

KRYSTYNA PAPRZYCA*

A DECREASE IN THE “ATTRACTIVENESS” OF URBAN SPACE IN MEDIUM SIZE TOWNS – SELECTED SPATIAL AND SOCIAL ASPECTS

SPADEK „ATRAKCYJNOŚCI” PRZESTRZENI MIEJSKIEJ W MIASTECZKACH ŚREDNIEJ WIELKOŚCI – WYBRANE ASPEKTY PRZESTRZENNE I SPOŁECZNE

Abstract

The crisis of urban space in medium towns, noticeable in the form of uninhabited apartments and business premises in many tenements, means the necessity to search for new spatial solutions which will be adequate to the contemporary reality of social life. Unfortunately, we cannot do much to stop natural expansion in towns and cities. Contemporary medium towns are losing their “attractiveness” because they are devoid of diversity and richness related to urban structures as well as the variety of social life. The unattractiveness of urban areas causes the unwillingness to live there. The flow of people from the cities to the suburbs leads to a number of unfavourable phenomena observed in the city and outside it. Lifestyles created in such a way become pathogenic creating sick personality reflected in man’s space. We must emphasize the fact that traditional spatial values are not protected in many cases, whereas their condition requiring considerable financial resources does not interest developers who seek for pickings.

Keywords: “attractiveness”, functional and spatial variety, social diversity, competitiveness

Streszczenie

Zauważalny kryzys przestrzeni miejskiej w miasteczkach średniej wielkości, widoczny w postaci „pustostanów – pustych lokali mieszkalnych i użytkowych w wielu kamienicach”, oznacza konieczność poszukiwania nowych rozwiązań przestrzennych, które będą adekwatne do współczesnych realiów życia społecznego. Aby zatrzymać naturalną ekspansję w miastach, niestety niewiele możemy zrobić. Współczesne miasteczka średniej wielkości zaczęły tracić swoją „atrakcyjność”, ponieważ pozbawione zostały różnorodności i bogactwa, związanych ze strukturami miejskimi i różnorodnością życia społecznego. Brak atrakcyjności terenów miejskich powoduje niechęć do zamieszkania. Odpływ ludzi z miast na tereny podmiejskie doprowadza do wielu niekorzystnych zjawisk obserwowanych w mieście i poza nim. Tak kreowane style życia stają się patogenne, tworząc chorą osobowość człowieka odwzorowaną w swojej patogennej przestrzeni. Należy tutaj podkreślić, że tradycyjne wartości przestrzenne w wielu wypadkach nie są chronione, a ich stan, wymagający dużych nakładów finansowych, nie budzi zainteresowania deweloperów nastawionych na szybki zysk.

Słowa kluczowe: „atrakcyjność”, różnorodność funkcjonalno-przestrzenna, zróżnicowanie społeczne, konkurencyjność

* D.Sc. Ph.D. Arch. Krystyna Paprzyca, Institute of Urban Design, Faculty of Architecture, Cracow University of Technology.

1. The decreasing “attractiveness”¹ of urban space

In numerous medium towns, such as Żywiec, Kęty or Oświęcim (Ill. 1–4), the “unattractiveness” of urban spaces at their centres leads to some unfavourable phenomena, e.g. the decapitalization of urban fabric or the outflow of the inhabitants, especially young people. Medium towns have become less attractive to them but also to investors, creative people, human capital – all those who act as the driving force behind the development of towns and cities. The unattractiveness and stagnation of public spaces and the increasing attractiveness of the commercial spaces of megastores also cause a decrease in the inhabitants and “newcomers”² interest in urban spaces. Moreover, the economic factors which accompany such phenomena – the lust for profit, excessive consumption, demanding attitudes, the market game – also determine the transformation and development of urban grounds in medium towns.

The abovementioned processes lead to the formation of uninhabited, empty apartments and business premises in a number of tenements on urban grounds. Another unfavourable phenomenon is “unknown property” which leads to degradation, decapitalization and depopulation in spite of very attractive central locations. The depopulation of city centres often leads to the settlement of areas surrounding a city which make more “attractive” places of residence. This brings about “urban sprawl”.

In my opinion, the unattractiveness of urban grounds, particularly noticeable in medium towns (exemplified by the abovementioned ones) must be regarded as a serious problem. The unprofitability of tenements, caused by uninhabited premises, leads to their decline, a decrease in the quality of urban space, in the quality of the residents and users’ lives. It may be also caused by a lack of means for refurbishments, too. Material, cultural and spiritual values will be degraded – they will never be revived. Old urban complexes will lose their quality through the degradation of their uniqueness, identity, climate and folklore as well as the unattractiveness of those places. They will be abandoned because of unsatisfied primary human needs: work, recreation, residence and culture. Only old people without the economic capability of changing their places of residence will stay there. Many young people will refuse to live in medium towns because they are not “attractive” enough.

Throughout his lifetime, man makes independent choices which express his freedom and influence his personality. These days, people are doomed to this freedom – it is becoming a contemporary attribute of humanity. The motif of humanism, which manifests itself in human existence as its basis, means a continuous search for one’s own being and one’s own self. Human nature is not defined in advance. In spite of certain permanent features, it is changeable, related to various roles man plays in his life and to changes in his dwelling places. In my opinion, the choice of a place, one’s own existence (little homeland) is the most important decision we take in our lives. A place has an immense impact upon work, family, friends, lifestyle and the quality of life. Man’s constant development in the psychosomatic and spiritual realm is a synthesis of his reference to the “to have or to be” dilemma.

¹ Attractiveness – the feature of something that arouses others’ interest through its advantages (source: www.wsjp.pl/index.php?id_hasla=3609).

² “Newcomers” are people who “pass through” the city – tourists, employees, businessmen, investors or real estate owners. They do not live in a given city.

“The climate of a city” is expected to encourage people to express their ideas. R. Florida claims that: “the leading protagonist is a PLACE as an element in our personal lives as well as in global economy. I prove that the choice of a dwelling place is the most important decision we take. It has an immense impact upon our work, our family, friends, lifestyle and the quality of our lives – upon our generally comprehended happiness”³.

2. The impact of the features of competitiveness⁴ upon the formation of an urban space

In economics, competition makes the basis of the free market. Its goal is freedom in competitiveness for all business entities.

According to the author, the power of the growth and development of a city lies in its **competitiveness**⁵. A city should aim at becoming “attractive” to the inhabitant as a place of residence, to the investor as a place of capital investment and to the creative man as a place for the realization of his innovative ideas. The maximization of various interests in a given area may act as the driving force behind the development of a city. Small towns, districts or neighbourhoods compete against each other for a reason – they strive for people and urban grounds. Urban centres which want to develop must offer various options and propositions to their inhabitants – they have to inspire, educate, teach, raise, give security, grow etc.

In the author’s opinion, the competitiveness of urban areas is possible thanks to the following features: **social diversity** as well as **functional and spatial variety**.

Medium towns need varied life in full bloom, the universality of space types, public life which may manifest itself in various forms for people’s different tastes, longings and expectations. “Living” towns – where people establish interactions – are always stimulating because they abound with experiences contrarily to lifeless cities. A necessary condition of success is a search for an interaction between the physical environment and the social environment. “Attractive” urban structures concentrate both people and business. Creative, talented people push the economy and inspire others to act.

The weakness of urban spaces in contemporary medium towns is the weakness of connections between people and a place of residence, the weakness of attraction and

³ “First of all, my theory says that economic growth at the regional level is mainly driven by clusters of creative people – the “carriers” of creative capital who prefer diverse, tolerant places open to new ideas. Thus, the development of a region is determined by creative individuals’ decisions concerning the choice of a place of residence”, p. 230, *Narodziny klasy kreatywnej*, Richard Florida, National Culture Centre, Warsaw 2010.

⁴ The Chinese Academy of Social Sciences has published a report on the state of competitiveness (taking the development, size and effectiveness of economy, the level of industrialization and the quality of the inhabitants’ lives into consideration) in 294 cities located in the continental part of China. The most competitive city in the Middle Country is Hong Kong followed by Taipei (Taiwan), Beijing, Shanghai, Shenzhen, Canton, Tianjin, Hangzhou, Qingdao and Changsha (korwin-mikke. pl/daleki...kinkurencyjnym_miastem-chin/59528).

⁵ Charles Darwin claimed that competition for being noteworthy was one of the principles of the distribution of goods. Every social relation includes competition between peers and groups.

community. Because of a lack of strong and durable social bonds, man dies out, loses his strength, feels confused, does not have a snowball's chance in hell. The elementary criterion of the influence of globalization processes on the spatial and social sphere is the economic factor. In my opinion, on the basis of the observation of various types of architecture, the economic factor prevails. The domination of profit strongly affects the standards and quality of urban structures offered to an urban community. Depending on their financial capabilities, they facilitate defined quality of life.

The creation of the bases for the growth of spaces and the quality of the development of urban spaces requires both **social stability** and **social mobility**. The value of a place becomes the leading element. In more valuable places, with respect to old districts, social stability, related to the need for long-term residence, plays a significant role. Social mobility appears in the case of short-term residence related to work, science and business. In this case, the comfort of residence and good accessibility are more important than cultural and historical values. Less valuable places generate mobility as "flow spaces". They are incapable of creating new values which result from various people's influence on a given space in the flow process.

The need for identity – prescription can be realized in spaces and parts of town with established material and social awareness. Thus, in my opinion, both mobility and stability are the basic factors in the transformation and development of a contemporary medium town. They also influence social processes, including activities, contacts and bonds, which are more durable in stable spaces.

2.1. Social diversity⁶ in urban spaces

The imperative target related to the development of towns and cities is the human being. They have to compete against each other for people in order to keep the permanent inhabitants as well as attract "newcomers": artists, investors, tourists etc. The city requires systematical innovativeness, a search for new opportunities and the fulfillment of people's needs ahead of time. If people permanently related to a place of residence are mixed with "newcomers" who bring something into the society owing to their ideas, talents and initiatives, the city can develop. Varied urban proposals will contribute to the development of medium towns. The assignment is to produce tension between the diversity of people and the diversity of spatial structures. The former concerns age, education, status, incomes and interests. Various measures are taken for this purpose.

Thus, the main task of medium towns is to seek for possibilities of "domesticating the young" – attracting and keeping creative, dynamic people who want to change the world. This process accentuates a change in the social composition of a district aiming to alter its image.

The ability to attract and keep young, creative people ought to become the overriding assignment of cities which wish to develop. They need places related to entrepreneurship, culture and science; they need social connections; they need the possibility of opening to new

⁶ More on this feature of urban areas [in:] Paprzyca K., *Harmonizowanie rozwoju urbanistycznego terenów miejskich – wybrane zagadnienia*, Monograph 417, Cracow University of Technology Press, Kraków.

ideas, outlooks, lifestyles, professions, interests and passions. According to R. Florida⁷, very important aspects are open-air recreation and lifestyle amenities, including those which concern culture (museums, exhibitions, opera houses, theatres etc.), entertainment and nightlife (bars, restaurants etc.). Since human creativity is the main source of the development of cities, they must be attractive to people bringing them from the outside or keeping them and not letting them go.

This group of people is not consolidated by any sentiments, emotions or bonds with a place – it just shares the willingness to get new impressions, to change the lifestyle, to make choices. These people treat the city as a process instead of a place; a process which combines the centres of the production and consumption of advanced services with their auxiliary local societies into a global network based upon information flows – “the innovative environment”. Innovative environments make the main source of innovation and the generation of a value added in the process of industrial production in the Information Age.

Most companies of key importance for the development of cities work next to a cluster of talented people who make the driving force behind economic growth owing to their innovativeness. Cities develop thanks to these skillful people who want to live and set up their firms there. Sometimes, however, the firms follow such people.

Urban areas should have new connections between the permanent city dwellers and outsiders – newcomers – the creative class. Under such circumstances, it is necessary to maintain their cultural identity and heritage. Both poorly qualified workers and educated specialist will be living in them – these dissimilar groups’ needs should be satisfied. Their mutual contacts increase the richness and diversity of urban life which consequently raises the attractiveness of a city, a place of residence, a location.

City dwellers sentimentally related to their places of residence contradict the global culture of “shock”, emotion and risk which makes the basis for the progress of current civilization. There is no room for sentiments, bonds, social identification with a place, the feeling of identity and duration in today’s relativized commercial world. The cultivation of immaterial human needs – a space of residence, nostalgic impressions – forms the basis for durability and safety supported by bonds and strong identification with places and the people who inhabit a given housing unit. Identity has always been an effect of strong social bonds with one’s own urban places and spaces. The willingness to live in “one’s own home”, resulting from certain needs and lifestyles, is one of the most important guidelines for human actions. The desire to find one’s place on earth assumes special significance in the face of contemporary transformations characterized by instability as well as a number of contradictions and tendencies towards unification in urban attitudes and lifestyles.

⁷ More on the creative class [in:] Florida R., *Narodziny klasy kreatywnej*, National Culture Centre, Warsaw 2010.

2.2. Functional and spatial variety⁸

Urban policy, focused on commercial places which give minimal yet constant profit to the city, brings about changes in social behaviours and the quality of an urban environment. “The layouts of the networks of the flow of merchandise and people” lead to the activation of commercial places and the decapitalization of urban areas that lose their “attractiveness” because of a lack of financial resources which concerns local real estate owners, too. Because of the decapitalization of an urban environment related to urban grounds as well as their functional and spatial structure, the decrease in the value of real estate determines the lack of demand, consequently spatial and social marginalization. The decapitalization of central real estate is the result – not the cause – of the existence of problematic areas which require an appropriate approach from the municipal authorities. In this situation, it will be necessary to maintain **functional and spatial variety**.

An action plan for the activation of neglected areas through functional and spatial variety ought to make the starting point for the formation of a city’s investment offers. It is about the revitalization of these areas for social needs, about the activation of urban grounds by making them “attractive”. Combining various functions of buildings in order to realize the diverse needs of man – a participant in spaces – leads to the creation of safe urban spaces which teem with life. Functional and spatial variety also leads to the intensification of urban areas in the aspect of the cohesion of urban tissue. The need related to **compact urban forms** in medium towns means better access to the workplace and other conveniences, the possibility of using a public means of transport more freely. Measures aiming at intensification through the functional and spatial variety of urban grounds increase their attractiveness as places of residence. A diverse use of land is the most economical type of urban usage which improves services and public transport as well as increases demand for bicycle paths and pedestrian sequences. An attractive urban area should also include a diverse ground as far as usability and house types are concerned. Various types of houses enable people living in urban areas to have varied lifestyles and incomes. Mixed flat types are better socially. They make neighbourly contacts easier, whereas the occupants of such houses are not segregated. Urban areas taken up by inhabitants and households with varied purposes and status make them lively which increases the safety level as well. The use of such areas facilitates residence, work, play, experiences and shopping. It can satisfy everyday needs and provide services within pedestrian access. Urban dwellers attached to their neighbourhood want to stay and invest there.

A city which wants to develop is successful – it must offer a lot of options which will satisfy various people’s needs. The objective is to transform cities into recreation, culture and entertainment parks for young people but also for middle-aged people, who are the driving force behind economic development, and for elderly people. Bicycle paths, the possibility of practising sports and having a rest in well-organized public parks are of importance here.

⁸ “From the economic perspective, there are numerous arguments for ‘the mixed city’, for the diversity of functions and applications. There are hypotheses about cities with high density of development, with mixed uses which are profitable, which develop being characterized by low energy consumption and effective distribution of resources. There are opinions that ‘the mixed city’ contributes to the formation of new businesses and innovations”; Paprzyca K., *op. cit.*

Diversified places are visited by various ethnic groups, by people at different ages, with different sexual preferences and looks. This diversity of places concerns functions and people alike – places where people want to listen to various kinds of music, want to try various cuisines, to become acquainted with people who differ from them, to live within an exchange of opinions, take part in discussions and arguments. Such places make a mixture of cultures, nationalities and opinions – this “melting pot” keeps “boiling” with the emotions of people at different age, of different origin and descent, with different colours of the skin, different lifestyles and preferences.

3. Conclusions

Making urban areas more “attractive” aims at realizing assignments which consist in the adjustment of the existing reserves, including urban real estate, to their users’ changing preferences and diverse needs.

A city forms its spatial structure which leads to the formation of interpersonal contacts or barriers between people. The urban structures man lives in are supposed to maintain social bonds and organize social life – they should take part in the processes of social integration which ought to concern permanent city dwellers as well as “newcomers”.

A settled lifestyle produces relationships, while durability adds spatial and social values to urban spaces. Outsiders may act as the driving force behind the development of towns and cities. Therefore, the essential task for medium towns is to create the attractiveness and competitiveness of urban grounds which make it possible to build superiority between cities. Global development in the city means flows of people, energy, knowledge, novelty, innovation etc. In order to develop, cities must become places where people willingly come and stay.

The existence of the distinguished features (competitiveness) allowing for such spatial and social aspects as:

- social diversity: multigenerational, multicultural, multilingual communities
- functional and spatial variety

makes urban areas “attractive” contributing to the revival of these places.

The phenomenon of the “attractiveness” of urban spaces is about the identity and spatial expression of a place, a friendly neighbourhood, good transport accessibility and good access to service, trade, culture and recreation complexes.

The eighteenth-century capitalism radically changed economic attitudes and behaviours, whereas consumerism separated them from ethics and human values. The economic machine still seems to be an automatic entity independent of human needs and values – a system which functions by itself, in accordance with its own rules. The effects of these nonhuman, strictly economic activities include an increase in the impact of global and European corporations as well as the intensifying decline of small family companies and the crisis in medium towns.

The “unattractiveness” of urban grounds caused by the multitude of uninhabited premises reduces the takings of the municipal budget in the form of real estate taxes and income taxes. It also increases the costs of maintaining urban infrastructure as well as other expenditures.



- III. 1. Oświęcim, Kosciuszko Square – view of the east frontage. Out of eight tenements in the frontage, four have empty premises on the ground floor. One tenement is uninhabited and unused (photo by K. Paprzyca)
- II. 1. Oświęcim, Plac Kościuszki – widok na wschodnią pierzeję. Na 8 kamienic będących w pierzei, 4 kamienice w poziomie parterów posiadają puste lokale. Jedna z kamienic jest „pustostanem”, niezamieszkałym i nieużytkowanym (fot. K. Paprzyca)



- III. 2. Oświęcim, Little Market Square – view of the east frontage. Out of seven tenements in the photograph, one is uninhabited and unused – it is being refurbished for social housing. Three tenements to let or for sale (photo by K. Paprzyca)
- II. 2. Oświęcim, Mały Rynek – widok na wschodnią pierzeję. Z widocznych na zdjęciu 7 kamienic jedna kamienica jest „pustostanem” niezamieszkałym i nieużytkowanym, obecnie wyremontowanym pod TBS, a w 3 kamienicach widnieją ogłoszenia lokale pod najem lub na sprzedaż (fot. K. Paprzyca)



- III. 3, 4. Żywiec-Zabłocie, left side of town. Main street connecting the Market Square with the railway station looks deserted. Empty tenements with various degrees of exploitation to let or for sale (photo by K. Paprzyca)
- II. 3, 4. Żywiec-Zabłocie, lewa strona miasta. Główna ulica łącząca Rynek z dworcem kolejowym. Puste kamienice o różnym stopniu zużycia – do wynajęcia lub na sprzedaż (fot. K. Paprzyca)

References

- [1] Baranowski A., *Projektowanie zrównoważone w architekturze*, Gdansk University of Technology Press, Gdańsk 1998.
- [2] Baudrillard J., *Spoleczeństwo konsumpcyjne, jego mity i struktury*, Sic!, Warszawa 2006.
- [3] Cichy-Pazder E., *Humanistyczne podstawy kompozycji miast*, Cracow University of Technology, Kraków 1998.
- [4] Florida R., *Narodziny klasy kreatywnej*, National Culture Centre, Warszawa 2010.
- [5] Gehl J., *Życie między budynkami. Użytkowanie przestrzeni publicznych*, RAM Kraków 2009.
- [6] Gzell S., *Fenomen małomiejskości*, Institute of Urban Design and Spatial Planning, Warsaw University of Technology, Warszawa 1987.
- [7] Gyurkovich J., *Znaczenie form charakterystycznych dla kształtowania i percepcji przestrzeni*, Monograph 258, Cracow University of Technology, Series Architecture, Kraków 1999.
- [8] Kosiński W., *Miasto i piękno miasta*, Cracow University of Technology Press, Kraków 2011.
- [9] Paprzyca K., *Harmonizowanie rozwoju urbanistycznego terenów miejskich – wybrane zagadnienia*, Monograph 417, Kraków.
- [10] Paszkowski Z., *Miasto idealne w perspektywie europejskiej i jego związki z urbanistką współczesną*, UNIVERSITAS, Kraków 2011.
- [11] Ritzer G., *Magiczny świat konsumpcji*, MUZA, Warszawa 2012.
- [12] Schneider-Skalska G., *Kształtowanie zdrowego środowiska mieszkaniowego. Wybrane zagadnienia*, Monograph 307, Cracow University of Technology, Kraków 2004.
- [13] Smith A., *Bogactwo narodów*, Studio EMKA, Warszawa 2012.
- [14] Seruga W., *Warunki i kryteria kształtowania niskiej intensywnej zabudowy mieszkaniowej*, Cracow University of Technology Press, Kraków 1984.
- [15] Toffel A., *Szok przyszłości*, Przeźmierowo 2007.
- [16] Wallis A., *Miasto i przestrzeń*, Warszawa 1977.

1. Zjawisko spadku „atrakcyjności”¹ przestrzeni miejskiej

W wielu miasteczkach średniej wielkości, typu Żywiec, Kęty, Oświęcim (il. 1–4) brak „atrakcyjności” przestrzeni miejskich położonych w centrach doprowadza do niekorzystnych zjawisk: dekapitalizacji tkanki miejskiej oraz odpływu z niej znacznej liczby mieszkańców – szczególnie młodych ludzi. Miasteczka średniej wielkości stały się mniej atrakcyjne nie tylko dla nich, ale również dla inwestorów, osób kreatywnych, kapitału ludzkiego – ludzi

¹ Atrakcyjność – cecha czegoś, co przez swe zalety wzbudza zainteresowanie innych (źródło: www.wsjp.pl/index.php?id_hasla=3609).

napędzających rozwój miast. Brak atrakcyjności, żywotności przestrzeni publicznych na korzyść wzrostu atrakcyjności przestrzeni komercyjnych, jakimi są wielkowieściowe sklepy, jest również jedną z przyczyn mniejszego zainteresowania przestrzeniami miejskimi przez mieszkańców i „przybyszów”². Ponadto czynniki ekonomiczne przejawiające się w takich zjawiskach, jak: chęć zysku, nadmierna konsumpcja, postawy roszczeniowe czy gra rynkowa również zdeterminowały przemiany i rozwój obszarów miejskich na terenie miasteczek średniej wielkości.

Procesy, o których mowa, doprowadzają do powstawania pustostanów. Inne, moim zdaniem niekorzystne, zjawisko to fenomen tzw. pustych kamienic własności nieznaney czyli budynków, które ulegają postępującej degradacji, dekapitalizacji, wyludnianiu, mimo bardzo atrakcyjnych lokalizacji w centrach miast. Zjawisko wyludniania centrów miast często prowadzi do zasiedlania terenów otaczających miasto, będących bardziej „atrakcyjnymi” terenami do zamieszkania, a doprowadzających do zjawiska „rozlewania się” miast.

Problem braku atrakcyjności terenów miejskich, uwidoczniony zwłaszcza w miasteczkach średniej wielkości (w zaprezentowanych przykładach miasteczek), należy uznać za poważny. Brak rentowności kamienic, spowodowany ich pustostanami doprowadza do upadku, spadku jakości przestrzeni miejskiej, spadku jakości życia mieszkańców, użytkowników przestrzeni. Może również doprowadzić do sytuacji, w której w pewnym momencie, z powodu braku rentowności kamienic, a więc również środków na ich remonty, nie będą już one opłacalne. Wartości: materialne, kulturowe, duchowe zdegradują się i nigdy już nie będą mogły zostać odtworzone. Stare zespoły miejskie utracą swoją jakość przez degradację unikatowości, tożsamości, klimatu, folkloru, a to przez brak atrakcyjności tych miejsc. Opuszczone zostaną z powodu braku zaspokojenia w nich podstawowych potrzeb człowieka: pracy, wypoczynku, zamieszkania, kultury. Pozostaną w nich tylko starzy ludzie, którzy nie mają możliwości ekonomicznych do zmiany swoich miejsc zamieszkania. Wiele młodych osób nie wybierze miejsc do zamieszkania w miasteczkach średniej wielkości, ponieważ nie są one dla nich atrakcyjne.

Człowiek dokonuje w swoim życiu niezależnych wyborów, w ten sposób wyraża swoją wolność i ma bezpośredni wpływ na to, kim jest. Obecnie ludzie na tę wolność są skazani, staje się ona współczesnym atrybutem człowieczeństwa. Motyw humanizmu przejawiający się w egzystencji człowieka jako podstawy jego istnienia jest ciągłym poszukiwaniem swojego bytu i własnego ja. Ludzka natura nie jest z góry określona. Jest ona, pomimo pewnych trwałych cech, zmienna, związana z różnymi rolami odgrywanymi w życiu przez człowieka oraz zmianą miejsc jego życia. Wybór miejsca własnej egzystencji (małej ojczyzny) jest, moim zdaniem, najważniejszą decyzją, jaką podejmujemy w życiu. Miejsce ma ogromny wpływ na pracę, rodzinę, przyjaciół, styl i jakość życia. Nieustanny rozwój człowieka w zakresie psychosomatycznym i duchowym jest syntezą jego odniesienia do „mieć lub/i być”.

„Klimat miasta” ma za zadanie zachęcić ludzi do wyrażania pomysłów, wydobycia ich. R. Florida twierdzi, że „głównym bohaterem jest MIEJSCE jako element w naszym życiu osobistym, jak i globalnej gospodarce. Udowadniam w niej, że wybór miejsca do życia,

² „Przybysze” to ludzie „przepluwający” przez miasto – turyści, ludzie zatrudnieni w mieście oraz ludzie posiadający własne firmy lub będący inwestorami czy też właścicielami nieruchomości, ale nie zamieszkujący danego miasta.

jest najważniejszą decyzją, jaką podejmujemy. Ma ona ogromny wpływ na pracę, jaką znajdziemy, na rodzinę, wybór przyjaciół, styl i jakość życia, czyli tak naprawdę na nasze ogólne pojęcie szczęście”³.

2. Wpływ cech konkurencyjności⁴ na kształtowanie się przestrzeni miejskiej

W ekonomice konkurencja jest podstawą wolnego rynku. Jej celem jest wolność we współzawodnictwie wszystkich podmiotów gospodarczych.

Siłą wzrostu miasta, jego rozwoju jest, wg autorki, **konkurencyjność miast**⁵. Celem miasta powinno być stanie się „atrakcyjnym” zarówno dla mieszkańca jako miejsca do zamieszkania, jak i dla inwestora jako miejsca lokaty kapitału, dla człowieka kreatywnego jako miejsca umożliwiającego mu realizację innowacyjnych pomysłów. Maksymalizacja różnorodnych interesów na danym terenie, konkurencyjność, może być siłą rozwoju miasta. Konkurencyjne ze sobą małe miasteczka czy też dzielnice, sąsiedztwa współzawodniczą ze sobą w określonym celu. Celem są ludzie i tereny miejskie. Miasta, które chcą się rozwijać, muszą zaoferować swoim mieszkańcom i przybyszom wiele opcji, propozycji, muszą inspirować, kształcić, uczyć, wychowywać, dawać poczucie bezpieczeństwa, rozwijać itp.

Konkurowanie terenów miejskich może odbywać się zdaniem autorki dzięki **zróżnicowaniu społecznemu i różnorodności funkcjonalno-przestrzennej**.

Miasteczka średniej wielkości oczekują zróżnicowanego, kwitnącego życia, uniwersalności wspólnych zróżnicowanych typów przestrzeni, życia publicznego, które może przejawiać się w zróżnicowanej formie dla bardzo urozmaiconych gustów, pragnień, oczekiwań ludzi. „Żyjące” miasteczka, czyli takie, w których ludzie przeżywają interakcje, są zawsze stymulujące, gdyż obfitują w doświadczenia w przeciwieństwie do miast pozbawionych życia. Niezbędnym warunkiem tego sukcesu jest poszukiwanie interakcji między fizycznym środowiskiem a społecznym środowiskiem. „Atrakcyjne” struktury miejskie skupiają i przyciągają do siebie zarówno ludzi, jak i biznes. Ludzie twórczy, utalentowani, bo takimi zainteresowany jest biznes, napędzają gospodarkę i inspirują innych do wielu działań.

³ „Uważam, że rozwój gospodarczy na szczeblu regionalnym napędzany jest w znacznym stopniu przez skupiska ludzi kreatywnych – „nosicieli” kreatywnego kapitału – którzy wolą miejsca różnorodne, tolerancyjne i otwarte na nowe idee. O rozwoju regionu przesadzają więc decyzje kreatywnych jednostek – decyzje o wyborze miejsca zamieszkania”. R. Florida, *Narodziny klasy kreatywnej*, Narodowe Centrum Kultury, Warszawa 2010, s. 230.

⁴ Chińska Akademia Nauk Społecznych opublikowała raport, w którym ujęto stan konkurencyjności (biorąc pod uwagę m.in. rozwój, wielkość i efektywność gospodarki, poziom uprzemysłowienia czy jakość życia mieszkańców) 294 miast kontynentalnej części Chin, Tajwanu oraz Hongkong. Hongkong znalazł się na szczycie klasyfikacji najbardziej konkurencyjnych miast Państwa Środka. Kolejne miejsca w rankingu zajmują Tajpej (Tajwan), Pekin, Szanghaj, Shenzhen, Kanton, Tianjin, Hangzhou, Qingdao i Changsha (korwin-mikke.pl/daleki...konkurencyjnym_miastem_chin/59528).

⁵ Karol Darwin uczył, że rywalizacja o bycie zauważonym, to jedna z zasad dystrybucji dóbr. W każdej relacji społecznej toczy się rywalizacja pomiędzy rówieśnikami, każdą grupą społeczną.

Słabość przestrzeni miejskich, współczesnych średniej wielkości miasteczek, to słabość powiązań ludzi z miejscem zamieszkania, natomiast słabość przyciągania ludzi do miast, to słabość wspólnoty. Brak silnych i trwałych więzi społecznych przyczynia się do tego, że w otaczającym nas świecie człowiek ginie, słabnie, czuje się zagubiony, bez szans.

Podstawowym kryterium wpływu procesów globalizacyjnych zarówno na sferę przestrzenną, jak i społeczną, jest czynnik ekonomiczny. Moim zdaniem, w oparciu o obserwację różnych typów architektury czynnik ekonomiczny jest obecnie czynnikiem dominującym. Dominacja zysku przedkłada się silnie na oferowane społeczności miejskiej standardy i jakość struktur miejskich, umożliwiających w zależności od możliwości finansowych określoną jakość życia.

Do tworzenia podstaw rozwoju przestrzeni i jakości rozwoju przestrzeni miejskich potrzebna jest zarówno stabilność, jak i mobilność społeczna. Wartość miejsca staje się elementem wiodącym. W miejscach bardziej wartościowych, co wiąże się ze starymi dzielnicami, istotną rolę odgrywa stabilność społeczna, związana z potrzebą długiego zamieszkania. Mobilność społeczna występuje w przypadku krótkiego czasu zamieszkania związanego z pracą, nauką, biznesem. W tym przypadku bardziej liczą się komfort pobytu i dobra dostępność, a mniej ważne są wartości kulturowe i historyczne. Mniej wartościowe miejsca generują mobilność jako „przestrzeń przepływów”. Nie są to miejsca posiadające zdolność do tworzenia nowych wartości wynikających z różnych wpływów różnych ludzi danej przestrzeni w procesie przepływów.

Niepotrzeba tożsamości – zasiedlenia może być zrealizowana w przestrzeniach o utrwalonej materialnej i społecznej świadomości częściach miasta. Zatem, w moim odczuciu, zarówno mobilność, jak i stabilność są podstawowymi czynnikami przemian i rozwoju współczesnego miasteczka średniej wielkości, mają również wpływ na procesy społeczne, w tym aktywności, kontakty i więzi, które w przestrzeniach stabilnych są bardziej trwałe.

2.1. Zróżnicowanie społeczne⁶ w przestrzeniach miejskich

Nadrzędnym celem związanym z rozwojem miast są ludzie. Miasta muszą konkurować między sobą o ludzi, utrzymanie już istniejących mieszkańców oraz przyciągnięcie do miasta nowych „przybyszów”: artystów, inwestorów, turystów i innych ludzi. Miasto wymaga systematycznej innowacyjności, poszukiwania nowych możliwości dla ludzi – mieszkańców i przybyszów, a także zaspokajanie ich potrzeb z wyprzedzeniem. Przemieszczenie ludzi, na stałe związanych z miejscem zamieszkania, z ludźmi „przybyszami”, którzy dzięki pomysłom, talentowi, inicjatywie, coś do społeczeństwa wnoszą, umożliwia rozwój miast. Zaoferowanie tym różnorodnym ludziom urozmaiconych propozycji w miastach przyczyni się do rozwoju miasteczek średniej wielkości. Zadaniem jest kreowanie napięcia między różnorodnością ludzi a różnorodnością struktur przestrzennych. Ta różnorodność ludzi dotyczy różnorodności wieku, wykształcenia, statusu, dochodu, zainteresowań. W tym celu podejmowane są rozmaite działania.

⁶ Szerzej na temat cech terenów miejskich zróżnicowania społecznego, [w:] Paprzyca K., *Harmozowanie rozwoju urbanistycznego terenów miejskich – wybrane zagadnienia*, Monografia 417, Wydawnictwo PK, Kraków 2013.

Stąd głównym celem samorządów w miasteczkach średniej wielkości powinno być poszukiwanie możliwości „zakorzeniania młodych ludzi”, czyli zatrzymanie i ściąganie osób młodych, kreatywnych, dynamicznych, chcących zmienić świat. Ten proces akcentuje zmianę składu społecznego dzielnicy i ma na celu zmianę jej obrazu.

Młode osoby potrzebują miejsc związanych nie tylko z przedsiębiorczością, kulturą, nauką, oczekują nie tylko powiązań społecznych, ale również możliwości otwierania się na nowe idee, poglądy, style życia, pracę, zainteresowania, pasje. Bardzo ważnym aspektem według Floridy⁷ jest rekreacja na wolnym powietrzu oraz *lifestyle amenities*, do których zaliczane są nie tylko te dotyczące kultury (muzea, wystawy, opera, teatr itp.), ale również rozrywki przypisane życiu nocnemu miasta, takie jak bary, restauracje. Ponieważ ludzka kreatywność jest głównym źródłem rozwoju miasta, muszą one stać się atrakcyjne dla ludzi, przyciągnąć ich z zewnątrz czy też zatrzymać i nie dopuścić do ich opływu.

Tej grupy ludzi z miejscem nie łączą żadne sentymenty, emocje, więzi, nie łączy ich też wspólnota. Łączy ich wyłącznie chęć doznawania nowych wrażeń, zmienny styl życia, wybory. Miasto dla tej grupy ludzi to nie miejsce, ale proces. Proces, w wyniku którego centra produkcji i konsumpcji zaawansowanych usług i ich pomocnicze lokalne społeczeństwa łączą się w globalną sieć na bazie przepływów informacji.

Środowiska innowacyjne są zasadniczym źródłem innowacji i wytwarzania wartości dodanej w procesie produkcji przemysłowej w wieku informacji. Większość firm o kluczowym znaczeniu dla rozwoju miast działa tam, gdzie występuje skupisko ludzi zdolnych, utalentowanych, którzy dzięki innowacyjności stanowią koło napędowe wzrostu ekonomicznego. Miasta rozwijają się dzięki tym utalentowanym ludziom, którzy chcą w nich mieszkać i zakładać w nich przedsiębiorstwa. Czasami jednak to przedsiębiorstwa podążają za takimi ludźmi.

Na terenach miejskich powinny powstawać nowe powiązania między stałymi mieszkańcami miast oraz osobami spoza miast – przybyszami – klasą kreatywną. Niezbędne w tej sytuacji jest zachowanie kulturowej tożsamości i dziedzictwa. To tu będą słabo wykwalifikowani mieszkańcy, jak i wykształceni specjaliści, a potrzeby tych różnych grup powinny zostać zaspokojone. Łączenie tych ludzi, dzięki wzajemnym kontaktom, zwiększa bogactwo i różnorodność życia miejskiego, co z kolei przyczynia się do zwiększenia atrakcyjności miasta, miejsca zamieszkania, lokalizacji.

Mieszkańcy związani sentymentem z miejscami zamieszkania zaprzeczają globalnej kulturze „szoku”, kulturze ryzyka, która jest podstawą postępu obecnej cywilizacji. Sentymenty, więzi, identyfikacja społeczna z miejscem, poczucie tożsamości i trwanie nie mają miejsca w dzisiejszym zrelatywizowanym i komercyjnym świecie. Kulturowanie niematerialnych potrzeb człowieka – przestrzeni zamieszkania, jego nostalgicznych przeżyć tworzy podstawy trwałości, bezpieczeństwa, oparte na więzach i silnej identyfikacji z miejscami i ludźmi zamieszkującymi wspólnotę mieszkaniową. Tożsamość była i jest efektem mocnych więzi społecznych z własnymi miejscami i przestrzeniami miejskimi. Chęć zamieszkania w „swoim miejscu”, wynikająca z potrzeb i stylów życia, jest jedną z najistotniejszych wytycznych działań człowieka. Chęć znalezienia własnego miejsca na Ziemi nabiera szczególnej roli

⁷ Szerzej na temat klasy kreatywnej, [w:] Florida R., *Narodziny klasy kreatywnej*, Narodowe Centrum Kultury, Warszawa 2010.

w obliczu współczesnych przemian, charakteryzujących się brakiem stabilności i szeregiem sprzeczności i tendencji unifikacji w stylach bycia i życia miejskiego.

2.2. Różnorodność funkcjonalno-przestrzenna⁸

Polityka miejska, skupiona na miejscach komercyjnych (ponieważ one dają miastu minimalny, ale stały zysk), pociąga za sobą zmiany zarówno w zachowaniach społecznych, jak i jakości środowiska miejskiego. „Układy sieci przepływów towarów i ludzi” doprowadzają do aktywizacji miejsc komercyjnych i dekapitalizacji tych obszarów miejskich, które tracą swoją „atrakcyjność” z powodu braku środków finansowych, również właściciele lokalnych nieruchomości. Dekapitalizacja środowiska miejskiego i związana z nią struktura funkcjonalno-przestrzenna powoduje, że istniejący spadek wartości nieruchomości decyduje o braku popytu, a tym samym marginalizacji przestrzennej i społecznej. Dekapitalizacja nieruchomości śródmiejskiej jest skutkiem, a nie przyczyną istnienia obszarów problemowych, wymagających właściwych podejść ze strony władz miasta. Niezbędne w tej sytuacji będzie zachowanie **różnorodności funkcjonalno-przestrzennej**.

Plan działań dla aktywizacji tych zaniedbanych terenów poprzez różnorodność funkcjonalno-przestrzenną powinien być punktem wyjścia do formowania ofert inwestycyjnych przez miasto. Chodzi o rewitalizację tych obszarów do potrzeb społecznych, o aktywizację terenów miejskich poprzez uczynienie ich „atrakcyjnymi”. Powiązanie różnorodnych funkcji budynków w celu realizacji zróżnicowanych potrzeb człowieka – uczestnika przestrzeni – prowadzi do tworzenia bezpiecznych, tętniących życiem przestrzeni miejskich. Różnorodność funkcjonalno-przestrzenna doprowadza również do intensyfikacji terenów miejskich w aspekcie spójności tkanki miejskiej. Potrzeba związana ze **zwartymi urbanistycznymi formami** na terenach miasteczek średniej wielkości oznacza lepszą dostępność do miejsca pracy i innych udogodnień, lepszą możliwość skorzystania z publicznego środka transportu. Działania nastawione na intensyfikację, poprzez różnorodność funkcjonalno-przestrzenną terenów miejskich, powodują wzrost ich atrakcyjności, a także wzrost atrakcyjności miejsc zamieszkania. Zróżnicowane wykorzystanie terenu to najbardziej ekonomiczny typ urbanistycznego użytkowania, dzięki któremu występuje wzrost powodzenia usług i transportu publicznego oraz zapotrzebowania na rower i ciągi piesze. Atrakcyjny teren miejski powinien posiadać również zróżnicowany teren pod względem użytkowym i typów domów. Zróżnicowane typy budynków pozwalają ludziom żyjącym na terenach miejskich na zróżnicowane style życia i dochody. Zmiksowane typy mieszkań są lepsze socjalnie. Ułatwiają one znajomość sąsiedzką, a mieszkańcy tych domów nie są segregowani. Tereny miejskie zajmowane przez mieszkańców, gospodarstwa domowe, w różnym celu i o różnym statusie czynią je żywotnymi, co również powoduje wzrost bezpieczeństwa. Użytkowanie takich terenów miejskich przez mieszkańców daje możliwość mieszkania, pracy, zabawy, zaku-

⁸ „Z ekonomicznej perspektywy istnieje wiele argumentów za ‘zmiksowanym miastem’, za różnorodnością funkcji i użytkowaniem. Są hipotezy, które mówią o miastach posiadających wysoką gęstość zabudowy, ze zmiksowanym użytkowaniem, które są zyskowne, rozwijają się, charakteryzuje je również niska konsumpcja energii oraz skuteczne rozprowadzanie surowców. Istnieją argumenty, iż ‘zmiksowane miasto’, przyczynia się do powstawania, formowania nowego biznesu, powstawania innowacji”. Paprzyca K., *op. cit.*

pów. Daje możliwość zaspokajania codziennych potrzeb i usług, które są w zasięgu pieszej odległości. Mieszkańcy terenów miejskich przywiązani do sąsiedztwa chcą tam zostawać i inwestować.

Miasto, które się chce rozwijać, odnosić sukcesy, musi zaoferować wiele opcji, które zaspokoją potrzeby różnych ludzi. Celem jest przekształcenie miast nie tylko w parki rekreacji, kultury i rozrywki dla ludzi młodych, ale również dla ludzi w średnim wieku, którzy są motorem rozwoju gospodarczego, i ludzi starszych. Musi być miejsce na ścieżki rowerowe, możliwość uprawiania sportów i odpoczywania na wolnym powietrzu w doskonale zorganizowanych parkach publicznych.

Miejsca, które są różnorodne, odwiedzają różne grupy etniczne, w różnym wieku, ludzie o różnych orientacjach seksualnych i wyglądzie. Ta różnorodność miejsc dotyczy funkcji i ludzi. Miejsc, gdzie ludzie chcą słuchać różnego rodzaju muzyki, chcą jadać różnego rodzaju dania, nawiązywać znajomości z ludźmi, którzy się od nich różnią. Móc wymieniać poglądy, dyskutować, spierać się. Te miejsca stanowią mieszanekę kultur, narodowości, idei, poglądów, stanowią „kociołek”, który ciągle „wrze” emocjami ludzi w różnym wieku, o różnym kolorze skóry, stylu życia, preferencjach.

3. Wnioski

„Uatrakcyjnianie” terenów miejskich ma na celu realizację zadań polegających na wszelkich poczynaniach zmierzających do przystosowania istniejących zasobów, w tym nieruchomości miejskich, do zmieniających się preferencji, potrzeb zróżnicowanych użytkowników.

Miasto tworzy strukturę przestrzenną, w której dochodzi do kontaktów międzyludzkich, ale może przyczynić się również do tworzenia wielu barier między ludźmi. Struktury miejskie, w których żyje człowiek, mają za zadanie podtrzymywanie więzi społecznych, zorganizowanie życia społecznego i powinny uczestniczyć w procesach integracji społecznej. Procesy te powinny dotyczyć stałych mieszkańców miasta oraz „przybyszów”.

Osiadły tryb życia powoduje trwale związki, a trwałość nadaje przestrzeniom miejskim wartości przestrzennych i społecznych. „Przybysze” mogą stanowić siłę rozwoju miast, stąd niezbędnym zadaniem miasteczek średniej wielkości jest kreowanie atrakcyjności i konkurencyjności terenów miejskich, dzięki czemu możliwe jest budowanie przewagi konkurencyjnej między miastami. Globalny rozwój w mieście to przepływy ludzi, energii, wiedzy, nowości, innowacji itp. Aby miasta mogły się rozwijać, muszą stać się miejscami, do których ludzie chętnie będą przyjeżdżać i w nich przybywać.

Istnieją wyróżnione cechy (konkurencyjności) uwzględniające aspekty przestrzenne i społeczne, jak:

- zróżnicowanie społeczne: wielopokoleniowe, wielokulturowe, wielojęzyczne,
- różnorodność funkcjonalno-przestrzenną.

Cechy te czynią tereny miejskie „atrakcyjnymi”, tym samym przyczyniając się do ożywiania tych miejsc.

W zjawisku „atrakcyjności” przestrzeni miejskich chodzi o tożsamości i wyrazistość przestrzenną miejsca, przyjazne sąsiedztwo, dobrą dostępność komunikacyjną i dobrą dostępność do zespołów usługowo-handlowo-kulturowo-rekreacyjnych.

Osiemnastowieczny kapitalizm radykalnie odmienił postawy zachowań ekonomicznych. Konsumpcjonizm oddzielił je od etyki i wartości ogólnoludzkich. Maszyna ekonomiczna wydaje się nadal być automatycznym istnieniem, niezależnym od ludzkich potrzeb i wartości, systemem, który funkcjonuje sam przez się, według własnych reguł. Efektem tych działań ponadhumanistycznych, a *stricte* ekonomicznych, jest wzrost oddziaływania światowych i europejskich korporacji i, coraz częściej zauważalna konieczności upadku małych rodzinnych przedsiębiorstw, kryzys miasteczek średniej wielkości.

Brak „atrakcyjności” terenów miejskich jako konsekwencja pustostanów doprowadza do ograniczonych wpływów do budżetu miasta w postaci podatków od nieruchomości, podatków od dochodów, wzrostu kosztów utrzymania infrastruktury miejskiej i wielu innych kosztów.

