom odnowy przestrzeni miejskiej musi towarzyszyć poszukiwanie gospodarczych i społecznych podstaw rozwoju. Niewykorzystany dostatecznie w skali całego regionu potencjał turystyczny (brak surowców naturalnych) wydaje się być gotowym rozwiązaniem. Wiąże się to z koniecznością budowy programów rewaloryzacji i rewitalizacji, których podjęcie odnosi się do funkcjonowania miasta oraz kształtowania jego formy. Służy to również utrzymaniu tożsamości historycznych miast oraz zachowaniu dziedzictwa kulturowego regionu.

Uwarunkowania przestrzenne miast

Miasta warmińskie tworzy dwanaście lokowanych w epoce średniowiecza ośrodków miejskich. Specyfika ich lokacji była podyktowana czynnikami militarnymi – miasta posiadały zamki warowne i były oddalone od siebie o 15-30 km, co miało silny związek z polityką Zakonu Krzyżackiego wobec podbitych ziem Prusów. Uwarunkowania te w zasadniczy sposób ustalają genezę powstania miast regionu (Srokowski, 1961).

Za wyjątkiem Olsztyna wszystkie ośrodki można zakwalifikować do grupy małych miast. Należą do nich: Barczewo, Biskupiec Reszelski, Bisztynek, Braniewo, Dobre Miasto, Frombork, Jeziorany, Lidzbark Warmiński, Orneta, Pieniężno i Reszel.

Historyczne układy urbanistyczne miast pozostają w większości przypadków czytelne do czasów obecnych. Tworzy je regularna siatka ulic, wyznaczająca poszczególne kwartały zabudowy z rynkiem pośrodku. Pewne deformacje na obszarach oddalonych od rynku wynikały z konieczności wpisania w sąsiedztwo cieków wodnych oraz istniejącą topografię terenu (Rys. 1) (Czubiel, 1969).



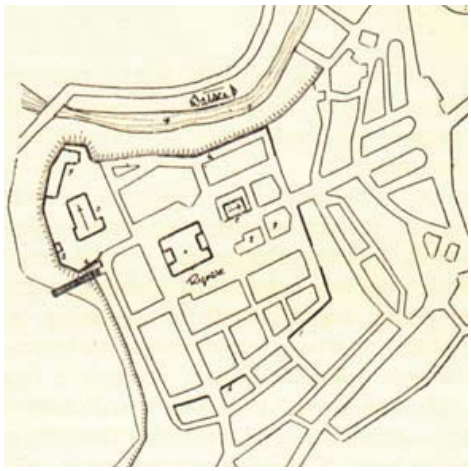
Biskupiec Reszelski



Bisztynek



Dobre Miasto



Pieniężno

Rys. 1. Plany miast warmińskich z lat 50-tych XX wieku
(Źródło: Ibidem, str. 96, 100, 117, 264)

W grupie wyszczególnionych miast znajdują się przykłady, gdzie konkretne działania inwestycyjne w przestrzeni śródmiejskiej, mające miejsce w latach 60. i 70. XX wieku, wprowadziły nową, dodajmy dziwną tożsamość centrum miasta. Przestrzenie rynków w Dobrym Mieście czy Biskupcu Reszelskim zostały wypełnione rondami komunikacyjnymi, stając się głównymi węzłami komunikacyjnymi (Rys. 2, 3). Kumulacja głównego ruchu kołowego przez miasto w jego centrum (np. tranzyt przez Dobre Miasto do przejścia granicznego w Bezledach) zakłóca małomiasteczkowy charakter placu miejskiego.



Rys. 2. Dobre Miasto – rondo komunikacyjne pośrodku rynku staromiejskiego
Fot.: M. Zagroba



Rys. 3. Biskupiec Reszelski – rondo komunikacyjne na rynku staromiejskim
Fot.: M. Zagroba

Działania odnowy układu przestrzennego powinny w związku z tym uwzględnić przywrócenie roli centrum obszarom śródmiejskim oraz odpowiednie ich powiązanie z pozostałymi obszarami miejskimi. Przekształcenia te muszą również służyć poprawie relacji funkcjonalno-społecznych. Mamy tutaj do czynienia z niewielkimi społecznościami miejskimi, których więź z własnym miejscem zamieszkania odbywa się głównie poprzez dzielnice śródmiejskie i ich zabudowę. Rozwiązania pomijające te relacje mogą doprowadzić do zjawiska, jakie ma miejsce w niektórych miastach

– wyludnienia przestrzeni centrum, np. w Pieniężnie. Lokalizacja atrakcyjnych funkcji w okolicach dworca autobusowego (usługi, handel) spowodowała, że ten obszar przejął rolę centrum miasta.

Dość dużą różnorodność przedstawia zabudowa historycznych dzielnic miast. Na szczególną uwagę zasługują Orneta i Reszel. Ich układy przestrzenne należą do najlepiej zachowanych na Warmii. Struktura urbanistyczna i architektura zespołów pozostają osadzone w kontekście wymiaru historycznego miasta. W obydwu przypadkach dominuje czytelność regularnego układu ulic, bogactwo form utrzymanych w podobnej konwencji skali, podziałów, rytmów, detali i pastelowej kolorystyki. Nagromadzenie funkcji mieszkalnych z usługami i handlem w parterach silnie utożsamia śródmieścia z centrum małego ośrodka. Ma to duże przełożenie na gospodarcze i społeczne aspekty funkcjonowania obszaru centrum tych miast.

Sposób prowadzenia powojennej odbudowy drastycznie potraktował przestrzeń wielu zespołów. Możemy to zaobserwować w zabudowie rynków Dobrego Miasta, Bisztynka, Lidzbarka Warmińskiego czy Pieniężna. Wyobcowana architektura lub nawet jej brak w żaden sposób nie utożsamia się z wzorami historycznymi (Rys. 4). Brak tutaj zwartej zabudowy o drobnych podziałach, niewielkiej skali wpisanej w kontekst historycznego miasteczka. W ośrodkach tych dokonano przestrzennej deformacji znacznych części śródmieść. Okres powstawania zabudowy zbiegł się z zastosowaniem typowych dla epoki socjalizmu środków wyrazu architektonicznego, wywołując chaos w strukturze historycznie zdefiniowanej (Rys. 5).



Rys. 4. Pieniężno – zabudowa wschodniej pierzei rynku – wieża kościoła ewangelickiego i dom mieszkalny
Fot.: M. Zagroba



Rys. 5. Lidzbark Warmiński – zabudowa północnej pierzei rynku
Fot.: M. Zagroba

Artykulacja przestrzennego aspektu odnowy śródmieść ma w pierwszym rzędzie służyć przywróceniu ich materialnego obrazu. Jest to istotne w kształtowaniu przyjaznej przestrzeni, wywołującej pozytywne emocje. Takie oczekiwania mamy zazwyczaj w stosunku do zabudowy historycznych zespołów staromiejskich, z którymi silnie kojarzy się pojęcie *genius loci*. Charakter zabudowy i jej przeznaczenie w obszarach śródmiejskich wiąże się z uwarunkowaniami gospodarczo-społecznymi, odpowiedzialnymi za funkcjonowanie miasta. Współzależność tych elementów tworzy podstawę dla określenia kierunków i sposobu zagospodarowania przestrzeni centrum miast.

Struktura przestrzenna zespołów staromiejskich narzuca sposób zagospodarowania pozostałych terenów miejskich. Zależność ta jest w badanych ośrodkach dość zróżnicowana, na co wpływ wywarły uwarunkowania rozwojowe miast. Jednak w większości przypadków ma miejsce hierarchiczne dostosowanie skali i intensywności zabudowy do przestrzeni śródmieścia. Spójność ta jest szczególnie odczuwalna w najmniejszych miastach regionu, w których nie nastąpił intensywny proces urbanizacji (Rys. 6).

Stan zachowania elementów przestrzennych miast, w tym historycznej zabudowy, w dużym stopniu jest zależny od sytuacji gospodarczo-społecznej ośrodków. Dane statystyczne takich czynników, jak: stopa bezrobocia, przyrost naturalny czy zasoby mieszkaniowe, pozwalają zobrazować ich potencjał ekonomiczny i społeczny. Jest to istotne z punktu widzenia działań odnowy przestrzeni miejskich. Na podstawie prze-

prowadzonej przez autorów analizy (roczniki statystyczne) stwierdzić należy, że potencjał ten w najmniejszych miastach regionu jest niewielki. Szczególnie zła jest sytuacja rynku pracy i przyrostu naturalnego. Może to spowodować w niedalekiej przyszłości zwiększoną migrację ludności do większych miast, wyludnienie ośrodków i w efekcie pogorszenie stanu zagospodarowania przestrzeni.



Rys. 6. Jeziorany – fragment zabudowy miejskiej
Fot.: M. Zagroba

Podsumowanie

Odnowa zdegradowanych obszarów śródmiejskich małych miast jest wielką szansą na przywrócenie zdolności funkcjonowania historycznych dzielnic. Skupia się to wokół zagadnień przestrzennych, charakteru kształtowanej zabudowy, poprawy jakości życia lokalnych społeczności i stwarzania możliwości rozwoju gospodarczego. Budowa i realizacja programów rewaloryzacji i rewitalizacji stanowi złożony i wieloletni proces odnowy miast, dlatego wymaga zespołowych i zintegrowanych działań. Złożoność problemu wiąże się z interdyscyplinarnym podejściem w przygotowaniu i wdrażaniu programów odnowy. Wobec trudnej sytuacji gospodarczo-społecznej miast Warmii, istotnym problemem jest poszukiwanie środków finansowych i współfinansowanie poszczególnych zadań ze źródeł prywatnych, gminnych i zewnętrznych, np. funduszy strukturalnych. Te ostatnie stwarzają obecnie najwięcej możliwości w staraniach o dofinansowanie programów odnowy i polepszenia jakości przestrzeni miejskiej.

Bibliografia:

1. Czubiel L., Domagała T.: *Zabytkowe ośrodki miejskie Warmii i Mazur,* Pojezierze, Olsztyn 1969.
2. Pawłowicz J. A.: *Zieleń osiedlowa w rewitalizacji środowiska mieszkaniowego,* [w] *Problemy rewitalizacji w gospodarce przestrzennej XXI wieku* – W. Czarnecki (red); Wydawnictwo Wyższej Szkoły Finansów i Zarządzania w Białymstoku 2006.
3. Skalski K. M.: *O dochodzeniu do europejskich standardów finansowania rehabilitacji osiedli mieszkaniowych,* [w:] *Metoda rewitalizacji osiedli socjalnych Gdańska okresu dwudziestolecia międzywojennego na przykładzie wybranych osiedli*, Cielątkowska R. (red.), Gdańsk 2002.
4. Srokowski S.: *Zamki pokrzyżackie, biskupie i kapitulne województwa olsztyńskiego,* Olsztyn 1961.

Liczba znaków ze spacjami: 20 002