

Stanisław Latour

Stare Miasto w Chojnie : problem zagospodarowania obszaru zabytkowego

Ochrona Zabytków 31/2 (121), 116-125

1978

Artykuł został zdigitalizowany i opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej bazhum.muzhp.pl, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

STARE MIASTO W CHOJNIE PROBLEM ZAGOSPODAROWANIA OBSZARU ZABYTKOWEGO

Wśród licznych miast w południowej części województwa szczecińskiego Chojna zajmuje miejsce szczególne. Już w średniowieczu odgrywała istotną rolę w systemie polityczno-wojskowym Nowej Marchii, będąc ważnym punktem strategicznym i twierdzą zwróconą przeciwko Księstwu Zachodnio-Pomorskiemu. Zniszczona prawie poszczętnie w ostatnich dniach drugiej wojny światowej ujemnie nadal dostojnością i urokiem ruin gotyckich kościołów, ratusza i miejskich fortyfikacji. Stanowią one istotne elementy kompozycyjne wśród pustych do niedawna obszarów Starego Miasta.

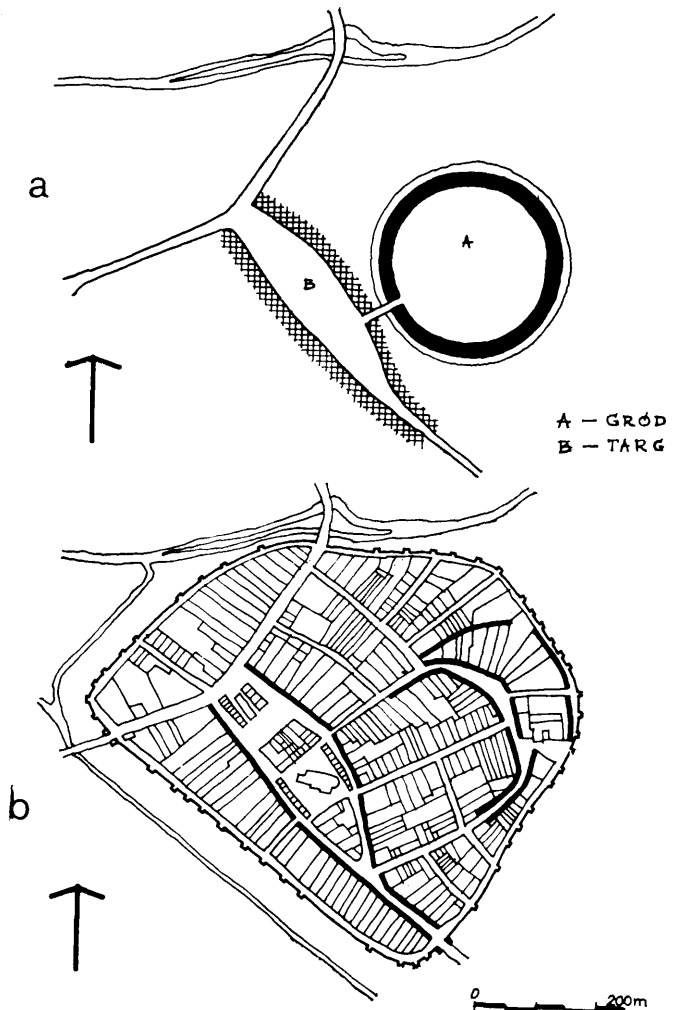
Po wojnie Chojna pozostała nominalną stolicą powiatu, jednak w praktyce funkcji tej nie pełniła, ponieważ ze względu na zniszczenie miasta siedzibą władz stało się niezbyt odległe Dębno. Fakt ten przez okres bez mała 30 lat chronił Chojnę od losu innych miast powiatowych, na których teren wkroczyło nowe budownictwo i których oblicza są smutnym przykładem chaotycznej zabudowy, nie liczącej się z historycznym rozplanowaniem i układem przestrzennym. Zmiany w systemie administracyjnym kraju wyrwały miasto z letargu. Jednakże wprowadzona na obszar zabytkowy Chojny nowa zabudowa budzi duże zastrzeżenia. Wznoszenie w tym rejonie typowych wielkopłytych budynków mieszkalnych i pawilonów handlowych prowadzi do całkowitego zaprzepaszczenia wartości kompozycyjnych historycznej architektury.

W tej sytuacji dużą pomoc w przyjęciu prawidłowej koncepcji przestrzennego zagospodarowania Starego Miasta w Chojnie może stanowić studium wykonane w Zakładzie Rozwoju Architektury i Konserwacji Zabytków Politechniki Szczecińskiej.

HISTORYCZNY ROZWÓJ MIASTA

Pierwsze wzmianki o istnieniu miasta pochodzą z początku XIII w., ale powstało ono zapewne wcześniej — wskazują na to ślady grodu i owalnicowego placu targowego, czytelne jeszcze w dzisiejszym planie miasta¹. Prawa miejskie, oparte na kodeksie magdeburskim, potwierdzone zostały w 1928 r.² Pełne ukształtowanie miasta średniowiecznego wraz z pierścieniem murów obronnych nastąpiło w XIV w. Pomyślny jego rozwój trwał do wojny trzydziestoletniej, która spowodowała poważne zniszczenie substancji budowlanej³. Nowa zabudowa, realizowana po okresie wojen w drugiej połowie XVII w., wznoszona była głównie w drewnianej konstrukcji szkieletowej. Proces rozbudowy przerwała wojna napoleońska. Po niej miasto nie wróciło już do dawnej świetności.

W połowie XIX w. splantowano wały i fosy oraz przebito nowe przejścia przez mury obronne. Zabudowa miejska uległa przekształceniu i znacznemu zagęszczeniu. Przed



1. Chojna, przypuszczalne usytuowanie grodu i osady targowej (a) oraz schemat planu Starego Miasta z oznaczeniem domniemanego zarysu osadnictwa wczesnośredniowiecznego (b)

1. Chojna, probable siting of the fortified centre (gród) and market settlement (a) and scheme of the Old Town Plan with marked contours of early-mediaeval settlement (b)

1939 r. Chojna liczyła 6700 mieszkańców, z czego ok. 70% zamieszkiwało na terenie Starego Miasta⁴. W czasie działań wojennych w 1945 r. miasto uległo prawie całkowitemu zburzeniu. Zachowały się nieliczne budynki mieszkalne oraz mury najważniejszych obiektów zabytkowych.

W ostatnim okresie na terenie Starego Miasta wprowadzona została nowa zabudowa mieszkaniowa i usługowa.

¹ Por. S. B o b i Ń s k i, *Urbanistyka polskich miast przedlokacyjnych*, PWN, Warszawa 1975, s. 78—83.

² F. R i e d e l, *Codex Diplomaticus Brandenburgensis*, t. XIX, Berlin 1860, s. 178.

³ Por. *Z dziejów Ziemi Chojeńskiej*, praca zbiorowa pod red. T. Białeckiego, wyd. IZP, 1969.

⁴ Ibidem, s. 125.

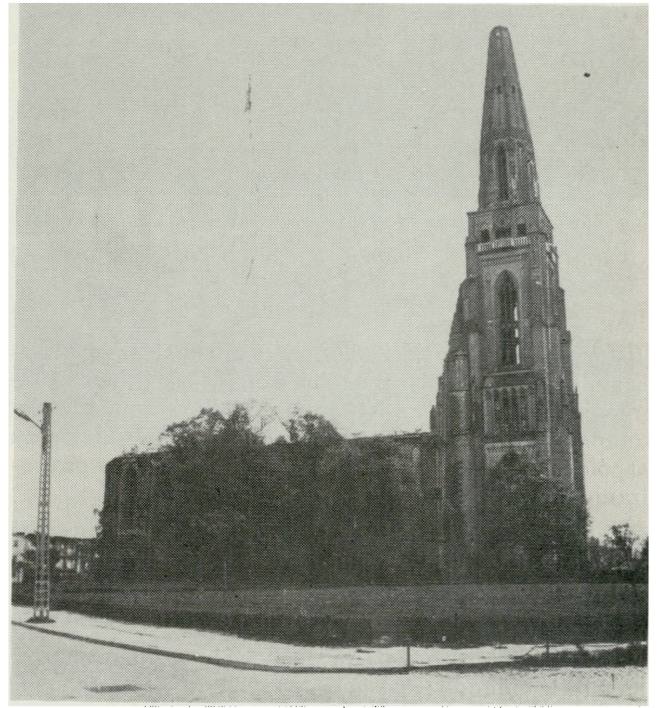
STAN OBECNY

Chojna, licząca 5656 mieszkańców, stanowi ośrodek administracyjny gminy o powierzchni około 24 500 ha. Powierzchnia miasta wynosi 5671 ha. Składają się na nią: tereny o zainwestowaniu miejskim (o łącznej powierzchni 166 ha), obejmujące Stare Miasto (26,18 ha), przedmieścia położone wzdłuż dróg wylotowych w kierunku zachodnim i południowym, dawne niezależne osiedle wiejskie położone na wschód od linii kolejowej w kierunku Trzcinańska, tereny upraw rolnych i ogrodniczych (2681 ha), łąki i pastwiska (722 ha), lasy oraz tereny przemysłowo-składowe, urządzenia komunalne itp. Około 1350 mieszkańców znajduje się w obrębie Starego Miasta. Pozostała ludność mieszka na przedmieściach, w których przeważa zabudowa o charakterze jedno- i dwurodzinnym. Do podstawowych funkcji Chojny obecnie należą: działalność usługowo-administracyjna na rzecz miasta i gminy, obsługa rolnictwa i leśnictwa, produkcja przemysłowa i hodowlana, produkcja rolna i ogrodnicza.

Funkcje usługowo-administracyjne obejmują działalność handlową, rzemieślniczą, gastronomiczną, oświatową, kulturalną i sportową, ochronę zdrowia oraz działalność administracyjną na rzecz miasta oraz ośrodków wiejskich położonych w granicach gminy. Przeważająca większość tych funkcji pełniona jest poza obrębem Starego Miasta.

Główną wartość kompozycyjną Chojny stanowi obszar staromiejski, otoczony pierścieniem stosunkowo dobrze zachowanych średniowiecznych fortyfikacji. Wartości te są czytelne zarówno w panoramie miasta, oglądanej z dróg dojazdowych, jak i w jego wnętrzu, w którym z kanwy historycznej siatki ulic wyrastają dominujące swoją skalą i przyciągające oko detale mury głównych zabytkowych obiektów. Z dominantami średniowiecznej

architektury kontrastuje drobna zabudowa miejska, pochodząca z końca XVIII i pierwszej połowy XIX w., zachowana wzdłuż niektórych ciągów ulicznych. Całość zamykają optycznie mury obronne, ujmujące Stare Miasto w jeden zespół.



2. Chojna, kościół farny NMP (fot. autor, 1977 r.)

2. Chojna, St. Mary's Church



3. Chojna, zespół poklasztorny, kościół Św. Trójcy oraz zabudowa przy ul. Klasztornej (fot. autor, 1977 r.)

3. Chojna, former monastery church dedicated to the Holy Trinity and the built up areas in Klasztorna Street



4. Chojna, mury ratusza od strony ul. Bałtyckiej (fot. autor, 1976 r.)

4. Chojna, the wall of Town Hall seen from Bałtycka Street

Historyczny układ sieci ulicznej o urozmaiconym przebiegu, odzwierciedlającym kolejne etapy kształtowania się organizmu miejskiego, stwarza dodatkowe możliwości kompozycyjne, które powinny zostać wykorzystane przy współczesnym kształtowaniu wnętrza miejskich i wprowadzaniu nowej zabudowy na obszar zabytkowy.

Zabudowa na pozostałych terenach miejskich, wzdłuż dróg dojazdowych, występująca w formie zgrupowanego budownictwa jednorodzinnego sprzed ostatniej wojny, nie stanowi zespołów o wyróżniających się walorach.

W obrębie Starego Miasta zachowały się następujące obiekty zabytkowe:

— kościół farny NMP, pochodzący z XV w., z dostawioną neogotycką wieżą z XIX w. (o wysokości 88 m), spalony w czasie działań wojennych, zachował jedynie mury obwodowe i wieżę;

— kościół i klasztor poaugustiański, pochodzący z XIV w., częściowo zniszczony i po wojnie odbudowany;

— ratusz z połowy XV w., częściowo przebudowany w XVII i XIX w., zniszczony podczas wojny, zachował mury obwodowe z trzech stron do wysokości pierwszego piętra;

— mury obronne z XIV w., zachowane na całym obwodzie wraz z dwiema bramami i licznymi czatowniami, jedna z bram zaadaptowana została obecnie na siedzibę PTTK;

— budynek dawnych koszar z XVIII w., adaptowany na funkcje mieszkalne.

Poza wymienionymi zabytkami, za wartościowe należy uznać budynki mieszkalne pochodzące z końca XVIII i XIX w., usytuowane wzdłuż ulic: Browarnej, Klasztornej, Malarskiej, Piekarskiej i Szewskiej, oraz mury kaplicy cmentarnej, znajdującej się poza obrębem Starego Miasta.

MOŻLIWOŚCI ROZWOJOWE

Podstawowe funkcje Chojny oraz program jej rozwoju do 1980 r. nakreślone zostały w ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego, sporządzonym i zatwierdzonym w 1963 r.⁵ Według wskazań tego planu miasto miało

stać się ośrodkiem administracyjno-gospodarczym powiatu, pełniącym wielorakie funkcje, wśród których jako najważniejsze należy wymienić:

- zarządzanie i administrowanie;
- produkcję przemysłową, głównie na potrzeby miasta i regionu;
- obsługę rolnictwa i leśnictwa;
- usługi na rzecz ludności miasta i powiatu w zakresie: szkolnictwa, służby zdrowia, kultury, sportu, obrotu towarowego, handlu i gastronomii.

Wzrost zaludnienia, towarzyszący założonemu rozwojowi miasta, ma osiągnąć w 1980 r. liczbę 12 000 mieszkańców (w tym 4700 zawodowo czynnych).

Program ten w znacznej części ma być realizowany na obszarze staromiejskim, kreowanym na centrum usługowo-administracyjne. Szczegółowy plan realizacyjny zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzony w 1967 r.⁶, przewiduje lokalizację na odgruzowanym terenie zabytkowym całego programu usług administracyjnych, kulturalnych, gastronomicznych, hotelu i około 60% usług handlowych — głównie w formie wolno stojącej zabudowy pawilonowej.

Ujęty w planie program budownictwa mieszkaniowego rozwiązany został w formie zabudowy wielorodzinnej o wysokości od 2 do 5 kondygnacji, rozmieszczonej na wolnym od zabudowy terenie w sposób niezależny od dawnego rozplanowania. W zakresie koncepcji funkcjonalno-przestrzennej plan zachowuje historyczny układ sieci ulicznej i dominującą rolę istniejących obiektów zabytkowych. Zasada ta nie została jednak konsekwentnie przeprowadzona. Rozsunięte linie regulacyjne ulic: Młyńskiej, Bałtyckiej, Łużyckiej, Mieszka I i Klasztornej, sięgające 25—30 m, oraz niezależny od ich przebiegu układ zabudowy — zacierają historyczny kształt miasta. Wyraźne dysonanse kompozycyjne wprowadza zaproponowana zabudowa pawilonowa przy ulicach Klasztornej i Jagiełły, wolno stojący budynek kina w rejonie ulic Mieszka I i Browarnej, a także pięciokondygnacyjne budynki punktowe rozsiane wzdłuż ulic Klasztornej, Malarskiej i Dworcowej.

Jako szczególnie niewłaściwą należy uznać propozycję zlokalizowania na środku średniowiecznego rynku siedmiokondygnacyjnego budynku administracyjnego, który dzieli na dwie odrębne części dawne założenie owalnicowe oraz korespondujące ze sobą optycznie budynki ratusza i kościoła farnego.

Wymienione wyżej mankamenty zaciążyły na całej przyjętej koncepcji odbudowy, która w konsekwencji przekreśla podstawowe walory kompozycyjne miasta historycznego, nie wnosząc w to miejsce wyraźnie zauważalnych nowych wartości. Powyższą opinię, opartą na analizie planu, potwierdza obserwacja podjętych na jego podstawie realizacji.

Wprowadzone w 1975 r. zmiany w podziale administracyjnym kraju zmuszają do nowego spojrzenia na zagadnienie roli Chojny w regionie i ponownego określenia podstawowych jej funkcji. Stąd rewizja i aktualizacja planu ogólnego, a wraz z nim obowiązującego dotychczas szczegółowego planu zagospodarowania Starego Miasta wydaje się nieodzowna i pilna.

⁵ Plan ten został opracowany w Wojewódzkiej Pracowni Urbanistycznej w Szczecinie.

⁶ Plan sporządzony został w Wojewódzkiej Pracowni Urbanistycznej w Szczecinie; autor planu: arch. Ryszard Daniło z zespołem.

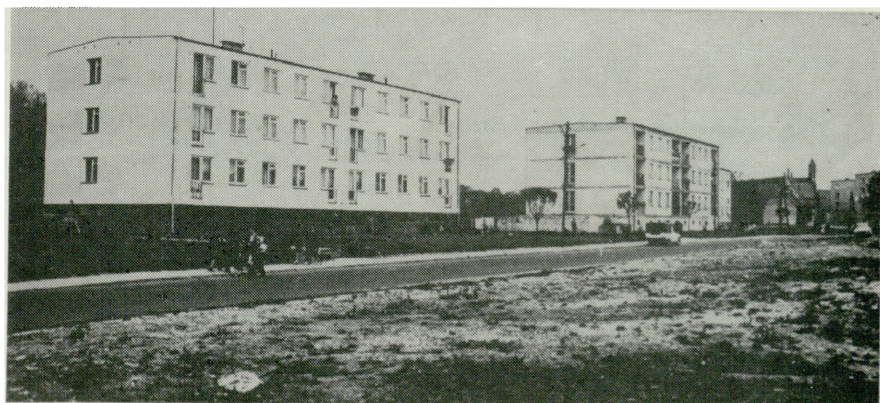
5. Chojna, fragmenty murów obromych
w sąsiedztwie bramy (fot. autor, 1977 r.)
5. Chojna, fragments of the town walls
near the gate



6. Chojna, nowa zabudowa zrealizowana
w latach 1970—1976 w rejonie
ul. Klasztornej (fot. autor, 1977 r.)
6. Chojna, the area newly built-up in
1970—1976 near Klasztorna Street



7. Chojna, nowa zabudowa wzniesiona
w latach 1970—1975 przy ul. Łużyckiej
(fot. autor, 1976 r.)
7. Chojna, the area newly built-up in
1970—1975 in Łużycka Street



PROPOZYCJE DOTYCZĄCE AKTUALIZACJI PROGRAMU I PLANU

Analiza obecnej sytuacji Chojny i roli, jaka powinna jej przypaść w programie zagospodarowania przestrzennego, wskazuje na potrzebę rozszerzenia zadań miasta z racji pełnienia funkcji ośrodka gminnego. Ponadto wzrost zainteresowania turystycznego Pojezierzem Chojeńsko-Myśliborskim powoduje konieczność właściwego przygotowania obsługi w tym zakresie. Chojna stanowi też niejako „bramę wjazdową” na południowe, o znacznych walorach kulturowych i rekreacyjnych obszary województwa, jest więc szczególnie predestynowana do przyjęcia obowiązków i w tej dziedzinie.

Konfrontacja powyższych spostrzeżeń z programem rozwoju miasta pozwala na wysunięcie następujących wniosków:

— Program rozwoju Chojny, opracowany w aspekcie pełnienia funkcji ośrodka powiatowego, w swych podstawowych zarysach powinien być utrzymany, mimo zmiany administracyjnego statusu miasta.

— Powinno nastąpić ograniczenie — w stosunku do planu — programu budownictwa administracyjnego.

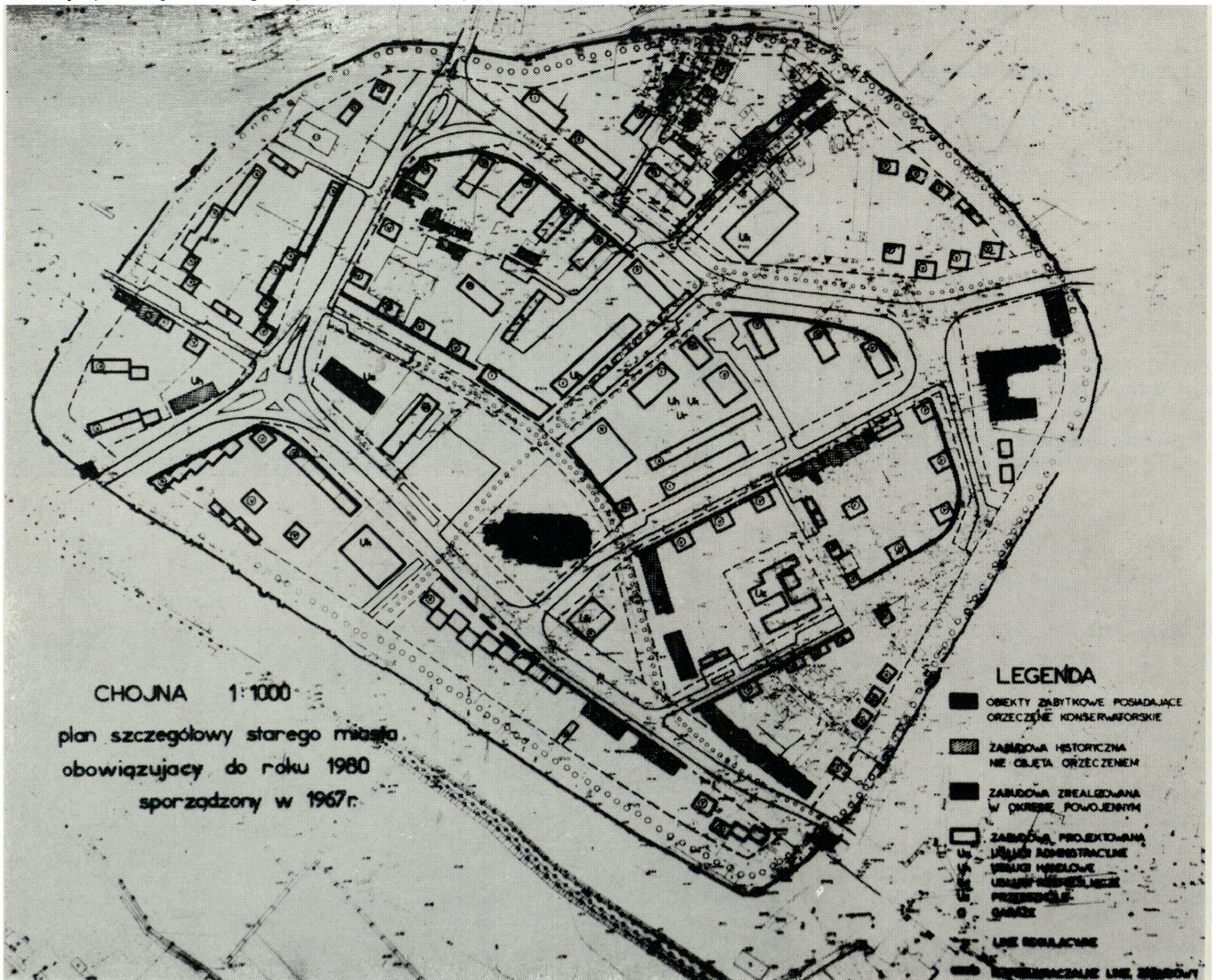
— Wyraźne rozszerzenie zadań powinno dotyczyć obsługi ruchu turystycznego; do szczególnie istotnych należy zaliczyć: utworzenie ośrodka informacji i obsługi turystycznej, zorganizowanie bazy sprzętu turystycznego, budowę motelu, schroniska turystycznego, stacji obsługi pojazdów mechanicznych oraz stacji paliw.

Wszystkie te postulaty należałoby uwzględnić w nowej wersji planu, obejmującej okres do roku 2000. Plan ten stałby się podstawą do pełnej i właściwie przygotowanej rewaloryzacji zabytkowego ośrodka i związanej z nim strefy wpływów.

Odrębnym zagadnieniem jest sprawa rozmieszczenia programu na obszarze miasta oraz dyspozycji funkcjonalno-przestrzennych dotyczących nowej zabudowy. O ile ogólne ustalenia odnoszące się do kierunków rozwoju oraz lokalizacji programu można uważać za prawidłowe, o tyle zawarte w planie zagospodarowania przestrzennego decyzje dotyczące zabudowy zabytkowego obszaru nasuwają wiele wątpliwości i zastrzeżeń.

8. Chojna, obowiązujący plan szczegółowy zagospodarowania terenu Starego Miasta

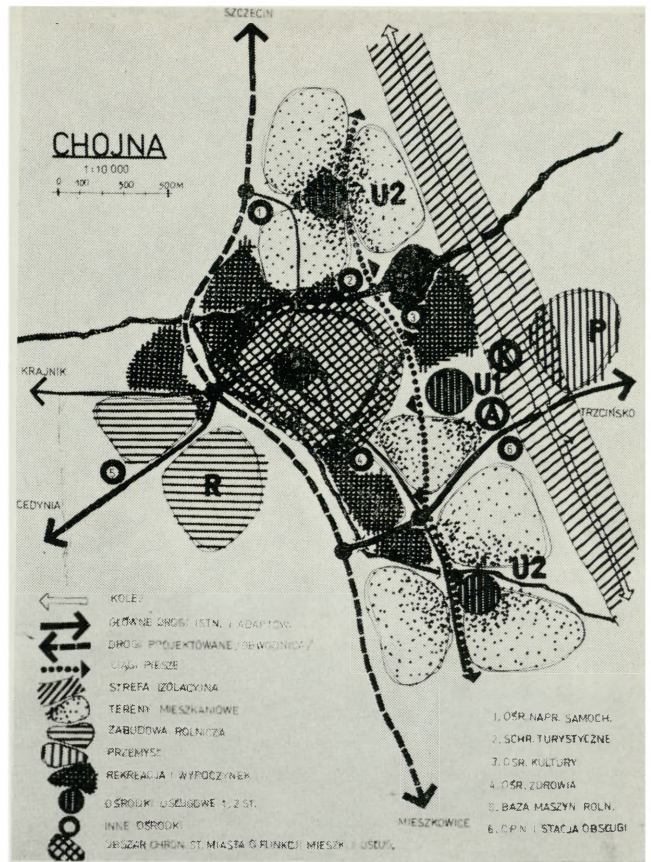
8. Chojna, binding detailed plan for revalorization of the Old Town



Wyraźną kontrowersję wywołują w szczególności:

— zaproponowany schemat układu komunikacyjnego, oparty na zasadzie utrzymania komunikacji przelotowej przez teren Starego Miasta oraz podporządkowanie jej zabytkowych ulic; związana z tym przebudowa i poszerzenie głównych ciągów ulicznych oraz rozbudowa węzłów zniekształca w drastyczny sposób skalę i charakter zabytkowego zespołu;

— koncepcja przypadkowego rozmieszczenia nowej zabudowy z trudem naginana jest do układu istniejącej siatki ulicznej; zabudowa ta, operująca w przewadze

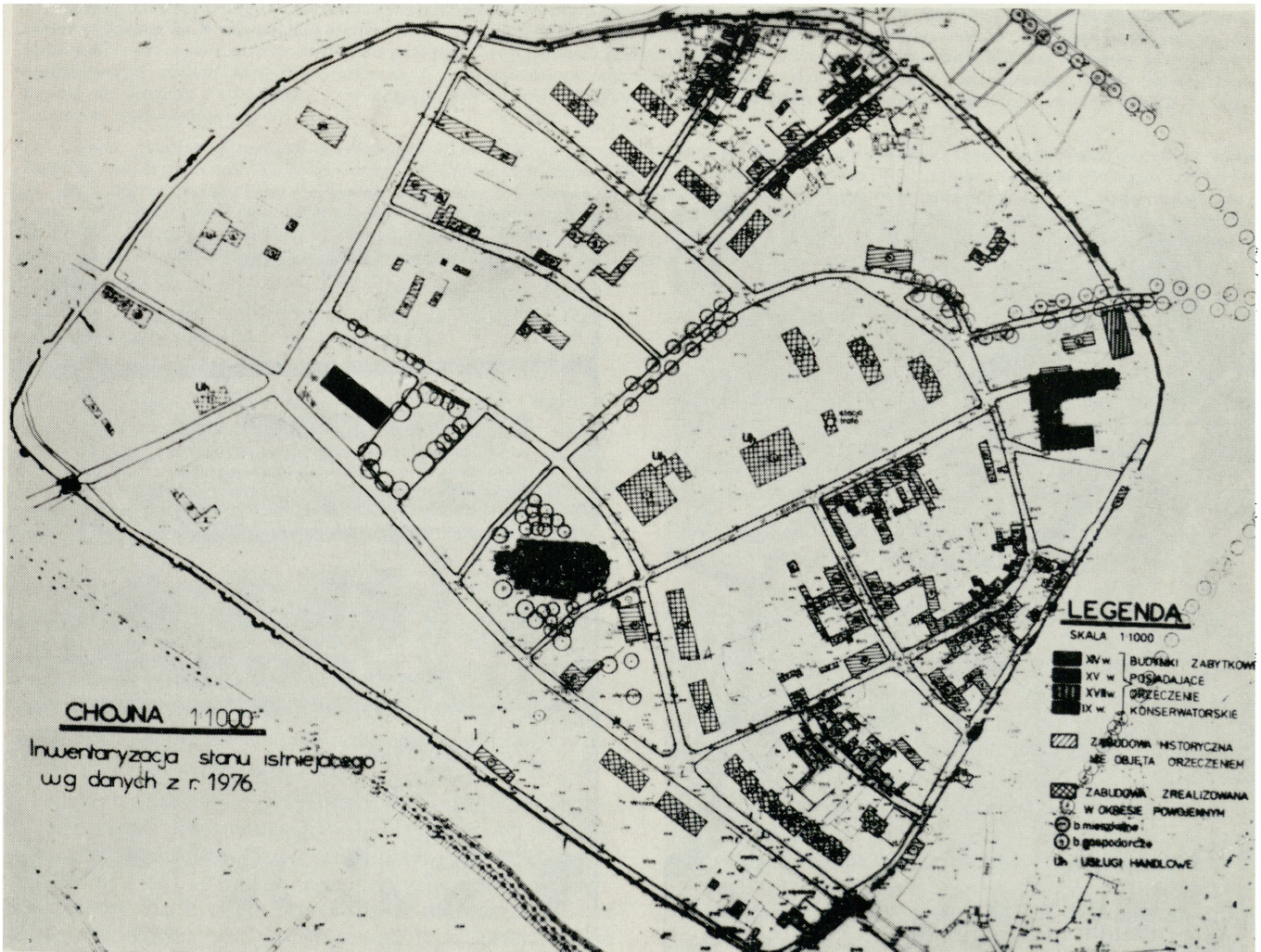


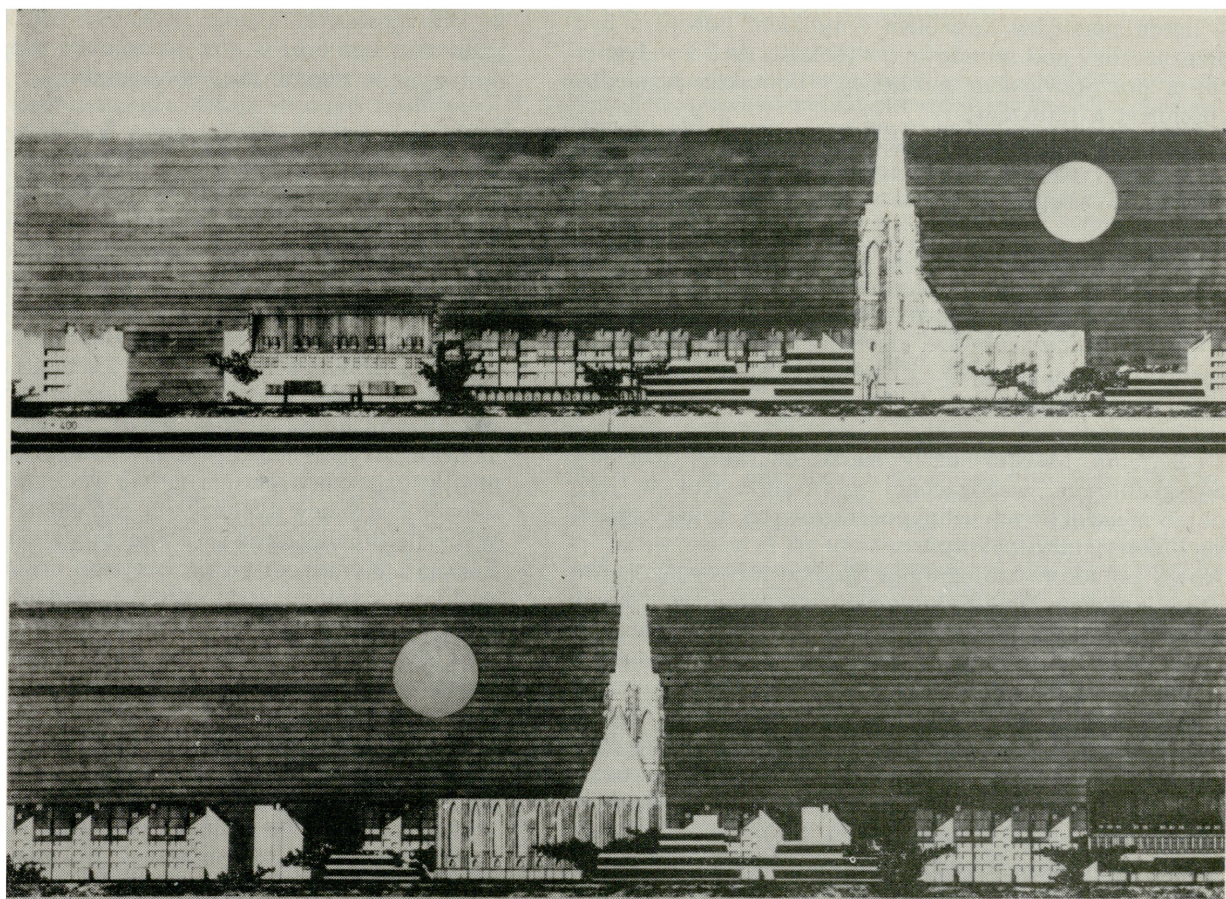
9. Chojna, proponowany schemat skorygowanego ogólnego planu miasta, uwzględniający postulaty zawarte w artykule (oprac. autor)

9. Chojna, proposed scheme of the revised general plan of the town, taking into account the postulates comprised in the paper

10. Chojna, plan Starego Miasta — stan zainwestowania w zabudowę (plan sporządzony w 1976 r. w Zakładzie Rozwoju Architektury i Konserwacji Zabytków Politechniki Szczecińskiej)

10. Chojna, Old Town plan — condition of development investments (plan prepared at the Department for the Development of Architecture and Conservation of Historical Monuments, Szczecin College of Science and Technology)





11. Chojna, koncepcja zagospodarowania przestrzennego terenu Starego Miasta z przeznaczeniem na funkcje mieszkalno-usługowe (praca dyplomowa wykonana na Wydziale Budownictwa i Architektury Politechniki Szczecińskiej w 1976 r., promotor: doc. dr S. Latour, autor pracy: Andrzej Skorupski): A — plan zagospodarowania przestrzennego (plansza podstawowa), B — plan zagospodarowania obszaru dawnego placu targowego, ograniczonego ulicami Jagielly i Chrobrego, C — proponowana zabudowa na obszarze dawnego układu owalnicowego, widok ciągów zabudowy wzdłuż ulic Jagielly i Chrobrego, D — przykładowe rozwiązanie budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych, dostosowanych do realizacji systemem uprzemysłowionym

11. Chojna, concept of regional development of the Old Town area intended for housing and services (thesis prepared at the Department of Building and Architecture, Szczecin College of Science and Technology, 1976, under the direction of S. Latour, Assistant Professor conferring the M. Arch. degree on the author — Andrzej Skorupski): A — plan for regional development (basic large-scale drawing), B — plan for the development of the area of former market square, confined by Jagielly Street and Chrobrego Street, C — proposed development of the area of the former oval-shaped lay-out, view of buildings along Jagielly and Chrobrego Streets, D — designs of dwelling houses, and dwelling houses comprising premises of service enterprises, adjusted to industrial system of construction

budynkami o wysokości 5 kondygnacji typu punktowego bądź dwuklatkowego, nie prezentuje jakichkolwiek walorów kompozycyjnych o cechach historycznych bądź współczesnych;

— propozycja usytuowania na rynku staromiejskim budynku administracyjnego o wysokości 7 kondygnacji, zniekształcającego historyczną formę placu i bezpośrednio otoczenie zachowanych zabytkowych obiektów: ratusza i kościoła;

— zakwalifikowanie do likwidacji znacznej części zachowanej osiemnasto- i dziewiętnastowiecznej zabudowy oraz zastąpienie powstałych ubytków pięciokondygnacyjną zabudową punktową.

Charakter zgłoszonych wyżej zastrzeżeń do planu zagospodarowania przestrzennego Chojny wskazuje na konieczność podjęcia w trybie pilnym rewizji dotychczasowej koncepcji i wstrzymania decyzji realizacyjnych. W przeciwnym bowiem razie istnieje obawa, że oblicze zabudowanego na nowo zabytkowego miasta upodobni się

w swym architektonicznym wyrazie do innych krytykowanych powszechnie rozwiązań, których przykładem mogą być Pyrzyce, Gryfino, Nowogard czy Goleniów.

PROPONOWANE ZABIEGI REWALORYZACYJNE

W działaniach rewaloryzacyjnych, opartych na programie gospodarczego i przestrzennego rozwoju miasta, należy uwzględnić następujące postulaty ogólne:

— teren Starego Miasta jako zespół wartościowy pod względem historycznym i kompozycyjnym wymaga uszanowania istniejącego rozplanowania i zachowanych obiektów zabytkowych;

— istniejąca zabudowa miejska z XVIII i XIX w., szczególnie w rejonie zespołu klasztornej i murów obronnych, winna zostać zachowana i uzupełniona zabudową plombową; specjalnego podkreślenia wymaga układ dawnego placu targowego, w obrębie którego usytuowany został ratusz i kościół farny;

— teren pomiędzy kościołem a rynkiem powinien być przeznaczony pod zabudowę o wysokości do 2 kondygnacji, z pozostawieniem wizualnego kontaktu pomiędzy kościołem a ratuszem,

— z obszaru Starego Miasta należałoby usunąć ruch tranzytowy, zachowując wyłącznie ruch lokalny o ograniczonym zasięgu, bez zmiany charakteru istniejących ulic;

— wokół murów obronnych, po ich zewnętrznej i wewnętrznej stronie, powinien przebiegać ciąg spacerowy z towarzyszącą mu zielenią;

— nowe układy zabudowy powinny charakteryzować się rozdrobnieniem ciągów i uwypukleniem podziałów pionowych, nawiązujących do dawnego podziału własnościowego;

— Staremu Miastu należy nadać charakter dzielnicy mieszkaniowej, wzbogaconej wprowadzeniem w jego obręb nieuciążliwych usług podstawowych, usług z zakresu kultury, turystyki itp.

Nowa zabudowa realizowana zgodnie z obowiązującym obecnie planem zagospodarowania przestrzennego Chojny stanowi jeszcze jedno potwierdzenie przekonania, że inwestowanie na terenie zniszczonych starych miast o zachowanej historycznej siatce ulic nie może odbywać się poprzez stosowanie typowych wolno stojących bloków mieszkalnych i pawilonów usługowych. Szczególnie drastyczny pod tym względem jest w Chojnie układ i forma pawilonów usytuowanych w bezpośrednim sąsiedztwie kościoła farnego oraz pozornie uporządkowana, a w rzeczywistości chaotyczna zabudowa blokowa w rejonie ulicy Łużyckiej. Należy przeto postulować, aby wymienione obiekty po upływie okresu amortyzacji zastąpione zostały inną zabudową, dostosowaną do koncepcji przestrzennej, honorującej historyczne rozplanowanie i zabytkowe dominanty Starego Miasta.

Szczególną uwagę należy zwrócić na sposób rozwiązania zachowanego w planie zarysu przedlokacyjnej osady targowej, z usytuowanym w jej obrębie ratuszem i kościołem farnym. Nowa zabudowa powinna uczytelnić zarys zachowanego w planie owalu, stworzyć odpowiednią skalę i optyczne zamknięcie placów, na których usytuowane są obydwie zabytkowe obiekty, umiejętnie je ze sobą wiążąc i rozdzielając zarazem. Projektowane indywidualnie budynki powinny charakteryzować się zmiennym gabarytem, wysokim ceramicznym dachem oraz pionowym rozczłonkowaniem elewacji, podkreślonym różnicowaniem kolorystycznym. Nie wyklucza to stosowania powtarzalnych układów mieszkań i sekcji, a także obowiązujących modułów i typowych elementów na zasadzie typizacji otwartej. Pouczające są w tym względzie przykłady zabudowy na Starym Mieście w Szczecinie, zwłaszcza że zastosowana tam technologia betonów wylewanych jest dziś znów aktualna dzięki użyciu szalunków przestawnych.

Budynki sytuowane wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych należałoby wyposażać w usługi wbudowane w parterach. Obiekty usługowe wolno stojące — głównie handlowe z obsługą ruchu turystycznego — powinno się lokować przede wszystkim w sąsiedztwie ratusza i zachowanego placu rynkowego (pomiędzy placem i kościołem). Obiekty usługowe wymagające większego terenu, podjazdów, parkingów itp. powinny znaleźć lokalizację poza obszarem zabytkowego zespołu, na terenach wskazanych

w skorygowanym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego oraz w nowym centrum miejskim, proponowanym w rejonie ulicy Kościuszki.

Omówiona wyżej problematyka konserwatorska dotycząca terenu Starego Miasta w Chojnie wskazuje na konieczność przeprowadzenia rewizji obowiązującego obecnie planu ogólnego i szczegółowego planu zagospodarowania przestrzennego dzielnicy zabytkowej. Rewizja taka powinna zakończyć się opracowaniem nowego projektu, którego realizacja uchroniłaby miasto od stania się jeszcze jednym negatywnym przykładem odbudowy zabytkowej dzielnicy na Pomorzu Zachodnim.

Podstawę nowej wersji planu zagospodarowania przestrzennego Chojny może stanowić zaproponowana w niniejszym artykule koncepcja aktualizacji tego planu oraz projekt zagospodarowania terenu Starego Miasta przedstawiony w pracy dyplomowej wykonanej w 1976 r. na Wydziale Budownictwa i Architektury Politechniki Szczecińskiej⁷. Koncepcja projektu oparta została na module sekcji mieszkalnej, zestawionej z elementami wielkowieściowymi znajdujących się w *Katalogu Systemu Szczecińskiego*. Sposób zestawienia sekcji umożliwi uzyskanie urozmaiconych ciągów zabudowy, dostosowanych do istniejących krzywizn ulic, wzbogaconych fakturą i kolorytem elewacji, podkreślając wertykalność zabudowy historycznej. Na całym obszarze Starego Miasta zachowana została siatka uliczna, aczkolwiek ze względu na wymagane warunki nasłonecznienia nie wszędzie towarzyszy jej zabudowa obrzeżna. Lokalną komunikację kołową ograniczono do głównych ulic, przy założeniu ruchu jednokierunkowego. Pozostałe ulice otrzymały charakter ciągów pieszojezdnych bądź pieszych, przy zachowaniu pierwotnego przekroju i nawierzchni. W parterowych budynkach usytuowanych wzdłuż głównych ulic umieszczono usługi handlowe i rzemieślnicze. Na wolnej przestrzeni pomiędzy placem rynkowym a kościołem farnym zlokalizowano obiekty usługowe w formie zwartej. Proponowany horyzontalny charakter ich architektury koresponduje z wertykalną bryłą kościoła i otaczającą zabudową, a pozostawiony prześwit w kierunku rynku pozwala na optyczne powiązanie zachowanych w centrum miasta głównych obiektów zabytkowych — kościoła i ratusza. Projekt postuluje ponadto zachowanie niewielkiej enklawy nie zniszczonej dotychczas całkowicie zabudowy historycznej oraz likwidację po upływie okresu amortyzacji niektórych obiektów wzniesionych po wojnie, które nie harmonizują z zabytkowym układem przestrzennym bądź wręcz degradują jego walory historyczne i kompozycyjne.

Przedstawione wyżej propozycje stanowią przykład odmiennego spojrzenia na zagadnienie rewitalizacji Starego Miasta w Chojnie oraz na sprawę wprowadzanej na jego obszar nowej zabudowy. Stan zaawansowania prac pozwala mieć nadzieję, że szanse zmiany dotychczasowego sposobu realizacji zabudowy są jeszcze realne. Bogata przeszłość Chojny, jej zabytki i historyczny układ kompozycyjny, a także troska o zagwarantowanie jak najlepszych warunków życia jej obecnym i przyszłym mieszkańcom powinny stanowić czynnik mobilizujący do szybkiego działania na rzecz realizacji zgłoszonych postulatów i koncepcji.

doc. dr Stanisław Latour
Instytut Architektury
i Planowania Przestrzennego
Politechnika Szczecińska

⁷ Autor pracy: Andrzej Skorupski, promotor: doc. dr S. Latour; praca wykonana została w roku akad. 1976—1977.

THE OLD TOWN IN CHOJNA: THE PROBLEM OF REVALORIZATION OF A HISTORICAL GROUPING

The earliest records referring to the town of Chojna date from the 13th century. The town developed on the site of an earlier settlement, as indicated by remnants of a *gród* (circular fortified centre) and an early-mediaeval market square. The civic rights, based on the Magdeburg law, were confirmed in 1298. The town — together with its defences — was completely shaped in the 14th century. Its successful development continued until the Thirty-Year War which brought a considerable destruction in its wake. The town's repeated development in the 17th and 18th centuries was characterized by half-timbered construction of the buildings raised there at time. The process of that reconstruction was interrupted by the Napoleonic war after which Chojna has never recovered its former splendour. In 1945 the town suffered again almost complete destruction. Among the ruins there have survived few dwelling houses and the walls of the most important historical monuments: St. Mary's Church dating from the 15th century, burnt down and left in ruin, the Augustinian Church and Monastery, 14th century, already reconstructed, the Town Hall — dating from mid-15th century, partly rebuilt in the 17th, burnt in 1945, and intended for reconstruction as a seat of the municipal library. What has also been preserved is a complete ring of 14th century town walls, with gates and watch-towers, and the building of former caserns now adapted for dwelling purposes.

Chojna, with the population of 5,656 makes at present the administrative centre of the commune. Its principal functions are the administrative activities, those in the field of services, industrial production, agricultural production, market gardening, breeding and also in that of services for agriculture and forestry.

In spite of its total destruction the Old Town district continues to be that of supreme compositional value. This is manifest in the panorama of the town as well as in its interior where the main historical monuments — dominating by their size and attractive in their architectonic detail — spring up from the historical ground-work of streets.

The programme for revalorization, prepared in close correlation with that for the economic and regional development of the town of Chojna and its environment, should start from the following criteria:

- the Old Town makes an area valuable from the historical and compositional point of view, calling for due consideration of the existing lay-out and the historical monuments preserved;
- the building dating from the 18th and 19th centuries — especially

in the neighbourhood of the monastery grouping and the town walls — should be preserved and complemented with individual buildings filling the gaps therein, stress should be laid, in particular, on the lay-out of the old market square within the boundaries of which the town hall and the parish church are situated;

— the area between the said church and the market square should be intended for buildings not higher than two storeys so as to provide for a visual contact between those two historical monuments;

— transit traffic should be eliminated from the Old Town district and only the local one — of limited range — made admissible without any change in the character of the streets;

— a promenade and green belt should be laid out around both the outer and inner side of the town walls;

— the new building should be noted for commination of the streets and pathways and emphasis laid on vertical divisions referring to the old property division;

— the Old Town should be given the character of a residential district provided with some non-onerous, basic and municipal services; i.e. the retail shops, craftsmen's workshops, catering establishments and cultural life and tourist facilities.

The reconstruction of the town, conducted in 1968—1976 did not fulfil, for the most part, the postulates above what is confirmed by the illustrations inserted in the text. Hence the urgent need for a revision of both the presently binding general plan and the detail one for revalorization of the historical district discussed. The relevant proposals are comprised in the enclosed concept of its revalorization and development, as expounded by Andrzej Skorupski in his M. Arch. degree-thesis, prepared under the author's direction at the Department of Building and Architecture, Szczecin College of Science and Technology. The concept meets all the postulated mentioned above.

The condition of the reconstruction work carried out so far gives the grounds to assume that the prospects of changes in the mode of development of the Old Town district are still feasible. The wealthy historical tradition of the town of Chojna, its historical monuments and lay-out and, first and foremost, the concern to ensure the best possible conditions of life to the town's inhabitants today and the generations to come — the conditions based on a symbiosis of the past and the future — should all make an incentive to a quick action for the sake of implementation of the postulates and the concept herewith discussed.