

PIOTR LANGER*

REWITALIZACJA OBSZARÓW ŚRÓDMIEJSKICH W MAŁYCH MIASTACH – PROJEKTY I ICH REALIZACJA

REVITALISATION OF DOWNTOWN AREAS IN SMALL TOWNS – PROJECTS AND THEIR REALISATION

Streszczenie

Artykuł stanowi próbę syntetycznej oceny działań projektowych i realizacyjnych w zakresie rewitalizacji przestrzeni śródmiejskich w małych miastach. Pod uwagę wzięto trzy miasta o zróżnicowanej wielkości, położone w różnych regionach Polski – Lipnicę Murowaną, Iłżę. Cechą wspólną rozpatrywanych miast jest bogate dziedzictwo historyczne, stanowiące o wartości i walorach przestrzeni miejskiej, a jednocześnie w dużym stopniu zdegradowane i niewystarczająco wykorzystane w budowaniu współczesnej atrakcyjności miast oraz w rozwijaniu funkcji turystycznej. Rozważania na temat procesu rewitalizacji obejmują trzy podstawowe zagadnienia: charakterystykę programu oraz zakresu koncepcji projektowych, opracowanych dla wymienionych miast; sprecyzowanie podstawowych założeń, potrzeb i postulatów wysuwanych przez lokalne samorządy; określenie potencjalnych możliwości finansowania przebudowy rewitalizowanych obszarów śródmiejskich. Analiza tych zagadnień pozwala na ocenę sposobów podejścia do procesu rewitalizacji przestrzeni śródmiejskich zarówno przez autorów koncepcji jak i podmiotów zarządzających przestrzenią, a także na konfrontację założeń projektowych i działań realizacyjnych – ich zakresu i skutków dla przestrzeni małych miast.

Słowa kluczowe: rewitalizacja, śródmieście, małe miasto, fundusze unijne

Abstract

The paper is an attempt of a synthetic evaluation of activities related with projects and realisation in the scope of revitalisation of downtown areas in small towns. Three towns, of various sizes, located in different regions of Poland were taken into consideration: Lipnica Murowana, Iłża and Strzyżów. A common feature of analysed towns is a rich historical heritage, having influence on the value and traits of the urban space and simultaneously, to high extent degraded and not efficiently utilised in forming a modern attractiveness of towns and in developing their touristic functions. Considerations over the subject of the revitalisation process include three basic matters: characteristics of the programme and the scope of design concepts, developed for above mentioned towns; specifying basic assumptions, needs and postulates put forward by local self-governments; determining potential possibilities of financing reconstructions of revitalised downtown areas. Analyses of these issues enable an evaluation of the ways of approaching the process of revitalisation of downtown areas, both by concepts authors as well as entities responsible for management of that areas and confrontation of brief foredesign and realisation activities – their scope, quality and results of the space of small towns.

Keywords: revitalisation, inner city, small town, UE funds

* Dr inż. arch. Piotr Langer, Instytut Projektowania Miast i Regionów, Wydział Architektury, Politechnika Krakowska.

1. Wstęp

Ostatnie lata charakteryzowały się dużą dynamiką przemian przestrzeni wielu polskich miast. Niewątpliwie, najważniejszym impulsem dla tych przeobrażeń było wstąpienie Polski do Wspólnoty Europejskiej i związane z tym możliwości uzyskiwania wsparcia finansowego z programów unijnych, ukierunkowanych również na rewitalizację zdegradowanych obszarów miejskich – bez względu na wielkość miasta. Z takiej pomocy już skorzystało i nadal próbuje korzystać wiele małych miast, które dotychczas, ze względu na ograniczony budżet własny, nie były w stanie samodzielnie przeprowadzić działań istotnych dla podniesienia jakości przestrzeni miejskiej. Przyjęcie podstawowego założenia o współfinansowaniu procesu rewitalizacji ze środków pomocowych Unii Europejskiej miało istotny wpływ na zakres i formę opracowania projektów, które musiały uwzględniać:

- stworzenie programu rewitalizacji z czytelnym rozdziałem na działania w obrębie własności publicznej i prywatnej, co miało związek z adresowaniem wsparcia rewitalizacji głównie do beneficjentów publicznych;
- rozumienie pojęcia rewitalizacji sformułowanego dla potrzeb wdrażania funduszy unijnych, obejmującego szerokie spektrum działań związanych z aktywizowaniem obszarów zdegradowanych, ale również rewaloryzację przestrzeni publicznych i obiektów, wyposażanie w infrastrukturę, zmianę funkcji, renowację i poprawę stanu technicznego, konserwację elementów objętych ochroną prawną i inne;
- konieczność dokładnego określenia kosztorysowej kwoty realizacji przyjętego programu działań – jako jeden z wymogów formalnych przy składaniu wniosku o finansowe wsparcie procesu rewitalizacji z funduszy UE.

Analizując projekty i inwestycje z zakresu rewitalizacji podejmowane w małych miastach, można zauważyć, że zazwyczaj dotyczą one śródmieść oraz obiektów o dużym znaczeniu kulturowym, a więc elementów istotnych dla atrakcyjności i tożsamości przestrzeni miejskiej. Niniejszy artykuł prezentuje trzy projekty rewitalizacji obszarów śródmiejskich i zespołów historycznych w małych miastach, położonych w różnych regionach Polski – Lipnicy Murowanej, Iłży oraz Strzyżowie. Publikacja zawiera również próbę oceny przedstawionych koncepcji – metody wykonania, zakresu realizacji i jej skutków – z punktu widzenia współautora przyjętych

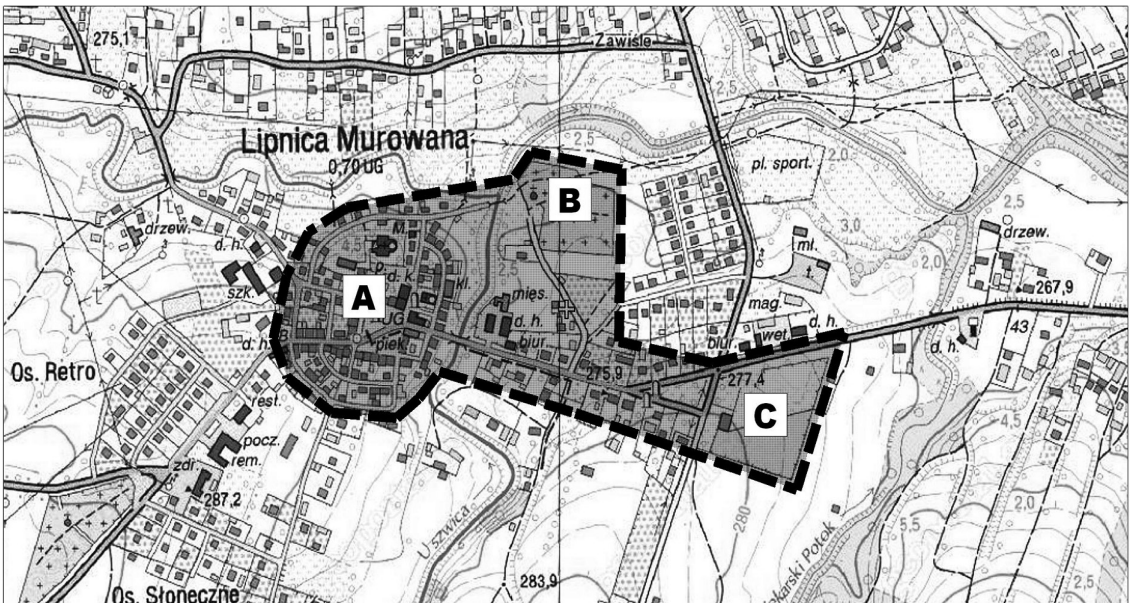
rozwiązań oraz osoby biorącej udział w koordynacji prac, a także uzgadnianiu opracowań z podmiotami uczestniczącymi w procesie projektowania.

2. Projekt Rewitalizacji Centrum Lipnicy Murowanej¹

Lipnica Murowana to niewielka miejscowość (niecałe 1000 mieszkańców), z prawami miejskimi od 1326 do 1934 roku, położona w województwie małopolskim, około 50 km w kierunku południowo-wschodnim od Krakowa, w obszarze Wiśnicko-Lipnickiego Parku Krajobrazowego. Największą wartością Lipnicy Murowanej jest jej bogate dziedzictwo kulturowe o znaczeniu ponadregionalnym – średniowieczny, owalnicowy układ urbanistyczny z rynkiem otoczonym tradycyjną zabudową podcieniową, zabytkowe kościoły (św. Leonarda – wpisany na Listę Światowego Dziedzictwa Kulturowego i Przyrodniczego Ludzkości UNESCO, św. Andrzeja i św. Szymona) oraz dwór Ledóchowskich z relikwiami założenia parkowego. O atrakcyjności Lipnicy decydują również walory krajobrazowe oraz wartości przyrodnicze, a także funkcja pielgrzymkowa związana z kultem lipnickim świętych. Jako istotny problem współczesnej Lipnicy należy wskazać niską jakość estetyczną wielu obiektów i przestrzeni publicznych w centrum, zły stan techniczny tych elementów, a także brak infrastruktury odpowiedniej dla obsługi ruchu turystycznego i pielgrzymkowego.

Projekt rewaloryzacji i rewitalizacji centrum Lipnicy Murowanej został opracowany w 2007 roku, z inicjatywy lokalnych władz samorządowych, które we wstępnych założeniach ograniczyły obszar objęty działaniami projektowymi do ścisłego centrum – przestrzeni o charakterze miejskim. W wyznaczonym obszarze zawarł się zabytkowy układ urbanistyczny dawnego miasta wraz z rynkiem oraz istotne elementy w otoczeniu tego układu – teren kościoła św. Leonarda z cmentarzem oraz dwór Ledóchowskich wraz z główną drogą prowadzącą z rynku do założenia dworskiego (il. 1).

Głównym impulsem do podjęcia zadania rewitalizacji i rewaloryzacji centrum Lipnicy Murowanej było wdrożenie programów operacyjnych, finansowanych z funduszy pomocowych Unii Europejskiej. Władze samorządowe gminy zakładały wykorzystanie tych programów jako głównego instrumentu do pozyskania środków na realizację zadań związanych z przebudową centrum Lipnicy, przewidując również możliwość wnioskowania o dofinansowanie



II. 1. Zarys obszaru objętego działaniami z zakresu rewitalizacji i rewitalizacji w centrum Lipnicy Murowanej: A – staromiejski układ urbanistyczny z rynkiem i kościołami: św. Andrzeja i św. Szymona; B – teren drewnianego kościoła św. Leonarda wraz z cmentarzem; C – założenie dworskie Ledóchowskich z relikwiami parku (opr. własne Piotr Langer na podkładzie mapy topograficznej w skali 1:10000)

III. 1. The outline of revitalisation area in Lipnica Murowana center: A – historical urban structure with market square and St. Andrew's and St. Simon's, B – St. Leonard's wooden Church area, C – Ledóchowsky mansion house with park relics (elaboration: Piotr Langer on topo map in scale 1:10000)

procesu rewitalizacji z innych źródeł zewnętrznych, między innymi funduszy dysponowanych przez władze wojewódzkie, Ministerstwo Kultury, a także Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Jednocześnie zdecydowano o konieczności przygotowania kompleksowego, wielokierunkowego i etapowego programu działań, włączając w niego również zadania, które już na wstępie nie spełniały kryteriów kwalifikacji do uzyskania pomocy z programów unijnych.

Prace nad projektem były prowadzone przez zespół autorski w trzech zasadniczych etapach, obejmujących:

- wykonanie analiz uwarunkowań stanu istniejącego oraz studia dostępnych materiałów archiwalnych – fotografii, map i podkładów, dostępnych publikacji na temat historycznego rozwoju i dawnej formy staromiejskiego układu urbanistycznego Lipnicy, a także opracowanych wcześniej projektów i koncepcji przebudowy rozpatrywanego obszaru;
- zarysowanie ogólnego programu różnych działań postulowanych do przeprowadzenia w granicach rewitalizowanego obszaru – dla podnie-

sienia jego jakości funkcjonalnej, estetycznej i technicznej;





- opracowanie zestawu zadań cząstkowych, odniesionych do poszczególnych przestrzeni publicznych oraz własności prywatnych, z podaniem propozycji zapisanych w formie umożliwiającej rzetelne oszacowanie kosztów ich realizacji.

Punktem wyjścia do rozpoczęcia prac projektowych było możliwie pełne rozpoznanie uwarunkowań stanu istniejącego – funkcji terenów i obiektów oraz ich znaczenia widokowo-kompozycyjnego w skali całego układu zabudowy oraz terenów otwartych, stanowiących bezpośrednie otoczenie centrum Lipnicy. Podstawowym celem tych analiz była delimitacja obszaru rewitalizacji, a w szczególności wskazanie konkretnych obiektów i miejsc, które odgrywają istotną rolę w przestrzeni i z tego względu powinny stanowić kluczowe elementy całego procesu rewitalizacji. Dla wyznaczonego obszaru rewitalizacji sformułowano ogólny i kierunkowy program działań, obejmujący między innymi: ochronę oraz wyeksponowanie istniejących wartości, ożywienie obszaru centrum przez wzmocnienie funkcji

turystycznej i pielgrzymkowej, adaptację funkcjonalną wskazanych obiektów i terenów, przekształcenie obszarów zdegradowanych, konserwację oraz częściową rekonstrukcję obiektów zabytkowych, rewolucyjną rekonstrukcję obiektów i ich otoczenia, uspokojenie ruchu kołowego i uprzywilejowanie pieszych, wykorzystanie atrakcyjnych otwarć i ciągów widokowych, ale również utrzymanie małomiasteczkowego klimatu Lipnicy Murowanej.

Program działań został ustalony w ścisłym odniesieniu do obowiązujących dokumentów planistycznych, w szczególności do Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Lipnica Murowana, uwzględniając wytyczne określone przez Urząd Ochrony Zabytków w Tarnowie oraz zalece-

nia i wnioski z opracowanego wcześniej „Studium urbanistyczno-konserwatorskiego Lipnicy Murowanej”, tom II – „Szczegółowe wnioski konserwatorskie – tekst, plansze, katalog wnętrz architektonicznych”². Uzupełnieniem programu był zestaw 117 zadań cząstkowych, z których 18 dotyczyło otwartych przestrzeni publicznych – placów, całych ulic lub ich fragmentów, a 99 pozostałych objęło budynki prywatne i gminne z najbliższym otoczeniem, zawierającym się w granicach własności określonej na podstawie aktualnej ewidencji gruntów. Dla każdego wyodrębnionego zadania opracowano indywidualną kartę (il. 2), zawierającą zwięzłą charakterystykę stanu istniejącego wraz z inwentaryzacją fotograficzną, archiwalne fotografie elementu (obiektu lub

	<h3 style="margin: 0;">PROJEKT REWITALIZACJI CENTRUM LIPNICY MUROWANEJ</h3>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 2px;">Numer zadania</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; font-size: 24px; font-weight: bold;">1</td> </tr> </table>	Numer zadania	1																		
Numer zadania																						
1																						
A. Dane ogólne zadania																						
<p>1. Charakter zadania: rewitalizacja i rewolucyjna przestrzeni publicznej - placu o charakterze miejsców w obrębie historycznego układu urbanistycznego (wnętrze przestrzeni placu wraz z elementami otoczenia)</p> <p>2. Oznaczenie przestrzeni na części graficznej: A-X-Q-K-E-A 3. Lokalizacja (numer ewidencyjny działki): 34/01, 341, 342/6</p> <p>4. Stan prawny działki: 34/01, 342/6 - własność gminy, 341 - własność Skarbu Państwa w zarządzie Zarządu Dróg Wojewódzkich w Krakowie 5. Numer księgi wieczystej działki: 34/01, 342/6 - KM63/33, 341 - brak danych</p>																						
B. Charakterystyka stanu istniejącego																						
<p>1. Charakter przestrzeni: rynek - publiczna przestrzeń placowa</p> <p>2. Rodzaj użytkowania: ruch pieszy i kołowy, parking, rekreacja, handel czasowy, przystanek komunikacji autobusowej</p> <p>3. Chodniki: przezeźnięte pieszce po dwóch stronach drogi wojewódzkiej, biegnącej przekątniowo</p> <p>4. Posadzka jezdni: asfalt</p> <p>5. Posadzka chodników: kostka granitowa szara i czerwona, krawężniki granitowe szare</p> <p>6. Elementy wyposażenia: ławki drewniane, kosze na śmieci, tablica informacji turystycznej, oznakowanie drogowe, świetlniki, elementy odwodnienia powierzchniowego, elementy oświetlenia - lampy wysokie</p> <p>7. Elementy zieleni: zieleń wysoka - lipy (7 drzew namierzonych wzdłuż pierzei i 1 w centralnej części placu), polakrzy korony ok. 5-10 m oraz zieleń niskowaś i krzewy przy obiektach i figurze św. Szymona</p> <p>8. Stan techniczny: dobry</p> <p>9. Forma obudowy przestrzeni: pierzeje zwarte, z przelotami pomiędzy obiektami o szerokości 0,5 - 1,0m, obiekty o 1,5 kondygnacji użytkowej, średniej szerokości elewacji frontowych ok. 10m, kryte dachami stromymi z nasadkami, o kalenicach prostopadłych do pierzei</p> <p>10. Wartość widokowa: duża</p> <p>11. Znaczenie dla kompozycji przestrzeni i życia miasta: kluczowa dla kompozycji przestrzeni publicznej o rodowodzie średniowiecznym (lokalnym), definiująca charakter Lipnicy Murowanej, określająca o niej specyfikę oraz skupiająca życie społeczne mieszkańców, miejsce koncentracji usług handlu i administracji</p> <p>12. Cechy szczególne: - plac o regularnym kształcie, zbliżonym do prostokąta, pochylony (różnica wysokości ok. 2m)</p> <p>- centrum historycznego układu lokalnego miasta Lipnica Murowana</p> <p>- wyróżnie zdefiniowana przestrzeń placu, wyznaczona poprzez cztery zwarte pierzeje zabudowy z częściowo zachowanymi obiektami regionalnej architektury podmiejskiej</p> <p>- przekątniowy przebieg uciążliwego ciągu komunikacji kolejowej (drogi wojewódzkiej nr 96B)</p> <p>- lokalizacja figury św. Szymona na osi kompozycyjnej miasto-dwór</p> <p>13. Szerokość jezdni: 8 m 14. Szerokość chodników: -- 15. Wymiary placu: 68m x 65m</p> <p>16. Powierzchnia placu: ok. 4200 m²</p>																						
C. Stan istniejący - fotografie																						
																						
D. Proponowany zakres i charakter działań																						
<ul style="list-style-type: none"> - aktywizacja przestrzeni rynku poprzez wprowadzenie funkcji usługowej w partii obiektów (bez eliminacji istniejącej funkcji mieszkalnej) z doposażeniem lokalizacji ogrodników i kwiaciarzy z parawanami na płycie placu, - całkowita likwidacja parkingów z przestrzeni rynku, - z doposażeniem czasowego postępu pojazdów zapobiegania; - zmiana organizacji ruchu, uspokojenie ruchu kołowego, likwidacja przejazdu przekątnego przez placyk rynku z wprowadzeniem możliwości egzadu bez dach pierzei podłużnej i wschodniej z zabawkami (jak w projekcie konserwatorskim z 1981 r.) - w II etapie, po realizacji obwodnicy, - zaktualizowanie projektu nowego przejazdu poprzez zmianę nawierzchni (inny sposób ułożenia, kolorystyka, podział posadzki ale ten sam rodzaj materiału), - uporządkowanie otoczenia figury św. Szymona likwidacja ogrodzenia wokół figury, usunięcie dekoracji świetlnych w donicach piaskobetonowych, - ujednolicenie formy zabudowy tworzącej pierzeje rynekowe, z utrzymaniem gabarytów obiektów, pełną rewolucyjną elewacją frontowych i poddaszy, zastosowaniem tradycyjnych materiałów wykończeniowych, odświeżeniem malowania detali i remontem elementów dociosa w strale poddaszy. <p>UWAGA! Działania rewolucyjne podmiejskiej zabudowy pierzei rynekowych należy wykonać zgodnie z zasadami konserwatorskimi. Jako wzorzec do rewolucyjnej istniejącej zabudowy, w zakresie gabarytów, formy elewacji i dachu, kolorystyki, układu, kształtu i podziałów w donicach elewacyjnych i strzemiennych oraz drewnianego detalu poddasza (slupy, mecze) należy przyjąć zachowany obiekt podmiejski w pierzei północnej rynku (nr 7 na planie);</p> <ul style="list-style-type: none"> - usunięcie z płyty rynku fontanny, - likwidacja ławek i świetlnika przy figurze św. Szymona, - wprowadzenie systemu iluminacji zabudowy przyrynkowej, - wymiana elementów wyposażenia placu (koszy na śmieci, ławek, tablic informacyjnych itp.) z opracowaniem projektu ich nowej lokalizacji oraz ogólnej formy, - wszędzie, gdzie to jest możliwe, wprowadzenie na działkach przyrynkowych brukowanych posadzki na podwózkach. <p>Wydział projektu, uporządkowanie wnętrza biurowych wymaga opracowania szczegółowych studiów i projektu</p> <ul style="list-style-type: none"> - pielęgnacja istniejącej zieleni wysokiej z ewentualnym nasadzeniem zieleni wysokiej (lipy) - według indywidualnego projektu zieleni, - ujednolicenie form i kolorystyki reklam na obiektach oraz minimalizowanie ich ilości i wymiarów, - zastosowanie posadzki kamiennej w strale poddaszy, - przystosowanie płyty rynku do możliwości organizacji imprez plenerowych (koncertów, pokazów, festynów, itp.) oraz okolicznej handlu parawaniami i artykułami regionalnymi. 																						
E. Fotografie archiwalne																						
																						
F. Szacunkowy koszt realizacji zadania																						
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">Łączny szacunkowy koszt realizacji zadania:</td> <td style="text-align: center; font-weight: bold;">1 200 000 PLN</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">w tym:</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">- etap 2008:</td> <td style="text-align: center;">600 000 PLN</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">- etap 2009:</td> <td style="text-align: center;">300 000 PLN</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">- etap 2010:</td> <td style="text-align: center;">300 000 PLN</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">- etap 2011:</td> <td style="text-align: center;">0 PLN</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">- etap 2012:</td> <td style="text-align: center;">0 PLN</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">- etap 2013:</td> <td style="text-align: center;">0 PLN</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">- etap 2014:</td> <td style="text-align: center;">0 PLN</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">- etap 2015:</td> <td style="text-align: center;">0 PLN</td> </tr> </table>			Łączny szacunkowy koszt realizacji zadania:	1 200 000 PLN	w tym:		- etap 2008:	600 000 PLN	- etap 2009:	300 000 PLN	- etap 2010:	300 000 PLN	- etap 2011:	0 PLN	- etap 2012:	0 PLN	- etap 2013:	0 PLN	- etap 2014:	0 PLN	- etap 2015:	0 PLN
Łączny szacunkowy koszt realizacji zadania:	1 200 000 PLN																					
w tym:																						
- etap 2008:	600 000 PLN																					
- etap 2009:	300 000 PLN																					
- etap 2010:	300 000 PLN																					
- etap 2011:	0 PLN																					
- etap 2012:	0 PLN																					
- etap 2013:	0 PLN																					
- etap 2014:	0 PLN																					
- etap 2015:	0 PLN																					
G. Wizualizacja przestrzeni rynku																						
																						
ZESPÓŁ AUTORSKI: arch. Elżbieta LANGER, arch. Urszula NOWAKA-REICHER, arch. Maja BOBER, arch. Agnieszka WOJTCWICZ, arch. Halina ZAWADA, arch. Piotr LANGER, Mateusz RUDZKI Kraków - Bochnia, wrzesień 2007 r.																						

- II. 2. Karta zadania cząstkowego dla płyty lipnickiego rynku – jeden z najważniejszych elementów kompleksowego programu działań ujętych w opracowanym projekcie rewitalizacji (opr. graficzne: Piotr Langer)
- III. 2. The chart of partial task for Lipnica Main square: one of the most important revitalisation project's element (graphical elaboration: Piotr Langer)

przestrzeni publicznej), proponowany zakres działań rewitalizacyjnych, cyfrową wizualizację elementu po ukończeniu zadania, a także szacunkowy koszt realizacji zadania wraz z ogólnym harmonogramem finansowania rozpisany na lata 2008–2015.

Propozycje przekształceń istniejących obiektów zostały ustalone w oparciu o szczegółową analizę archiwalnych fotografii rewitalizowanego obszaru, a także na podstawie tradycyjnych wzorców architektury regionalnej, reprezentowanych przez istniejącą zabudowę historyczną, w tym charakterystyczne domy podcieniowe przy rynku.

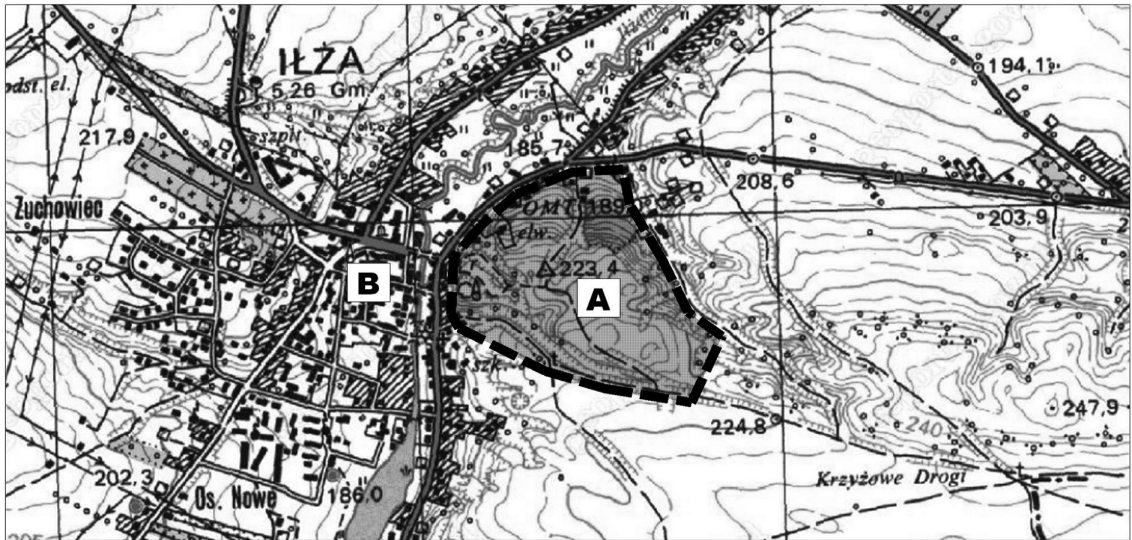
Projekt Rewitalizacji Centrum Lipnicy Murowanej został przyjęty przez Radę Gminy, a następnie publicznie zaprezentowany i zreferowany. Opracowanie zostało przekazane Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków, który sprawował opiekę merytoryczną nad projektem, uznając jego przydatność w wytyczeniu kierunków i koordynowaniu działań w obrębie zabytkowego układu urbanistycznego Lipnicy. Dokumentacja projektowa została wykorzystana jako podstawa formalna przy składaniu wniosku o dofinansowanie rewitalizacji w ramach Małopolskiego Regionalnego Programu Operacyjnego (MRPO) – głównego narzędzia do pozyskiwania funduszy Unii Europejskiej w okresie budżetowym 2007–2013. Wniosek ten nie zyskał jednak akceptacji, co znacząco oddaliło perspektywę przebudowy centrum Lipnicy zgodnie z kierunkami zarysowanymi w projekcie. Należy przypuszczać, że przy braku znaczącej pomocy finansowej ze źródeł zewnętrznych, proces rewitalizacji centrum Lipnicy będzie długotrwały i wybiórczy. Jednocześnie trzeba dodać, że w ostatnich latach dokonano przebudowy części ulic w obrębie średniowiecznego układu miejskiego oraz dojścia do kościoła św. Leonarda i jego otoczenia, wprowadzając nawierzchnię z szarej kostki granitowej. Działanie to było zgodne z rozwiązaniami zawartymi w Projekcie Rewitalizacji Centrum Lipnicy Murowanej, a zostało sfinansowane ze środków przeznaczonych na likwidację szkód powodziowych, przyznanych gminie po wylaniu Uszwicy na wiosnę 2010 roku.

3. Koncepcja Zagospodarowania Wzgórza Zamkowego w Iłży³

Iłża to historyczne miasto liczące około 5000 mieszkańców, położone w województwie mazowieckim (dawniej radomskim). Podstawą współczesnej atrakcyjności Iłży są ruiny średniowiecznego zamku biskupów krakowskich, wzniesionego w 1340 roku

na wzgórzu położonym w bezpośrednim sąsiedztwie zabytkowego układu urbanistycznego miasta (il. 3). Wzgórze wraz z pozostałościami budowli obronnej (ufortyfikowanego zamku górnego i dolnego) jest obecnie miejscem o funkcji rekreacyjnej i kulturalnej, a ponadto stanowi ważny element krajobrazu otwartego oraz charakterystyczną dominantę w przestrzeni miejskiej. Istotnym problemem w obecnym zagospodarowaniu wzgórza zamkowego jest brak wykorzystania samych ruin, ich stan techniczny oraz okresowy charakter użytkowania wzgórza zarówno przez turystów, jak i mieszkańców miasta. Zgodnie z oczekiwaniami inwestora – samorządu miejskiego, Koncepcja Zagospodarowania Wzgórza Zamkowego objęła obszar stanowiący wyłącznie własność publiczną, tj. teren zamku górnego i dolnego, otoczenie ruin w przeważającej części porośnięte nieuporządkowaną zielenią wysoką i niską, a także dojścia piesze na wzgórze od strony śródmieścia oraz dojazd u podstawy wzgórza od strony południowej.

Prace nad koncepcją zostały zainicjowane cyklem spotkań z udziałem przedstawicieli władz samorządowych oraz konserwatorem zabytków, w trakcie których wypracowano wspólne założenia dotyczące pożądanego kierunku i możliwości przekształcenia obszaru wzgórza, a w szczególności zabytkowych ruin zamkowych. Założenia te stanowiły główną wytyczną dla dalszych działań projektowych. Już na wstępnym etapie przygotowania koncepcji, zasadniczym problemem okazał się brak podstawowych informacji na temat stanu istniejącego, w tym: geodezyjnego pomiaru ruin zamku i otaczających go fortyfikacji oraz aktualnej mapy sytuacyjno-wysokościowej do celów projektowych, badań archeologicznych wzgórza zamkowego, badań dendrologicznych istniejącego drzewostanu, a także ekspertyzy dotyczącej zjawisk geologicznych na terenie czynnego osuwiska na zachodnim zboczu wzgórza. Jednocześnie jedną z potrzeb inwestora było opracowanie koncepcji w szczegółowej formie i sporządzenie dokładnego kosztorysu realizacji zaproponowanego programu działań. Spełnienie tego oczekiwania było bardzo wątpliwe ze względu na wskazane braki w zakresie analizy stanu istniejącego i wynikającą z nich niemożność jednoznacznego przesądzenia wielu istotnych kwestii projektowych. W konsekwencji przyjęto założenie, że opracowywana koncepcja ma mieć ogólny i kierunkowy charakter, dostosowany do aktualnego stanu wiedzy i będzie podstawą dla stworzenia szczegółowego projektu po uzupełnieniu niezbędnych badań.



II. 3. Teren wzgórza zamkowego w Iłży. A – wzgórze zamkowe; B – staromiejski układ urbanistyczny z rynkiem (opr. własne Piotr Langer na podkładzie mapy topograficznej w skali 1:10000)

III. 3. Castle hill area in Iłża. A – castle hill; B – old town with market square (elaboration: Piotr Langer on topo map in scale 1:10000)



II. 4. Szkic przedstawiający widok na wzgórze zamkowe od strony miasta – ekspozycja ruin zamkowych po uporządkowaniu istniejącej zieleni oraz przebudowie wieży (autor. K. Zawada)

III. 4. Sketch presenting the view on castle hill from city side – exposition of ruins after green areas arrangement and tower rebuilding (author: K. Zawada)

Wstępnym etapem prac nad koncepcją było możliwie pełne i dokładne rozpoznanie uwarunkowań stanu istniejącego, tj. wykonanie inwentaryzacji fotograficznej oraz szczegółowej analizy wartości widokowych i kompozycyjnych rozpatrywanego obszaru i jego otoczenia. Przeanalizowano również dostępne źródła historyczne na temat zamku i miasta, opracowania projektowe wykonane dla wzgórza zamkowego i samych ruin⁴, a także ustalenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz strategii rozwoju miasta i gminy Iłża.

Rozwiązania projektowe Koncepcji Zagospodarowania Wzgórza Zamkowego w Iłży zostały zapisane w formie tekstowej, zawierającej pełną charakterystykę proponowanego programu działań, oraz w formie graficznej – na dwóch odrębnych planszach. Program zagospodarowania wzgórza objął łącznie 58 zadań cząstkowych, przypisanych do następujących kierunków przekształceń:

- rewaloryzacja, renowacja i konserwacja istniejących elementów zagospodarowania wzgórza zamkowego, głównie pozostałości zamku górnego oraz reliktywów fortyfikacji;
- rekonstrukcja obiektów historycznych, między innymi mostu zwodzonego, fragmentów murów obronnych wraz z bramami zamkowymi, studni na dziedzińcu zamku górnego oraz tzw. okna biskupiego stanowiącego atrakcyjny punkt widokowy;
- przebudowa istniejących elementów o niskiej wartości estetycznej, w tym również zespołów zabudowy usytuowanej u podstawy wzgórza zamkowego;
- aktywizacja wzgórza zamkowego przez wprowadzenie różnorodnych funkcji dających szansę całorocznego wykorzystania ruin i związanych z nimi terenów otwartych, między innymi propozycja utworzenia tarasów widokowych, wyznaczenia obszaru do organizacji imprez masowych o charakterze kulturalnym, rozrywkowym i sportowym, wykorzystanie fragmentu zachowanych murów obronnych jako plenerowej powierzchni ekspozycyjnej oraz adaptacja zamkniętych przestrzeni zamkowych, w tym systemu piwnic, na funkcje: wystawienniczą, muzealną, gastronomiczną i inne;
- wprowadzenie nowych elementów nawiązujących do tradycyjnego charakteru miejsca, służących wyeksponowaniu istniejących walorów i poprawie wygody użytkownika, tj. zastosowanie odpowiednich posadzek, oświetlenie wzgórza wraz z iluminacją ruin, budowa mostu przy wejściu na

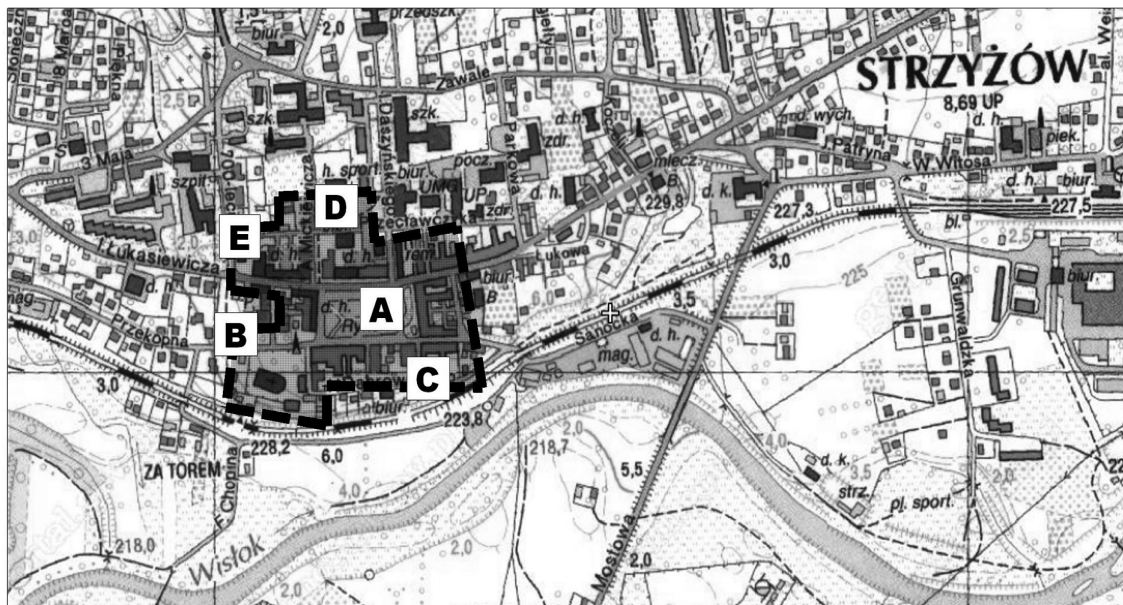
zamek od wschodniej strony, zabezpieczenie skarp ziemnych przy ciągach pieszych;

- likwidacja obiektów znacząco obniżających wartość widokową projektowanego obszaru, w tym: linii napowietrznych oraz wielkoformatowych szyldów reklamowych;
- przekształcenie istniejących zespołów zieleni, przez ich uporządkowanie, podkreślenie kompozycyjnego znaczenia alei kasztanowej, usunięcie określonych grup drzew przesłaniających ruiny zamkowe w widokach od strony miasta oraz wprowadzenie nowych kompozycji z zieleni niskiej i kwiatów;
- inżynierskie zabezpieczenie skarp ziemnych, uskoków oraz terenów osuwiskowych.

Istotnym elementem koncepcji była poprawa dostępności wzgórza zamkowego, w szczególności powiązanie projektowanego obszaru z miastem, tj. przebudowa istniejących dojazdów pieszych, aktywizacja bezpośredniego otoczenia potoku Iłżanka wraz z utworzeniem nowego ciągu pieszo-rowerowego w zieleni, reaktywacja kolejki wąskotorowej prowadzącej do Starachowic, a także stworzenie odpowiedniego zaplecza parkingowego.

Sformułowany program działań został przedstawiony graficznie w formie planszy „Postulowane kierunki i zakres działań projektowych, opracowanej w skali 1:1000”. Ważnym uzupełnieniem tej planszy były odręczne szkice przedstawiające ogólną wizję przekształcenia i zagospodarowania wzgórza zamkowego (il. 4), zestawione z fotografiami stanu istniejącego.

Prace nad Koncepcją Zagospodarowania Wzgórza Zamkowego w Iłży ukończono w maju 2008 roku, a całość opracowania przekazano inwestorowi. Zgodnie z głównym postulatem zawartym w opracowaniu, proces inwestycyjny związany z przekształcaniem wzgórza rozpoczęto od przeprowadzenia badań stanu istniejącego. Ze względu na ograniczone środki własne i brak wsparcia finansowego ze źródeł zewnętrznych, zdecydowano o etapowaniu prac, wskazując zamek górny jako obszar o znaczeniu priorytetowym. Dla tego obszaru wykonano badania archeologiczne i historyczne, stanowiące później podstawę opracowania szczegółowego projektu przebudowy i adaptacji funkcjonalnej pozostałości górnego zamku – w odniesieniu do programu działań zawartego w koncepcji. Obecnie, władze samorządowe miasta czynią starania nad rozpoczęciem realizacji projektu, poszukując jednocześnie możliwości uzyskania pomocy finansowej na ten cel.



- II. 5. Śródmieście Strzyżowa. A – rynek miejski; B – kościół parafialny p.w. Niepokalanego Poczęcia Najświętszej Marii Panny i Bożego Ciała wraz z dzwonnica; C – budynek „Czarna Sien”, D – biblioteka publiczna (dawna bożnica), E – kamienica przy ul. Łukasiewicza 10 (siedziba Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej) (opr. własne Piotr Langer na podkładzie mapy topograficznej w skali 1:10000)
- III. 5. Strzyżów Downtown. A – market square, B – Parish Church with Belfry, C – the „Black Hall” house, D – public library (former synagogue), E – the house by Łukasiewicza st. 10 (elaboration: Piotr Langer on topo map in scale 1:10000)

4. Koncepcja Rewitalizacji Obszaru Śródmieścia Strzyżowa⁵

Dzisiejszy Strzyżów to małe miasto powiatowe, liczące około 9000 mieszkańców, położone w województwie podkarpackim, na południe od Rzeszowa. Najważniejszym czynnikiem atrakcyjności miasta są jego wartości kulturowe, wywodzące się z okresu średniowiecza (układ staromiejski z rynkiem i zabudową kwartałową oraz kościół p.w. Niepokalanego Poczęcia Najświętszej Marii Panny i Bożego Ciała wraz z dzwonnica) oraz czasów późniejszych, związanych z istnieniem i działalnością na terenie miasta społeczności żydowskiej (np. budynek synagogi z XVIII wieku).

Głównym problemem historycznego śródmieścia Strzyżowa jest zły stan techniczny oraz niska wartość estetyczna najważniejszych przestrzeni publicznych – w szczególności rynku, a także znaczących obiektów użyteczności publicznej, w tym biblioteki mieszczącej się w zabytkowym budynku dawnej synagogi (bożnicy).

Podobnie jak w przypadku projektu opracowanego dla Lipnicy Murowanej, Koncepcja Rewitalizacji Obszaru Śródmieścia Strzyżowa miała być dla lokalnego samorządu podstawą ubiegania się o wsparcie rewitalizacji z funduszy Unii Europejskiej, przyznawanych na ten cel w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego (RPO). Przyjęcie takiego założenia ukierunkowało program działań na inwestycje w obrębie przestrzeni i obiektów publicznych, a jednocześnie znacznie ograniczyło czas opracowania koncepcji – limitowany sztywno ustalonym terminem złożenia wniosku o dofinansowanie realizacji projektu.

Zgodnie z postulatami przedstawicieli zarządu miasta, koncepcja miała mieć formę wstępnego opracowania o charakterze ogólnym i objąć sześć wyodrębnionych zadań:

- ZADANIE I: Rewitalizacja płyty rynku;
- ZADANIE II: Renowacja i rewaloryzacja pierzei rynkowych;
- ZADANIE III: Przebudowa budynku biblioteki publicznej (dawnej bożnicy);
- ZADANIE IV: Przebudowa budynku przy ul. Łukasiewicza 10;

- ZADANIE V: Adaptacja poddasza budynku „Czarna Sień”;
- ZADANIE VI: Renowacja ogrodzenia terenu kościoła parafialnego.

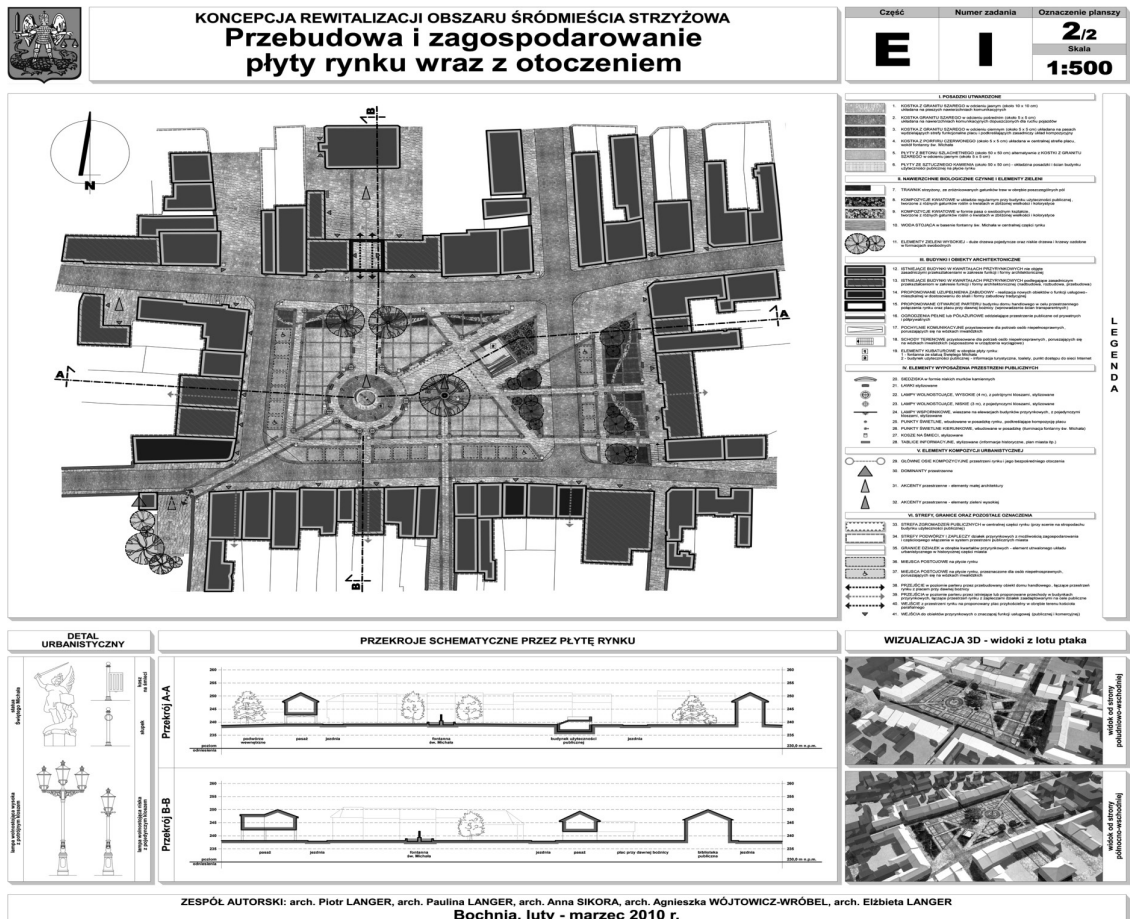
Wszystkie wymienione zadania dotyczyły elementów usytuowanych w obrębie historycznego śródmieścia Strzyżowa (il. 5).

Najważniejszy okazał się pierwszy etap prac nad koncepcją, który objął między innymi:

- zgromadzenie i analizę podstawowych materiałów wyjściowych, w tym: map i podkładów, archiwalnych fotografii oraz źródeł ikonograficznych, obowiązujących dokumentów planistycznych

i strategicznych, a także opracowań projektowych i studialnych;

- przygotowanie aktualnego podkładu sytuacyjno-wysokościowego, obejmującego obszar śródmieścia, stanowiącego podstawę wykonania prac terenowych, a następnie koncepcji;
- uzyskanie szczegółowych wytycznych dla przekształceń śródmieścia Strzyżowa od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz zapoznanie się z treścią decyzji administracyjnych wydanych przez właściwy Urząd Ochrony Zabytków, a odnoszących się do zabytkowych obiektów objętych programem rewitalizacji;



Il. 6. Propozycja przebudowy i zagospodarowania płyty rynku, stanowiąca część Koncepcji Rewitalizacji Obszaru Śródmieścia Strzyżowa (ZADANIE I – plansza projektowa w skali 1:500, autor koncepcji: A. Sikora, Piotr Langer, opr. graficzne: Paulina Langer, Piotr Langer)

III. 6. Proposal of main square rebuilding and development – part of Strzyżów downtown area revitalisation project (TASK I – design drawing in scale 1:500, designer: A. Sikora, graphical elaboration: Paulina Langer, Piotr Langer)

CHARAKTERYSTYKA OGÓLNA OBIEKTU oznaczenia, funkcja, forma, stan techniczny

- Numer budynku w dokumentacji: 30 Rynka 22
- Adres budynku: 10451
- Numer ewidencyjny działki: 10451
- Lokalizacja w przestrzeni rynku: pierwsza zachodnia
- Funkcja: budynek usługowo-mieszkalny
- Obecne oznaczenie funkcjonalne: małe
- Isk kompozycyjny użytkownik: 2
- Forma budynku: historyczna
- Skala zabudowy: dopasowana do otoczenia
- Detal architektoniczny: bogaty
- Forma przekroju: dach stromy, dwuspadowy
- Kolorystyka elewacji: jednolita do koloru ryty
- Materiał pokrycia dachu: dachówka ceramiczna
- Materiał wykończenia elewacji: tynk
- Kolor elewacji zewnętrznej: szarobiaławy, biały, żółty i brązowy
- Znaczenie kompozycyjne: małe
- Stan techniczny (ocena wizualna): słaby
- Poszczególne elewacje frontowej: 80-90
- Cechy charakterystyczne obiektu:
 - nieśpójna kolorystyka i podział zewnętrznej stolarki okiennej i drzwiowej na elewacji frontowej
 - przewody prowadzone po wierzchu elewacji frontowej
 - elementy reklamowe o agresywnej formie i historyczna na elewacji frontowej

PROGRAM DZIAŁAŃ

- DZIAŁANIA PODSTAWOWE (DORAŻNE)** - I etap procesu rewitalizacji:
 - renowacja elewacji budynku z wprowadzeniem spójnej kolorystyki i materiałów wykończeniowych
 - renowacja detalu architektonicznego
 - wymiana pokrycia dachowego z zachowaniem rodzaju i koloru materiału
 - usunięcie elementów reklamowych z wierzchu składowych w poziomie parteru
 - wymiana zewnętrznej stolarki okiennej i drzwiowej z wprowadzeniem jednolitej kolorystyki i podziałów
 - przebudowa lub wyciąg przewodów prowadzonych po wierzchu elewacji frontowej
- DZIAŁANIA ROZSZERZONE (DOCELNE)** - II etap procesu rewitalizacji:
 - opracowanie i zagospodarowanie podwórza z możliwością włączenia w system przestrzeni publicznej

LOKALIZACJA OBIEKTU

ELEWACJA FRONTOWA BUDYNKU W SKALI 1:100 widok ortogonalny z kolorystyką

KOLORYSTYKA ELEWACJI

- Cokół parteru - tynk lub okładzina kamienna
- Kolor podstawowy elewacji - tynk
- Kolor detalu architektonicznego - gipsy, obramienia okienne, elementy dekoracyjne
- Dachówka ceramiczna w kolorze naturalnym (brązowym)
- Zewnętrzna stolarka okiennej i drzwiowej (drewno lub PCW) oraz obróbki balkonowej

INWENTARYZACJA FOTOGRAFICZNA widok elewacji frontowej

TYTUŁ DOKUMENTACJI

KONCEPCJA REWITALIZACJI OBSZARU ŚRÓDMIEŚCIA STRYZÓWA

ETAP	FAZA
E	KONCEPCJA PROJEKTOWA
Investor	Gmina Strzyżów adres: ul. Przemysłowa 6, 38-100 Strzyżów
Biuro zespołu projektowego	mgr inż. arch. Piotr LANGER - kierownik zespołu mgr inż. arch. Anna SIKORA mgr inż. arch. Agnieszka WÓJCIWICZ-WRÓBEL
Nadzór merytoryczny	mgr inż. arch. Elżbieta LANGER
Miejsce i data opracowania	Buchnia, Rzeszów, Kraków luty - marzec 2010 r.
<small>Wszystkie opracowania i dokumenty w tym opracowaniu przygotowane zgodnie z Ustawą z dnia 27.07.2002 r. o dostępie do informacji publicznej. Autorkami jest zespół autorów i nie należy ich udzielać.</small>	
TYTUŁ ZADANIA	
RENOWACJA I REWALORYZACJA PIERZEI RYNKOWYCH	NUMER ZADANIA
---	II
TYTUŁ RYSUNKU	SKALA RYSUNKU
BUDYNEK NR 30	---
KARTA INDYWIDUALNA OBIEKTU WRAZ Z CHARAKTERYSTYKĄ I PROGRAMEM DZIAŁAŃ	NUMER RYSUNKU
---	30b

II. 7. Przykładowa karta indywidualna, opracowana dla obiektu usytuowanego w zachodniej pierzei rynkowej. (ZADANIE II, pomiary terenowe: A. Sikora, A. Wójtowicz-Wróbel, program działań i opr. graficzne: Piotr Langer, Paulina Langer)

III. 7. Example of individual chart, made for the building situated in west part of market square (TASK II, inventory: A. Sikora, A. Wójtowicz-Wróbel, Project and graphical elaboration: Piotr Langer, Paulina Langer)

- analizę źródeł pisanych i publikacji naukowych na temat miasta – jego historii, przemian dziejowych oraz dawnych i istniejących wartości;
- wykonanie inwentaryzacji stanu istniejącego w formie dokumentacji fotograficznej, a także pełnej dokumentacji technicznej – opracowanej na podstawie terenowych pomiarów poszczególnych obiektów oraz wszystkich pierzei rynkowych;
- przeprowadzenie studiów, mających na celu ocenę istniejących walorów widokowych i kompozycyjnych obszaru śródmieścia oraz identyfikację zachowanych elementów historycznych.

Na podstawie wykonanych analiz i prac studialnych zespół projektowy przystąpił do sporządzenia koncepcji, rozpatrując wszystkie zadania cząstkowe jako elementy kompleksowego programu działań. Wstępnym krokiem było opracowanie ogólnego schematu powiązań głównych przestrzeni publicznych i wyeksponowania najważniejszych wartości istniejących w obrębie śródmieścia Strzyżowa. Schemat ten został wykonany w skali 1:1000, a płynące z niego wnioski posłużyły do przyjęcia zasady kompozycyjnej i wyznaczenia ogólnych kierunków przekształceń.

Drugie z zadań cząstkowych polegało na rewaloryzacji i renowacji pierzei rynkowych. Program działań w tym zakresie przyjęto według kilku generalnych zasad przekształceń, polegających na:

- ujednoczeniu skali zabudowy przyrynkowej, z dopasowaniem gabarytów obiektów do tradycyjnej struktury miejskiej w obrębie historycznego śródmieścia;
- dostosowaniu współczesnych form budynków do tradycyjnych wzorców budowlanych;
- eliminacji form architektonicznych, detalu i materiałów wykończeniowych, stanowiących element obcy w przestrzeni, sprzeczny z regionalną tradycją budowlaną;
- technicznej modernizacji zabudowy przyrynkowej i odnowieniu elewacji frontowych;
- wprowadzeniu spójnej kolorystyki i materiałów wykończeniowych budynków w pierzejach rynkowych, z wykorzystaniem materiałów rodzimych;
- rewaloryzacji i konserwacji detalu architektonicznego w obiektach historycznych;
- usunięciu agresywnych szyldów reklamowych z elewacji i dachów obiektów oraz wprowadze-

niu nowych elementów o spójnej formie plastycznej i kolorystyce;

- adaptacji wybranych obiektów na funkcję usługową (publiczną lub komercyjną).

Podobnie jak w projekcie opracowanym dla Lipnicy Murowanej, zasadniczym elementem koncepcji rewitalizacji i renowacji pierzei rynkowych w Strzyżowie był zestaw 32 kart – wykonanych indywidualnie dla każdego obiektu usytuowanego w bezpośrednim otoczeniu rynku (il. 7).

Każda z kart zawierała:

- ogólną charakterystykę budynku (adres, numer ewidencyjny działki, oznaczenie miejsca usytuowania w pierzei, obecna funkcja i kwantyfikacja znaczenia funkcjonalnego w skali miasta, liczba kondygnacji, syntetyczny opis formy budynku, skala zabudowy, charakterystyka detalu architektonicznego, opis formy dachu, określenie podstawowych materiałów zewnętrznych, znaczenie kompozycyjne, wizualna ocena stanu technicznego, charakterystyczne cechy obiektu, a także powierzchnia elewacji frontowej);
- schemat usytuowania obiektu względem rynku;
- inwentaryzację fotograficzną stanu istniejącego – widok elewacji frontowej;

- szczegółowy program proponowanych działań projektowych, z podziałem na zadania podstawowe (doraźne) i rozszerzone (docelowe);
- ortogonalny widok elewacji frontowej, z uwzględnieniem proponowanych działań;

- zestaw postulowanych materiałów wykończeniowych i kolorystyki dla elewacji obiektu.

Całościowy program działań zaproponowanych w ramach ZADANIA II – Renowacja i rewitalizacja pierzei rynkowych, z uwzględnieniem obiektów narażonych, został przedstawiony graficznie na rozwinięciach pierzei rynkowych, wykonanych w skalach 1:100 i 1:200 (il. 8).

Koncepcja Rewitalizacji Obszaru Śródmieścia Strzyżowa objęła również trzy odrębne zadania dotyczące przebudowy pojedynczych obiektów gminnych, usytuowanych w obrębie historycznego układu urbanistycznego. Program działań w tym zakresie ustalono w oparciu o wytyczne przedstawicieli zarządu miasta i decyzje właściwego urzędu ochrony zabytków. Rysunki dokumentacji technicznej opracowano na podstawie szczegółowych inwentaryzacji architektonicznych, obejmujących rysunki w skali 1:100 – rzuty kondygnacji, przekroje charakterystyczne oraz ortogonalne widoki elewa-



II. 8. Rozwinięcia pierzei rynkowych – widoki z uwzględnieniem zaproponowanego programu działań rewitalizacyjnych (opr. graficzne: Piotr Langer)

III. 8. Elevation of buildings by market square – views including proposals of revitalization project (graphical elaboration: piotr Langer)

cji, wykonane według pomiarów terenowych i dokumentacji fotograficznej stanu istniejącego.

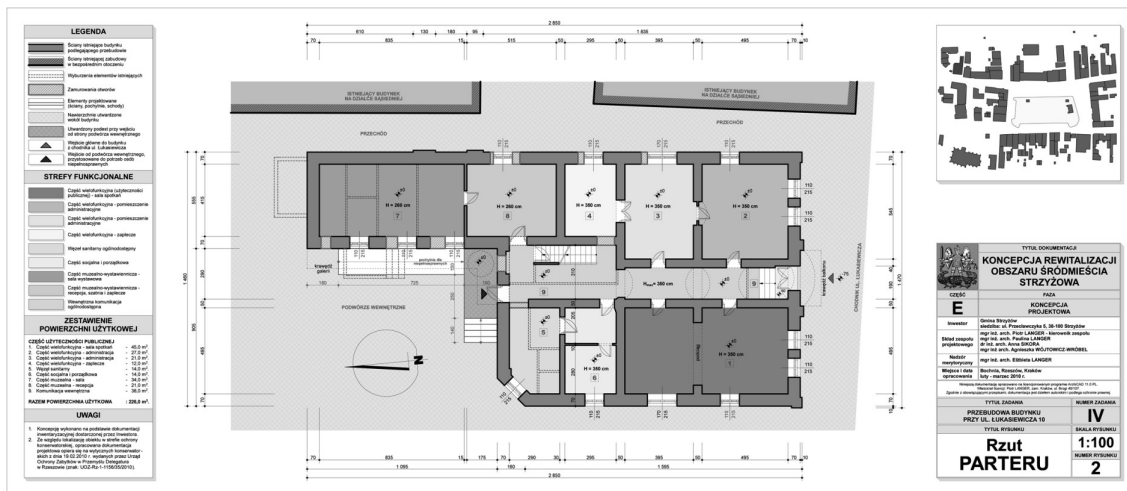
Zadanie III polegało na częściowej przebudowie parteru dawnej bożnicy – obecnie biblioteki publicznej. Celem działań było przede wszystkim dostosowanie budynku do potrzeb osób niepełnosprawnych – poruszających się na wózkach, ale również niewidomych i niesłyszących, w tym urządzenie węzła sanitarnego oraz odpowiednio wyposażonych stanowisk komputerowych. Założono również konieczność gruntownej renowacji obiektu, z wymianą zewnętrznej stolarki i pokrycia dachu.

Odmienny zakres miało zadanie IV, obejmujące przebudowę i adaptację funkcjonalną kamienicy położonej przy ul. Łukasiewicza 10, użytkowanej jako siedziba ośrodka pomocy społecznej oraz budynek komunalny o funkcji mieszkalnej. Zgodnie z postulatami samorządu miejskiego, koncepcja rewitalizacji zakładała wykorzystanie kamienicy na cele użyteczności publicznej, między innymi przez stworzenie wielofunkcyjnej sali, pomieszczeń muzealnych, wystawienniczych i administracyjnych, a także nowych węzłów sanitarnych (il. 9).

Trzecie z zadań, obejmujących przebudowę i adaptację pojedynczych obiektów, dotyczyło części historycznego budynku określanego jako „Czarna Sień”, położonego przy południowo-wschodnim na-

rożniku rynku. Zakres koncepcji ograniczył się do niewykorzystanej przestrzeni poddasza, z założeniem pozostawienia istniejącego sposobu użytkowania niższych kondygnacji w celach handlowych i usługowych. Głównym kierunkiem działań, wynikającym z aktualnych potrzeb miasta, było urządzenie na kondygnacji poddasza nowoczesnej przestrzeni muzealno-ekspozycyjnej, z możliwością elastycznej aranżacji wnętrz, dostępnej dla osób niepełnosprawnych i spełniającej obowiązujące przepisy w zakresie bezpieczeństwa pożarowego. Oprócz głównej funkcji, na poddaszu budynku „Czarna Sień” zaproponowano wprowadzenie węzła szatniowo-sanitarnego oraz pomieszczeń pomocniczych – magazynowych i technicznych. Działania projektowe objęły ponadto wykonanie wewnętrznej klatki schodowej z poddasza na strych oraz uporządkowanie układu otworów.

Specyficzny charakter miało Zadanie VI, polegające zasadniczo na renowacji ogrodzenia terenu wokół kościoła parafialnego p.w. Niepokalanego Poczęcia Najświętszej Marii Panny i Bożego Ciała – obszaru znajdującego się po południowo-zachodniej stronie strzyżowskiego rynku. Zadanie to stało się pretekstem do włączenia kościoła i jego bezpośredniego otoczenia do systemu przestrzeni publicznych śródmieścia, z podkreśleniem kompozycyjnego znaczenia kościoła i dzwonnicy jako historycznych do-



Il. 9. Jeden z elementów Koncepcji Rewitalizacji Obszaru Śródmieścia Strzyżowa, opracowany dla Zadania IV – rzut parteru kamienicy położonej przy ul. Łukasiewicza 10 z graficznym oznaczeniem proponowanego podziału funkcjonalnego pomieszczeń i zakresem niezbędnej przebudowy (inventaryzacja architektoniczna, opr. graficzne i autorzy koncepcji projektowej: Paulina Langer, Piotr Langer).

III. 9. One of the Strzyżów downtown area revitalization project's elements, elaborated for TASK IV – first floor projection (house by Łukasiewicza st. 10) (Inventory, design and graphical elaboration: Paulina Langer, Piotr Langer)

minant miejskich. Oprócz uzupełnienia i częściowej wymiany zniszczonych elementów ogrodzenia oraz wykonania stosownych zabezpieczeń technicznych (izolacji, podbicia fundamentów itp.), zadanie objęło również wykonanie nowej furtki wejściowej na zamknięciu głównej osi kompozycyjnej rynku, przebiegającej przekątniowo od północno-wschodniego do południowo-zachodniego narożnika placu. Konsekwencją przyjęcia takiego kierunku działań była potrzeba przebudowy i aktywizacji niewielkiego placu znajdującego się bezpośrednio za proponowaną furtką – która w myśl koncepcji mogła przejąć rolę głównego wejścia na teren kościoła od strony rynku. Niewielki plac przykościelny, użytkowany jako parking dla wiernych, miał zgodnie z założeniami koncepcji pełnić funkcję religijną, np. jako miejsce uroczystości, obrzędów i kontemplacji, ale także wystaw i okolicznościowych spotkań związanych z działalnością parafii.

Podstawą Koncepcji Rewitalizacji Obszaru Śródmieścia Strzyżowa były plansze i rysunki – wykonane w skali dobranej dla poszczególnych zadań. Część graficzną uzupełniał syntetyczny opis podstawowych założeń i celów koncepcji, zakresu i formy opracowania oraz przyjętego programu działań dla wszystkich sześciu zadań cząstkowych. Całość koncepcji przekazano burmistrzowi Strzyżowa w marcu 2010 roku. Jak wcześniej wspomniano, jednym z podstawowych celów sporządzenia koncepcji był zamiar złożenia wniosku przez zarząd miasta o dofinansowanie procesu rewitalizacji z funduszy UE w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Podkarpackiego, realizowanego w latach 2007–2013. Dokonując niewielkiej modyfikacji opracowanej koncepcji przebudowy i zagospodarowania, sporządzono dokumentację projektu budowlanego, stanowiącą podstawę użycia decyzji o pozwoleniu na budowę. W pracach nad tym projektem nie brał jednak udziału żaden z członków zespołu autorskiego pracującego wcześniej nad koncepcją. Jesień 2010 roku, Gmina Strzyżów złożyła do merytorycznej oceny projekt zatytułowany „Poprawa funkcjonowania i estetyki przestrzennej rynku w Strzyżowie wraz z uzbrojeniem terenu w infrastrukturę techniczną służącą pobudzeniu społeczno-gospodarczemu miasta” wraz z wnioskiem⁴ o przyznanie dofinansowania ze środków unijnych w ramach RPO – oś VII – „Spójność wewnątrzregionalna”, działanie 7.1. – „Rewitalizacja miast”. Wniosek ten zajął wysoką lokatę na liście rankingowej, uzyskując 11 miejsce w grupie 40 zgłoszonych projektów i łączną notę 71,88 punktów.

Wysoka ocena zapewniła dofinansowanie wnioskowanego zadania kwotą ponad 8,5 mln. złotych⁵, tj. na poziomie 85% wartości całego projektu. Miasto zarezerwowało również fundusze w budżecie własnym (4 mln. zł.) na przebudowę i adaptację biblioteki publicznej, kamienicy przy ul. Łukasiewicza 10 oraz budynku „Czarna Sien” – według propozycji przedstawionych w koncepcji. Biorąc pod uwagę przyjęte harmonogramy działań można założyć, że realizacja kluczowych zadań rewitalizacyjnych rozpocznie się już niebawem, a rzeczywiste efekty procesu rewitalizacji znacząco podniosą jakość śródmiejskiej przestrzeni Strzyżowa.

5. Wnioski

Wszystkie przedstawione w artykule projekty rewitalizacji dotyczą obszarów śródmiejskich w małych miastach, ale każdy z nich ma inny charakter i formę. Najważniejszą cechą różnicującą prezentowane opracowania jest zakres realizacji celu, dla którego zostały stworzone, tj. ich przydatność dla praktycznego wykorzystania zarówno w pozyskiwaniu wsparcia finansowego rewitalizacji ze źródeł zewnętrznych, jak i w samej realizacji zaproponowanych działań projektowych. Należy stwierdzić, że we wszystkich omówionych przypadkach cel ten został dotychczas osiągnięty w niepełnym zakresie.

Wbrew wstępnym założeniom, działania zapisane w Projekcie Rewitalizacji Centrum Lipnicy Murowanej nie uzyskały dofinansowania z programów unijnych – głównie z powodu niewystarczającej oceny merytorycznej. Jednocześnie, wartość użytkowa tego opracowania nadal pozostaje wysoka. Zawarte w nim wytyczne projektowe, a nawet szczegółowe rozwiązania, mogą być uwzględniane przez urzędy i instytucje wydające decyzje administracyjne w związku z różnymi inwestycjami na terenie własności publicznych i prywatnych, znajdujących się w obrębie historycznego układu urbanistycznego Lipnicy.

Wsparcia finansowego nie otrzymała również rewitalizacja wzgórza zamkowego w Łży, gdzie ze względu na konieczność uprzedniego wykonania niezbędnych prac badawczych i projektowych, nie złożono stosownych wniosków o pomoc. Trzeba jednak dodać, że podjęcie szczegółowych badań historycznych i archeologicznych było jednym z głównych postulatów Koncepcji Zagospodarowania Wzgórza Zamkowego w Łży – jako warunku opracowania projektu przebudowy i adaptacji ruin

zamkowych, w tym zamku górnego, a sam projekt uwzględnił propozycje zapisane w koncepcji.

Inaczej niż w przypadku Lipnicy Murowanej i Iłży, na podstawie Koncepcji Rewitalizacji Obszaru Śródmieścia Strzyżowa uzyskano znaczące dofinansowanie przebudowy strzyżowskiego rynku z programu pomocowego UE. Do tej pory nie rozpoczęto jednak realizacji tej inwestycji, co nie pozwala na ocenę rzeczywistych skutków rewitalizacji powołanej zgodnie z opracowaną koncepcją.

Wszystkie przedstawione opracowania projektowe obejmują rozwiązania zróżnicowane pod względem szczegółowości i mogą być traktowane jako punkt wyjścia do dalszych działań projektowych, przydatne także w tworzeniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, lokalnych programów rewitalizacji oraz dokumentów strategicznych na poziomie gminnym. Ze względu na złożony charakter i wysokie koszty proponowanych działań, ich realizacja będzie długotrwała, a ostateczny efekt przebudowy przestrzeni śródmiejskich będzie zależał od skutków przeprowadzenia wielu mniejszych zadań cząstkowych.

Doświadczenia w pracy nad koncepcjami i projektami rewitalizacji przestrzeni śródmiejskich w małych miastach pozwalają wysnuć wiele istotnych wniosków, przydatnych zarówno dla rozważań teoretycznych, jak i w praktyce projektowej. W szczególności należy podkreślić, że:

- głównym impulsem do podjęcia przez zarządy małych miast działań z zakresu przebudowy przestrzeni śródmiejskich była i nadal jest realna możliwość uzyskania znaczącego wsparcia finansowego procesu rewitalizacji z programów Unii Europejskiej, w szczególności Regionalnych Programów Operacyjnych (RPO), wdrażanych w latach 2007–2013;
- w związku z wymogami i ograniczeniami dotyczącymi wniosków o udzielenie pomocy z funduszy unijnych, koncepcje i projekty rewitalizacji były ukierunkowane na zadania w obrębie terenów i obiektów publicznych, obejmując zakresem „rewitalizacji” szerokie spektrum wszelkich działań podejmowanych w przestrzeni dla poprawy jej funkcjonalności, estetyki oraz jakości technicznej;
- ważnym czynnikiem warunkującym możliwość wykonania opracowań z zakresu rewitalizacji śródmieść jest czas – limitowany przede wszystkim szytym harmonogramem składania i rozpatrywania wniosków unijnych;
- w wielu przypadkach, poważne ograniczenie przy wykonywaniu koncepcji i projektów przebu-

dowy śródmieść wynika z braku odpowiedniego przygotowania procesu rewitalizacji przez samorządy miejskie, które zazwyczaj potrafią precyzyjnie określać swoje potrzeby, ale jednocześnie nie posiadają podstawowych dokumentów, studiów i analiz niezbędnych do rozpoczęcia pracy projektowej;

- niewystarczająca wiedza dotycząca elementów podlegających rewitalizacji często zmusza projektantów do przyjmowania rozwiązań ogólnych lub hipotetycznych, co znacząco utrudnia, a nawet uniemożliwia oszacowanie kosztów realizacji proponowanych działań i tym samym dyskwalifikuje cały projekt jako formalną podstawę wniosku o przyznanie pomocy finansowej ze źródeł zewnętrznych;
- istotną cechą koncepcji i projektów rewitalizacji przestrzeni śródmiejskich powinien być ich kompleksowy charakter, uwzględniający zadania o zróżnicowanej skali i zakresie, dotyczące zarówno przestrzeni publicznych i zespołów zabudowy, ale również pojedynczych obiektów lub ich części, a nawet elementów otoczenia budynków, małej architektury itp.;
- całościowe ujęcie procesu rewitalizacji w opracowaniach projektowych powinno dopuszczać etapową realizację proponowanych działań – z wyodrębnieniem inwestycji cząstkowych, rozdziałem zadań dotyczących własności publicznych i prywatnych, oraz uwzględnieniem własnych możliwości finansowych gmin miejskich.

Przypisy

- ¹ Projekt Rewitalizacji Centrum Lipnicy Murowanej został opracowany przez zespół projektowy w składzie: mgr inż. arch. Elżbieta Langer (Kierownik Zespołu Projektowego), dr inż. arch. Urszula Nowacka-Rejzner, mgr inż. arch. Paulina Langer, mgr inż. arch. Piotr Langer, mgr inż. arch. Agnieszka Wójtowicz, mgr inż. arch. Katarzyna Zawada, mgr inż. arch. Maja Bober, stud. arch. Mateusz Rudek.
- ² „Studium urbanistyczno-konserwatorskie Lipnicy Murowanej”, tom II – „Szczegółowe wnioski konserwatorskie – tekst, plansze, katalog wnętrz architektonicznych”, opracowane w czerwcu 1981 roku, w Pracowni Konserwacji Zabytków o. Kraków, autor: mgr inż. arch. W. Niewalda wraz z zespołem projektowym (Z. Różycka, J. Dworaczek, A. Hoszowska-Tomczyk). Koncepcję Zagospodarowania Wzgórza Zamkowego w Iłży opracował zespół projektowy w składzie: mgr inż. arch. Piotr Langer, mgr inż. arch. Paulina Langer, mgr inż. arch. Elżbieta Langer (nadzór merytoryczny), mgr inż. arch. Agnieszka Wójtowicz, mgr inż. arch. Katarzyna Zawada.
- ³ „Program ochrony i zagospodarowania zespołu zamkowego w Iłży”, opracowany listopadzie 1997 r. w ramach Krajowego Programu Ministerstwa Kultury i Sztuki „Ochrona i konserwacja architektury obronnej” przez arch. Zbigniewa Chołuję oraz arch. Irenę Gruszek z zespołem. Koncepcję Rewitalizacji Obszaru

Śródmieścia Strzyżowa opracował zespół projektowy w składzie: mgr nż. arch. Piotr Langer (Kierownik Zespołu Projektowego), mgr inż. arch. Paulina Langer, dr inż. arch. Anna Sikora, mgr inż. arch. Agnieszka Wójtowicz, mgr inż. arch. Elżbieta Langer (nadzór merytoryczny) oraz mgr inż. arch. Katarzyna Zawada (autorka szkiców porównawczych stanu istniejącego i przestrzeni miejskiej po wprowadzeniu rozwiązań projektowych).

⁴ Numer wniosku: wg KSI (SIMIK 07-13): WND-RPPK- 07.01.00-18-040/10, źródło: www.wrota.podkarpackie.pl.

⁵ Dla porównania – najwyżej oceniony projekt na liście rankingowej otrzymał 85,00 pkt., natomiast projekt zajmujący ostatnie miejsce uzyskał łączną notę 32,50 pkt. Źródło: www.wrota.podkarpackie.pl.

Literatura

- [1] Langer P. i in., *Koncepcja Rewitalizacji Obszaru Śródmieścia w Strzyżowie*, Bochnia 2010.
- [2] Langer P. i in., *Koncepcja Zagospodarowania Wzgórza Zamkowego w Ilży*, Kraków 2008.
- [3] *Ośrodki lokalne w strefie oddziaływania wielkich miast*, Heffner K., Marszał T. (red.), Biuletyn PAN KPZK, z. 238, Warszawa 2008.
- [4] Langer P. i in., *Projekt Rewitalizacji Centrum Lipnicy Murowanej*, Bochnia–Kraków 2007.
- [5] *Rewitalizacja, gentryfikacja i problemy rozwoju małych miast*, Heffner K., Marszał T. (red.), Studia PAN KPZK, t. CXXXVI, Warszawa 2011.
- [6] *Struktura przestrzenna małych miast – z perspektywy 20 lat transformacji*, Bartosiewicz B., Marszał T. (red.), Wyd. Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź 2011.
- [7] Wójtowicz A., *Inwestycje współfinansowane ze środków unijnych w małych miastach o różnym charakterze*, [w:] *Czasopismo Techniczne*, rok 103, Wyd. Politechniki Krakowskiej, Kraków 2006.
- [8] Wójtowicz A., *Szanse rewitalizacji małych miast przy wykorzystaniu środków unijnych w Małopolsce – doświadczenia*, [w:] *Specyfika odnowy małych i średnich miast w Polsce*, Poczobut J. (red.), Kraków 2009.
- [9] www.wrota.podkarpackie.pl.