

*dr inż. arch. Stanisław W. Lessaer*

*mgr inż. arch. Damian Zapala*

P.A. NOVA S.A.

*mgr inż. arch. Sebastian Borecki*

Archico S.C.

*mgr inż. Anna Siewiorek*

Urząd Miejski w Chrzanowie

## CENTRUM CHRZANOWA – REWITALIZACJA OPERACYJNA I JEJ REZULTATY

### Streszczenie

Rewitalizacja to proces ożywiania, a centrum miasta Chrzanowa to unikatowy podmiot tych działań.

Proces renesansu obszarów centralnych, a w szczególności miejskich przestrzeni publicznych, to powrót do istoty miasta i miejskości. Redefinicja konkretnych, przestrzennie wyodrębnionych części zurbanizowanego środowiska to skuteczna forma przeciwstawiania się zjawiskom dezurbanizacji, a także społecznej i gospodarczej stagnacji i degradacji miasta.

W praktyce strategia rewitalizacji operacyjnej centrum Chrzanowa to wiele skoordynowanych działań społecznych, przestrzennych i gospodarczych, podejmowanych jednocześnie w odniesieniu do całego miasta i stopniowo realizowanych w różnych jego skalach i miejscach.

Rynek Starego Miasta, pierwszy poddany tym procesom, w krótkim czasie stał się symbolem chrzanowskiej rewitalizacji i jej społecznej afirmacji.

**Słowa kluczowe:** rewitalizacja, przestrzeń publiczna, tradycja miejsca

### Summary

Revitalization is the process of giving a new life and the centre of Chrzanów is the unique target of the undertaken actions.

The new Renaissance of the central areas – and public urban spaces in particular – marks the return to the very core of the idea of the city and urbanity. The redefinition of particular, spatially isolated parts of the urbanized environment is an effective form of counteracting deurbanisation processes as well as the social and economic stagnation of the city.

In practice, the strategy of operational revitalization developed for the centre of Chrzanów is a series of coordinated social, spatial and economic activities undertaken with respect to the entire city, but carried out gradually in its various locations and scales.

The Old Town Market Square, the first to have undergone these processes, quickly became the symbol of the revitalization of the city of Chrzanów and its social affirmation.

**Key words:** revitalization, public space, tradition of place

## I. Wprowadzenie

Rewitalizacja operacyjna to dostosowana do potrzeb i wizji miasta Chrzanowa strategia definiowania celów i zadań rozwojowych, ściśle powiązana z procesami, jakie dla ich skutecznej realizacji zostały w tym mieście wdrożone.

Strategia rewitalizacji operacyjnej realizowana jest w granicach administracyjnych całego miasta Chrzanowa i sprowadza się do podstawowych grup działań, takich jak:

- identyfikacja problemów, delimitacja i monitoring potencjalnych obszarów kryzysowych i konfliktowych (od 1998 roku do dzisiaj),
- rewitalizacja rynku wraz z bezpośrednim otoczeniem (lata 2003–2005),
- wstępna delimitacja obszarów problemowych wskazanych do rewitalizacji według kryteriów społecznych, przestrzennych i gospodarczych (lata 2000–2004),
- opracowanie ogólnego programu rewitalizacji obszaru miejskiego na lata 2004–2013, wskazującego wszystkie obszary potencjalnych rewitalizacji (2004 rok),
- sporządzanie urbanistyczno-architektonicznych koncepcji, poprzedzających działania planistyczne i ustalenia szczegółowego programu rewitalizacji (lata 2005–2008),
- wykonywanie wielu skoordynowanych projektów realizacyjnych w granicach obszarów rewitalizacji (od 2005 roku do dzisiaj),
- opracowanie szczegółowego programu rewitalizacji kluczowego centralnego obszaru problemowego na lata 2008–2014 (lata 2007–2008),
- jednoczesna realizacja wielu projektów w granicach kluczowego centralnego obszaru problemowego (od 2005 roku do dzisiaj),
- stały postrewitalizacyjny monitoring obszarów w celu wyprzedzającego reagowania na możliwe ponowne pojawienie się symptomów kryzysowych (na bieżąco).

W działaniach tych podstawową rolę odgrywają strategiczne dokumenty administracji państwowej i samorządowej, a także strategię planowania przestrzennego. Tworząc płaszczyznę wspólnych zintegrowanych działań, których celem jak również rezultatem winna być **minimalizacja stanów kryzysowych i konfliktowych w przestrzeni miasta**.

Pierwsze z wymienionych strategii gwarantują spójność polityki miasta z polityką regionalną i krajową. Drugie tworzą prawne podstawy do tworzenia spójnego miejskiego systemu planowania, tym samym efektywnego kształtowania i zarządzania przestrzenią miejską.



Rysunek 1. Schemat integracji dokumentów administracji państwowej i samorządowej w rewitalizacji operacyjnej

Źródło: Rewitalizacja operacyjna w strukturze programu rewitalizacji centrum Chrzanowa.

W praktyce strategia rewitalizacji operacyjnej to wdrażany od końca lat 90. spójny system, w którym opracowane dokumenty Programów Rewitalizacyjnych na lata 2004–2013 oraz 2008–2014 są jednym z elementów. Oznacza to, iż zrozumienie potrzeb i konieczności wdrażania procesów odnowy przestrzeni miejskiej jest wyrazem woli i jasno zdefiniowanych długofalowych celów władz miasta, czego dowodem są konkretne przedsięwzięcia od wielu lat konsekwentnie realizowane.

## 2. Cele rewitalizacji

Rewitalizacja to proces ożywiania. To złożone, długoterminowe zmiany przestrzenne, społeczne i ekonomiczne wdrażane w zdegradowanych, zurbanizowanych i zabudowanych obszarach miast. Działania rewitalizacyjne podejmowane są w celu stworzenia warunków i podstaw dla trwałej poprawy poziomu życia mieszkańców całego miasta, niezależnie od tego, iż konkretnymi projektami rewitalizacyjnymi obejmowane są w pierwszym rzędzie wybrane, strategiczne jego miejsca. Zmiany jakości miejskich przestrzeni publicznych, standardów istniejącej i powstającej nowej zabudowy, aktywizacja i zmiany mentalności społeczności lokalnej, ożywienie gospodarcze, poprawa infrastruktury komunikacyjnej i technicznej to cele stawiane przed współczesnymi działaniami rewitalizacyjnymi.

Proces przywracania rangi centrum miasta i jakości przestrzeni publicznych to jedno z najtrudniejszych zadań w dziedzinie rewitalizacji. To próba powrotu do istoty miasta i miejskości, istoty społecznych, kulturowych i gospodarczych więzi leżących u podstaw jego dalszego rozwoju. Miasta rozumianego nie tylko jako zbiór domów, ulic i placów, lecz przede wszystkim jako pole pozytywnych społecznych aktywności, których miejscem i tłem jest zawsze konkretna formowana przez człowieka przestrzeń.

W przypadku Chrzanowa skuteczną rewitalizacją to trwałe zmiany wizerunku najważniejszych rejonów miasta, pociągające za sobą odbudowę społecznych

aktywności, a także odzyskiwanie stabilnego i godnego poziomu życia tych, których z tym miastem łączą trwale związki emocjonalne, rodzinne i kulturowe. To również próba odbudowy wartości, które w dobie globalizacji, swobody przemieszczania się, wyboru lepszego miejsca zamieszkania i atrakcyjniejszego miejsca pracy, mogą stać się podstawą do budowania swojej indywidualnej przyszłości w miejscu i w mieście rodzinnym.

### 3. Centrum – rynek – miejsce – znak

Śródmieście, a szczególnie centrum, jest symbolem miasta, jego wyróżnikiem, salonem, miejscem nobilitowanym zarówno z punktu widzenia władz miasta, mieszkańców, jak i przyjezdnych. To części miasta, w których szczególną rolę odgrywają przestrzenie publiczne, których kulminacją, przynajmniej w naszym kręgu kulturowym, był i jest rynek.

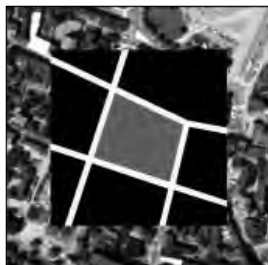
W praktyce urbanistycznej obszar przestrzeni publicznej jest dla każdego miasta indywidualną mapą, której kanwą jest siatka ulic i ciągów pieszych podkreślona placami i skwerami. Specyficznym zaś dopełnieniem są przyległe kwartały i bloki zabudowy, parki i inne formy zagospodarowania przestrzeni zurbanizowanej.

Obszar przestrzeni publicznych w skali miasta jest zwykle obszarem amorficznym, lecz na ten całościowy, pozornie chaotyczny obraz, składają się poszczególne założenia i wnętrza urbanistyczne, takie jak: rynek, place, pojedyncze ulice, mające swą czytelną formę, skalę, wymiary, w których osie, kompozycja, geometria, proporcje, odgrywają znaczącą rolę. Elementy te tworzą kod miejsca, stając się indywidualnym wzorcem form, który pomocny jest przy odbiorze przez użytkowników konkretnego wnętrza urbanistycznego oraz przypisania mu własnych subiektywnych cech, takich jak: ład, przyjazność, atrakcyjność, estetyka, różnorodność, funkcjonalność, klimat, prospołeczność czy bezpieczeństwo.

Jakość obszaru przestrzeni publicznych jest w znacznym stopniu uwarunkowana własnością nieruchomości i to nie tylko tych, na których są położone konkretne fragmenty ulic, placów, skwerów, tworzące specyficzną „podłogę urbanistyczną miasta”. Również naturalną oprawą miejskiej podłogi urbanistycznej są pierzeje, ciągi elewacji, ogrodzenia, ściany, linie i punkty zieleni. Bardzo często to właśnie te elementy decydują o jakości przestrzeni publicznych.

W konkretnym przypadku śródmieścia i centrum Chrzanowa, Rynek, miejsce najważniejsze, postrzegane i oceniane przez wszystkich, stał się poligonem rewitalizacji operacyjnej, a jednocześnie znakiem sygnującym dalsze działania w latach 2008–2014 związane z rewitalizacją centrum Chrzanowa.

Przeprowadzona rewitalizacja rynku wraz z jego bezpośrednim otoczeniem to początek stopniowego przeobrażania się pozostałych kluczowych miejskich przestrzeni, procesu prowadzonego z wykorzystaniem wypracowanych już doświadczeń, obejmującego kolejne **sfery i obszary rewitalizacji** oraz pozwalającego osiągnąć wszechstronne jej **rezultaty**.



Rysunek 2a. Miejsce

Rysunek 2b. Struktura Miejsca

Rysunek 2c. Znak

Źródło: Program Rewitalizacji Centrum Chrzanowa na lata 2008–2014.

#### 4. Sfery rewitalizacji

Przedmioty rewitalizacji odnoszą się do czterech podstawowych dziedzin życia i funkcjonowania miasta, do sfery: **środowiskowej, społecznej, techniczno-materialnej i gospodarczej.**

Z punktu widzenia rewitalizacji sfery:

- środowiskowa – to obraz, a jednocześnie stan specyficznego miejskiego środowiska przyrodniczego oraz środowiska kulturowego,
- społeczna – to mieszkańcy i odwiedzający, stali i chwilowi użytkownicy, to konkretna społeczność z jej specyfiką, tradycją, przyzwyczajeniami, zachowaniami i problemami, która w praktyce decyduje o aktywności i witalności miasta,
- techniczno-materialna – to wszystko, co nas na co dzień otacza, przestrzeń, obiekty, budowle, lokale, detale, tworzące indywidualne środowisko kulturowe o określonych wartościach historycznych, estetycznych i technicznych, miejsca, w których żyjemy, które postrzegamy emocjonalnie i z którymi się utożsamiamy,
- gospodarcza – to specyficzny gwarant właściwego funkcjonowania sfery społecznej i techniczno-materialnej, zapewnienie oczekiwanego poziomu życia, zamożności, satysfakcji zawodowej, różnorodności i aktywności gospodarczej, możliwości wyrównywania nierówności ekonomicznych i społecznych wynikających z nieprzystosowania do życia w wolnokonkurencyjnej gospodarce rynkowej.

Ze względu na specyfikę każda ze sfer jest identyfikowana i definiowana za pomocą odmiennych metod, narzędzi i warsztatu poznawczego. Mimo pozornej ich jedności, każda z innego punktu widzenia i w odmienny sposób określa i prezentuje stany kryzysowe i konfliktowe w skali miasta.

Dobre pod względem techniczno-materialnym obiekty i przestrzenie mogą generować konflikty społeczne i gospodarcze. Odwrotnie, dotknięte stanem kryzysu z punktu widzenia formy i wizerunku, obiekty i przestrzenie mogą towarzyszyć dobrej i gospodarnej społeczności.

W praktyce w strategii rewitalizacji operacyjnej zdecydowano się na przeanalizowanie stanów kryzysowych i konfliktowych oddzielnie dla każdej z wymienionych sfer, tworząc wynikową delimitację obszarów wskazanych do rewitalizacji z poziomu całego miasta, jak również z poziomu lokalnego.

## 5. Obszary rewitalizacji

Wyniki delimitacji uzyskane w każdej z wymienionych sfer działań powinny osiągnąć wspólny mianownik w najważniejszym ze względu na dalszy rozwój miasta obszarze. Zatem podstawowym zadaniem stało się wyodrębnienie tego obszaru przede wszystkim z punktu widzenia sfery techniczno-materialnej.

Sfera techniczno-materialna została potraktowana jako podstawowa, z uwagi na to, iż w sposób fizyczny decyduje o obliczu wybranego fragmentu. Ponadto kryteria wyboru tej strefy nie sprowadzają się do obrazu czarno-białego: kryzys – brak kryzysu. Starają się wyznaczyć obszar spójny przestrzennie i kulturowo, w którym cechy poszczególnych występujących w nim elementów urbanistycznych takich jak: place, ulice, skwery, parki, kwartały, budynki są bardzo zróżnicowane i z punktu widzenia problemów techniczno-materialnych wymagają indywidualnego podejścia. Stąd obszar wybrany według tych kryteriów był jedynie ramą, w której granicach dalsze strategiczne działania programów rewitalizacji poddano szczegółowym analizom i syntezom.

W wyniku takich właśnie działań w granicach administracyjnych miasta Chrzanowa wyodrębniono pięć obszarów problemowych, wskazanych do objęcia programami rewitalizacji.



Rysunek 3. Delimitacje w skali miasta – synteza

Źródło: Rewitalizacja operacyjna w strukturze programu rewitalizacji centrum Chrzanowa.

Należą do nich:

- **OPI** – centralny obszar problemowy śródmieście/centrum (140 ha) – zdegradowany obszar śródmiejski,
- **OPII** – południowy obszar problemowy (312,00 ha) – zdegradowany obszar przemysłowy i poprzemysłowy,
- **OPIII** – wschodni obszar problemowy strefy ochrony konserwatorskiej Kościelca (16,60 ha) – zdegradowany obszar mieszkaniowy,
- **OPIV** – zachodni obszar problemowy zabytkowego założenia przemysłowego Kąty (6,29 ha) – zdegradowany obszar przemysłowy,
- **OPV** – pasmowy obszar problemowy doliny rzeki Chechło (115,70 ha) – zdegradowany obszar przyrodniczy i mieszkaniowy.

## 6. Rezultaty rewitalizacji

Rezultaty rewitalizacji to w praktyce widoczne w danym obszarze miasta wyraźne zmiany w jakości otaczającej nas przestrzeni, a tym samym lepsze funkcjonowanie sfery społecznej i ekonomicznej. To wytworzenie specyficznej interakcji, której zadaniem i celem jest utrzymanie i polepszanie osiągniętych wyników bez koniecznych dalszych znaczących interwencji ze strony animatora procesu rewitalizacyjnego.

W strategii rewitalizacji operacyjnej wyodrębniono pięć stanów opisujących wyodrębniony obszar. Są to: efekty zastane, efekty stymulowane, efekty oczekiwane, efekty osiągnięte i efekty regulacyjne.

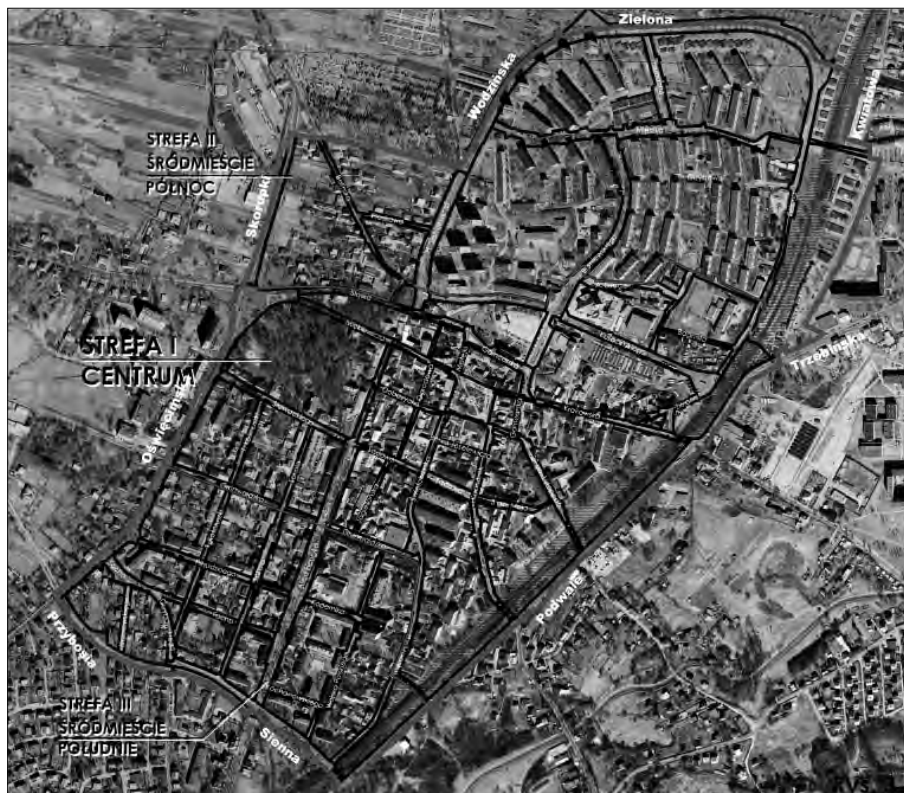
W przypadku Chrzanowa to odwzorowanie pełnego procesu rewitalizacji operacyjnej, zapoczątkowanego wyborem obszaru **śródmiejskiego** (rys. 4) i kończącego się konkretnymi rezultatami – realizacjami: przestrzeni publicznych, budynków użyteczności publicznej, infrastruktury komunikacyjnej i technicznej.

### Efekty zastane

Obraz stanu zastanego to punkt wyjścia do zdefiniowania rzeczywistych zasad i sposobów postępowania w odniesieniu do konkretnego obszaru. To określenie ról, jakie winien pełnić animator procesu rewitalizacyjnego w odniesieniu do wszystkich stron objętych tym procesem (rys. 5).

To identyfikacja, a następnie szczegółowy opis i analiza stanu istniejącego zagospodarowania, urządzenia i funkcjonowania śródmiejskiego obszaru problemowego. To konfrontacja wyżej wymienionych elementów ze stanem własnościowym, planistycznym i stanem technicznym.

Ocena stanu zastanego pozwala na wypracowanie praktycznego wielkoskalowego modelu opisującego strategię rewitalizacji operacyjnej jednocześnie w odniesieniu do całości oraz wybranych fragmentów centralnego i śródmiejskiego obszaru problemowego.



Rysunek 4. Granice obszaru objętego programem rewitalizacji 2008–2014 – 140 ha

Źródło: Program Rewitalizacji Centrum Chrzanowa na lata 2008–2014

Wydawać by się mogło, że w takim ujęciu strategia rewitalizacji wkracza w kompetencje planowania miejscowego czy role poszczególnych instytucji samorządowych. Tak nie jest. Pełni ona funkcję koordynatora działań, wypełniając tym samym luki, jakie istnieją w naszym prawodawstwie pomiędzy fazą ustawowego planowania i ustawowego projektowania, w którym nie ma miejsca na skoordynowane, koncepcyjne projektowanie urbanistyczno-architektoniczne, wykraczające poza ramy ograniczeń prawno-własnościowych. Ich renesans to próba powrotu do sytuacji znanych z europejskich doświadczeń, gdzie najciekawsze, a jednocześnie realne i realizowalne plany miejscowe, założenia urbanistyczne, a także poszczególne obiekty, były poprzedzane wielodyscyplinarnymi, wielowariantowymi koncepcjami urbanistyczno-architektonicznymi, pozyskiwanymi często w trybie otwartych konkursów na twórcze prace planistyczne.





Rysunek 5. Struktura urbanistyczna stanu istniejącego – zastanego

Źródło: Program Rewitalizacji Centrum Chrzanowa na lata 2008–2014.

## Efekty stymulowane

W praktyce rewitalizacja to proces, którego celem jest przerwanie stanu kryzysowego i stymulowanie zmian pozytywnych w stosunku do każdego zidentyfikowanego konfliktowego obszaru. Rewitalizacja obszaru to próba powrotu do przestrzeni zróżnicowanych, wielofunkcyjnych. To proces stopniowych zrównoważonych zmian (na lepsze), zachodzących jednocześnie (na zasadzie sprzężenia zwrotnego) pomiędzy zachowaniami społeczności a kierunkami przekształcania się użytkowanych przez nią miejsc (przestrzeni). Animator procesu rewitalizacyjnego winien wyprzedzać oczekiwania i potrzeby wszystkich występujących i funkcjonujących w tym obszarze stron, ukierunkowując i stymulując ich zamierzenia i aktywności.

Identyfikacja stanu istniejącego winna zatem pozwolić na czytelne określenie dodatkowych pozaustawowych ról miasta w stosunku do obszaru śródmiejskiego. I tak w granicach:

- przestrzeni publicznych – miasto winno być: animatorem, kreatorem, inwestorem,
- nieruchomości miejskich i skarbu państwa realizujących cele publiczne – miasto winno być: animatorem, współkreatorem, współinwestorem i recenzentem,
- nieruchomości prywatnych realizujących cele publiczne – miasto winno być: współanimatorem, współkreatorem i recenzentem,
- nieruchomości prywatnych pozostałych – miasto winno być: współanimatorem i recenzentem wszelkich przedsięwzięć mających materialny wymiar.

Dla centralnego obszaru problemowego – śródmieścia – priorytetowymi celami i działaniami rewitalizacyjnymi powinny być: zachowanie i rozwój wielofunkcyjnej, indywidualnej struktury przestrzennej i programowej, skupionej wokół aktywnych przestrzeni publicznych, decydujących o odmienności i konkurencyjności tej części miasta w stosunku do ośrodków sąsiednich.

### Efekty oczekiwane

Efekty oczekiwane to rozwijanie podstawowych przyszłych cech tego obszaru, takich jak: wyjątkowość i ranga, walory urbanistyczne, dostępność komunikacyjna, jakość istniejącej zabudowy i potencjał obszaru.

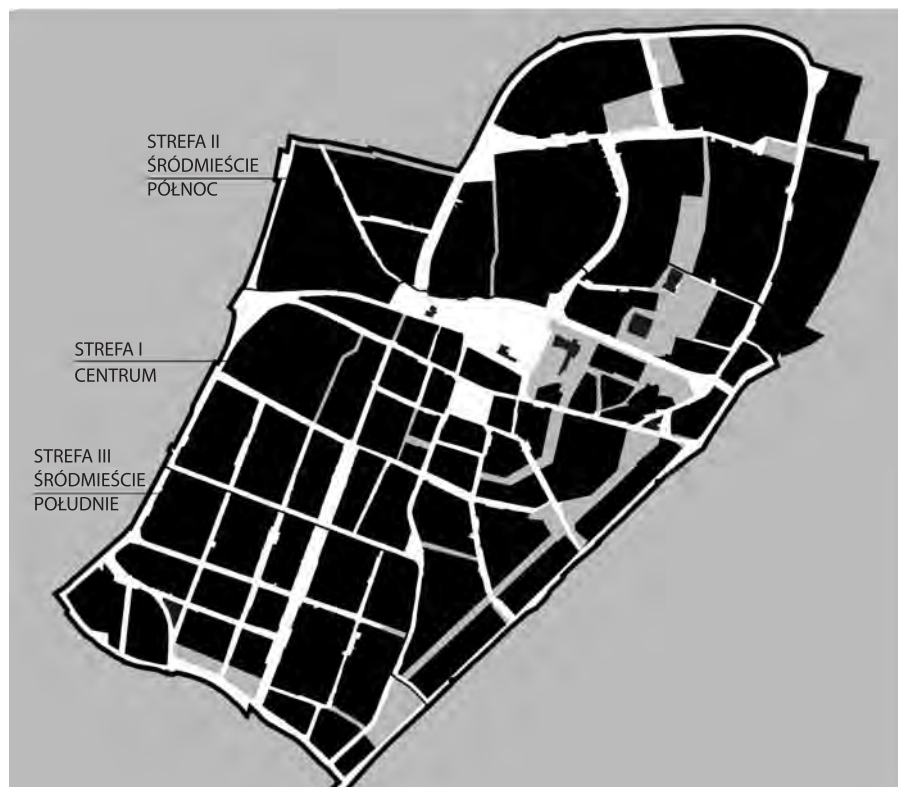
Lokalne działania rewitalizacyjne winny być zawsze postrzegane, a następnie realizowane na tle bezpośredniego otoczenia. W praktyce to właśnie charakter (jakość) otoczenia – sąsiedztwa – decyduje o tym, czy wdrażane lokalne programy rewitalizacji stają się działaniami wyizolowanymi, czy też mają szansę samoistnego rozwoju, to jest przenoszenia wypracowanych mechanizmów i doświadczeń na tereny przyległe.

Efektywność wdrażanego programu rewitalizacyjnego postrzegana jest przez ocenę jakości życia i jakości otaczającej przestrzeni formułowaną subiektywnie przez stałych mieszkańców (użytkowników) obszaru objętego programem. Wyrazem ich aprobaty jest zazwyczaj wzrost aktywności społeczności oraz większe zainteresowanie (współudział) społeczności we wdrażaniu kolejnych etapów zaplanowanego rozwoju (rys. 6).

Z punktu widzenia jakości przestrzeni pozytywne zmiany najszybciej mogą być osiągnięte i widoczne w obszarach przestrzeni publicznych – w zmianach, w których główną rolę winno odgrywać miasto, a także w bezpośrednio przyległych do niego terenach, w odniesieniu do których miasto może jedynie stymulować kierunkami zmian, lecz w większości przypadków samo nie będzie mogło ich realizować.

W praktyce ocena rewitalizowanej przestrzeni to wypadkowa ocen wystawianych przez jej użytkowników, a przypisywanych poszczególnym zapamiętywanym przez nich sekwencjom obrazów przestrzeni miejskiej, decydujących o społecznym pozytywnym lub negatywnym jej postrzeganiu i odbiorze.

Słuszna wydaje się zatem teza, iż stosunkowo łatwe i szybkie zmiany w otaczającej nas przestrzeni publicznej miasta mogą przyspieszyć znacznie trudniejszą rewitalizację procesów zachodzących w zachowaniach i mentalności społeczności lokalnych. Teza ta w pełni została potwierdzona w trakcie procesu



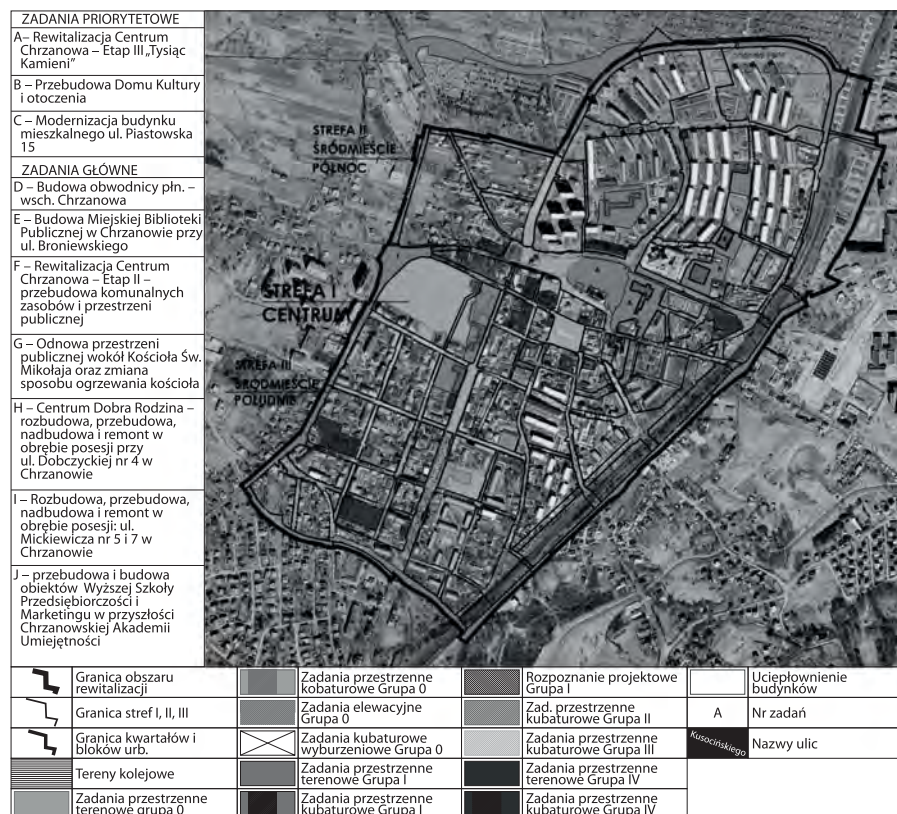
Rysunek 6. Struktura urbanistyczna stanu istniejącego – oczekiwanego.

Źródło: Program Rewitalizacji Centrum Chrzanowa na lata 2008–2014.

przebudowy rynku i z powodzeniem może stanowić jedną z podstaw kolejnych inwestycyjnych działań rewitalizacyjnych w obszarze ścisłego centrum miasta, a także szerokiego obszaru śródmieścia Chrzanowa.

### Efekty osiągnane

Dotychczasowe efekty rewitalizacji operacyjnej należy omówić oddzielnie w kategoriach rezultatów: **realizacyjnych, przedrealizacyjnych i proceduralnych**. W każdej z nich przedstawiono jedynie wybrane przedsięwzięcia. Ich lista jest znacznie dłuższa i obejmuje: przestrzenie publiczne, założenia urbanistyczno-architektoniczne, budynki i budowle, których rozkład w skali centrum i szerokiego śródmieścia zilustrowano na rysunku 7.



Rysunek 7. Zadania przestrzenne na tle docelowej struktury urbanistycznej do realizacji w latach 2008–2014

Źródło: Program Rewitalizacji Centrum Chrzanowa na lata 2008–2014.

Wybrane i omówione przedsięwzięcia pociągają za sobą natychmiastowe zmiany w szeroko rozumianym środowisku, społeczności lokalnej i jej gospodarczej aktywności. Każde z nich jest inne, lecz każde wnosi konkretny wkład w budowę poszerzającej się strefy przyjaznego miasta.

#### A) Rezultaty realizacyjne – „Rynek”

Zadanie pod nazwą „Przebudowa Rynku” zostało w pełni zrealizowane w latach 2003–2005, a osiągnięte wyniki są rezultatem przyjętych procedur postępowania i konsekwentnego kierowania działaniami rewitalizacyjnymi, począwszy od idei, a kończąc na oddaniu obiektu do użytkowania. Głównym celem rewitalizacji było przywrócenie roli rynku jako usługowego i kulturalnego centrum miasta. Uczynienie z rynku miejsca stymulującego wysoki poziom życia, zachęcającego do codziennych spotkań i umacniania się więzi mieszkańców ze swoim miastem „Małą Ojczyzną”.



Rysunek 8. Rynek z lotu ptaka po przebudowie

Źródło: Program Rewitalizacji Centrum Chrzanowa na lata 2008–2014.

Podstawę osiągnięcia oczekiwanego pozytywnego rezultatu rewitalizacji stanowią:

- trafny wybór obszaru do rewitalizacji,
- uzyskanie społecznej akceptacji,
- wariantowe opracowania koncepcyjne, uzyskane w drodze konkursu urbanistyczno-architektonicznego,
- wypracowanie niepodważalnych podstaw prawnych dla całego przedsięwzięcia,
- wybór wariantu optymalnego i przygotowanie kompleksowej dokumentacji projektowej,
- promocja proponowanych rozwiązań projektowych,
- analiza dodatkowych potrzeb i konfliktów ujawnionych w trakcie opracowań projektowych,
- rozszerzenie zakresu działań projektowych o kompleksowe uzbrojenie terenu, reorganizację układu komunikacyjnego, koordynację przebudowy budynków przyrynkowych,
- prowadzenie procesu projektowego w sposób otwarty, pozwalający na szybkie reagowanie na pojawiające się konflikty,
- pozyskanie partnerów inwestycyjnych w gronie instytucji prawnych i osób fizycznych,
- wypracowanie modelu skoordynowanego finansowania kompleksowego przedsięwzięcia przez wielu partnerów,
- wyłonienie głównego realizatora przedsięwzięcia w trybie ustawowym, ze szczególnym uwzględnieniem doświadczeń przy realizacji analogicznych przedsięwzięć,
- stała koordynacja i monitoring prowadzonych prac realizacyjnych,
- stymulowanie i pomoc organizacyjna przy działaniach inwestorów prywatnych w pierzejach rynku,

- niekonfliktowa, terminowa realizacja przedsięwzięcia publicznego i wszystkich przedsięwzięć indywidualnych, prowadzonych w przestrzeni rynku,
- uhonorowanie mieszkańców, współuczestników procesu inwestycyjnego, pamiątkowymi medalami,
- promocja osiągniętego rezultatu w skali miasta, regionu i kraju.

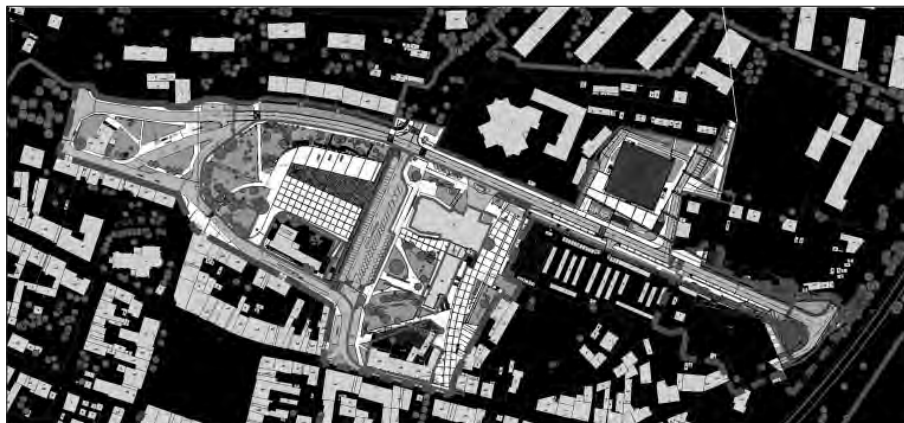
Wymienione kolejne zdarzenia z kalendarium realizacji etapu I rewitalizacji to przede wszystkim przedstawienie osiągniętych celów materialnych, łatwych do zauważenia i bezpośredniej oceny. Okazało się jednak, że konsekwentna i przemyślana rewitalizacja pociągnęła za sobą działania, których oczekiwano, lecz które nie zależały bezpośrednio od animatorów przedsięwzięcia. Zasadniczo zmieniła się społeczna rola miejsca, a tym samym społeczne funkcjonowanie tego obszaru. Miejsce zostało zaakceptowane przez większość mieszkańców miasta. Utożsamiają się z nim różne grupy wiekowe, bo każda z nich znalazła tutaj coś dla siebie. To przestrzeń, w której z powodzeniem mogą odbywać się zarówno imprezy masowe, jak i spotkania kameralne. To miejsce, które przez swoją formę, ład, przesłanie projektowe i program funkcjonalny jest otwarte i przyjazne dla różnych indywidualnych aktywności. Urbanistyczno-architektoniczna nobilitacja miejsca początkowo wymusiła, a dziś w sposób naturalny stymuluje zachowania użytkowników. Została tym samym potwierdzona teza, iż dobre miejsca zmieniają i humanizują zachowania jej użytkowników.

Kolejna sfera procesów rewitalizacji uzyskała tu szczególne potwierdzenie. Zmieniły się funkcje parterów wszystkich przyrynkowych kamienic. Przypadkowe lokale przekształciły się w atrakcyjne miejsca handlowe i usługowe, które świadczą o aktywizacji gospodarczej i przystosowaniu się społeczności do zasad wolnego rynku. Nastąpiły również istotne zmiany w strukturze własnościowej, zaniedbane dotąd budynki po ich rehabilitacji stały się atrakcyjną ofertą na rynku nieruchomości. Dziś, po czterech latach od oddania rynku do użytkowania można potwierdzić, iż proces rewitalizacji doprowadził do samoregulacji wszystkich przestrzennych społecznych i gospodarczych procesów w tym terenie. Kolejne zmiany, jakie można obserwować, to podwyższanie standardów obiektów, rewitalizacja wewnątrz przyrynkowych kwartałów, bezpowrotne odejście od przypadkowości i bylejakości działań.

## B) Rezultaty realizacyjne – „Tysiąc kamieni”

Zadanie „Tysiąc kamieni” jest w trakcie realizacji. Jest drugim po rynku obszarem zintegrowanych działań rewitalizacyjnych, zainicjowanych przez miasto, w którym bierze udział wiele instytucji partnerskich.

„Tysiąc kamieni” to formalna nazwa przedsięwzięcia, w którego skład wchodzi rewitalizacja przestrzeni publicznych w rejonie: placu 1000-lecia i ulicy Kusocińskiego oraz przebudowa znaczących obiektów użyteczności publicznej Dom Kultury i Hali Sportowej wraz z otoczeniem. Są to złożone działania w amorficznej przestrzeni, których granice przenikają się z otaczającą chaotyczną zabudową przedwojenną i współczesną oraz przebiegają wokół nieruchomości będącej dominantą, jaką jest bryła kościoła pw. Matki Boskiej Różańcowej.



Rysunek 9. Rewitalizacja Centrum Chrzanowa Etap III „Tysiąc kamieni” – projekt zagospodarowania

Źródło: Rewitalizacja operacyjna w strukturze programu rewitalizacji centrum Chrzanowa.

Rewitalizacja tego obszaru to próba stworzenia odmiennych niż rynek przestrzeni publicznych utworzonych z przenikających się różnych założeń urbanistycznych, w tym miejskiej zieleni i otoczenia wolno stojących znaczących obiektów, którym przywraca się ich publiczny i ogólnodostępny charakter, uzupełniając jednocześnie ich funkcjonalność.

Oczekiwane rezultaty, w wyniku przeprowadzenia procesu rewitalizacji to:

- 1) znaczące poszerzenie zasięgu zrewitalizowanych śródmiejskich przestrzeni publicznych,
- 2) objęcie zadaniem wszystkich nieuformowanych terenów, położonych pomiędzy zwartą kwartałową strukturą historycznego centrum, chaotyczną zabudową północnego otoczenia ulicy Krakowskiej oraz północnymi osiedlami mieszkaniowymi położonymi w bezpośrednim sąsiedztwie centrum,
- 3) dostosowanie granic obszaru rewitalizacji do złożonej struktury własnościowej terenów przyległych,
- 4) uporządkowanie struktur własnościowych wewnątrz obszaru rewitalizacji,
- 5) uporządkowanie układu komunikacyjnego i parkingowego oraz organizacji ruchu kołowego,
- 6) wykreowanie wielokierunkowych powiązań pieszych,
- 7) przywrócenie przebudowanym wolno stojącym obiektom, takim jak Dom Kultury i Hala Sportowa znaczącej roli.
- 8) ukierunkowanie dalszych działań rewitalizacyjnych w:
  - kwartałach przyrynkowym i przyległych do ulicy Krakowskiej polegających na kontynuacji kwartałowej, zwartej, obrzeżnej zabudowy,

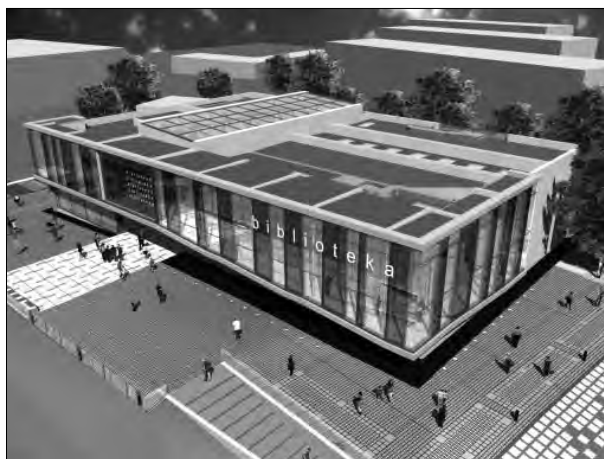
- obszarach zabudowy mieszkaniowej, przyległej do ulicy Kusocińskiego polegających na kontynuacji zabudowy i uporządkowanych otoczeniach wolno stojących budynków,
  - otoczeniu budynku urzędu skarbowego polegających na przebudowie i rozbudowie w formie zespołu budynków otoczonych przestrzeniami publicznymi,
- 9) przywrócenie rangi placu 1000-lecia z podkreśleniem historycznych i współczesnych osi i relacji kompozycyjnych,
  - 10) utworzenie nowych osi kompozycyjnych i pasaży pieszych po wschodniej stronie Domu Kultury i Hali Sportowej,
  - 11) programowe i funkcjonalne zróżnicowanie przestrzeni w dostosowaniu do funkcji przyległych obiektów,
  - 12) stymulowanie rozwoju przestrzeni publicznych w kierunku północnym, w otoczeniu realizowanej biblioteki publicznej, oraz wschodnim, w rejonie intensywnie rozwijających się funkcji handlowo-usługowych i komunikacyjnych przy ulicy Trzebińskiej.

**C) Rezultaty realizacyjne – „Budowa Miejskiej Biblioteki Publicznej przy ulicy Broniewskiego”**

Budowa biblioteki to bezpośrednia, przestrzenna kontynuacja zadania „Tysiąc kamieni”. Nowa biblioteka wraz z otaczającymi ją przestrzeniami publicznymi domyka od północy oś ulicy Bagnistej i skupia wokół siebie bezpośrednie piesze przejścia od strony ulic J. Kusocińskiego i Zielonej.

Oczekiwane rezultaty przestrzenno-programowe to:

- adaptacja zrujnowanych pawilonów handlowych i ich bezpośredniego otoczenia do nowej funkcji,



Rysunek 10. Projekt Miejskiej Biblioteki Publicznej przy ulicy Broniewskiego  
Źródło: ARCHICO S.C. M. Laskowski, A. Płomecki.



- nadanie substandardowemu miejscu cech śródmiejskich,
- budowa nowego centrotwórczego obiektu kultury o wysokich walorach architektonicznych,
- nobilitacje przyległych terenów ze względu na ogólnomiejską rangę inwestycji,
- rozszerzenie działań rewitalizacyjnych na obszary zabudowy z lat sześćdziesiątych.

Zadanie jest w trakcie realizacji (rys. 10).

**D) Rezultaty przedrealizacyjne – „Nowa kamienica miejska  
– ul. Garncarska”**

Nowy zespół kamienic ma domknąć ostatnią lukę budowlaną w intensywnie rewaloryzowanym przez prywatne podmioty kwartale przyrynkowym. Zadanie jest formą oferty projektowej skierowanej do właścicieli nieruchomości, tworzącej od strony południowo-zachodniej oprawę zadania „Tysiąc kamieni”. Propozycje projektowe są przykładowym, jednym z wielu możliwych wariantów kubaturowego domknięcia kwartału, którego zabudowa winna utworzyć nową południową pierzeję placu 1000-lecia.

Oczekiwane rezultaty przestrzenno-programowe to:

- określenie potencjału miejsca i możliwych kierunków jego zagospodarowania,
- stymulowanie przyszłych działań projektowych,



Rysunek 11. Projekt nowej kamienicy miejskiej – ulica Garncarska

Źródło: Program Rewitalizacji Centrum Chrzanowa na lata 2008–2014.

- monitoring i porządkowanie struktury własnościowej w dostosowaniu do propozycji projektowej,
  - rozpoczęcie dialogu z właścicielami i potencjalnymi inwestorami,
  - wykreowanie współczesnej formuły niskiego budynku śródmiejskiego.
- Zadanie jest w trakcie przygotowania (rys. 11).

**E) Rezultaty przedrealizacyjne – „Przebudowa i rozbudowa Chrzanowskiej Akademii Umiejętności – ul. Woynarowska”**

Przebudowa historycznego budynku Wyższej Szkoły Przedsiębiorczości i Marketingu to pierwszy etap tworzenia kompleksu obiektów edukacyjnych, planowane jest połączenie przebudowy istniejącego narożnego historycznego budynku szkolnego z docelową rozbudową nowej części edukacyjnej. W nowym skrzydle zrealizowane zostaną sale wykładowe i aula, służące nie tylko akademii, lecz uzupełniające ofertę miejskich ogólnodostępnych obiektów edukacji i kultury.

Oczekiwane rezultaty przestrzenno-programowe to:

- opracowanie docelowego długoterminowego programu przebudowy i rozbudowy budynków edukacyjnych pozwalającego na niekolizyjne wyodrębnienie dwu etapów przebudowy istniejącego budynku i budowy nowego skrzydła akademii,
- docelowe zagospodarowanie otoczenia zielonego skweru tworzącego północne otoczenie kościoła pw. św. Mikołaja,
- funkcjonalna aktywizacja ciągłej ulicy Woynarowskiej,
- utworzenie zachodniej pierzei ulicy Woynarowskiej,
- kompozycyjne domknięcie widoków od strony placu 1000-lecia,



Rysunek 12. Projekt przebudowy i rozbudowy Chrzanowskiej Akademii Umiejętności – ulica Woynarowska

Źródło: ARCHICO S.C. M. Laskowski, A. Płomecki.

- przedstawienie potencjalnych możliwości i wykreowanie współczesnych zasad przebudowy i rozbudowy kompleksu edukacyjnego.
- Zadanie jest w trakcie przygotowania (rys. 12).

**F) Rezultaty realizacyjne i przedrealizacyjne – budowa obwodnicy północno-wschodniej Chrzanowa, rewitalizacja struktury urbanistycznej i przestrzeni publicznych śródmieścia**

Wszystkie z przedstawionych w punktach A–E i na rysunku 7 zadań, niezależnie od ich terenowego czy kubaturowego charakteru, są działaniami zdecydowanie lokalnymi. Wszystkie rozgrywają się również w granicach „centralnego obszaru problemowego” (rys. 13 i rys. 14), w którym skoordynowane kompleksowe działania rewitalizacyjne obejmują w sferach:

- realizacyjnej przebudowę obrzeżnego i wewnętrznego układu dróg publicznych, w tym budowę północno-wschodniej obwodnicy Chrzanowa,
- przedrealizacyjnej wypracowanie docelowego modelu struktury urbanistycznej oraz ukształtowania ogólnodostępnych przestrzeni publicznych.

**Budowa obwodnicy północno-wschodniej Chrzanowa** to priorytetowe zadanie komunikacyjne w skali miasta i śródmieścia. Jego realizacja pozwoli na:

- rzeczywiste, fizyczne wyodrębnienie „centralnego obszaru problemowego”,
- utworzenie czwartej północnej granicy śródmieścia przebiegającej wzdłuż nowego podstawowego układu drogowego,
- zapewnienie wielokierunkowej komunikacyjnej obsługi śródmieścia i centrum,
- modernizację obrzeżnego układu drogowego tworzącego pełną śródmiejską obwodnicę,
- modernizację wewnętrznego śródmiejskiego układu drogowego,
- segregację ruchu i dostosowanie klas i kategorii dróg wewnątrz obszaru do funkcjonalnej specyfiki poszczególnych ulic i systemu przestrzeni publicznych, w tym przestrzeni pieszych,
- wyodrębnienie obszarów dominacji i wyłączności ruchu pieszego oraz obszarów ruchu uspokojonego,
- utworzenie skoordynowanego systemu parkowania.

**Rewitalizacja struktury urbanistycznej i przestrzeni publicznych centrum** to w kolejności ostatnie z przedstawianych zadań rewitalizacyjnych. Z urbanistycznego punktu widzenia zadanie to jest opracowaniem podstawowym. To ono tworzy spójną wizję i ideę docelowego kształtu obszaru śródmiejskiego. Uwzględnia wszystkie cele i zadania programu rewitalizacji, koordynując je i tworząc przestrzenną całość. Rewitalizacja struktury 140 ha obszaru śródmieścia, w wymiarze przestrzennym, realizuje:

- odtworzenie wyrazistej struktury urbanistycznej, odmiennej dla każdej ze stref, to jest: Centrum, Śródmieścia-Północ i Śródmieścia-Południe,
- odnowę i poszerzenie przestrzeni publicznych wokół historycznego centrum miasta,
- wyodrębnienie i rewitalizację pozostałych przestrzeni publicznych, w tym miejskich kompleksów zieleni,

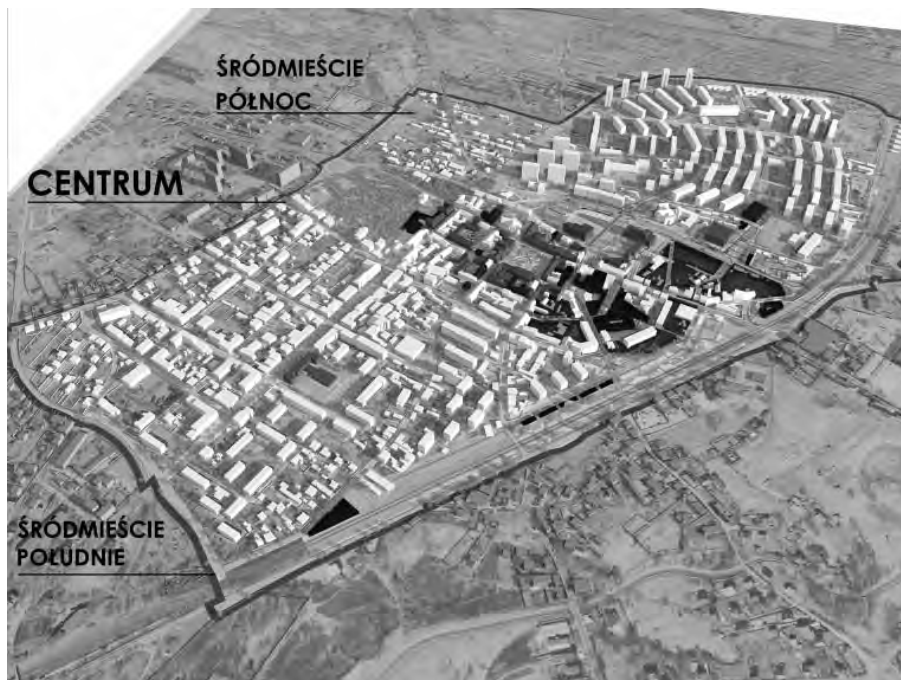
- wykształcenie docelowego układu dróg publicznych i ogólnodostępnych przestrzeni pieszych,
- redefinicję istniejących substandardowych, pustych lub niewłaściwie wykorzystywanych przestrzeni,
- rehabilitację różnych typów i form zabudowy i zagospodarowania,
- stymulację nowych zadań inwestycyjnych, podejmowanych przez różne podmioty publiczne i prywatne,
- jednolite podstawy do prowadzenia bieżącej spójnej polityki przestrzennej, własnościowej i planistycznej, w tym sporządzania planów miejscowych i wydawania na bieżąco pozaplanistycznych decyzji administracyjnych.

Zadania ujęte w programie rewitalizacji, a szczególnie projekty w sferze przestrzeni publicznej wyraźnie dążą do wzmocnienia rangi obszaru centralnego, wykreowania nowych idei i strategii rozwojowych: przestrzennych, programowych i inwestycyjnych, których rezultatem winna być poprawa jakości życia i aktywności gospodarczej, zwiększenie atrakcyjności i konkurencyjności obszaru, wreszcie trwała zmiana wizerunku śródmieścia oparta na wykształczonej strukturze urbanistycznej i uformowanych atrakcyjnych przestrzeniach publicznych.



Rysunek 13. Wizja docelowej struktury przestrzennej Śródmieścia

Źródło: Program Rewitalizacji Centrum Chrzanowa na lata 2008–2014.



Rysunek 14. Wizualizacja docelowej struktury przestrzennej Śródmieścia (tło fot. J. Moczulski)  
Źródło: Program Rewitalizacji Centrum Chrzanowa na lata 2008–2014.

### G) Rezultaty proceduralne

Najważniejszymi proceduralnymi rezultatami wdrażania strategii rewitalizacji operacyjnej stało się:

- sporządzenie i uchwalenie programu rewitalizacji obszaru miejskiego Chrzanowa na lata 2004–2013,
- sporządzenie i uchwalenie lokalnego programu rewitalizacji obszarów miejskich, ukierunkowanego przede wszystkim na poprawę jakości przestrzeni publicznej centrum i śródmieścia miasta – programu rewitalizacji centrum Chrzanowa na lata 2008–2014,
- powołanie jednostki organizacyjnej na bieżąco zajmującej się koordynacją wszelkich działań w granicach rewitalizowanego obszaru problemowego,
- przeprowadzenie procedur formalnoprawnych dla szeregu przedsięwzięć przygotowanych wyprzedzająco lub jednocześnie w stosunku do wyżej wymienionych formalnych dokumentów programu rewitalizacji.

Sukcesem organizacyjnym jest skupienie wokół programu, którego głównym realizatorem jest burmistrz miasta Chrzanowa, szerokiego grona zainteresowanych stron i partnerów. Oznacza to, iż wszystkie planowane zadania, niezależnie

od tego, czy są zadaniami gminy, czy zgłaszanymi przez partnerów programu, są wzajemnie skoordynowane. Ta specyficzna forma wyprzedzającego społecznienia i partycypacji wszystkich działań planowanych w granicach wybranego do rewitalizacji obszaru problemowego pozwala na optymalizację zamierzeń inwestycyjnych, racjonalizację kosztów i osiągnięcie rezultatu wielokrotnie danego.

## Rezultaty regulacyjne

Monitoring postrewitalizacyjny to ostatnie ogniwo skutecznego procesu. Pozwala ujawnić ewentualne niezgodne z założeniami zachowania czy sposoby funkcjonowania obszaru zrewitalizowanego, wdrażając na bieżąco stosowne działania regulacyjne. Pozwala również określić, czy przeprowadzony wysiłek rewitalizacyjny jest rozwijany i wzbogacany aktywnością właścicieli, mieszkańców i użytkowników przedmiotowej przestrzeni i czy udało się wywołać efekt dodatniej samoregulacji. Jeśli tak, to dopiero po kilku latach od oficjalnego zakończenia rewitalizacji konkretnego miejsca będzie można potwierdzić, iż proces przemian zakończył się trwałym sukcesem i nie wymaga wzmoczonych działań o kontrolnym charakterze.

## 7. Uwagi końcowe

Przedstawiony chrzanowski model rewitalizacji operacyjnej jest indywidualnym kompleksowym zespołem skoordynowanych przedsięwzięć. Operacyjny charakter jest rezultatem przemyślanego scenariusza potrzeb, zadań i działań, a także założeń i możliwości finansowych gminy Chrzanów. Przedstawione rozwiązania projektowe i organizacyjne potwierdzają, iż rzeczywiste prace winny zaczynać się na długo przed oficjalnym rozpoczęciem realizacji konkretnego programu i nie kończą się w momencie oddania do użytkowania zrewitalizowanej części miasta. Procesy i związane z nimi procedury funkcjonują przez cały okres przygotowania, realizacji, jak też po jej zakończeniu. Zaistniałe bowiem zmiany w strukturze przestrzennej są czytelne i wymierne od zaraz, lecz to, czy pociągną one, zgodnie z założeniami i oczekiwaniami, zmiany w aktywności, zachowaniach i standardach socjalnych i gospodarczo-ekonomicznych, można zaobserwować dopiero po latach. Tę naturalną weryfikację wiele z zakończonych chrzanowskich zadań inwestycyjnych przeszło z powodzeniem, tworząc trwałe podstawy do wdrażania kolejnych przedsięwzięć, poszerzając tym samym granice zasięgu obszaru dobrego miasta.

## Literatura

*Program Rewitalizacji Centrum Chrzanowa na lata 2008–2014 (2008)*, Urząd Miejski w Chrzanowie.

*Rewitalizacja operacyjna w strukturze programu rewitalizacji centrum Chrzanowa*, dok. elektr. w firmie P.A. Nova S.A.

W artykule, za zgodą Urzędu Miejskiego w Chrzanowie, wykorzystano projekty i materiały graficzne, zamieszczone w „Programie Rewitalizacji Centrum Chrzanowa na lata 2008–2014, wykonane przez Zespół Autorski Firmy P.A. Nova S.A. pod kierunkiem Stanisława W. Lessaera (rysunki 1–14), z wyjątkiem rysunków 11 i 12, autorstwa ARCHICO s.c. M. Laskowski, A. Płomecki.