

Wstęp do rewitalizacji – analizy przedprojektowe na przykładzie ulicy Żmigród w Lublinie

Damian Hołownia

<https://orcid.org/0000-0002-5935-3017>
d.holownia@pollub.pl

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

Kamila Korczyk

<https://orcid.org/0000-0002-8099-3123>
s95871@pollub.edu.pl

*Studentka III roku na kierunku Architektura,
Wydział Budownictwa i Architektury, Politechnika Lubelska*

Patrycja Kornatowska

<https://orcid.org/0000-0001-6822-7410>
s95872@pollub.edu.pl

*Studentka III roku na kierunku Architektura,
Wydział Budownictwa i Architektury, Politechnika Lubelska*

Streszczenie: Artykuł dotyczy analiz przedprojektowych niezbędnych do wykonania projektu rewitalizacji. Zagadnienie zostało zobrazowane za pomocą wykonanych badań tkanki śródmiejskiej ulicy Żmigród w Lublinie w ramach przedmiotu „Podstawy rewitalizacji obszarów zdegradowanych” realizowanego na Wydziale Budownictwa i Architektury Politechniki Lubelskiej. Działania w tkance historycznej wiążą się z wieloma ograniczeniami i wymagają współpracy z konserwatorem zabytków, dlatego istotne jest szczegółowe i kompleksowe zbadanie obszaru opracowania. Przeprowadzone analizy wykazały potrzebę poprawy jakości obszaru zlokalizowanego przy ulicy Żmigród w Lublinie, a uzyskany materiał stanowi wstęp do projektu rewitalizacji oraz wskazuje kierunek działań.

Słowa kluczowe: analizy przedprojektowe, rewitalizacja, zabudowa śródmiejska, renowacja, obszar zdegradowany, SWOT

Wprowadzenie

Pojęcie rewitalizacji, według ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, zdefiniowane jest jako „proces wyprowadzania ze stanu kryzysowego obszarów zdegradowanych, prowadzony w sposób kompleksowy, poprzez zintegrowane działania na rzecz lokalnej społeczności, przestrzeni i gospodarki, skoncentrowane terytorialnie, prowadzone przez interesariuszy rewitalizacji na podstawie gminnego programu rewitalizacji”¹. Obszarem zdegradowanym można określić obszar, w którym dominującą dysfunkcją są problemy społeczne. Niepoprawne jest używanie pojęcia rewitalizacji w odniesieniu do jednego obiektu. Procesowi temu poddawany

1 Ministerstwo Rozwoju i Technologii, „Dz. U. z dnia 3 listopada 2015 r. poz. 1777”, rozdz. 1. art. 2.

jest cały obszar, którego elementy stanowią budynki, przestrzeń publiczną, zieleni oraz infrastruktura drogowa i techniczna. Wszystkie działania w przestrzeni powinny być poprzedzone szczegółowymi analizami, tak aby jak najlepiej poznać miejsce, jego wartość, stan zachowania, problemy, potrzeby przestrzenne oraz społeczne i dzięki temu stworzyć przestrzeń, która w kompleksowy sposób sprostą wymaganiom użytkowym, środowiskowym i kulturowym. W artykule zostały opisane podstawowe analizy, takie jak: fotograficzna, SWOT, historyczna, wysokościowa budynków, topograficzna, konserwatorska, funkcjonalna, społeczna, stanu zachowania i wartości obiektów. Każda z nich została opracowana według szablonu obejmującego: cel analizy, sposób jej wykonania oraz odwołania do przykładu.

Wydział Budownictwa i Architektury Politechniki Lubelskiej w ramach swojego programu kształcenia realizuje zajęcia „Podstawy rewitalizacji obszarów zdegradowanych”, na których studenci przechodzą kompletny proces projektowy. Rozpoczynając od badań wybranego obszaru zdegradowanego, a kończąc na projekcie wskazującym metody renowacyjne, działania rewitalizacyjne oraz spodziewane efekty rewitalizacji. Artykuł ma na celu poszerzenie i uporządkowanie wiedzy na temat działań przedprojektowych. Opisane analizy zostały opracowane w 2022 roku w ramach studenckiego projektu rewitalizacji ulicy Żmigród w Lublinie.

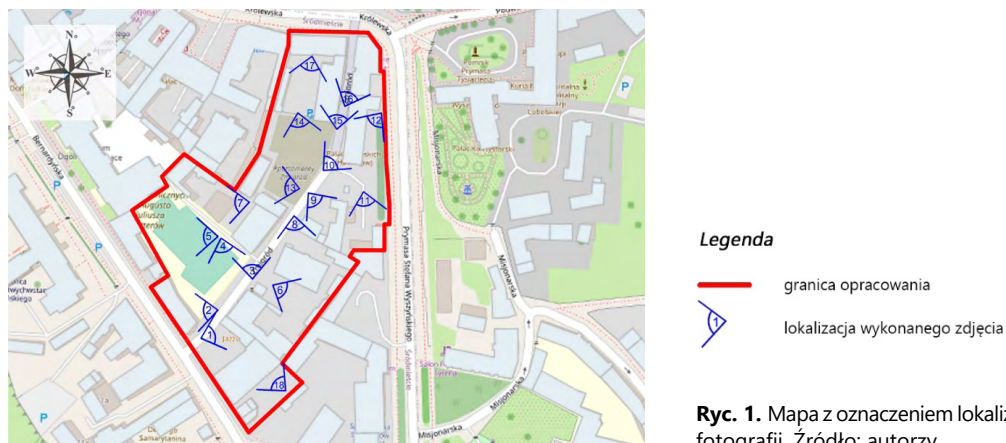
Analizy przedprojektowe

Rozpoczynając analizowanie wybranego obszaru należy wyznaczyć granicę opracowania, która powinna obejmować tereny sąsiadujące z przestrzenią poddawaną rewitalizacji. Ważne jest, aby teren był skoncentrowany terytorialnie, tj. zorientowany na rozwiązywanie problemów na ograniczonym obszarze, czytelnie zdefiniowanym². Teren rewitalizacji ulicy Żmigród został wyznaczony przez granice działek ewidencyjnych przylegających do tej ulicy.

Wizja lokalna jest niezbędna aby poznać specyfikę miejsca i trafnie zdiagnozować występujące problemy. Powinna swoim zakresem obejmować wywiad z użytkownikami, szczegółową dokumentację fotograficzną, fragmentaryczną lub całościową inwentaryzację oraz szkice i notatki³.

Analiza fotograficzna

Analiza polegająca na wykonaniu dokumentacji fotograficznej z oznaczeniem na mapie lokalizacji każdego wykonanego zdjęcia. Oznaczenie graficzne wskazuje kierunek patrzenia oraz numer porządkowy zdjęcia. Przykład graficznego opracowania mapy został zobrazowany na Ryc. 1. Dodatkowo w skład analizy wchodzi katalog zdjęć z numeracją zgodną z treścią umieszczoną na mapie.



Ryc. 1. Mapa z oznaczeniem lokalizacji wykonanych fotografii. Źródło: autorzy

2 Nowakowska, Legutko-Kobus, i Walczak, *Od rehabilitacji do włączenia społecznego - współczesne ujęcie procesów rewitalizacji*, 85.

3 Szymgin i in., *Uniwersalna karta oceny stanu technicznego obiektów tradycyjnych i zabytkowych*, 10.

Analiza SWOT

Strengths (S), weaknesses (W), opportunities (O), threats (T) – SWOT. Analiza, która ma na celu wskazanie problemów, potrzeb i wartości obszaru objętego opracowaniem. Pozwala na określenie materialnych i niematerialnych czynników sprzyjających rozwojowi lub utrudniających aktualne jak i przyszłe funkcjonowanie⁴. Mocnymi stronami ulicy Żmigród w Lublinie jest jej lokalizacja w sąsiedztwie Archikatedry Lubelskiej oraz Wieży Trynitarńskiej, bliskie położenie względem Starego Miasta. Jest bezpośrednim łącznikiem między ulicą Królewską oraz ulicą Bernardyńską. Odgrywa również ważną rolę w panoramie rozciągającej się z ulicy Prymasa Stefana Wyszyńskiego. Mocną stroną jest także wysoka wartość historyczna ulicy oraz ograniczony dostęp dla ruchu kołowego. Do słabych stron zostały zaliczone zdewastowane kamienice i wnętrza kwaterów, graffiti na elewacjach, znaczny spadek terenu, wąskie chodniki, niezadawalający stan techniczny infrastruktury drogowej, niewielka ilość zieleni, niezagospodarowane wnętrza kwaterów. Szansami rozwoju ulicy jest możliwość odnowienia historycznego bogactwa kamienic, przez stworzenie przestrzeni edukacyjnej oraz upamiętniającej historię, stworzenie przestrzeni sąsiedzkiej oraz miejsc pracy. Do zagrożeń dla ulicy Żmigród należą: całkowita degradacja obszaru, niebezpieczeństwo wynikające z degeneracji mieszkańców i związanym z tym zachowaniem w przestrzeni publicznej, dopuszczenie nieprofesjonalnej ingerencji (remonty i naprawy) w tkankę historyczną obiektów oraz zanik pamięci o historycznym znaczeniu miejsca. Analizę SWOT ulicy Żmigród przedstawia Tabela 1.

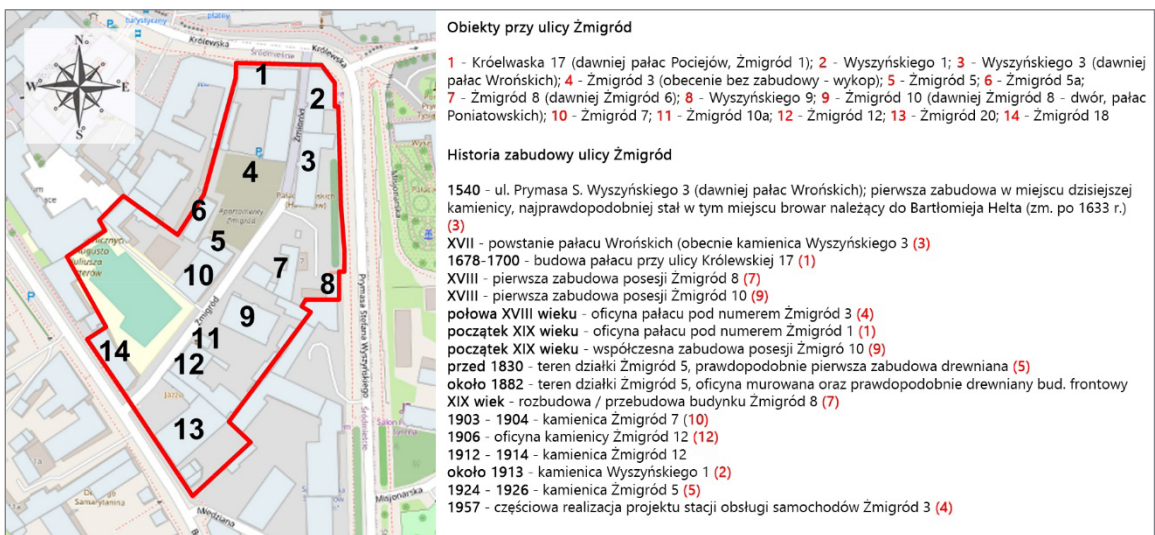
Tabela 1. Analiza SWOT ulicy Żmigród w Lublinie

Mocne strony	Słabe strony
<ul style="list-style-type: none"> ■ Wartościowe dziedzictwo historyczne ■ Atrakcyjna lokalizacja ■ Ograniczony ruch kołowy – ślepa ulica 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Zdewastowane kamienice i wnętrza kwaterów ■ Graffiti na ścianach kamienic ■ Duże pochylenie drogi oraz chodnika, co może być przeszkodą dla osób z niepełnosprawnością ■ Wąskie chodniki ■ Niezadawalający stan techniczny infrastruktury drogowej ■ Mała ilość zieleni ■ Niezagospodarowane wnętrza kwaterów z nierówną utwardzoną powierzchnią
Szanse	Zagrożenia
<ul style="list-style-type: none"> ■ Możliwość odnowienia historycznego bogactwa kamienic ■ Szansa stworzenia przestrzeni edukacyjnej oraz upamiętniającej historię ■ Stworzenie przestrzeni sąsiedzkiej ■ Miejsca pracy 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Całkowita degradacja dzielnicy mieszkaniowej ■ Spadek poziomu bezpieczeństwa wywołany degeneracją mieszkańców ■ Dopuszczenie nieprofesjonalnej ingerencji w tkankę historyczną ■ Zanik pamięci historycznej i tożsamości miejsca

4 Szałata i Zwoździak, „Analiza SWOT jako podstawowe narzędzie w zarządzaniu środowiskiem”, 1–2.

Analiza historyczna

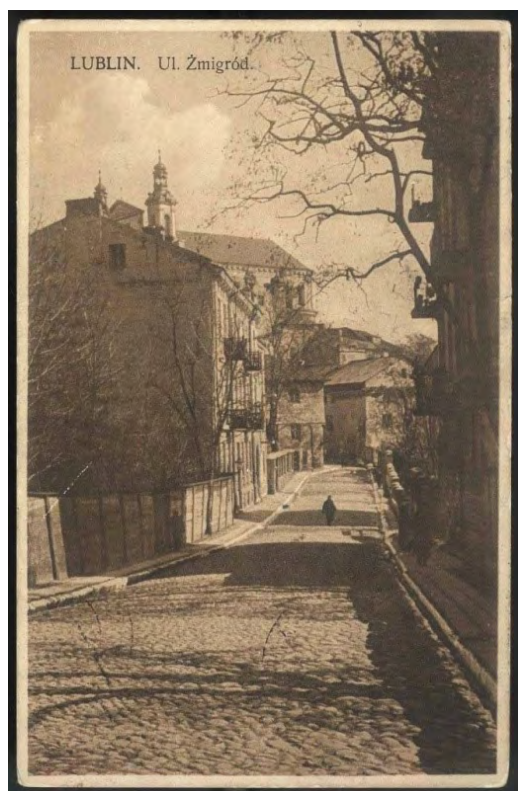
Analiza, która przedstawia dzieje opracowywanego terenu. Z języka łacińskiego „rewitalizacja – re+vita” oznacza przywrócenie do życia. Szczegółowe zbadanie historii „narodzin” miejsca pozwoli odtworzyć wygląd historycznej zabudowy, przywrócić charakter przestrzeni, właściwie wprowadzić nowe funkcje i usługi przez co lokalna społeczność, mieszkańcy innych części miasta oraz turyści chętniej je odwiedzą. Wykonanie tej analizy wymaga pracy na materiałach źródłowych w postaci opracowań kartograficznych, kwerendy archiwalnej, fotografii i ikonografii archiwalnych, materiałów źródłowych pisanych oraz przekazów ustnych⁵. Na podstawie map z 1716, 1783, 1829 i 2022 roku można było stwierdzić, w jaki sposób kształtowała się zabudowa przy ulicy Żmigród na przestrzeni lat. Studia materiałów archiwalnych pozwoliły stwierdzić, które obiekty są najstarsze, posiadają bogatą historię i największą wartość. Z biegiem czasu liczba nieruchomości zwiększała się, a sama ulica uległa wydłużeniu. Przegląd kart białych zabytków pokazał, że najstarszym zachowanym budynkiem, powstałym w XVII w., jest pałac Wrońskich (obecnie kamienica przy ul. Prymasa S. Wyszyńskiego 3)⁶. Zestawienie zdjęć obecnych z ikonografią archiwalną, pozwoliło na dostrzeżenie zmian, które zaszły na przestrzeni 100 lat (Ryc. 3, 4). Istotnym elementem analizy jest mapa z numeracją budynków oraz etapy zabudowy uporządkowane w sposób chronologiczny wraz z numerami odpowiadającymi oznaczeniom na mapie (Ryc. 2).



Ryc. 2. Mapa z numeracją obiektów wraz historią zabudowy w porządku chronologicznym. Źródło: autorzy

5 Przesmycka, Lublin : przeobrażenia urbanistyczne 1815-1939, 10.

6 Karta ewidencyjna zabytków architektury i budownictwa nr 13582 - pałac Wrońskich, ob. kamienica, Lublin.



Ryc. 3. Ulica Żmigród, pocztówka z lat 20 XX wieku. Źródło: Archiwum Ośrodka „Brama Grodzka – Teatr NN” w Lublinie, kolekcja Zbigniewa Lemiecha



Ryc. 4. Ulica Żmigród, fotografia wykonana w 2022 roku. Źródło: autorzy

Analiza wysokościowa

Analiza wykonywana w celu określenia rzeczywistej wysokości zabudowy. Pozyskane wymiary są niezbędne w przyszłych procesach projektowych dotyczących zabudowy uzupełniającej pierzeję. Budynki plombowe stanowią istotny element przestrzeni śródmiejskiej i wpływają na ożywienie centrów miast⁷. W tego typu budynkach jednym z problemów projektowych jest relacja wysokościowa z sąsiednimi zabudowaniami. Przykład obiektu obniżającego wartość przestrzeni, projektowanego bez uwzględnienia wysokości przyległych budynków ilustruje Ryc. 5.

⁷ Grzybowski, „Budynki plombowe w zabudowie śródmiejskiej jako element rewitalizacji miast górnośląskich”.

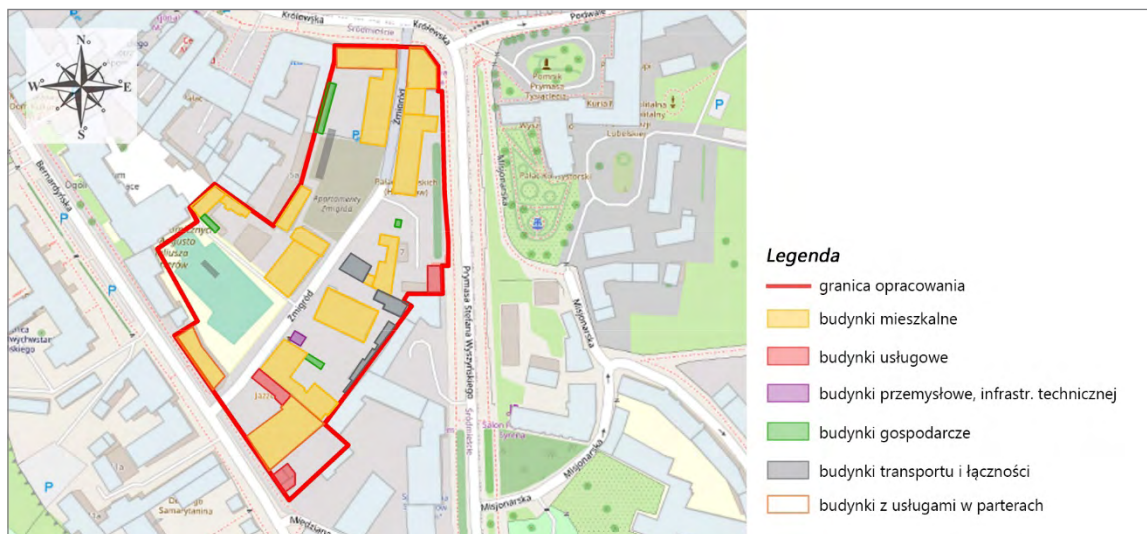


Ryc. 5. Obiekt zakwalifikowany do rozbioru oraz przykład przestrzeni wymagającej uzupełnienia zabudową plombową. Źródło: Autorzy

Elementami podlegającymi analizie są linie okapów, gzymsów, okien, cokołów. Znajomość wysokości wspomnianych części składowych elewacji pozwala na nawiązanie się do nich w nowej zabudowie i kontynuowanie w sposób harmonijny pierzei ulicy. Pomiar wysokości budynku wykonuje się „od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do górnej powierzchni najwyższej położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględniania wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych, bądź do najwyższej położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi”⁸. Dokładną i wiarygodną metodą zbadania wysokości jest pomiar laserowy z użyciem dalmierza. Innym sposobem jest obliczanie wysokości z wykorzystaniem proporcji. W tym celu należy wyznaczyć element wzorcowy posiadający stały, łatwy do określenia wymiar, np. listwa drewniana o długości 100 cm (stojąca przy elewacji nieruchomości), wysokość okna znajdującego się w analizowanym obiekcie. Kolejnym krokiem jest wykonanie zdjęcia budynku, w taki sposób, aby zminimalizować efekt skrótu perspektywicznego. Następnie należy dokonać obliczeń na podstawie proporcji elementu wzorcowego do części składowej elewacji podlegającej pomiarowi. Wysokości można określić także przy użyciu informacji zawartych na portalach mapowych, np. geoportal.gov.pl. Wysokości budynków przy ulicy Żmigród, wyznaczone metodą proporcji, wahają się od 2,7 m do 17,9 m.

Analiza topograficzna

Analiza dotycząca ukształtowania terenu. Pozwala określić najwyższej i najniższej położone punkty, kierunek wzniesienia się oraz wartości spadków terenu. Przedstawia także dostępność przestrzeni dla osób z ograniczoną możliwością poruszania się. Na jej podstawie podejmuje się decyzje odnośnie posadowienia projektowanych budynków, wprowadzania schodów terenowych i pochylni lub zmiany ukształtowania terenu. Analizę topograficzną wykonuje się na podstawie map do celów projektowych oraz badań przeprowadzonych za pomocą urządzeń pomiarowych, takich jak: niwelator i tachimetr. Istnieje możliwość wykorzystania istniejących opracowań, dostępnych na portalach geodezyjnych i zawartych tam danych, do wygenerowania Numerycznego Modelu Terenu. Analiza ulicy Żmigród została wykonana na podstawie informacji udostępnionych na stronie geoportal.lublin.eu. Na terenie opracowania najniższy punkt znajduje się w centralnej części wyznaczonego obszaru. Teren wznosi się w kierunku południowym z maksymalną różnicą wysokości 6,5 m, a na wzniesieniu w części północnej analizowanej przestrzeni, różnica wysokości wynosi prawie 11 m. Na podkładzie mapowym topografię mogą ilustrować poziomicę oraz gradient kolorystyczny.



Ryc. 7. Mapa analizy funkcjonalnej

Analiza społeczna

Rewitalizacja dotyka wielu problemów na płaszczyźnie społecznej i niezbędne jest przeprowadzenie wywiadu ze społecznością lokalną, ponieważ ta grupa ludzi wie jak funkcjonuje analizowana przestrzeń i jakie zmiany wymagają wprowadzenia. Rekonesans wśród mieszkańców pozwala dostrzec potrzeby i problemy z perspektywy użytkownika. W badaniach warto wykorzystać dostępne dane dotyczące bezrobocia, ubóstwa, przestępczości, poziomu edukacji czy poziomu kapitału społecznego mieszkańców¹¹. Do przeprowadzania analizy społecznej wykorzystać należy metody: obserwacji, wywiadów, ankietyzacji. Obserwacja przestrzeni powinna być rozciągnięta w czasie, z podziałem analizy na pory dnia aby zauważyć w jakich godzinach występuje aktywność oraz jaki typ użytkownika przestrzeń wykorzystuje. Analiza społeczna ulicy Żmigród, wykazała, że jest ona uczęszczana w dużej mierze przez kierowców, których celem jest zaparkowanie samochodów. Najczęściej można spotkać osoby mieszkające w sąsiednich kamienicach oraz siostry zakonne. Pełni ona funkcję pieszego łącznika między ulicą Bernardyńską i ulicą Królewską.

Analiza wartości i stanu zachowania

Analizę wykonuje się w celu określenia przyszłych działań związanych z budynkiem. Wizja lokalna pozwala na ocenę stanu technicznego, uszkodzeń elewacji i innych elementów nieruchomości oraz jego wartości historycznej, przestrzennej i społecznej. Pozwoli to podjąć decyzję o zachowaniu bądź rozbiórce. Zachowanie często wiąże się z pracami na budynku, takimi jak konserwacja, remont, adaptacja, restauracja, rozbudowa, nadbudowa czy modernizacja¹². Podczas omawianej analizy wykorzystuje się opinie i ekspertyzy uprawnionych do tego specjalistów np. konstruktorów, architektów i konserwatorów zabytków. Analiza dla ulicy Żmigród została przedstawiona w postaci kart obiektów z wymienionymi uszkodzeniami, walorami oraz dokumentacją fotograficzną. Z zestawienia wynikało, że pięć z dwudziestu czterech budynków kwalifikuje się do rozbiórki. Ze wszystkich obiektów trzy nie wymagają żadnych prac naprawczych. Przykład karty obiektu przygotowanej na podstawie wizji lokalnej przedstawiono na Ryc. 8.

11 Bazuń, „Rewitalizacja jako obszar współpracy międzysektorowej”, 5.

12 Badeńska-Stapp, „Podstawowe pojęcia z zakresu konserwacji i rewitalizacji”.

5 ul. Żmigród 3**Stan zachowania obiektu**

zły stan techniczny, znaczące ubytki w tynku, ubytki w ceglany murze, drewniana stolarka okienna w złym stanie tech., graffiti na ścianach, zawilgocone ściany

Wartość obiektu

budynek mieszkalny, tworzy pierzeję ulicy Żmigród, pilastry na kondygnacji II, pierwotna funkcja - oficyna pałacu Pocięjów

Obiekt przeznaczony do renowacji

Ryc. 8. Karta obiektu. Źródło: autorzy

Podsumowanie

Analizy przedprojektowe to istotna część procesu projektowego dotyczącego rewitalizacji. Wizja lokalna umożliwia zbadanie obszaru opracowania, wykonanie analiz społecznych, dokumentacji fotograficznej, pomiarów terenowych, ocenę stanu technicznego i wartości obiektów. Dodatkowo studia materiałów archiwalnych, historycznych, aktualnych zapisów dotyczących ochrony zabytków, portali mapowych, stron rządowych pozwalają zapoznać się z przeszłością i stanem prawnym obiektów. Przegląd lubelskich map historycznych wykazał, że Żmigród to jedna z najstarszych ulic Lublina z szeregiem obiektów wpisanych do rejestru i ewidencji zabytków. Szanse rozwoju, mocne strony oraz zagrożenia wspomnianej lokalizacji pozwalają stwierdzić, że wymaga ona rewitalizacji i jest ona uzasadniona. Niezbędnymi działaniami poprawiającymi jakość przestrzeni są: dostosowanie otoczenia do potrzeb osób niepełnosprawnych, wprowadzenie ładu przestrzennego poprzez rozbiórkę obiektów zaburzających kompozycję lub obiektów w słabym stanie technicznym, uzupełnienie pierzei oraz odnowienie elewacji istniejących budynków. Kluczowe jest również wprowadzenie nowych funkcji i usług, które uczynią miejsce atrakcyjnym dla mieszkańców i turystów. Efektem przeprowadzonych badań jest komplet analiz, stanowiący niezbędny wstęp do projektu rewitalizacji uwzględniającej kontekst miejsca, podkreślającej walory, wnoszącej nową wartość dla przestrzeni i społeczności lokalnej.

Literatura

- [1] Badeńska-Stapp, Maria. „Podstawowe pojęcia z zakresu konserwacji i rewitalizacji”. *Narodowy Instytut Dziedzictwa – Samorząd*, 25 kwiecień 2019.
- [2] Bazuń, Dorota. „Rewitalizacja jako obszar współpracy międzysektorowej”. *Rocznik Lubuski* 43 (2017): 112–15.
- [3] Grzybowski, Andrzej. „Budynki plombowe w zabudowie śródmiejskiej jako element rewitalizacji miast górnośląskich”. *Builder* 294, nr 1 (2022): 16–20.

-
- [4] „Karta ewidencyjna zabytków architektury i budownictwa nr 13582 – pałac Wrońskich, ob. kamienica, Lublin”. Ośrodek Dokumentacji Zabytków w Warszawie, 1971.
- [5] Magdziak, Monika. „Zaadaptowana przestrzeń publiczna – innowacyjne miejsce rozrywki i integracji”. *Budownictwo i Architektura* 18, nr 2 (2018): 133–42.
- [6] Ministerstwo Kultury i Dziedzictwa Narodowego. „Dz.U. z dnia 23 lipca 2003 r. nr 162 poz. 1568”.
- [7] Ministerstwo Rozwoju i Technologii. „Dz.U. z dnia 3 listopada 2015 r. poz. 1777”.
- [8] Ministerstwo Rozwoju i Technologii. „Dz.U. z dnia 9 czerwca 2022 r., poz. 1225”.
- [9] Nowakowska, Aleksandra, Paulina Legutko-Kobus, i Bartosz M. Walczak. *Od rehabilitacji do włączenia społecznego – współczesne ujęcie procesów rewitalizacji*. Studia Komitetu Przestrzennego Zagospodarowania Kraju. Warszawa: Polska Akademia Nauk, Komitet Przestrzennego Zagospodarowania Kraju, 2019.
- [10] Przesmycka, Natalia. *Lublin : przeobrażenia urbanistyczne 1815–1939*. Lublin: Politechnika Lubelska, 2012.
- [11] Szałata, Łukasz, i Jerzy Zwoździak. „Analiza SWOT jako podstawowe narzędzie w zarządzaniu środowiskiem”. *Rocznik Ochrona Środowiska* 13, nr 68 (2011): 1105–12.
- [12] Szymygin, Bogusław, Maciej Trochonowicz, Bartosz Szostak, i Kinga Toruń. *Uniwersalna karta oceny stanu technicznego obiektów tradycyjnych i zabytkowych*. Lublin: Politechnika Lubelska, 2018.

Introduction to revitalization – pre-project analyses on the example of Żmigród Street in Lublin

Abstract: The article is about the pre-project analyses necessary to make a revitalization project. The issue is illustrated with the help of performed studies of the downtown tissue of Żmigród Street in Lublin as part of the course „Basics of revitalization of degraded areas” realized at the Faculty of Civil Engineering and Architecture of Lublin University of Technology. Actions in the historical structure are associated with many restrictions and require cooperation with the conservator of monuments, so it is important to conduct a detailed and comprehensive study of the study area. The analysis carried out showed the need to improve the quality of the area located on Żmigród Street in Lublin, and the material obtained provides an introduction to the revitalization project and suggests the direction of work.

Keywords: pre-project analysis, revitalization, downtown buildings, renovation, degraded area, SWOT
