



## OCHRONA TOŻSAMOŚCI PRZESTRZENNEJ MIASTA SZANSĄ NA REWITALIZACJĘ KOZIENIC<sup>1</sup>

### PROTECTION OF SPATIAL IDENTITY AS A CHANCE OF REVITALIZATION OF KOZIENICE<sup>1</sup>

**Anna Majewska**

dr inż. arch.

**Paulina Siwik**

mgr inż.

Politechnika Warszawska

Wydział Geodezji i Kartografii

Katedra Gospodarki Przestrzennej i Nauk o Środowisku Przyrodniczym

#### STRESZCZENIE

Położone nad Wisłą Koźmierz były znane już w średniowieczu. Początkowo funkcjonowały głównie jako miejsce królewskich polowań, by następnie przekształcić się w ośrodek przemysłu. Rozwój przestrzenny miasta koncentrował się wokół założenia pałacowo-parkowego i wydłużonego rynku, dopiero lata współczesne wprowadziły do centrum monotonną zabudowę blokową. Dziś Koźmierz poszukują swojej lokalnej, trochę zagubionej tożsamości, która może stanowić potencjał rozwojowy miasta.

Słowa kluczowe: Koźmierz, rewitalizacja, rozwój przestrzenny, tożsamość.

#### ABSTRACT

Koźmierz located in Vistula's river, was known since the middle ages. At the beginning was functioned as the royal hunting place and was transformed into an industrial center. The spatial development of the city focused on a palace and park assumptions and a prolonged market; a monotonous block building was introduced into the city center until the present days. Nowadays Koźmierz located in the attractive area is looking for its lost identity which may be a development potential of the city.

Keywords: identity, Koźmierz, revitalization, spatial development.

<sup>1</sup> W niniejszym opracowaniu przedstawiono elementy pracy magisterskiej pt. *Analiza możliwości przekształceń funkcjonalno-przestrzennych strefy centralnej Koźmierz*, wykonanej przez mgr inż. Paulinę Siwik w Katedrze Gospodarki Przestrzennej i Nauk o Środowisku Przyrodniczym Politechniki Warszawskiej pod kierunkiem dr inż. arch. Anny Majewskiej.

This paper contains parts of master thesis *Analysis of possibilities for functional and spatial transformations of the central zone of Koźmierz* carried out by MSc. Paulina Siwik in the Department of Spatial Planning and Environmental Sciences of Warsaw University of Technology under the direction of PhD Anna Majewska.

## 1. WSTĘP

Małe miasta to zjawisko ciekawe zarówno pod względem urbanistycznym, jak i socjologicznym. Jak pisze Gzell, *pozytywna małomiejskość – to zjawisko mające korzenie w tym, co piękne* [4, s. 229]. Pomimo że były wielokrotnie niszczone w kolejnych wojnach, palone i grabione często zachowują znaczące relikty naszego narodowego dziedzictwa, w postaci obiektów architektonicznych i układów urbanistycznych. Współczesnym małym miastom grozi wiele czynników, które mogą wpłynąć na zgubienie ich uroku i lokalnej tożsamości. Powojenna, często chaotyczna odbudowa wprowadziła do struktury fizjonomicznej małych miast obiekty dysharmonizujące z otoczeniem (stylem, wysokością, kubaturą). Przyjęcie metod planowania (w postaci barwnych plam dla oznaczenie terenów o różnych funkcjach), jednakowych dla miast małych i dużych, wpłynęło na *zagubienie wartości i przekreślenie walorów trójwymiarowych istniejących struktur przestrzennych miasteczek* [1, s. 7]. Bardzo ważne zatem jest utrzymanie właściwego charakteru architektonicznego i urbanistycznego miasteczek, gdyż brak koordynacji rozwoju przestrzennego może prowadzić do zaprzepaszczenia bogatych wartości zachowanych planów miast i osiedli, zespolonych z otaczającym krajobrazem [1, s. 18]. Zanik lokalnej tożsamości może być wynikiem zaniechania dobrych wzorców budowlanych oraz braku planowania poszczególnych elementów miasta, jak: ulica, działka, przestrzenie publiczne i tereny otwarte.

Obecnie stajemy przed problemem przekształcenia zniszczonych struktur urbanistycznych, tak by przywrócić miastom ich dawne walory przestrzenne, a jednocześnie spełnić wymagania, jakie niesie współczesność (jak m.in. rozwiązania transportowe, parkowanie itp.). *Konflikt między ochroną a rozwojem wpisany jest w strukturę miasta. ... Dziedzictwem historii i zmianami w historycznej przestrzeni miasta należy odpowiedzialnie zarządzać, mając stale na uwadze bagaż wiedzy o mieście i różnorodnych procesach w nich zachodzących* [6, s. 7].

Od lat 70. ubiegłego wieku podjęto w Polsce próby rewaloryzacji wielu miast, rozumiane jako *ponowne nadanie, bądź przywrócenie walorów pojedynczym obiektom, ich zespolom architektonicznym, urbanistycznym, czy większej całości, jaka stanowić może krajobraz kulturowy danego miasta* [7, s. 296]. W odniesieniu do działań przeprowadzanych w skali miasta lub dzielnic, które w wyniku przemian gospodarczych i społeczno-ekonomicznych, utraciły częściowo swoją pierwotną funkcję i przeznaczenie, zaczęto używać terminu 'rewitalizacja', mając na myśli nie tylko działania z zakresu budownictwa i planowania przestrzennego, ale również polityki społecznej i ekonomii. Działanie te mają w konsekwencji doprowadzić do poprawy ładu przestrzennego oraz rozwoju terenów zdegradowanych (w tym zaniedbanych śródmieść). Dzięki wsparciu funduszami unijnymi wiele miast polskich przechodzi obecnie mniej lub bardziej udaną rewitalizacyjną metamorfozę.

Celem pracy jest prezentacja możliwości rewitalizacji Kozienic przez modernizację ważnej przestrzeni w skali miasta – strefy centralnej. Główną ideą projektową było wydobywanie walorów lokalnej tożsamości, co może wpłynąć na pozytywny wizerunek i aktywizację miasta. Przeprowadzona modernizacja centrum miasta mogłaby stać się modelowym przykładem dla innych polskich miast o tkance urbanistycznej zdegradowanej w wyniku powojennej odbudowy i przekształceń przestrzennych, nie zawsze respektujących atuty lokalnej tożsamości.

## 2. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO KOZIENIC

### 2.1. Charakterystyka miasta

Kozienice to miasto średniej wielkości liczące 19.424 mieszkańców [2]. Zajmuje powierzchnię niespełna 10,5 km<sup>2</sup>. Jest siedzibą gminy i powiatu kozienickiego. Zlokalizowane jest w południowo-wschodniej części województwa mazowieckiego (graniczy z woj. lubelskim). Od Warszawy dzieli je niecałe 90 km (tyle samo od Lublina). Przez Kozienice

przebiegają dwie ważne drogi krajowe: nr 79 z Warszawy przez Kraków, Katowice do Bytomia, która krzyżuje się z drogą krajową nr 48 łączącą Tomaszów Mazowiecki z Lublinem i Kockiem (przechodząca przez Wisłę mostem). Skrzyżowanie dróg krajowych, położone tuż obok historycznej części miasta, jest najważniejszym węzłem komunikacyjno- funkcjonalnym miasta. Ważnym etapem rozwoju przestrzennego Kozienic jest budowa elektrowni ciepłej ENEA Wytwarzanie S.A. (dawniej 'Kozienice' S.A.), jednej z największych tego typu w Polsce<sup>3</sup>. Realizacja tak potężnej inwestycji jak elektrownia i stworzenie wielu nowych miejsc pracy znacząco wpłynęły na ożywienie gospodarcze miasta. Wraz z elektrownią powstał nowy, 'blokowy' zespół mieszkaniowy – osiedle Energetyki. Na żyznych terenach nadwiślańskich rozwinęło się też rolnictwo, sadownictwo i przetwórstwo spożywcze ('Bakoma Bis', masarnia 'Janików', mleczarnia 'Obory'). Kozienice otoczone są obszarami cennymi przyrodniczo, są to: Dolina Środkowej Wisły – ważny korytarz ekologiczny oraz dwa zielone pierścienie lasów – pierwszy w obrębie miejskich granic 'wchodzący' w postaci klinów w głąb tkanki miasta, i drugi, znacznie większy, Puszcza Kozienicka. Południowe fragmenty lasów gminnych zostały włączone do Kozienickiego Parku Krajobrazowego<sup>4</sup>, którego otulina biegnie m.in. przez południową część miasta. Niestety, położenie przy szlakach handlowych, które przed wiekami zapewniło miastu rozwój, współcześnie powoduje, że jest ono, jak wiele polskich miast, 'rozjeżdżane' przez ruch tranzytowy, problemem są też nowe zespoły zabudowy mieszkaniowej lokalizowane w otulinie parku krajobrazowego, przy ekstensywnie zagospodarowanym centrum miasta.

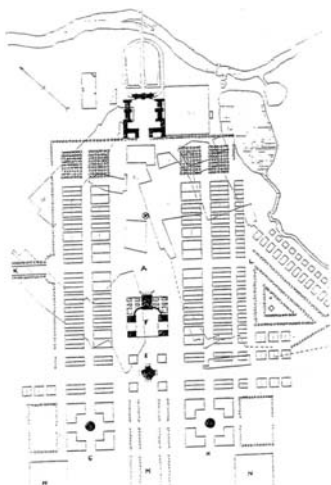
## 2.2. Uwarunkowania historyczne

Kozienice już w XIII w. były znane jako osada łowiecka i miejsce polowań kolejnych królów Polski (Władysław Jagiełło buduje tu drewniany dworek myśliwski, a w 1467 r. w Kozienicach urodził się król Zygmunt Stary). Prawa miejskie Kozienice otrzymały dopiero w XVI w. Po licznych pożarach i najazdach, pod koniec XVIII w., podjęto się odbudowy miasta, którego ranga wzrosła dzięki budowie pałacu, ufundowanego przez króla Stanisława Augusta Poniatowskiego. Założenie pałacowo-parkowe było stworzone w stylu barokowym, według projektu włoskiego architekta Francesca Placidi. Po jego śmierci prace budowlane kontynuował Jan Kanty Fontana, który zaplanował odbudowę miasta według swojego planu nazwanego 'Plantą' (ryc.1). *Planta nie nawiązywała do nieregularności dawnego układu miasta, lecz wykreśliła całkiem nowe granice, licząc się jedynie z układem topograficznym terenu. Miasto uzyskało kształt prostokąta, związanego z pałacem w jednolitą symetryczną kompozycję, której oś główną wyznaczyło właśnie założenie pałacowe* [5, s. 18]. Śmiały projekt, prócz pałacu, zakładał budowę świątyni, ratusza miejskiego oraz kwartałów zabudowy mieszkalnej w układzie szachownicowym.

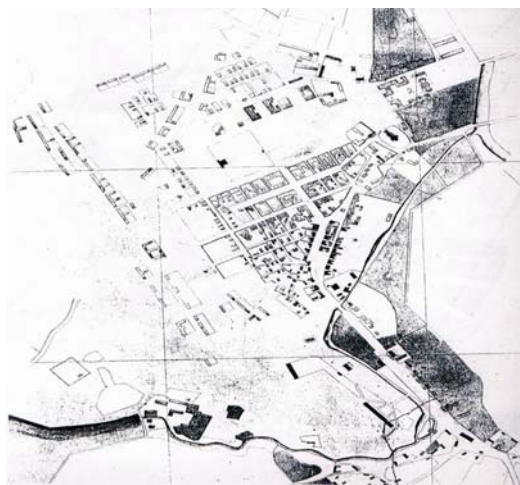
Niestety, ze względów ekonomicznych i społecznych, większość planowanych inwestycji nie została zrealizowana, natomiast rozwinięto w mieście przemysł (m.in. budowa hamerni). Mimo niezrealizowania większości założeń planu Fontany powstał pałac wraz z parkiem, duży rynek i układ prostopadłych ulic, który istnieje do dziś. Na planach miasta z połowy XIX w. (ryc. 2) widoczna jest fragmentaryczna realizacja 'Planty'. Na zachód od pałacu rozciąga się rynek i dzisiejsza ul. Warszawska przecinająca go na dwie płaszczyzny, plac wojskowy, a także ul. Radomska biegnąca wzdłuż południowej części układu. Zabudowa, kształtowana dość chaotycznie, na południe od rynku przybrała postać geometrycznych kwartałów. Dopiero w drugiej połowie XIX w. zmieniono kształt rynku, z dużego prostokąta na krótszy, zakończony nowym budynkiem – kościołem Św. Krzyża, który ograniczył jego wielkość do przestrzeni znajdującej się pomiędzy nim a pałacem. Rynek jest jeszcze widoczny na planach z XX w., ale z biegiem lat przestrzeń ta uległa zniszczeniu i zatarciu. W jego miejscu powstało miejsce rekreacji, a jego funkcję przejął dawny plac targowy, gdzie niegdyś były kramy kupieckie (obecnie to zielony skwer).

<sup>3</sup> Elektrownia zlokalizowana w Świerżach Górnych, koło Kozienic, początek budowy w 1966 r.

<sup>4</sup> Kozienicki Park Krajobrazowy jest jednym z kilku położonych w województwie mazowieckim. Zajmuje powierzchnię 26 200 ha, a wraz z otuliną ponad 62 000 ha i rozciąga się na południe od Wisły – między Kozienicami a Radomiem.



Ryc. 1. Plan 'Planty' wg Jana K. Fontany. Źródło: [5]  
Fig. 1. The 'Planty' plan according to Jana K. Fontany. Source: [5]



Ryc. 2. Układ przestrzenny miasta 1836r. Źródło: [5]  
Fig. 2. The spatial layout of the city 1836. Source: [5]

W XIX wieku założenie pałacowe zostało przebudowane w stylu neorenesansu francuskiego (architekt Franciszek Arveuf). Powstał trzykondygnacyjny budynek o jasnej elewacji ze zdobieniami i z wysokim, dwuspadowym dachem w ciemnym kolorze. Przebudowa architektoniczna skutkowała dysonansem pomiędzy stylem pałacu a stylem okolicznej zabudowy mieszkalnej, co zniweczyło wcześniejsze plany powiązania przestrzennego tego obiektu z miastem. 12 września 1939 r. zabudowa pałacowa spłonęła w pożarze wzniesionym przez Niemców, zachowała się jedynie lewa oficyna, prawą odbudowano dopiero w latach 90. XX w. Gmach, który wybudowano w latach 60. XX w. w miejscu głównego budynku pałacowego, pełni obecnie funkcje administracyjne. W niczym nie przypomina neorenesansowego pałacu, zachowano jedynie pierwotny układ urbanistyczny.

### 2.3. Struktura fizjonomiczna

Miasto rozwinęło się liniowo w kierunkach: północno-zachodnim i południowo-wschodnim. Oś rozwoju jest ul. Warszawska, łącząca Kozienice ze stolicą i z Lublinem. Wzdłuż niej zlokalizowana jest większość obiektów usługowych. Elementem krystalizującym plan miasta jest oś historyczna, rozpoczynająca się od założenia pałacowego, poprzez kościół św. Krzyża do wieńczącej ją zabytkowego zespołu kościelno-klasztornego z domem sióstr zakonnych (ryc. 3, 4).

Istniejącą zabudowę można zaklasyfikować jako niską (1–2-kondygnacyjne domy wolno stojące, kamienice z usługami w parterze). Obiekty usługowe to często niewielkie, rodzinne sklepy, usytuowane w parterach budynków jednorodzinnych i kamienic, które fragmentarycznie tworzą zabudowę pierzejową (ryc. 5) lub wolno stojące małe kubatury hipermarkety. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna tworzy trzy osiedla – Energetyki na północy oraz Pokoju i Piaski nieopodal centrum (ryc. 6). Są to zespoły zabudowy blokowej z okresu socjalizmu, o 4–6 kondygnacjach. W przeważającej mierze tworzy układy grzebieniowe, gdzie budynki ustawione są prostopadle do ulic, niekiedy meandrowe lub gniazdowe – kilka punktowców chaotycznie 'rozsypanych' w przestrzeni. Znaczne zróżnicowanie zabudowy pod względem architektonicznym, kubaturowym i estetycznym oraz wszechobecne banery reklamowe powoduje, że miasto straciło kompozycyjną harmonię. Brak ładu przestrzennego jest szczególnie widoczny w centrum miasta, gdzie przeplatają się różne typy budynków (ryc. 7).



Ryc. 1. Oś historyczna miasta. Źródło: zdjęcie Paulina Siwik, 2014

Fig. 3. The historic axis of the city. Source: picture Paulina Siwik, 2014



Ryc. 2. Widok parku pałacowego. Źródło: zdjęcie Paulina Siwik, 2014

Fig. 4. The view of the palace park. Source: picture Paulina Siwik, 2014



Ryc. 5. Dawna zabudowa Kozienic. Źródło: zdjęcie Paulina Siwik, 2014

Fig. 5. The old buildings of Kozienice. Source: picture Paulina Siwik, 2014



Ryc. 6. Zabudowa osiedla Energetyki. Źródło: zdjęcie Paulina Siwik, 2014

Fig. 6. The building of Energetyk estate. Source: picture Paulina Siwik, 2014

### 3. KONCEPCJA PROJEKTOWA ZAGOSPODAROWANIA STREFY CENTRALNEJ KOZIENIC

#### 3.1. Delimitacja strefy centralnej

Do wyznaczania granic strefy centralnej można zastosować trzy kryteria: fizjonomiczne, funkcjonalne i historyczno-geograficzne [3, s. 263]. Każde z kryteriów można odnieść do delimitacji strefy centralnej Kozienic. Pod względem fizjonomicznym widać wyraźną różnicę w formach i strukturach zabudowy położonej w centrum w stosunku do pozostałych terenów miasta. Zabudowa jest znacznie bardziej skoncentrowana, stosunkowo mało jest tu wolno stojących budynków jednorodzinnych, a częściej spotyka się obiekty usług publicznych o znaczącej kubaturze oraz jedno- lub dwukondygnacyjną zwartą zabudowę położoną bezpośrednio przy ulicy. Znajdują się tu główne przestrzenie publiczne – ciągi komunikacyjne, skwer, teren przy kościele i ogród jordanowski. Można dostrzec różnicowanie brył i fasad budynków (od dużych przeszkleń do drewnianych elewacji). Wyróżniającą się dominantą przestrzenną są: dom kultury, pałac, kościół. Kryterium historyczne można przeanalizować dzięki zachowanym historycznym planom miejskim, znajdując analogię pomiędzy obecnym układem struktur miejskich a dawnym. Do dziś można wyróżnić historyczną oś kompozycyjną prowadzącą od pałacu (najstarszej części miasta) poprzez kościół, który jest dominantą przestrzenną miasta. W obszarze delimitowanej strefy centralnej znalazły się najważniejsze instytucje związane z administracją, kulturą i religią, a także ważne obiekty usługowe – domy handlowe i ulice handlowe. Włączono do

niej również założenie pałacowe wraz z kościołem i terenem zieleni, gdyż ze względów historycznych i kulturowych ma ono kluczowe znaczenie dla miasta (ryc. 7).

Według obowiązującego SUIKZP niemal cały obszar delimitowanej strefy znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej (strefa A, o najwyższej ochronie, obejmująca najbardziej wartościowy układ przestrzenny z parkiem, kościołem św. Krzyża i terenem ogrodu jordanowskiego, oraz strefa B, obejmująca pozostały teren centrum). W strefie tej nakazano ochronę wszelkich historycznych elementów, które tam występują – budynków i ich układów, parku, a także układu ulicznego. W strefie B zezwala się na usunięcie obiektów, które zaburzają dawny układ urbanistyczny. Cały obszar centrum przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową i usługi. W wytycznych podano, że zabudowa nie powinna być wyższa niż 15 m, ma współtworzyć z istniejącą zabudową zwarte pierzeje w miejscach, gdzie one występują, partery budynków powinny być zajęte pod funkcje usługowe, zwłaszcza przy ważnych przestrzeniach publicznych. Garaże i budynki gospodarcze powinny być budowane z dala od ciągów ulicznych, we wnętrzach kwartałów, lub stanowić integralną część zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Istniejące zespoły zabudowy są zalecane do odnowienia.



Ryc. 7. Inwentaryzacja funkcjonalna strefy centralnej. Źródło: [9]  
Fig. 7. Functional inventory of the central area. Source: [9]

### 3.2. Projekt zagospodarowania strefy centralnej

W celu uwolnienia śródmieścia od ruchu tranzytowego zaproponowano stworzenie systemu trzech obwodnic: zamiejskiej (uwzględnionej w SUIKZP), wewnętrznej, łączącej poszczególne osiedla miasta, i śródmiejskiej – obwodnicy strefy centralnej (z wyłączeniem ruchu samochodowego na głównej ulicy miasta). Dałoby to możliwość powiązania przestrzennego terenu kościelnego i pałacowo-parkowego z centralną strefą usługową (obecnie te tereny są podzielone przez drogę krajową, a znaczny ruch na niej panujący utrudnia swobodne przemieszczanie się pieszych i rowerzystów). Cały obszar objęty byłby strefą uspokojonego ruchu (progi spowalniające i zwężone jezdnie, gdzie ruch pieszy i rowery ma być uprzywilejowany). Dzięki takim utrudnieniom kierowcy traktowaliby drogi tej strefy wyłącznie jako dojazdowe i chętniej korzystali z obwodnicy śródmiejskiej. Przewidziano też budowę parkingów podziemnych i strefy parkowania naziemnego. Zabudowę istniejącą podzielono na trzy grupy: budynki do zachowania i adaptacji, budynki do rozbiórki, budynki drewniane do przeniesienia. Zwolniona przestrzeń mogłaby być przeznaczona pod nowe inwestycje budowlane, co byłoby atutem Kozienc jako miasta potencjalnych inwestycji. Proponowaną nową zabudowę zlokalizowano tak, by stanowiła ona uzupełnienie lub przedłużenie istniejących pierzei. Z uwagi na dużą różnorodność

architektoniczną dla nowo projektowanych budynków postanowiono zdefiniować zabudowę wzorcową, bo *Przewaga określonego typu domów w ośrodku miasteczka sama narzuca [...] rozwiązanie przyszłej architektury* [1, s. 45] (ryc. 8, 9). Na podstawie przeprowadzonych analiz stwierdzono, że projektowana zabudowa powinna być niska – głównie parterowa lub dwukondygnacyjna (wyjątkowo trzykondygnacyjna). Rzut budynku – prostokątny lub kwadratowy, o fasadzie bez wykuszy, z dopuszczeniem centralnie usytuowanego balkonu na piętrze. Elewacja może zostać ozdobiona gzymsami (w poziomie parteru i pod dachem). Dach powinien być dwuspadowy, z ustawieniem kalenicowym względem ulicy. Kolorystyka elewacji ma być utrzymana w jasnych barwach – bielach, beżach, odcieniach kremowych, a dachu – w odcieniach kolorów czerwonych i brązowych. Taka zabudowa powinna tworzyć pierzeje, szczególnie wzdłuż najbardziej reprezentacyjnych ciągów. Powinno się zadbać o podziały elewacji budynków – maksymalna szerokość elewacji powinna wynosić 8–10 m zgodnie z podziałem działek.



Ryc. 8. Budynek wzorcowy parterowy. Źródło: zdjęcie Paulina Siwik, 2014

Fig. 8. The model ground-floor building. Source: picture Paulina Siwik, 2014



Ryc. 9. Budynek wzorcowy piętrowy (fragment pierzei ulicznej). Źródło: zdjęcie Paulina Siwik, 2014

Fig. 9. The model multi-storey building (a piece of the street frontage). Source: picture Paulina Siwik 2014

Priorytetem koncepcji było zaprojektowanie nowych przestrzeni publicznych w połączeniu z istniejącymi, tak aby powstała ich czytelna struktura. Największą przestrzeń publiczną miasta stanowi obecnie park wraz z kompleksem pałacowym. W obrębie miasta przestrzeń ta dzieli się na dwa pasma. Osią pierwszego pasma jest oś historyczna, podkreślona szpalerami drzew, a osią drugiego parkowego jest rzeka Zagożdżonka. Założono wyeksponowanie osi historycznej ze względu na jej znaczenie urbanistyczne i historyczne (obecnie jest ona mało widoczna, szczególnie od strony parku, gdzie wyznacza ją jedynie gruntowa ścieżka) przez szczególne zaprojektowanie posadzki urbanistycznej i linii naprowadzających wzrok, a także posadzenie szpalerów drzew, które by ją podkreślały. Założono również otwarcie dla zwiedzających (w określonych godzinach) ogrodu przyklasztornego, znajdującego się na osi zwieńczeniu osi. Znaczenie przestrzenne osi historycznej zostanie wzmocnione przez utworzenie szerokiego ciągu pieszego w obrębie al. 1 Maja. Drugi ciąg pieszy, prostopadły do osi, to fragment ul. Warszawskiej (ryc. 10). Ciągi te mogą powstać dzięki zmianom w systemie komunikacji. Zaowocuje to wytworzeniem powiązania przestrzennego pomiędzy 'zieloną' częścią miasta przy kościele i parku na północnym wschodzie a częścią usługową na południowym zachodzie. Dodatkowo tak charakterystyczny układ przestrzenny dwóch głównych reprezentacyjnych ciągów połączonych ze sobą w formie krzyża byłby łatwo kojarzony z miastem, stając się jego znakiem charakterystycznym i elementem krystalizującym. Ta nowo zaprojektowana przestrzeń będzie licznie odwiedzana przez mieszkańców i przyjezdnych, stanowiąc wizytówkę miasta. Wzdłuż obu ciągów pieszych, w kwartale zabudowy pomiędzy kościołem i klasztorem, powinny zostać zlokalizowane usługi, w szczególności usługi handlu i gastronomiczne, w postaci restauracji, barów i kawiarni z ogródkami i stolikami usytuowanymi na zewnątrz. Dzięki temu ta przestrzeń zyska charakter turystyczny i wzmocni za-

plecze gastronomiczne, co ma duże znaczenie dla potencjalnych turystów zwiedzających miasto (ryc. 10, 11).

Drugim pasmem przestrzeni publicznych jest struktura parkowa, gdzie w miejscu cotygodniowego targowiska zaprojektowano zespół drewnianej zabudowy, który nazwano 'drewnianym miasteczkiem'. Mogłyby zostać tu przeniesione wszystkie budynki drewniane ze strefy centralnej, których fizjonomia i stan techniczny koliduje z charakterem pozostałej zabudowy tej strefy. 'Drewniane miasteczko' mogłoby stać się miejscem unikatowym na skalę regionu, do którego przyjeżdżaliby turyści. Zamiast wybetonowanej i niezagospodarowanej powierzchni pełniącej funkcję targowiska stworzono system uliczek, placów i pierzei drewnianych parterowych domów, w których można zlokalizować usługi, dzięki czemu przestrzeń ta, w przeciwieństwie do skansenów, zostałaby 'ożywiona', a turyści mogliby zasmakować w atmosferze starych Kozienic.



Ryc. 10. Wytyczne do zagospodarowania strefy centralnej. Źródło: [9]

Fig. 10. Guidelines of the central area development  
Source: [9]



Ryc. 11. Koncepcja zagospodarowania fragmentu strefy centralnej. Źródło: [9]

Fig. 11. Conception of the part of the central area development.  
Source: [9]

#### 4. KIERUNKI AKTYWIZACJI MIASTA I PODSUMOWANIE

Rewitalizacja jest procesem złożonym. Wymaga kompleksowego podejścia i przeanalizowania wielu aspektów – m. in. powiązań komunikacyjnych, przyrodniczych, funkcjonalnych oraz uwarunkowań kulturowych i historycznych. Podstawowa trudność tego procesu



polega na właściwym organizowaniu przekształceń pod względem przestrzennym. Układ śródmieścia powinien być kształtowany zgodnie z funkcjami kulturotwórczymi, zasadami kompozycji urbanistycznej i założeniami zrównoważonego rozwoju [8, s. 197]. Szczególnie ważne jest powiązanie nowej zabudowy z istniejącą i wykorzystanie zabudowy o wartościach historycznych do nowych funkcji. Tak przeprowadzona rewitalizacja miasta może stać się jego potencjałem rozwojowym.

Lokalizacja Kozienc wśród rozległych kompleksów leśnych, w pobliżu Wisły, przy trasie Warszawa–Lublin, w bliskości innych miast atrakcyjnych turystycznie, takich jak Puławy, Kazimierz Dolny, Nałęczów, Janowiec, Sandomierz, sprawia, że mogą stać się one ciekawym i odwiedzanym przystankiem na szlakach turystycznych. Miasto, które przez wiele lat funkcjonowało jako przemysłowe, głównie za sprawą pobliskiej elektrowni, współcześnie powinno poszukiwać alternatywnych dróg rozwoju, np. może nią być turystyka. Aby tak się stało, należy zainteresować potencjalnych turystów miastem i zaoferować im atrakcyjne przestrzenie publiczne, wsparte bogatą ofertą turystyczną i bazą noclegowo–gastronomiczną. Dlatego ważne jest nadanie wyrazistego charakteru śródmieściu miasta, aby odzyskało ono swoją tożsamość. Proponowane zmiany przestrzenne strefy centralnej mogą wpłynąć na poprawę wizerunku i atrakcyjności miasta. Wydobyć jego wartości kulturowe i zachować je dla przyszłych pokoleń, zatem umożliwić jego zrównoważony rozwój.

## PROTECTION OF SPATIAL IDENTITY AS A CHANCE OF REVITALIZATION OF KOZIENICE

### 1. INTRODUCTION

The small cities are an interesting phenomenon in terms of urban and sociological – *a positive urban development – it is the phenomenon that has roots in what is beautiful* [4, p. 229]. Despite being frequently destroyed, burned and seized in the further wars, often preserve significant relicts of our national heritage in the form of architectural buildings and urban systems. The modern small cities are threatened by many factors which may influence on losing their charm and regional identity. The post-war reconstruction often very chaotic, has initiated building into the physiognomic structure of the small cities that disharmonize with the surroundings (styles, height, cubic capacity). The acceptance of the planning methods (in form of colorful spots to mark areas with different functions) the same for small and big cities, have influenced on *'losing the values and erasing three-dimensional advantages of the existing spatial structures of the small cities* [1, p. 7]. Therefore, it is very important to keep a proper architectural and urban character of the small cities, because the lack of the spatial development coordination may lead to lose rich values of remaining plans and settlements, unite with the surrounding landscape [1, p. 18]. Loss of the regional identity might be the result of omitting good construction patterns and lack of planning of particular city components such as: a street, a parcel, public spaces and open areas. Currently, we are facing the problem with transformation of destroyed urban structures so that to bring back the former spatial advantages of the cities and simultaneously meet the requirements of the present days (such as: transport solutions, parking etc.) – *the conflict between protection and development is written down into the city structure. [...] It is required to manage of the history heritage and changes in historical space of the city responsibly still bearing in mind luggage knowledge about the city and various processes taking place in them* [6, p.7]. Since the 70s of the last century in Poland, there were taken attempts of revitalization of many cities understood as *re-giving and restoring the values of single buildings, their architectural and town-planning units or a larger whole which might become the cultural landscape of the city* [7, p. 296]. The actions conducted in the scale of a city or a district that due to the economic and social-

economic transformations had lost partially their original function and purpose, it was started to use the term revitalization, bearing in mind not only actions of the construction and the spatial planning but also the social and economic policy. These actions may lead to improve the spatial order and develop of degraded areas (including neglected city centers). Due to the support of the European funds, currently many polish cities are undergoing the revitalization transformation, more or less successful.

The purpose of the study is a presentation of the revitalization possibility of Koziénice city throughout the important area modernization in the scale of the city – a central area. The main project concept was to extract values of the regional identity which may influence on positive image and city activation.

The conducted modernization of the city center could become a model example for other polish cities with a degraded urban fabric as a result of post-war reconstruction and spatial transformations, not always respecting advantages of the regional identity.

## 2. THE CONDITIONS OF THE SPATIAL DEVELOPMENT OF KOZIENICE

### 2.1. City characteristic

Koziénice is a middle-seized city with 19424 inhabitants [2]. Its area is less than 10.5 km<sup>2</sup>. It is a seat of community and Koziénice's county. It is located in the south-eastern part of Mazovia Province (borders with Lublin Province). It is about 90 km from Warsaw (the same from Lublin). There are two important national roads that run through Koziénice: number 79 from Warsaw through Cracow, Katowice to Bytom that crosses with national road number 48 combining Tomaszów Mazowiecki with Lublin and Kock (passing the bridge over Vistula River). Crossing the national road, situated next to the historical part of the city is the most important communication and functional junction of the city. The important stage of Koziénice spatial development is a construction of the thermal power station ENEA Wytwarzanie S.A. (former Koziénice S.A.) the one of the biggest of its kind in Poland<sup>5</sup>. The accomplishment of such a powerful investment was the power station and creation of many new workplaces that have influenced significantly on the economic recovery of the city. Together with the power station, new 'block of flats' housing estates – Energetyka were constructed. The agriculture, the horticulture and the food processing at the fertile areas of Vistula was also developed ('Bakoma Bis', butcher's 'Janików', 'Obory' dairy). Koziénice is surrounded by valuable natural areas like: Dolina Śródkowej Wisły – the important ecological corridor and two green forest rings – the first one within regional boundaries 'incoming' in the form of wedges into the fabric city and the other much larger, Koziénicka Forest. The southern parts of community forests have been included into the Koziénice Landscape Park<sup>6</sup> which the buffer zone runs through the southern part of the city.

### 2.2. Historical conditions

Koziénice, already in XII century was known as a hunting ground and hunting place of the next Polish kings (Władysław Jagiełło built here a wooden hunting manor and the king Sigismund I was born in Koziénice in 1467). Koziénice received the city charter in the XVI century. At the end of XVII century, after numerous fires and invasions it was taken to rebuild the city whose rank arose due to the palace construction, refunded by the king Stanisław August Poniatowski. The palace and park assumptions were created in the baroque style according to the project of the Italian architect Francesco Placidi. After his dead, the construction works were continued by Jan Kanty Fontana who planned the city construction according to his plan called 'Planta' (Fig. 1). *Planta did not refer to irregular-*

<sup>5</sup> The power station located in Świerże Górne near Koziénice, beginning of construction in 1996.

<sup>6</sup> Koziénice Landscape Park is one of several parks located in Masovian Voivodeship. It covers an area of 26 200ha and with a wrapper over 62 000ha and it extends in the south from Vistula – between Koziénice and Radom.

*ity of a former city layout but drew a new boundaries facing only with a topographic layout of the city. The city obtained a rectangular shape associated with a palace in a unitary symmetrical composition whose main axis determined the palace assumptions' [5, p.18].* This project beside the palace, was assuming to build a temple, a city hall and a quarter of residential building in a checker layout. Unfortunately, because of the economic and social reasons most of the planned investments were not accomplished, however the industry was developed in the city (among others: the iron-mill construction). Despite of not achieving most of Fontana's plan assumptions the palace with a park, a big square and a layout of perpendicular streets was built which still has been existing. On the city plans from the mid of XIX century (Fig. 2), it is seen a fragmentary accomplishment of 'Planta'. To the west of palace, there is a square and today's Warszawska's street that crossing it into two surfaces: a military square and Radomska's street running along the southern part of the layout. The building formed in a chaotic way took on a form of geometric quarters in the south of the square. Only in the second half of XIX century the shape of square was changed from a large rectangle to shorter completed with a new building – the church of the Holy Cross which restricted its size to the space located between him and the palace. The square is still visible on the plans from XX century but over the years this space was destroyed and obliterated. In its place was built a leisure place and a former marketplace took over its function, where used to were merchant stalls (currently it is a green square). In XIX century the palace assumption was rebuilt into the French Neo-renaissance style (an architect Franciszek Arveuf). It was built a three-storey building with a bright elevation with ornaments and a tall gable roof in dark color. Architectural reconstruction resulted in dissonance between the style of the palace and the style of surrounding residential housing buildings that destroyed earlier plans of the spatial relation of this building with the city. On September 12, 1939 the palace building burned in the fire aroused by German; only the left outbuilding was saved, the right one was rebuilt in the nineties of the XX century. The building from the 60s of the XX century which was built in the place of the main palace building currently has an administrative function. It does not remind the Neo-renaissance palace; it was kept only the original urban layout.

### **2.3. The physiognomic structure**

The city has developed lineally in the northwest – southeast direction. The axis of development is Warszawska's street combining Koziernice with the capital and with Lublin. The most of service facilities are located along this street. The formative component of city plan is the historic axis which has started from the palace assumption through the church of the Holy Cross to the ecclesiastical and monastic group with a house of nuns (Fig. 3, 4). The existing building can be classified as low (1–2 storeys of detached houses, tenements with services on the ground floor). Service facilities are often small family shops located on the ground of the single-family houses and tenements which partially form the frontage building (Fig. 5) or free-standing small supermarkets. The multi-family residential building compose three housing estates – in the north 'Energetyka', 'Pokoju' and 'Piaski' near the center (Fig. 6). These are 'blocks' building complexes with 4–6 storeys from the period of socialism. Predominantly, they are forming the comb layouts where buildings are situated perpendicular to the street, sometimes winding or nesting – a few tower blocks 'scattered' in space chaotically. New multi-family investments which are the supplement of the existing building have been observed for several years.

## **3. DESIGN CONCEPT OF KOZIERNICE CENTRAL AREA DEVELOPMENT**

### **3.1. Delimitation of the central area**

Three physiognomic, functional and historical criteria might be used to determine boundaries of the central area [3, p. 263]. Each of the criteria can refer to delimitation of Koziernice central area. In terms of physiognomic, it is seen a clear difference in forms and structures of the building located in the center relative to other areas of the city. The building is

more concentrated, there are few single-family buildings and facilities of public services with a significant cubature and one or two storeys building situated directly next to the street are more common. There are main public spaces – passageways, squares, the area near the church and Jordnowski garden. The diversity of masses and building's facades (from large glazing to wooden elevations) can be noticed. The outstanding space dominant is: the community center, the palace, the church. The historical criterion might be analyzed through remaining historic urban plans finding an analogy between the current layout of the urban structures and the former. To this day, it may be distinguished the historic compositional axis which leads from the palace (the oldest part of the city) through the church which is a spatial dominant of the city. There are the most important institutions related to administration, culture and religion as well as the important service facilities – trade houses and 'trade' streets. The palace assumptions together with the church and the green area were also included because they have a crucial meaning for the city from the historical and cultural reasons. (Fig. 7). According to the current study of conditions and directions of spatial development (SUiKZP) nearly a whole delimitation area is located in the urban conservation zone (the zone A with the highest protection including the most valuable spatial layout with the park, the church of the Holy Cross and the area of the Jordanowski garden and the zone B including the remaining area center). It was required to protect every kind of historical components in this area which are there – buildings and their layouts, the park as well as the street layout. It is allowed to remove buildings that disturb the former urban layout in the zone B. The entire area of the center is intended for residential building and services. The guidelines stated that the building should not be higher than 15 meters, should create with existing building a dense frontage in places where they occur, the ground floors of the buildings should be occupied by services facilities, especially next to important public spaces. Garages and outbuildings should be built away from street sequences, inside the quarters or be an integral part of residential-service building. The existing building substance is recommended for renewal.

### 3.2. The project of the central area development

In order to release a downtown from the transit traffic, it was suggested to create three systems of ring roads: country (included in SUiKZP) internal – combining the particular estates of the city and the downtown – the ring road of central area (excluding traffic on the main street of the city). This would give a possibility to combine the spatial church and palace – park area with central services (currently, these areas are divided by the national road and a significant traffic makes difficult to freely move for pedestrians and cyclists.

The whole area would be covered by relaxed traffic zone (the speed bumps and narrow roads where the pedestrian and the cycling traffic have to be privileged). Thanks to these 'difficulties' drivers would treat roads of this zone only as a service road and would use the downtown ring roads more likely. It is also predicted to build underground car parks and a ground parking zone. The existing building was divided into three groups: buildings to preservation and adaptation, buildings for demolition and wooden buildings to transfer. The free space could be intended for the new construction investments which would be the advantage of Kozenice as the city of the potential investments. The suggested new building was located in that way to become a supplement or extension of existing frontages. Due to the big architectural diversity for newly designed buildings it was decided to define a model building because *the advantage of a particular type of houses in the middle of the city imposes itself [...] solution of the future architecture* [1, p. 45] (Fig. 8, 9) Based on the carried analysis, it was stated that the designed building should be low – mostly one-storey or two-storey (exceptionally three-storey). The projection of the building – rectangular or square with a façade without bays and with admission of centrally situated balcony on the floor. The elevation can be decorated with cornices (in horizontal of the ground floor and under the roof). The roof should be two-sided with the ridge setting, towards to the street. The colors of facades should be kept in bright colors – whites, beiges, cream shades and the roof – in shades of red and brown colors. Such building should form frontages, especially along the most representative sequences. It should be

taken care of division of facades – the maximum width of façade should be 8–10 meters, according to a parcel division. The priority of the concept was to design new public spaces with existing so that would arise their clear structure. Nowadays, the park together with palace complex is the largest public space of the city. This space is divided into two strands within the city area. The axis of the first strand is the historical axis emphasized by lane of trees and the axis of the second 'park' is the Zagożdżonka's river.

It was assumed to emphasize the historic axis because of its urban and historical meaning (currently, it is little visible, especially from the park site where it is determined only by unsurfaced path) through a specific design of the urban floor and a line that guides vision, but also planting the lane of trees which emphasizes it. The garden near monastic situated on the axis of final axis (open to public at certain hours) was also built. The spatial meaning of the historical axis will be reinforced by creating a wide pedestrian's string within the 1 May alley. The second string of pedestrian perpendicular to the axis is a part of Warszawska street (Fig. 10). These strings may arise due to the changes in the communication system. This will result in forming the spatial relation between a green part of the city near the church, and park in the north-east and the part of services in the south-west. Additionally, such a characteristic spatial layout of the two main representative strings combing together in the form of a cross would be easily associated with a city becoming its characteristic trademark and a crystalizing component. This newly designed space will be frequently visited by inhabitants and visitors, becoming the visiting card of the city. Along both pedestrian strings (in the quarter of building between church and monastery) should be located services, especially trade and catering services in the form of restaurants, bars and pavement cafes with the tables outside.

That is why, this space will gain a tourist character and it will intensify a gastronomic facility which is important for potential tourists who are sightseeing the city. The second string of the public space is a park structure where in the place of weekly market, was designed a complex of wooden building called 'a wooden small city'. It could be moved here all the wooden building from the central area which physiognomy and technical condition interferes with a nature of remaining building. The 'wooden small city' could become a unique place on the regional scale where tourists would come. Instead of concreted and undeveloped surface that functions as a marketplace, were created streets, squares and frontages of wooden ground-floor houses where the services can be located, that is why this space unlike to an open - air museums would be 'alive' and the tourists could feel the atmosphere of the old Kozienice (Fig. 10, 11).

#### **4. THE DIRECTIONS OF CITY ACTIVATION AND SUMMARY**

Revitalization is a complex process. It requires the complex approach and analysis of many aspects – communication, natural, functional relations and cultural and historical conditions. The main difficulty of this process depends on the proper organizing of transformations in terms of spatial. The layout of downtown should be formed according to culture functions, the principles of urban composition and the sustainable development assumptions [8, p.197]. It is very important to link a new building with existing one and use it with historical values to the new functions. The revitalization of the city carried out in such a way might become its development potential. The location of Kozienice among the wide forest complexes near the Vistula, on the road Warsaw-Lublin, in close to other attractive cities such as Puławy, Kazimierz Dolny, Nałęczów, Janowiec, Sandomierz makes that they may become an interesting and popular place on the tourist routes. The city that was functioned as the industrial for many years, mainly due to the nearby power station, should explore the alternative ways of development, for example tourism. To do that, it is necessary to interest the potential tourists and offer them the attractive public spaces supported by a rich touristic offer and an accommodation – a catering base. Therefore, it is important to give a distinctive character of the downtown so that it gains its own identity. The proposed spatial changes of the central area might influence on image

improvement and the attractiveness of the city. It is needed to extract its cultural values and keep it for the future generation, therefore enable its 'sustainable development'.

## BIBLIOGRAPHY

- [1] Adamczewska-Wejchert H., Wejchert K., *Małe miasta*, Warszawa, Arkady 1986, ISBN 83-2013-3258-7.
- [2] Bank danych lokalnych GUS, 2009.
- [3] Chmielewski J.M., *Teoria urbanistyki w projektowaniu i planowaniu miast*, Warszawa, Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej 2001, ISBN 83-7207-534-4.
- [4] Gzell S., *Fenomen małomiasteczkości*, Warszawa, Instytut Urbanistyki i Planowania Przestrzennego Politechniki Warszawskiej 1987.
- [5] Jelonkiewicz-Chęć A., *Kozienice. Założenie pałacowo-ogrodowe*, Kozienice 1999, ISBN 83-912595-0-1.
- [6] Kłosek-Kozłowska D., *Ochrona wartości kulturowych miast a urbanistyka*, Warszawa, Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej 2007, ISSN 1896-1630.
- [7] Małachowicz E., *Konserwacja i rewaloryzacja architektury w środowisku kulturowym*, Wrocław, Oficyna Wydawnicza Politechniki Wrocławskiej 2007, ISBN 978-83-7493-307-0.
- [8] Pęski W., *Zarządzanie zrównoważonym rozwojem miast*, Warszawa, Arkady 1999, ISBN 83-213-4098-9.
- [9] Siwik P., *Analiza możliwości przekształceń funkcjonalno-przestrzennych strefy centralnej Kozienic*, praca magisterska wykonana w Katedrze Gospodarki Przestrzennej i Nauk o Środowisku Przyrodniczym Politechniki Warszawskiej, pod kierunkiem dr inż. arch. Anny Majewskiej, Warszawa 2014.
- [10] *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kozienice (2008)*, Uchwała nr XXIV/317/2008 Rady Miejskiej w Kozienicach z dnia 9 października 2008 r., Kozienice 2008.

## O AUTORZE

Dr inż. arch. Anna Majewska jest absolwentką Wydz. Architektury PW, obecnie jest adiunktem w Katedrze Gospodarki Przestrzennej i Nauk o Środowisku Przyrodniczym wydziału Geodezji i Kartografii Politechniki Warszawskiej. Prowadzi zajęcia projektowe z urbanistyki i planowania przestrzennego. W sferze jej zainteresowań i prac badawczych znajduje się historia urbanistyki i rehabilitacja zabudowy.

Mgr inż. Paulina Siwik jest absolwentką Katedry Gospodarki Przestrzennej i Nauk o Środowisku Przyrodniczym Wydziału GiK PW, specjalność urbanistyczna. W 2014 r. obroniła pracę magisterską dotyczącą Kozienic.

## AUTHOR'S NOTE

XZ PhD, Eng. of Architecture Anna Majewska is a graduate of the Architecture Department of Warsaw University of Technology; currently she is an associate professor in the Department of Spatial Management and Environment Sciences of the Institute of Geodesy and Cartography in the Warsaw University of Technology. She teaches design classes from the urban studies and the spatial planning in the area of interest and researches is the history of the urban studies and the building rehabilitation.

MSc Eng. Paulina Siwik is a graduate of the Department of Spatial Management and Environment Sciences of the Institute of Geodesy and Cartography in the Warsaw University of Technology – specialization – the urban studies. She defended her thesis in 2014 about Kozienice city.

Kontakt | Contact: [anna\\_majewska@vp.pl](mailto:anna_majewska@vp.pl), [paulaine@vp.pl](mailto:paulaine@vp.pl)