

Rewaloryzacja Domu Deskurów w procesie rewitalizacji Miasta Kazimierzowskiego w Radomiu

Dariusz Gawel

<https://orcid.org/0000-0001-5759-1962>
d.gawel@pollub.pl

*Katedra Architektury Współczesnej, Wydział Budownictwa i Architektury,
Politechnika Lubelska*

Streszczenie: Artykuł jest studium przypadku odbudowy kamienicy zlokalizowanej w pierzei rynku miejskiego będącej efektem prac rewitalizacyjnych Miasta Kazimierzowskiego w Radomiu. Znaczenie przekształcania funkcjonalnego i remontu niektórych budynków jest szczególnie istotne dla powodzenia skomplikowanego procesu rewitalizacji starych dzielnic miejskich. Dlatego kluczowym efektem działań o charakterze decyzyjnym i administracyjnym stają się: akceptacja społeczna mieszkańców, dostępność lokalizacyjna oraz wielofunkcyjność obiektu. W celu potwierdzenia wstępnych założeń posłużono się prostym badaniem ilościowym osób odwiedzających obiekt. Powiązanie wieloletnich działań powinno zaowocować ożywieniem społecznym i kulturalnym zapomnianych wyeksploatowanych dzielnic posiadających nie tylko walory historyczne i zabytkowe, ale również odpowiadającym na współczesne zapotrzebowanie społeczne. W przyszłości długotrwałe działania powinny zostać skorelowane z zapisami w innych programach operacyjnych i strategicznych w mieście. Niniejsza praca oparta jest na krytyce literatury fachowej, zestawionej z zapisami w dokumentach prawa miejscowego oraz badaniami społecznymi.

Słowa kluczowe: rewitalizacja, Miasto Kazimierzowskie, Radom, rewaloryzacja, kamienica, Dom Deskurów, obiekt wielofunkcyjny

Cel pracy:

- znaczenie przebudowy i zmiany sposobu użytkowania kamienicy dla procesu rewitalizacji zabytkowego zespołu architektoniczno-urbanistycznego Miasta Kazimierzowskiego;
- wykorzystanie cech architektoniczno-przestrzennych obiektu zabytkowego w celu przystosowania go do pełnienia nowych funkcji usługowych.

Charakter badań:

- krytyka literatury fachowej – przegląd i zestawienie literatury;
- analiza oddziaływania inwestycji na środowisko zbudowane miasta – opis relacji przestrzennych i alokacji Domu Deskurów w obrębie zabytkowego zespołu architektoniczno-urbanistycznego;
- ocena atrakcyjności społecznej i przystosowania budynku zabytkowego do funkcji współczesnej poprzez badania społeczne.

Wstęp – proces kształtowania przestrzennego Radomia i Miasta Kazimierzowskiego

Uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne historycznego ośrodka w Radomiu predysponowały ten szczególnie zespół urbanistyczno-architektoniczny do podjęcia szeroko zakrojonych prac o charakterze rewitalizacyjnym w celu przywrócenia mu należytej pozycji w strukturze miasta. Ta ukształtowana i czytelna przestrzennie struktura nazwana Miastem Kazimierzowskim ma swój początek w okresie średniowiecza. Stanowi materialny dowód rozwoju osadnictwa miejskiego i jego historyczno-kulturowego dziedzictwa [7].

Wiek XIX i XX spowodowały szybki rozwój przestrzenny ośrodka, przenosząc śródmieście w kierunku wschodnim i opierając je na ulicy Lubelskiej, późniejszej Żeromskiego. To w tym okresie nastąpiło szybkie uprzemysłowienie miasta z jednoczesnym ukształtowaniem szkieletu przestrzennego ulic i wyznaczeniem głównej osi rozwoju miejskiego. Wokół tej ulicy rozlokowano główne gmachy reprezentacyjne i ciągi zabudowy handlowo-usługowej.

Znaczenie Miasta Kazimierzowskiego po okresie II wojnie światowej ulegało stopniowemu obniżaniu. Wynikało to z pauperyzacji dzielnicy historycznej i Rynku jako głównego placu miejskiego oraz wyprowadzeniu wielu funkcji z budynków tam zlokalizowanych. Pod względem społecznym miejsce to również stanowiło poważny problem. Powolna degradacja struktury miejskiej postępowała wraz z jej wyludnianiem się. Wielu mieszkańców dzielnicy, w wyniku przekształcania się Radomia w prężny ośrodek przemysłowy, porzuciło swoje stare zaniedbane mieszkania. Ci, którzy zdecydowali się pozostać, nie mieli najczęściej ani dokąd się przenieść, ani odpowiednich środków na remonty i poprawę warunków zamieszkania.

O konieczności podjęcia istotnych działań przeważało wpisanie do rejestru zabytków w 1969 r. struktury Miasta Kazimierzowskiego w swoim średniowiecznym kształcie wraz z przedmieściami [21]. Wieloletni program naprawczy wymagał wielu mieszkań socjalnych, czemu nie mogła sprostać gmina. Wraz z pojawiającą się perspektywą uzyskania zewnętrznego finansowania ze środków UE wiele miast o podobnych problemach zaczęło interesować się możliwościami, jakie dawało uruchomienie odpowiednich programów strategicznych. Dlatego podjęta decyzja władz miasta o przywróceniu właściwej rangi dzielnicy staromiejskiej, stanowiącej niegdyś centrum miasta, wydawała się ze wszech miar trafną i celową.

Charakter działań rewaloryzacyjnych – dokumenty prawa miejscowego

Jakiegokolwiek działania należałoby rozpocząć od zrozumienia specyfiki obszaru rewitalizacji starej dzielnicy miejskiej. Należy przyjąć, iż w odróżnieniu od innych obszarów zurbanizowanych, jest to część miasta, a jednocześnie wydzielona struktura przestrzenna i społeczna o znaczącej wartości kulturowej. Z takiego założenia wynikają istotne konsekwencje społeczne, ekonomiczne i w końcu architektoniczne [15].

W obrębie Miasta Kazimierzowskiego zamieszkiwały 2564 osoby, przy stopie bezrobocia sięgającej tutaj 40% (początek XXI w.). Najliczniejszą grupę stanowili ludzie młodzi w przedziale wiekowym 19–41 lat. Degradacja społeczna dzielnicy w centrum miasta stała się chyba głównym powodem wdrożenia szybkich działań, które swój początek miały jeszcze w końcu XX wieku [16]. Opierały się one przede wszystkim na pracach remontowych pierwszych kamienic. Jednak nie można mówić tutaj o charakterze strategicznym działań, a jedynie o pojedynczych realizacjach, polegających jedynie na doraźnych działaniach naprawczych.

Istotnym etapem w tworzeniu zrębów długofalowego procesu miało być powołanie operatora w postaci spółki miejskiej. Stworzenie podmiotu odpowiedzialnego za wdrożenie procesu spowodować miało większą jego personalizację i monitorowanie systemu działania [14]. Jednak pełne powodzenie miało zapewnić poszerzenie partnerów o organizacje społeczne i instytucje działające w obrębie lokalnego środowiska. Chodziło o kościoły, związki wyznaniowe, instytucje porządku publicznego czy Rejonowy Urząd Pracy.

Opracowany w roku 2006 pierwszy długofalowy Lokalny Program Rewitalizacji Miasta Kazimierzowskiego na lata 2007–2014 zapewniać miał wiele działań powiązanych z procesem, jak [16]:

- zapewnienie wykwaterowanym lokatorom lokali zastępczych,
- stworzenie warunków pomocy i opieki społecznej dla najbardziej potrzebujących,
- połączenie kolejnych zadań z planem inwestycyjnym w skali miasta.

Wraz z opracowaniem kolejnych dokumentów w postaci Lokalnego Programu Rewitalizacji na lata 2015–21 i 2022–32, rewitalizacja przybrała walory programu miejskiego nieograniczającego się jedynie do Miasta Kazimierzowskiego [17], a obejmującego swoim zasięgiem inne zaniedbane dzielnice miejskie [18]. Powiązanie programu z kolejnymi strategicznymi dokumentami miało zapewnić większą sprawność prowadzonych prac oraz ich kompleksowość. Należy zauważyć, iż chodziło tu o pozyskanie środków finansowych ze źródeł Unii Europejskiej, stąd tworzony Lokalny Program Opieki nad Zabytkami [4] oraz szczegółowe opracowania planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego.

Powiązane działania zmierzały również do zahamowania procesów degradacji zabytków i doprowadzenia do poprawy stanu ich zachowania. Wskazano też na potrzebę podejmowania działań zwiększających atrakcyjność zabytków dla potrzeb społecznych, turystycznych i edukacyjnych oraz wspierania inicjatyw sprzyjających wzrostowi środków finansowych na opiekę nad nimi. Postulowano o uwzględnianie uwarunkowań ochrony zabytków, w tym krajobrazu kulturowego i dziedzictwa archeologicznego, łącznie z uwarunkowaniami ochrony przyrody i zachowaniem równowagi ekologicznej [10]. Zwrócono też uwagę na potrzebę określenia warunków współpracy administracji publicznej z właścicielami zabytków oraz tworzenie mechanizmów wsparcia finansowego ze środków publicznych w celu prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich i robót budowlanych [4].

Pomagało to w pozyskiwaniu źródeł finansowania prac inwestycyjnych oraz włączeniu wielu podmiotów do procesu odnowy. Monitorowanie procesów przygotowawczych od tego momentu stało się nie mniej istotne dla wyeliminowania ewentualnych problemów:

- dla kogo rewitalizacja – dla ludzi, zabytków czy kamieni i nowych inwestycji? – adresowanie działań;
- jak podtrzymać zainteresowanie społeczne procesem? – włączenie mediów lokalnych;
- dotować inwestycje czy mieszkańców na danym terenie? – preferowanie systemu finansowego;
- jaki system własności nieruchomości ma być preferowany? – określenie ram prawnych programów.

Miasto Kazimierzowskie, radomski Rynek i Dom Deskurów

Początki rynku miejskiego w Radomiu sięgają czasów panowania Kazimierza Wielkiego, kiedy to król, w oparciu o prawa magdeburskie, powołał do życia tzw. Nowe Miasto, stanowiące podstawę funkcjonowania późniejszego Miasta Kazimierzowskiego [11]. Czytelna owalna forma przestrzenna otoczona murami obronnymi stała się istotnym miejscem na mapie miasta o walorach ośrodka historycznego.

Większość centralnych placów miejskich kształtowanych jeszcze w okresie średniowiecza posiada na swoim terenie budynek ratusza. To, co wyróżnia obecny Rynek w Radomiu, to jego niezabudowana płyta. Historyczna budowla została rozebrana jeszcze w latach 1819–20 i przez długi czas miasto funkcjonowało bez takiej lokalizacji [13]. W latach 1845–48 wzniesiono zupełnie nową siedzibę magistratu z wieżą zegarową i podkreślonym narożnikiem ulicy Wolność [9]. Jednak jako miejsce inwestycji wskazano północną pierzeję rynku po rozebranych 3 innych budynkach. Neorenesansowy gmach wg projektu Henryka Marconiego, z boniowaną fasadą, attyką i charakterystycznymi oknami arkadowymi, na stałe wpisał się swoją formą architektoniczną w układ przestrzenny placu.

Ostatecznie ukształtowaną obudowę prostokątnego placu stanowiły dwu- lub trzykondygnacyjne murowane kamienice mieszkalne, które zastąpiły budynki drewniane, oraz rozległy gmach Kolegium Pijarów.

W związku z tym zagospodarowanie rynku miejskiego pozwalało na lokalizację innych urządzeń i obiektów. Były to początkowo studnia, następnie fontanny ze zbiornikiem wodnym a w późniejszym okresie – pomnik czynu Legionów Polskich (odtworzony i funkcjonujący do dziś).

Lokalizację Domu Deskurów należy postrzegać jako kluczową dla zagospodarowania kwartału opierającego się z północnej strony o ulicę Rwańską, a z południowej o ulicę Grodzką. Pozostałe elewacje budynku stanowiły wschodnia pierzeja Rynku będąca obiektem Rynek 14 i najsłabsza w wystroju sąsiadująca z placem kościelnym Fary pw. Św. Jana Chrzciciela. Dominanta planistyczna, jaką tworzy regularny czworokąt z ukształtowanym wewnętrznym podwórkiem została wytworzona z połączenia działek budynków Rynek 14, Rynek 15 / Rwańska 2, Rwańska 4 i oficyny południowej z bramą wjazdową.

Dom, lub jak opisują niektóre źródła, pałac rodziny Deskurów, powstawał stopniowo. Pierwotnie w latach 1824–25 zbudowano część frontową – tzw. oficynę od strony rynku. W kolejnych latach budynek domykano kolejnymi oficynami od strony ulicy Grodzkiej, później Rwańskiej, by w efekcie zamknąć założenie od strony kościoła [9]. Każde ze skrzydeł przykryto dwuspadowym dachem drewnianym niekiedy z doświetlającymi pomieszczenia poddasza lukarnami. W takim kształcie obiekt zachował się do czasów współczesnych.



Ryc. 1. Regularny kształt Domu Deskurów z wewnętrznym obudowanym patio w czasie prac remontowych – widok z góry [22]

Stan techniczny budynku a jego prace remontowe

W okresie swojej największej świetności na przełomie XIX i XX wieku budynek stanowił miejsce wystaw dzieł sztuki oraz był obiektem handlowo-usługowym wykraczającym poza lokalne potrzeby. Jednak wraz ze spadkiem zainteresowania tą częścią miasta wiele jego funkcji zostało przeniesionych. W późniejszych latach zlokalizowanie w poszczególnych częściach budynku instytucji i funkcji, do których nie był dostosowany, spowodowało jego degradację, a w konsekwencji – szybkie niszczenie. Istniały tutaj: pogotowie opiekuńcze dla dzieci wraz z zapleczem kuchennym, lokale usługowe i handlowe, a także mieszkania. Wieloletnie użytkowanie bez dokonywania bieżących napraw i remontów spowodowało całkowite wyeksploatowanie techniczne. Jest wiele przyczyn destrukcji historycznych obiektów o konstrukcji ceglanej. Trudno usystematyzować przyczyny, gdyż każdy budynek powinien być analizowany indywidualnie z uwzględnieniem jego cech destrukcyjnych, często bardzo indywidualnych, środowiskowych. Takie podejście gwarantuje prawidłową diagnozę oceny stanu technicznego i właściwy dobór metod technologii konserwatorskiej. Kwalifikując główne przyczyny zniszczeń obiektów ceglanych, można wskazać na [6]:

- zmiany stosunków gruntowo-wodnych,
- nierównomierne osiadanie podłoża pod fundamentami,
- utratę wytrzymałości materiałów (czynnik czasowy),
- brak właściwych instalacji i izolacji przeciwwilgociowych (zniszczonych podczas prac remontowych),
- działanie czynników agresywnych środowiska.

Obiekt nie spełniał swoich podstawowych funkcji, stwarzając jednocześnie zagrożenie życia i bezpieczeństwa mieszkańców oraz przechodniów znajdujących się w jego bezpośrednim otoczeniu. Spękane ściany, osiadające mury fundamentowe, drewniane przegniłe stropy, postępująca korozja biologiczna spowodowały obniżenie poziomu jego wartości technicznej, a w konsekwencji doprowadziły do wyłączenia obiektu z użytkowania. Taki stan utrzymywał się jeszcze wiele lat, nim podjęto decyzje o rewitalizacji zabytku. Ostatecznie, po opracowanych ekspertyzach stanu technicznego obiektu, podjęto decyzje o wykonaniu kompleksowych prac budowlanych polegających na [22]:

- wzmocnieniu fundamentów ceglanych ścian – poprzez ich podbicie i posadowienie na poduszce betonowej, w ten sposób uzyskano również odpowiednią wysokość pomieszczeń,
- wzmocnieniu ścian – poprzez klamrowanie, wymianę zniszczonych fragmentów, uzupełnienie ubytków,
- przebudowie piwnic w celu nadania im walorów pomieszczeń użytkowych, dostosowaniu wysokości, doborze izolacji przeciwwodnych i przeciwwilgociowych,

- wymianie stropów drewnianych na betonowe, spełniające wymagania przeciwpożarowe (ta sama czynność miała być powtórzona w przypadku wszystkich biegów klatek schodowych, z uzupełnieniem o dźwigi windowe w celu udostępnienia obiektu dla osób niepełnosprawnych),
- wymianie konstrukcji dachu drewnianego z jej zabezpieczeniem przeciwpożarowym,
- zadaszeniu dziedzińca, szklanym dachem, pozwalającym na doświetlenie i wyeksponowanie wnętrza,
- wymianie całej stolarki okiennej i drzwiowej,
- wymianie wszystkich instalacji technicznych, zapewniających komfort użytkownika,
- pracach wykończeniowych dla nadania wnętrzem odpowiedniego charakteru i wystroju.

Nowa funkcja budynku i jej znaczenie dla miasta

W przeszłości Dom Deskurów pełnił wiele różnorodnych funkcji, stając się salonem spotkań wielu grup społecznych i elit miejskich. Obecnie władzom miasta zależało na stworzeniu obiektu użyteczności publicznej przystosowanego do spełniania kompleksowych i niezależnych od siebie funkcji.

Wytworzona współcześnie w społeczeństwie grupa ludzi młodych, kreatywnych, wykształconych, otwartych na realizację celów życiowych, preferujących niezależność ekonomiczną i samozatrudnienie w biznesie, poszukiwała odpowiednio przystosowanych lokali. Chodziło o stworzenie miejsca, gdzie można się spotkać, wymienić doświadczenia, usłyszeć o nowościach z wielu dziedzin, uzyskać fachową informację i poradę jednocześnie.

Popularny termin coworking, rozumiany jako wynajem i korzystanie z powierzchni do pracy w grupie i indywidualnej w wydzielonym miejscu, był głównym pomysłem do wykreowania takiego obiektu. Nakładanie się wielu funkcji prowadziło do wydzielenia pojedynczych małych lokali i otwartych dużych powierzchni o charakterze biurowym, edukacyjnym czy usługowym. Wymagało to od projektantów adaptacji pomieszczeń w budynku zabytkowym o dość sztywnym układzie konstrukcyjnym, z grubych murów ceglanych. Wielofunkcyjność tego budynku miała być celem nadrzędnym bez wyraźnego adresowania i personalizacji pomieszczeń. Chodziło o połączenie przyjaznego miejsca pracy i nauki z miejscem odpoczynku.

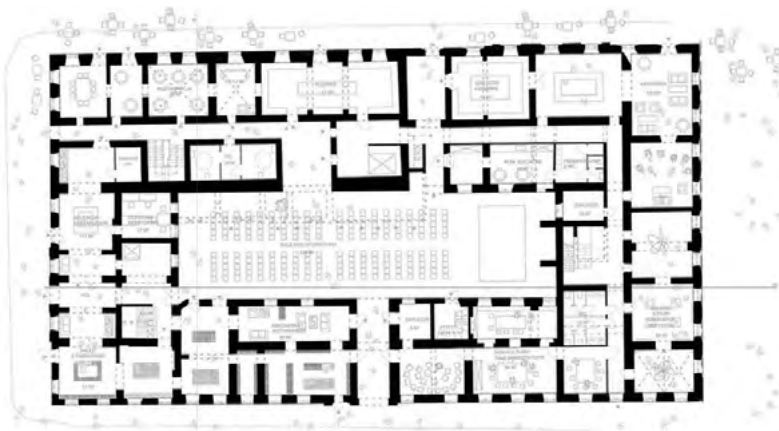


Ryc. 2. Elewacja wschodnia – Domu Deskurów, od strony kościoła farnego pw. Św. Jana Chrzciciela. Skromny wystrój z wydzieleniem kondygnacji gzymsem kordonowym, boniowaniem i łukowym zamknięciem okien [22]

Uzupełnieniem całości miały być lokale gastronomiczne otwarte zarówno w przestrzeni wewnętrznej, jak i zewnętrznej – dla przechodniów. Takie uniwersalne przeznaczenie pozwoliłoby jednocześnie na szybką adaptację obiektu do pełnienia innych celów.

Oceniając z perspektywy czasu (po ponad roku funkcjonowania), można stwierdzić, że udało się stworzyć nowoczesny wielofunkcyjny budynek w atrakcyjnej lokalizacji, będący zapleczem dla młodych przedsiębiorców.

Problemem mogło być przystosowanie techniczne tego budynku do pełnienia zakładanych funkcji. Ostatecznie budynek przekazano do użytku po 4 latach prowadzenia intensywnych prac remontowych w okresie 2017–2020. Obok najważniejszych obiektów w obrębie Rynku, jak Ratusz miejski i Kolegium Pijarów z siedzibą Muzeum Jacka Malczewskiego, Dom Deskurów stał się istotnym obiektem życia społecznego miasta.



Ryc. 3. Rozmieszczenie funkcji Domu Deskurów zakłada adaptację małych pomieszczeń wokół dziedzińca, który został przeszklony od góry, tworząc wewnętrzną przestrzeń integracyjną całego budynku [22]

Badania społeczne – atrakcyjność obiektu

Różnorodność funkcji i usług w obrębie dzielnicy powinna odpowiadać zapotrzebowaniu mieszkańców oraz przechodniów odwiedzającym tę przestrzeń. Nastawienie wyłącznie na alokację obiektów o tym samym lub podobnym charakterze może prowadzić do monofunkcyjności dzielnicy. Chodzi tutaj o kawiarnie i restauracje czy inne obiekty gastronomiczne, które, zagęszczone na dość ograniczonym terenie, przestają pełnić zakładane funkcje, koncentrując się na przyciąganiu klientów (poprzez walkę pomiędzy właścicielami na obniżanie ceny).

Koncepcje przebudowy przestrzeni publicznych współczesnych miast zakładają rozwój formy mixed-use¹ [20]. Koresponduje to z większą dostępnością usług w tworzonym środowisku zamieszkania. Projekty wielofunkcyjne mogą być postrzegane jako oderwane od otaczającego środowiska. Często te, które zachowują lokalny charakter, historię i urok, są w konflikcie z tymi, które reprezentują wzrost gospodarczy i nowoczesność [5].

W wyjątkowych przypadkach, którymi na pewno są przestrzenie publiczne w historycznych dzielnicach i miejscach zaakceptowanych społecznie, działania alokacji usług powinny odbywać się z zastosowaniem zasady kontynuacji funkcji w obrębie danej lokalizacji. Chodzi tutaj o przyzwyczajenia mieszkańców i związaną z nimi pamięć przestrzenną. Równowaga pomiędzy prawami wolnego rynku a chłonnością terenu powinna być monitorowana z uwzględnieniem potrzeby alokacji zapomnianych usług i atrakcyjnych społecznie form rzemiosła (szczególnie w dzielnicach staromiejskich).

Przeniesienie na dany teren wielu obiektów użyteczności publicznej czy urzędów i usług administracyjnych gwarantuje przepływ wielu mieszkańców, zmuszonych do odwiedzania danej dzielnicy. Mijanie się ludzi, ich spotkania, rozmowy gwarantują naturalne trwanie dzielnicy. Problemy poprawności kształtowania środowiska zamieszkania mieszkańców, powinny być rozwiązywane poprzez partycypację społeczną samych zainteresowanych [19]. Wydaje się, iż nie można pominąć tak istotnych aspektów w procesie rewitalizacji.

Podział przestrzeni publicznej należy rozpatrywać również pod względem nasycenia jej usługami. Zaproponowany przez Ghela podział nasycenia pierzei usługami na 100 m długości ciągu w pewien sposób definiuje przestrzenie publiczne miasta jako [3]:

- atrakcyjne – od 15 do 20 lokali na 100 m,
- przyjemne – od 10 do 14 lokali na 100 m,
- „gdzieś pomiędzy” – od 6 do 9 lokali na 100 m,
- nudne – od 2 do 5 lokali na 100 m,
- nieatrakcyjne – 1 lokal na 100 pierzei lub brak.

¹ Mixed-use – to rodzaj urbanistyki lub formy zagospodarowania przestrzennego miast, który łączy różne zastosowania funkcji dzielnicy, takie jak mieszkaniowa, handlowa, kulturalna, instytucjonalna lub rozrywkowa, w jedną przestrzeń, w której te funkcje są do pewnego stopnia funkcjonalnie zintegrowane, co zapewnia również odpowiednie połączenia dla pieszych [12].

Zabudowa mieszana może być zastosowana do pojedynczego budynku, bloku lub dzielnicy, lub w ramach stosowanej polityki zagospodarowania przestrzennego w całym mieście lub wydzielonej jednostce administracyjnej. Projekty takie mogą być zrealizowane przez prywatnego dewelopera, rządową agencję lub ich kombinację. Inwestycja o mieszanym przeznaczeniu może być nową budową, ponownym wykorzystaniem istniejącego budynku lub terenu poprzemysłowego (np. jako rewitalizacja).

Oceniając zaprezentowane wskaźniki wydaje się to dość trudne do pogodzenia z ukształtowanymi historycznie podziałami parceli i działek rewitalizowanej zabudowy usługowej. Jednak dążenie do uatrakcyjnienia ciągów obszarów miejskich powinno w znacznej mierze opierać się również na ich różnorodności.

Jako ocenę poprawności postawionej hipotezy o znaczeniu akceptacji społecznej opisywanego budynku, zdecydowano się przeprowadzić proste badania społeczne, polegające na ilościowym pomiarze osób przechodzących przy obiekcie (fronton kamienicy) w stosunku do osób odwiedzających obiekt. Wymiernym efektem jest znaczący udział procentowy tych osób. Z uwagi na brak odpowiednich ilościowych zestawień porównawczych, interpretacja badań została dokonana przez autora. Wyniki zostały uśrednione po dokonaniu pomiarów – godzinowych, przeprowadzanych w różne dni tygodnia w godzinach pomiędzy 10–14.00 w maju 2022 r. Elementy stałe badania to czas i miejsce, zmienne – potok ludzi mierzony w przedziale czasowym. Otrzymany wynik badań społecznych należy oceniać jako dobry. Przywracanie dzielnic historycznych mieszkańcom jest procesem długim, opartym na przyzwyczajaniach ludności.

Tabela 1. Zestawienie uśrednionych wyników badań osób odwiedzających budynek Domu Deskurów w Radomiu, przeprowadzonych w miesiącu maju 2022 r.

LP.	Średnia liczba osób przechodzących obok budynku	Średnia liczba osób odwiedzająca budynek	Udział procentowy odwiedzających budynek (%)
1	2	3	4
2	632	76	12

Atrakcyjność rewitalizowanej przestrzeni publicznej należy oceniać poprzez nasycenie jej adekwatną funkcją usługową odpowiadającą zapotrzebowaniom społecznym. Nie należy tutaj myśleć wyłącznie o rachunku ekonomicznym i zwrocie poniesionych nakładów finansowych, a długofalowym działaniu nastawionym na zachowanie tradycji lokalnej i wyeksponowaniu charakteru miejsca [8]. Inwestorem tej realizacji była Gmina Miasta Radomia, która zdecydowała o ostatecznej formie obiektu. Dokumentacja projektowa została przygotowana po przeprowadzeniu postępowania przetargowego przez WXCA sp. z o.o.



Ryc. 4. Wytworzone patio z przykryciem szklanym dachem – pozwoliło na stworzenie otwartej przestrzeni integracyjnej całego budynku [23]

Podsumowanie

O powodzeniu działań inwestycyjnych związanych z odbudową kamienicy Deskurów znajdującej się w obrębie Miasta Kazimierzowskiego w Radomiu świadczy akceptacja społeczna mieszkańców odwiedzających ten budynek. Jest to również wynikiem tworzenia obiektów wielofunkcyjnych nastawionych na wielu klientów realizujących tutaj swoje potrzeby społeczne i kulturalne.

Kolejnym efektem prac rewaloryzacyjnych stało się stworzenie Domu Deskurów jako budynku nowoczesnego, wykorzystującego współczesne rozwiązania techniczne do nadania mu nowych interesujących funkcji. To, jak uczymy się akceptować starą formę budynku z nowym przeszklonym dziedzińcem – w formie patio, powinno być zachętą do tworzenia odważnych wizji. Pomysł projektantów, by otworzyć szeroko cały obiekt do środka, pozwala na zwrócenie uwagi na detal architektoniczny, będący podkreśleniem walorów historycznych obiektu.

Nasylenie przestrzeni Miasta Kazimierzowskiego lokalami usługowymi powinno odbywać się z uwzględnieniem zapotrzebowania, opartego na dialogu i partycypacji mieszkańców z monitorowaniem prac rewitalizacyjnych. Działania związane z liberalnym zarządzaniem lokalami oparte na zasadach wolnego rynku, muszą uwzględniać potrzeby społeczne i materialne takich miejsc.

Różnorodność elementów kompozycyjnych w rewitalizowanej przestrzeni publicznej jak: światło, woda, zieleń, odpowiednie materiały budowlane czy relikty archeologiczne stosowane do stworzenia odpowiedniego detalu urbanistycznego, mogą znacząco wpływać na uatrakcyjnienie i estetyzację tych przekształcanych miejsc [1].

Ocena rewitalizacji Miasta Kazimierzowskiego powinna być prowadzona poprzez realizację wielu zadań składających się na złożoność tego procesu [2]. Wieloletnie doświadczenia miast związane z rewitalizacją dawnych struktur miejskich powiązane są z procesami miastotwórczymi poprzez działania związane z:

- przekształceniami funkcjonalnymi usług w obrębia tych dzielnic,
- kreowaniem nowych przestrzeni publicznych,
- przywracaniem walorów środowiskowych terenów zdegradowanych.

Bibliografia

- [1] Gawęł D., *Detal urbanistyczny w rewitalizowanych przestrzeniach publicznych polskich miast*, (w:) Problemy Rozwoju Miast, vol. 4, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2012.
- [2] Gawęł D., *Średniowieczny układ urbanistyczny Miasta Kazimierzowskiego w Radomiu – ochrona środowiska kulturowego a rewitalizacja*, (w:) Problemy Rozwoju Miast, vol. 2, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2014.
- [3] Gehl J., *Życie między budynkami. Użytkowanie przestrzeni publicznych*, s. 65, Wydawnictwo RAM, Kraków 2009.
- [4] Gminny Program Opieki nad Zabytkami dla Gminy Miasta Radomia na lata 2017–2020, Radom 2017.
- [5] Harris M., *Competitive precinct projects: The five consistent criticisms of "Global" mixed-use megaprojects*, Project Management Journal, 48(6), s. 76–92, 2017, <https://doi.org/10.1177/875697281704800607> – dostęp dnia 01.10.2022.
- [6] Jasięko J., Łodygowski T., Rapp P., *Naprawa konserwacja i wzmacnianie wybranych, zabytkowych konstrukcji ceglanych*, DWE Dolnośląskie Wydawnictwo Edukacyjne, Wrocław 2006.
- [7] Kalinowski W., (red.), *Urbanistyka i architektura Radomia*, s. 45–72, Lublin 1975.
- [8] Kopeć M., *Rewitalizacja miejskich obszarów zdegradowanych*, seria: Monografie prawnicze, C.H. Beck, Warszawa 2010.
- [9] Krygier E., Łoziński J.Z., Szczepkowska K., (opr.), *Katalog zabytków sztuki w Polsce*, vol. 3, Instytut Sztuki Polskiej Akademii Nauk, Warszawa 1961.
- [10] Małachowicz E., *Konserwacja i rewaloryzacja architektury w środowisku kulturowym*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Wrocławskiej, Wrocław 2007.
- [11] Piątkowski S., *Radom – historia miasta*, Radomskie Towarzystwo Naukowe, Radom 2005.
- [12] Rewat R., Kumar R.U., *Taxonomy of urban mixed land use planning*, Land Use Policy. 88:2019. doi:10.1016/j.landusepol.2019.
- [13] Sekulski J., *Encyklopedia Radomia*, Wydawnictwo Naukowe Instytutu Technologii i Eksploatacji, Radom 2009.
- [14] Skalski K., *O budowie metod rewitalizacji w Polsce – aspekty wybrane* (red.), Monografie i Studia, Instytut Spraw Publicznych, Kraków 2010.
- [15] Thiel M., Zaniewska H., *Procesy rewitalizacji w Radomiu*, (w:) Muzioł-Węclawowicz A., (red.), Przykłady rewitalizacji miast vol. 12, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2012.
- [16] Lokalny Programu Rewitalizacji na lata 2015–21 i 22–32 – źródło BIP Radom – dostęp dnia 01.10.2022.

- [17] Uchwała Nr LXXVI/685/2022 z dnia 28 marca 2022 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Gminy Miasta Radomia.
- [18] Uchwała Nr LXXVII/712/2022 z dnia 25 kwietnia 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia Gminnego Programu Rewitalizacji Miasta Radomia na lata 2022–2032.
- [19] Ustawa o rewitalizacji Dz.U. pozycja 1777 z dnia 09 października 2015 roku.
- [20] https://en.wikipedia.org/wiki/Mixed-use_development – dostęp dnia 01.10.2022.
- [21] Zin W., (red.) *Zabytki urbanistyki i architektury w Polsce*, Miasta historyczne, Kalinowski W., Radom s. 407–421, Wydawnictwo Arkady, Warszawa 1986.
- [22] <https://bip.radom.pl/ra/zamowienia-publiczne/roboty-budowlane/37188,Rewitalizacja-nieruchomosci-przy-ul-Rwanska-2-Rynek-15-oraz-Rwanska-4Rynek-14Gro.html> – dostęp dnia 01.10.2022.
- [23] <https://radioplus.com.pl/radom/54641-kamienica-deskurow-jakie-sa-plany-na-zagospodarowanie> – dostęp dnia 01.10.2022.

Restoration of the Deskur's House in a renewal process of Casimir Town in Radom

Abstract : The article is a case study of the reconstruction of a tenement house located in the frontage of the town market-platz, which is the result of revitalization works in the Casimir Town in Radom. The importance of the functional transformation and renovation of some buildings is particularly important for the success of the complex process of revitalization for the old urban districts. Therefore, the key effect of decision-making and administrative activities is the social acceptance of residents, location availability and multi-functionality of the facility. In order to confirm the initial assumptions, a quantitative survey of visitors to the facility was used. The combination of many years of activities should result in the social and cultural revival of forgotten, exploited districts with not only monumental and historic value, but also responding to contemporary social needs. In the future, long-term activities should be correlated with provisions in other operational and strategic programs in the city. This work is based on the criticism of professional literature, juxtaposed with provisions in local law documents and social research.

Keywords: renewal process, Casimir Town, Radom, revalorization, Deskur's House (tenement), multifunctional facility
