

Dokumentacja konserwatorska.

**Rozpoznanie konserwatorskie - analiza
historyczno – ikonograficzna
i urbanistyczna**

MIASTO CHOCZ

PLAC 1 MAJA

Opracowanie:

Dokumentacja konserwatorska.

Rozpoznanie konserwatorskie - analiza historyczno - ikonograficzna i urbanistyczna

I. IDENTYFIKACJA OBIEKTU:

1. Temat - dokumentacja z analizą historyczno - ikonograficzną i urbanistyczną określającą stan zachowania zabytkowego centrum miasta Chocz w obrębie Placu 1 Maja oraz możliwości jego rewitalizacji. Ze względu na objęcie ochroną konserwatorską miasta Chocz w ramach wpisu do rejestru zabytków układu urbanistycznego, w procesie rewitalizacji należy uwzględnić przede wszystkim historyczne wartości centrum.

Terminem **rewitalizacji** określa się przywrócenie do życia, ożywienie terenu poprzez zespół działań urbanistycznych i planistycznych, koordynowanych przez lokalną administrację, których celem jest społeczne, architektoniczne, planistyczne i ekonomicznie korzystne przekształcenie części lub wyodrębnionego obszaru miasta będącego w stanie kryzysu wynikającego z czynników ekonomicznych i społecznych. Rewitalizacja to również ożywienie zdegradowanych obszarów miasta, które utraciły swoją pierwotną funkcję, np. centrów reprezentacyjnych. Celem wówczas jest znalezienie dla nich nowego zastosowania i doprowadzenie do stanu, w którym te obszary zdegradowane zmieniają swoją funkcję.

Pojęcie to odnosi się do działań podejmowanych w dużej skali (dzielnica, część miasta) i w odniesieniu do wielu płaszczyzn funkcjonowania przestrzeni miejskiej (architektonicznej, społecznej, ekonomicznej, kulturowej itp.).

Przebudowa lub adaptacja części miasta (placu, ulicy) mająca wyłącznie charakter budowlany, nawet jeśli przyjmowane jest założenie, że same działania budowlane mogą przynieść wielopłaszczyznowe skutki jest działaniem, które mogą składać się na rewitalizację, lecz jej nie zastępują.

W przypadku Chocza planowane prace w centrum miasta w obrębie Placu 1 Maja mogą stanowić I etap rewitalizacji całego układu urbanistycznego, tym bardziej, że proponowane prace uwzględniają też działania mające na celu ochronę wartości kulturowych i materialnych zabytków.

Rewitalizacja jest pojęciem stosowanym najczęściej w odniesieniu do części miasta lub zespołu obiektów budowlanych, które w wyniku przemian gospodarczych, społecznych, ekonomicznych i innych, utraciły częściowo swoją pierwotną funkcję i przeznaczenie.

Rewitalizacja jest w tym znaczeniu zespołem działań z zakresu budownictwa, planowania przestrzennego, ekonomii i polityki społecznej, których celem jest doprowadzenie do ożywienia, poprawy funkcjonalności, estetyki, wygody użytkowania i jakości życia w rewitalizowanym zespole.

Działania rewitalizacyjne nie mogą być odseparowane od użytkowników przekształcanego terenu, którzy świadomi zmian zachodzących w ich otoczeniu muszą być włączani w ciąg przemian, których celem jest nie tylko zagospodarowanie obszaru będącego polem działań, ale również aktywizacja społeczności lokalnych, dzięki której następuje poprawa jakości korzystania z przestrzeni.

2. Czas powstania obiektu: XI- XIX wiek /1869-1870 - utrata praw miejskich/, XX w.

3. Materiał i technika wykonania - obiekty kubaturowe wyznaczające linie zabudowy placu - murowane z cegły, nieliczne z rudy darniowej, elewacje ceglane /1 obiekt/, pozostałe tynkowane, ogrodzenia tynkowane, w części zróżnicowane: stalowe, drewniane, prefabrykowane, betonowe.

Pokrycia dachów - blacha, dachówka, papa.

Nawierzchnie jezdni asfaltowe, chodniki gruntowe, trawiaste, oraz z płyt betonowych, w części istniejący polbruk; wewnątrz placu - nawierzchnia zróżnicowana /gruntowa, trawiasta, kostka/.

Zabudowa na terenie wewnętrznym placu - wtórna /plac zabaw dla dzieci, podest betonowy, ogrodzony pomnik/.

Pomnik w centralnej części założenia, posadowiony został w miejscu pierwotnego kościoła parafialnego p.w. św. Wawrzyńca. Teren przy pomniku zielony, nawierzchnia trawiasta z zachowanym starodrzewem /lipa drobnolistna, dąb szypułkowy, jesion klonolistny, klon pospolity/ i młodszymi nasadzeniami w miejscu dawnego cmentarza przykościelnego. W obrzeżach placu żywopłoty - ligustr pospolity.

Wokół w pozostałej przestrzeni placu młodsze nasadzenia. Przy obrzeżach placu i chodników pozostałości szpalerów drzew /lipy/.

W południowo - wschodnim narożu placu wtórny pawilon handlowy.

4. Lokalizacja - obszar przeznaczony do prac rewitalizacyjnych położony został w centrum dawnego miasta Chocza , na terenie pierwszej lokacji ośrodka. Założenie Placu 1 Maja usytuowane we wschodniej części obecnego miasta, przy drodze prowadzącej na południe do Kalisza, a na zachód do Pyzdr, połączone główną ulicą / Tadeusza Kościuszki/ z rynkiem.

5. Właściciel obiektu - Gmina Chocz. Ul. Rynek 17 63 - 313 Chocz.

II. DANE DOTYCZĄCE PRAC BADAWCZYCH.

Inwestor - Gmina Chocz. Ul. Rynek 17 63 - 313 Chocz.

Wykonawcy prac :

MBL Usługi archeologiczno - konserwatorskie L. Ziąbka

mgr konserwator zabytków architektury i urbanistyki W. Bujakowski,

mgr inż. architekt P. Łakomiak

III. DANE DOTYCZĄCE DOKUMENTACJI

1.Opisowa - stron formatu A4

2.Fotograficzna - 50 sztuk zdjęć fotograficznych z opisem merytorycznym /stan zachowania, założenia/

3.Rysunkowa - 20 rysunków formatu A3 zamieszczonych w tekście opracowania
- 3 rysunki formatu A2 z programem konserwatorskim
zagospodarowania Placu 1 - Maja

4.Ikonograficzna - Chocz w źródłach kartograficznych.
- ikonografia Placu 1 Maja w Choczu.

IV.CEL I ZAKRES PRAC.

Celem prowadzonych prac jest ocena pod względem konserwatorskim stanu zachowania układu przestrzennego i kompozycyjnego centrum Chocza, jak i poszczególnych jego elementów współkształtujących zabytkową przestrzeń. W ramach dokumentacji i wytycznych wskazany zostanie przypuszczalny charakter i forma pierwotnego układu urbanistycznego do wykorzystania w planowanych założeniach programu rewitalizacji Placu 1 Maja.

Program prac obejmuje:

- wykonanie dokumentacji fotograficznej stanu zachowania obiektu
- analiza kartograficzna, ikonograficzna, urbanistyczna
- analiza i określenie wartości historycznej obiektu oraz zachowanych elementów układu - rozpoznanie konserwatorskie w zakresie możliwości planowanych zmian w obrębie Placu 1 Maja
- udokumentowanie wyników badań w formie opisowej i rysunkowej
- sformułowanie wniosków i wytycznych konserwatorskich do planowanych prac
- proponowany program zagospodarowania Placu 1 Maja

V.PRZEBIEG PRAC.

Po wykonanych badaniach centrum układu urbanistycznego in situ, zapoznaniu się z istniejącą dokumentacją archiwalną, kartograficzną, materiałami ikonograficznymi, inwentaryzacją geodezyjną określono rozwarstwienie chronologiczne obiektu z podziałem na 4 fazy.

Etapy rozwarstwień chronologicznych opisano w rozpoznaniu historycznym wraz z analizą kolejnych przekształceń w obrębie struktury przestrzennej układu urbanistycznego Chocza.

Porównano obecny wygląd z zachowanymi materiałami ikonograficznymi i kartograficznymi.

Ze względu na zachowany w części historyczny, o wartościach zabytkowych układ przestrzenny i reprezentacyjny charakter obiektu, w analizie badawczej skupiono się przede wszystkim na obecnym stanie wnętrza urbanistycznego w stosunku do stanu z przed 1940 roku .

VI. KRÓTKI OPIS PRAC BADAWCZYCH:

Dokumentację konserwatorską - analizę historyczno - ikonograficzną i urbanistyczną wykonano w celu dostarczenia materiałów do projektu architektoniczno - budowlanego dla etapu rewitalizacji centrum miasta Chocz w obrębie Placu 1 Maja.

W analizie rewitalizowanego terenu posłużono się metodami sensu stricto historycznymi w zakresie badań różnych źródeł archiwalnych, kartograficznych, metodami właściwymi dla historii sztuki , metodami analityczno - porównawczymi oraz w wytypowanych miejscach metodą stratygraficzną - w badaniach struktury materialnej terenu charakterystyczną dla badań architektoniczno - konserwatorskich.

Zapoznano się z wynikami dotychczasowych badań i opracowań oraz z materiałami publikowanymi, z uwzględnieniem ich wiarygodności i interpretacji faktów, oraz z oryginalnymi cechami obszaru poprzez oględziny w terenie.

Opracowano wyniki analizy, przedstawiono możliwość adaptacji /etapu rewitalizacji/ terenu Placu 1 Maja w szerokim kontekście zagadnień historycznych, których wykorzystanie jest jednym z podstawowych atutów właściwie pojętej rewitalizacji.

W dokumentacji przedstawiono również postulaty /wnioski i wytyczne/ rozwiązania układu przestrzennego i funkcjonalnego opracowywanego terenu, rozwiązania problemów użytkowych oraz komunikacyjnych, dopuszczalny zakres prac budowlanych, a także problem robót związanych z zagospodarowaniem terenów zielonych. W wyniku analiz historycznych, kartograficznych i ikonograficznych oraz obecnego stanu zachowania placu 1 Maja , w nawiązaniu do założeń programu rewitalizacji przygotowano wstępną koncepcję zagospodarowania najstarszego miejsca historycznego miasta.

Rozpoznanie historyczne wraz z analizą kolejnych przekształceń w obrębie struktury przestrzennej układu urbanistycznego /Plac 1 Maja/ miasta Chocz.

HISTORIA CHOCZA ZE SZCZEGÓLNYM UWZGLĘDNIENIEM ROZWOJU JEGO STRUKTURY PRZESTRZENNEJ

Faza I (XI-XIII w.)

Analizując historię powstania Chocza należy zwrócić szczególną uwagę na jego położenie i uwarunkowania fizjograficzno-przyrodnicze, które zadecydowały o powstaniu miasta w jego dzisiejszym miejscu.

Wydaje się, że decydującą rolę w powstaniu miejscowości odegrała rzeka Proсна, nad brzegami której położony jest Chocz. W okresie wczesnego średniowiecza spełniała ona funkcję bardzo ważnego szlaku komunikacyjnego, któremu towarzyszyła zapewne - równie wiekowa - droga lądowa biegnąca skrajem wschodniej krawędzi zbocza doliny.

Najwcześniejszym i znaczącym śladem stałego osadnictwa w okolicach Chocza jest funkcjonujące we wczesnej epoce żelaza (VIII-V w. p.n.e.) grodzisko w miejscowości Grodzisko reprezentatywne dla zamkniętej osady kultury łużyckiej. Jest ono usytuowane w odległości 2,5 km na południe od Chocza.

Jako sprzyjające osadnictwu miejsce było ponownie użytkowane w okresie wczesnego średniowiecza i prawdopodobnie zapoczątkowało lokację pobliskiej wsi wzmiankowanej w 1160 r.

W stosunkowo nieznacznej odległości (około 13 km) od Chocza usytuowane jest drugie wczesnośredniowieczne grodzisko w Jarantowie, co wskazuje na duże prawdopodobieństwo funkcjonowania komunikacji lądowej w pobliżu Chocza pomiędzy grodziskami w Grodzisku i Jarantowie.

W okresie kształtowania się Państwa Polskiego dolina Proсны była najważniejszym szlakiem komunikacyjnym łączącym najstarsze siedziby Polan- na czele z Poznaniem, Gnieznem, Gieczem i Ostrowem Lednickim z dzisiejszymi terenami południowej Wielkopolski i południową częścią Śląska.

Równorzędną rolę odgrywała w tym czasie droga wiodąca ze Śląska przez Kalisz w kierunku Kujaw. Szczególnym dowodem jej znaczenia jest zachowany w Koninie słup drogowy z 1151r. wskazujący na połowę odległości między Kaliszem a Kruszwicą. Szlak ten prawdopodobnie w połowie drogi (w okolicach Zbierska) krzyżował się z drogą wiodącą z wschodu tj. z Mazowsza przez Tum, Uniejów i Turek na północny-zachód do Gniezna przez Łąd oraz do Poznania przez Pyzdry i Giecz.

Od końca XII wieku rzeki stopniowo tracą wcześniejsze funkcje komunikacyjne na rzecz traktów.

Wzdłuż kształtującej się w XIII wieku sieci dróg w obrębie ciągle młodego Państwa Polskiego lokowane są wsie i miasta skupiające mieszkańców, zwiększające bezpieczeństwo osadników oraz podróżnych, sprzyjające wymianie handlowej i stanowiące podstawowy element infrastruktury administracyjnej państwa.

W źródłach pisanych miejscowość Chocz (Chodecz) pojawia się w dokumencie z 27 maja 1294r. jako miejsce, w którym Przemysław II - ówczesny książę Wielkopolski i Pomorza Gdańskiego - nadał proboszczowi kościoła pw. św. Wojciecha w Kaliszu przywilej lokacji wsi Sierzchów na prawie niemieckim.

Jednakże początki Chocza należałoby wiązać bardziej z poprzednikiem Przemysła II- księciem Bolesławem Pobożnym, który wkrótce po tym jak po raz kolejny został księciem gnieźnieńsko-kaliskim rozpoczął politykę lokowania na prawie niemieckim najważniejszych ośrodków administracyjnych (poza Gnieznem lokowanym jako miasto już w 1239 r.).

W literaturze historycznej przyjmuje się, iż najwcześniej spośród wielu grodów księstwa Bolesława Pobożnego prawa miejskie uzyskały w 2 poł. lat 50. XIII wieku Pyszdy, Kalisz oraz Bolesławiec. Wszystkie te miasta usytuowane zostały w pobliżu rzeki Prosny wyznaczającej główną oś komunikacyjną w południowej części księstwa.

Za uzasadnioną można uznać tezę, iż obszar obecnego Chocza jako miejsce położone niemal w połowie drogi pomiędzy Kaliszem i Pyskami, musiał stanowić dla ówczesnie podróżujących naturalne miejsce schronienia, odpoczynku, a także wymiany handlowej z lokalną ludnością. Wydaje się, iż można przyjąć 3 ćwiartkę XIII wieku jako początek Chocza, który pierwotnie musiał pełnić funkcje osady targowej lokowanej na prawie polskim należącej bez wątpienia do księcia, gdyż jeszcze w XIV wieku Chocz jako miejsce lokalizacji zamku stanowił majątność królewską.

Z obecnego układu przestrzennego miasta możemy wnioskować, iż pierwotnie Chocz był osadą w typie wsi placowej- z centralnie usytuowanym placem, wokół którego koncentrowała się zabudowa i który stanowił centralny punkt na szlakach komunikacyjnych prowadzących przez miejscowość.

Wspomnianego placu, który pełnił funkcję targową i często był także miejscem wznoszenia kościoła należy upatrywać w najstarszym elemencie przestrzennym Chocza, czyli obecnym placu 1 Maja. (Ryc. 1)

Faza II
(XIV-XVI w.)

Nieznana jest obecnie dokładna data lokacji Chocza, gdyż najwcześniejsze źródła pisane potwierdzające miejski charakter Chocza pochodzą z początku XVI w. Wydane w 1521 r. Liber beneficiorum archidiecezji gnieźnieńskiej we fragmencie poświęconym opisowi archidiakonu kaliskiego zawiera szereg wzmianek dotyczących miasta Chocza, wójta i jego mieszkańców.

Wcześniej, gdyż w XIV wieku, pojawiają się dokumenty świadczące o istnieniu w Choczach parafii z kościołem pw. św. Wawrzyńca, wspomnianej w aktach konsystorskich oraz o funkcjonowaniu zamku obronnego.

W relacji Jana z Czarnkowa dowiadujemy się, że w 1382r. Bartosz z Odolanowa umocnił palisadą dom zaczęty przez Kazimierza Wielkiego i obsadził go załogą, po czym wybudował most na Prośnie, po którym wraz z wojskiem przeszedł udając się w kierunku Koźmina.

Wspomniany dom wzniesiony przez Kazimierza Wielkiego to istniejący do dzisiaj w obrębie pałacu infułatów chockich budynek zamkowy, którego budowę rozpoczęło się za życia Kazimierza Wielkiego i prawdopodobnie nie ukończono ze względu na śmierć władcy i brak zainteresowania pełną realizacją zamku przez jego następcę- Ludwika Węgierskiego.

W literaturze historycznej Chocz po raz pierwszy jako własność prywatna wykazany zostaje w 1435 r.

Wówczas to bardzo mała miejscowość stanowiąca gniazdo rycerskiego rodu tytułującego się mianem z Chodcza, herbu Poraj.

Pierwszymi właścicielami byli Maciej z Chodcza (około poł. XV w.) oraz Stanisław z Chodcza (do 1474r.).

W 1458r. Chocz został zakwalifikowany do ostatniej klasy miast i wystawił tylko dwóch zbrojnych na wyprawę w trakcie wojny pruskiej zgodnie z uchwałą powziętą w Kole.

Po Stanisławie Chocz wraz z okolicznymi miejscowościami Kwileniem, Rychnowem, Jankowem i Brudzewem dziedziczą jego urodzeni w Choczach synowie: Piotr, Ota, Stanisław, Andrzej, Rafał oraz Spytek i pozostają jego właścicielami do końca XVI wieku.

W 1511 r. posiadaczem Chocza i okolicznych miejscowości jest w połowie Stanisław Ostroróg herbu Nałęcz- kasztelan kaliski, a w połowie jego brat Wacław Ostroróg. Około połowy XVI wieku Chocz przechodzi na własność Jakuba Ostroroga młodszego brata Stanisława i Wacława, a ten z kolei w 1562r. przekazuje w prezencie Chocz Wojciechowi Marszewskiemu herbu Rogala.

W 1555r. ówczesny właściciel przekazuje kościół parafialny pw. św. Wawrzyńca braciom czeskim, którzy do ok. 1622r. rozwijali swoją działalność duszpasterską w Choczu i okolicach.

Była to jedna z pierwszych w Wielkopolsce silna gmina braci czeskich, której nadania potwierdził syn Wojciecha Jan Marszewski w 1575r. jako nowy właściciel miasta.

We wzmiankowanym potwierdzeniu nadania braciom czeskim pojawiają się wzmianki o kościele, szkole, domu plebańskim z folwarkiem, ogrodami, rolą, łąkami, pastewnikiem i rzeką na odcinku od Młyna do Kwilenia. W opisie pochodzącym z rejestru podatkowego z roku 1579 Chocz ukazany zostaje jako miasto z około 250 mieszkańcami, spośród których blisko 200 osób utrzymuje się z zajęć pozarolniczych. Wymieniony zostaje istniejący ówczesnie młyn oraz 23 rzemieślników, 8 szynkarzy, 6 komorników, 2 zagrodników, 4 prasotów i pasterz.

W okresie od połowy XVI wieku do 1 ćwiartki XVII w. kolejni właściciele miasta rezydują w adaptowanym na siedzibę mieszkalną dawnym zamku.

Okolo 1570r. było w Choczu 20 członków należących do kościoła braci czeskich z czego połowę stanowili mieszczanie z wójtem, $\frac{1}{4}$ szlachta i $\frac{1}{4}$ pozostali mieszkańcy pozostający na służbie właściciela miasta.

Kolejny z właścicieli przedstawiciel rodu Marszewskich Paweł w 1591r. sprzedaje miasto Wojciechowi Trąbczyńskiemu, który jest właścicielem Chocza do swojej śmierci.

Analizując posiadane skąpe informacje pisane można zakładać, że funkcjonująca od kilkudziesięciu lat na dogodnym szlaku komunikacyjnym osada targowa posiadająca w XIV wieku parafię z kościołem, w pobliżu której rozpoczęto budowę ceglanego zamku mogła zostać lokowana jako miasto prywatne najwcześniej w 4 ćwiartce XIV w.

W okresie lokacji miasta nastąpiła zapewne regulacja pierwotnego placu rynkowego, który stał się pierwotnym rynkiem z usytuowanym pośrodku kościołem parafialnym pw. św. Wawrzyńca (Ryc. 2).

Rynek ten ukształtowany został w bardzo charakterystyczny i niezwykle rzadko spotykany sposób, gdyż przybrał kształt trójkąta. Forma takiego placu podyktowana była jego funkcją rozwidlenia głównej drogi prowadzącej z Pyzdr i w jednym wariacie biegnącej w kierunku Kalisza i dalej na Śląsk oraz w drugim wariacie odchodzącej w kierunku Zbierska i dalej w kierunku Mazowsza.

Forma trójkąta stanowi idealny kształt koncentrujący drogi wyprowadzone z narożników i pozwala na dogodne zagospodarowanie środkowej jego części jako placu targowego mieszczącego ważny dla miasta obiekt w postaci kościoła lub ratusza.

Podobne rozwiązania placów rynkowych można zaobserwować w przypadku Nowego Rynku w Łowiczu (rozwidlenie dróg w kierunku Sochaczewa, Pabianic i Łęczycy), placu zamkowego w Ciężeniu (rozwidlenie dróg w kierunku Łądu, Pyzdr i Słupcy) lub szczególnie interesującego placu rynkowego w Kwieciszewie (rozwidlenie dróg w kierunku Strzelna, Mogilna i Trzemeszna).

Kwieciszewo o analogicznym jak w Choczach rozplanowaniu zabudowy wokół placu rynkowego i usytuowaniu kościoła w rynku stanowi jeszcze wcześniejszy przykład układu rynku opartego na trójkątnej formie, gdyż jako osada targowa wzmiankowane jest już w połowie XII wieku a prawa miejskie otrzymuje w połowie XIV wieku. (Ryc. 4)

Zapewne już wówczas w Choczach funkcjonowała poboczna ulica łącząca rynek miasta z zamkiem i łącząca dwór obronny z traktem prowadzącym na północ-zachód w kierunku Pyzdr (obecnie ulice Waleriana Łukasińskiego, Stefana Żeromskiego i Stanisława Staszica).

Drewniana zabudowa miasta koncentrowała się wokół trójkątnego rynku i na przedmieściach wzdłuż obecnej ulicy Tadeusza Kościuszki i ulicy Grodzieckiej. (Ryc. 3)

Istnieje również prawdopodobieństwo, że Chocz jako miasto lokowany jest dopiero na początku XVI wieku i dopiero wówczas następuje regulacja trójkątnego placu z kościołem św. Wawrzyńca równocześnie z wytyczeniem prostokątnego rynku w zachodniej części miasta.

Jednakże zarówno brak regularności w siatce ulic odchodzących pierwotnie od tzw. nowego rynku, wielkość funkcjonującego wcześniej trójkątnego placu oraz relacja z inwentarza pochodząca z początku XVII w. wyraźnie wskazująca na odróżnienie nowego rynku od reszty miasteczka, skłaniają ku przyjęciu hipotezy o XIV-wiecznej lokacji Chocza.

Faza III (XVII-XVIII w.)

Maciej Trąbczyński, syn ostatniego z szesnastowiecznych właścicieli Chocza-Wojciecha Trabszyńskiego, w 1609 r. zbywa miasto Krzysztofowi Lipskiemu herbu Grabie. W dokumentach z 1611 r. jako właściciel połowy Chocza pojawia się Krzysztof Mycielski herbu Dołęga, który posiada strzelca do pilnowania puszczy na obrzeżach dóbr Chockich, zaś w samym mieście funkcjonują piekarze, piwowarzy, rybacy jazowi oraz istnieją dwa młyny, jeden przy dworze i tzw. stary młyn. W stosunku do poprzedniego opisu z 1579 r. zdecydowanie zmniejsza się liczba rzemieślników, których w 1618 r. pozostaje już tylko siedmiu. W okresie tym miastem włada Burmistrz z radą miejską.

W zapisach z 1619 r. po raz pierwszy dowiadujemy się o istnieniu w Choczu nowego rynku, który wykształcił się zapewne na przełomie XVI i XVII wieku na skutek rozwoju miasta, któremu sprzyjała działalność barci czeskich, wzrost mieszkańców i ogólna poprawa jakości życia w okresie największego rozkwitu Rzeczypospolitej Obojga Narodów.

W latach 1620-1623, czyli wraz z kupnem Chocza przez późniejszego biskupa kujawskiego i krakowskiego Andrzeja Lipskiego, otwiera się dla Chocza nowy rozdział ze znaczącymi zmianami w jego funkcjonowaniu.

Oto po 1620 r. Andrzej Lipski - jako wysoki dostojnik kościoła rzymskokatolickiego - usuwa z Chocza braci czeskich, uzyskuje od króla Polski Zygmunta III Wazy przywilej posiadania Chocza wraz z przyległymi wsiami wyłącznie w rękach Lipskich lub najbliższej rodziny.

Wkrótce potem przystępuje do budowy przy dawnym zamku kościoła pw. Wniebowzięcia Najświętszej Marii Panny oraz funduje kościół i klasztor reformatów pw. św. Michała Archanioła.

W 1629 r. kościół fundacji Lipskiego zostaje podniesiony do godności kolegiaty z kapitułą w składzie: prepozyt infułat, kustosz, dziekan i sześciu wikariuszy. Prepozytem i jednocześnie proboszczem parafii mógł być jedynie przedstawiciel rodu Lipskich herbu Grabie lub członek najbliższej rodziny.

W 1626r. przybyli do Chocza pierwsi ojcowie reformacji do wystawionych przez Lipskiego - wówczas jeszcze drewnianych - budynków klasztoru i kościoła zlokalizowanych przy nowym rynku od strony wyjazdu w kierunku Pyzdr. Krótco przed 1733r. oo. Reformaci wznieśli na miejscu wcześniejszych drewnianych budynków nowy, murowany kościół z klasztorem.

Od 1623r. Choczem władają już tylko kolejni Lipscy, z których najznamienitszymi byli kardynał biskup łucki i krakowski Jan Aleksander Lipski (zm. 1746r.) oraz Kazimierz Lipski budowniczy w l. 80. i 90. XVIII w. pałacu infułackiego przy kolegiacie powstałego w części na murach średniowiecznego zamku oraz inicjator gruntownej przebudowy i rozbudowy kolegiaty w Choczu.

Z opisu majątności Kazimierza Lipskiego herbu Grabie pochodzącego z 1789r. wynika, iż był on wówczas jednym z trzech najzamożniejszych przedstawicieli szlachty w powiecie kaliskim posiadając: 1 miasto i 12 wsi.

Chocz wraz folwarkiem wówczas liczył wówczas 111 domów (wszystkie drewniane) i był zamieszkiwany przez 598 osób.

Pomimo znaczących inwestycji i nowych obiektów powstałych z inicjatywy Lipskich w Choczu samo miasto w XVIII wieku zaczęło znacząco podupadać. Głównym powodem - poza niekorzystnym dla Rzeczypospolitej okresem wojen ze Szwecją - było całkowite podporządkowanie mieszczan działaniom dziedziców, których zyski brały górę nad rozwojem miasta i wzbogacaniem się jego mieszkańców.

Zwłaszcza Kazimierz Lipski wydatnie eksploatował i ograniczał przywileje mieszczan nakładając na mieszkańców obowiązek świadczeń na korzyść dziedzica, wprowadzając zakaz pędzenia wódki i warzenia piwa, korzystania z lasu i wypasów i prowadzenia szynków. Lipski jako proboszcz parafii prowadził wspólne interesy z Żydem -Szlamem Efronowiczem próbującym założyć własną manufakturę w Choczu także przeciwko interesom mieszkańców, a także skonfiskował wszystkie szynki, browar, gorzelnię, młyn oraz działkę, z której garncarze czerpali glinę do wyrobu naczyń.

Z opisu sporządzonego w 1793 r. dla władz Pruskich dowiadujemy się, że Chocz był wówczas małym, zaniedbanym miasteczkiem o charakterze otwartym bez utwardzonych ulic, którego mieszkańcy utrzymywali się przede wszystkim z uprawy roli i w niewielkim stopniu z handlu.

Miasto posiadało wówczas 90 domów drewnianych, z których połowa kryta była gontem a połowa słomą i liczyło sobie 491 mieszkańców (wyłącznie katolików). Na przedmieściach było 41 stodół.

W mieście znajdował się kościół parafialny oraz kolegiata i klasztor z kościołem klasztornym.

W mieście nie było żadnej szkoły publicznej, a jedynym budynkiem użyteczności publicznej był klasztor (po konfiskacie przez władze Prus).

Były tam 4 publiczne studnie (2 na Rynku i 2 przy kościele pw. św. Wawrzyńca) i 12 studni prywatnych.

Pola miejskie składały się z 96 grządek ziemi uprawnej oraz 90 mórg łąki. Działalność rzemieślniczą prowadziło wówczas 4 piekarzy, 2 rzeźników, 1 młynarz, 1 ślusarz, 3 krawców, 5 szewców, 1 stelmach, 1 kołodziej, 3 garncarzy, ceglarz pański, aptekarz, fryzjer, chirurg i organista.

Największą grupę rzemieślników tworzyli browarnicy w liczbie 24 , lecz jedynie 4 mogło prowadzić swoją działalność. Większość mieszkańców żyła w nędzy natomiast 12 członków magistratu łącznie z burmistrzem i wójtem (bez żadnego wynagrodzenia) wybierał kiedy i jak chciał właściciel miasta.

Nie było też w mieście żadnego jarmarku ani targu tygodniowego.

W okresie od XVII w. na pewno w Choczach funkcjonują już 2 duże place (obecny plac 1 Maja i obecny Rynek) połączone główną ulicą miasta (obecna ulica Tadeusza Kościuszki).

Należy zauważyć, iż prywatny charakter miasta wpłynął na wytyczenie nowego rynku bliżej siedziby właściciela oraz podporządkowany został istniejącej wcześniej drodze na odcinku od trójkątnego starego rynku w kierunku Pyzdr. Droga ta przeprowadzona była przez nowy rynek i nie została poddana regulacji tj. nie wychodziła pod kątem prostym z pn.-zach. narożnika placu rynkowego, lecz ukośnie zgodnie z dawnym przebiegiem.

Wraz z wytyczeniem nowego rynku zmieniony zostaje układ komunikacyjny na najważniejszym kierunku Kalisz-Pyzdr. Wynika to z likwidacji ulicy odchodzącej z południowo-wschodniego narożnika trójkątnego placu kościelnego, najważniejszą rolę komunikacyjną w obrębie miasta przejmuje ulica pierwotnie łącząca stary rynek z zamkiem (obecnie ulica Stefana Żeromskiego), która zostaje przedłużona w kierunku pd.-wschodnim i połączona w dalszym odcinku z dawnym traktem prowadzącym w kierunku Kalisza.

Od ulicy tej prowadzącej do siedziby właściciela miasta (dawny zamek) odchodziły trzy ulice doprowadzające do głównych członów miasteczka jakimi pozostawały dwa najważniejsze place dawnego i nowego rynku. Istniejące zapewne wcześniej ulice tj. najbardziej wysunięta na wschód (obecna ulica Waleriana Łukasińskiego) prowadziła w kierunku zachodniego narożnika placu i od zachodu ulica łącząca dwór z pd.-zach. narożnikiem nowego rynku. Zapewne wówczas wykształciła się jeszcze jedna ulica (obecnie Adama Mickiewicza) łącząca się z główną ulicą (obecna Tadeusza Kościuszki) łączącą dwa place w pobliżu pd.-wsch. narożnika nowego rynku.

W okresie od XVII do XVIII wieku wytyczona została jedna istotna ulica wyprowadzona z pn.-zach. (obecna Zagórska) narożnika prostokątnego placu rynkowego w kierunku południowym łącząca wówczas Chocz z miastem Zagórz położonym nad Wartą w pobliżu Łądu.

Innymi mniej ważnymi ulicami pozostawały wówczas istniejąca od średniowiecza ulica Grodziecka, nowowytyczona ulica prowadząca w kierunku południowo-wschodnim do Józefowa (obecnie Marii Konopnickiej). Obydwie ulice schodziły się w północnym narożniku placu z kościołem pw. św. Wawrzyńca.

Od północy równolegle do obydwu placów i łączącej je ulicy (obecnie Tadeusza Kościuszki) pomiędzy ulicami Zagóorską i obecną Marii Konopnickiej wytyczona została gospodarska ulica Zapłocie stanowiąca dojazd do podłużnych działek przylegających do zabudowań usytuowanych po północnej stronie obydwu rynków i głównej ulicy (obecnie Tadeusza Kościuszki).

Z ulicą tą łączyła się krótka ulica o nieregularnym przebiegu wyprowadzona z północno-wschodniego narożnika nowego rynku (w przybliżeniu obecna ul. Juliusza Słowackiego).

Wśród istniejących ówczesnie ulic trzeba również wymienić obecnie polną drogę prowadzącą do młyna wodnego wytyczoną jako przedłużenie w kierunku południowym dzisiejszej ulicy Waleriana Łukasińskiego oraz równoległą do niej - dziś również polną drogę - ulicę prowadzącą w kierunku południowym nad rzekę Prosną, która prawdopodobnie stanowiła w XVII i XVIII wieku najbliższe połączenie przez Grodzisko i Lenartowice z oddalonym o zaledwie 10 km miastem Pleszew.

Zabudowa mieszkalna - niemal w całości drewniana - Chocza w okresie nowożytnym koncentrowała się jedynie wzdłuż obydwu rynków i łączącej je ulicy (obecnie Tadeusza Kościuszki), w XVIII w. rozszerzyła się jeszcze na niewielki odcinek wzdłuż ulic Zagórowskiej i być może Pleszewskiej.

Do końca XVIII wieku jedyną murowaną zabudowę stanowił dwór właściciela, później przebudowany na pałac infułatów, kolegiata pw. Wniebowzięcia NMP wzniesiona na początku XVI stulecia i rozbudowana w końcu XVIII wieku oraz klasztor z kościołem pw. św. Michała Archanioła.

Z istotniejszych znanych drewnianych obiektów warto wskazać na kościół parafialny pw. św. Wawrzyńca ustawiony w centrum trójkątnego rynku /obecnego Placu 1 Maja/, miejski młyn wodny oraz prawdopodobnie istniejący Ratusz w centrum nowego rynku. (Ryc. 5 i 6)

W stosunku do ewolucji relacji przestrzennych w obrębie placu z kościołem parafialnym pw. św. Wawrzyńca - za wyjątkiem wcześniej wspomnianych przekształceń układu komunikacyjnego (zabudowa pd.-wsch. narożnika, wyprowadzenie ulicy w kierunku południowym, ob. Marii Konopnickiej) - niewiele elementów uległo zmianie.

Z całą pewnością zaobserwować daje się wydzielenie w centrum placu /obecnie 1 Maja/ działki z kościołem parafialnym i cmentarzem przykościelnym oraz sąsiadujących z nim od wschodu dwóch działek zabudowanych zapewne budynkami gościńca. (Ryc. 7)

Faza IV (XIX-XX w.)

W 1797r. rząd Pruski dokonał konfiskaty dóbr chockich z rąk Lipskich, traktując je jako dobra kościelne.

Konsekwencją przejęcia Chocza przez Królestwo Prus było zlikwidowanie w 1819r. kolegiaty i umieszczenie w niej kościoła parafialnego oraz zmiana funkcji pałacu infułatów na plebanię.

Od tego momentu miasto bardzo często zmienia swoich właścicieli są nimi m.in. Kazimierz Trembicki (1840) hrabia Władysław Radoliński (1853), hrabia Atanazy Raczyński (1860).

Na początku XIX stulecia następuje bardzo powolny rozwój Chocza, na co wskazuje liczba przybywających domostw i liczba mieszkańców. W 1798r. Chocz posiada 98 domy drewniane i 878 mieszkańców, a w 1811r. 128 domów drewnianych, 2 domy murowane i 913 mieszkańców.

Również w XIX wieku zaczynają osiedlać się w Choczach Żydzi, w 1798 r. jest ich dziewiętnastu, a w roku 1811 trzydziestu. W mieście działa wówczas młyn, cegielnia, 4 karczmy.

W roku 1815 z uwagi na wytyczenie granicy Prus i Rosji na rzece Prośnie Chocz staje się miastem granicznym wchodząc w skład Królestwa Polskiego. W pobliżu Chocza funkcjonował drewniany most prowadzący do położonej w niewielkim oddaleniu wsi Broniszewice, przez którą wiodła droga do Pleszewa- najbliższego większego miasta w okolicach Chocza. Wzdłuż Prozny, w tym również w Choczach i okolicznych wsiach powstały strażnice przeznaczone dla rosyjskich żołnierzy strzegących granic.

W 1822 roku doszło do pożaru pierwotnego, drewnianego kościoła pw. św. Wawrzyńca, którego już nie odbudowano, gdyż już wcześniej jego funkcję przejęła kolegiata.

W kolejnym okresie daje się zaobserwować stopniowy upadek miasta leżącego na rubieżach Cesarstwa Rosyjskiego - odsuniętego od ważnych szlaków komunikacyjnych. Powolne zubożenie i degradacja miasta przejawia się w analizie danych dotyczących liczby istniejących domów w stosunku do liczby mieszkańców. W 1827r. na 133 domy przypada 1199 mieszkańców, natomiast w 1860r. w 105 domostwach zamieszkuje 1157 mieszkańców- w tym 15 Żydów. W tym też roku odnotowane zostaje funkcjonowanie w mieście szkoły elementarnej.

W 1864r. zniesiony został klasztor oo. Reformatów, a w 1866r. w ramach reformy uwłaszczeniowej Cara Rosji rolnikom mieszkającym w miastach rolniczych przyznano na własność użytkowaną przez nich ziemię i nadano serwituty, natomiast mieszczanie mogli wykupić dzierżawione grunty.

W 1865r. w Choczu było 100 domów drewnianych, 3 murowane. Zamieszkiwało je 1230 mieszkańców (1214 chrześcijan i 16 Żydów). W ramach reformy miast przeprowadzonej 1870r.

Chocz wraz z wieloma innymi średniowiecznymi miastami powiatu kaliskiego utracił prawa miejskie i został zdegradowany do osady. W 1908r. utworzono w Choczu Straż Ogniwą Ochotniczą, która wkrótce zmuszona była interweniować podczas znaczących pożarów jakie nawiedziły miasto w 1912 i 1914 roku, w wyniku których spłonęła znaczna część drewnianej zabudowy miasta.

Większość przetrwałej do dziś dawnej zabudowy Chocza pochodzi z pierwszej poł. XX w., gdy m.in. po pożarach odbudowywano domy z materiałów niepalnych, z dachami w większości krytymi papą i zastępowano wysłużone drewniane budynki nowymi, murowanymi domami.

Po odzyskaniu przez Polskę niepodległości w 1918r., Chocz jako osada miejska wchodziła w skład powiatu kaliskiego w województwie łódzkim. W 1920r. ponownie w chockim klasztorze osiedlili się oo. Franciszkanie. Z danych statystycznych wynika, iż w 1928r. Chocz liczył 1753 mieszkańców a w 1939r. 1600 osób. Od 1938r. Chocz wraz z całym powiatem kaliskim przyłączony został do województwa poznańskiego. Administracyjne zmiany trwały również w 2 poł. XX w. Po II wojnie światowej Chocz powrócił do powiatu kaliskiego w województwie poznańskim, w 1956r. teren gminy przyłączono do nowoutworzonego powiatu pleszewskiego, który od 1975r. wszedł w skład województwa kaliskiego.

Od czasu ostatniej reformy administracyjnej przeprowadzonej w 1999r., Chocz jako siedziba gminy, stanowi część powiatu pleszewskiego w województwie wielkopolskim.

Franciszkanie, którzy powrócili do Chocza po wojnie, zostali zmuszeni przez władze Polskiej Rzeczypospolitej Ludowej do opuszczenia klasztoru w 1957r. Ich miejsce do 2002 roku zajęły siostry pasterki, by w 2005 r. ponownie klasztor objęli oo. Franciszkanie.

W 1961r. Chocz zamieszkiwało 1402 mieszkańców. Obecnie liczba zameldowanych w Choczu osób wynosi blisko 1800 osób. Od bieżącego roku na powrót Chocz odzyskał prawa miejskie.

W ciągu XIX stulecia schemat rozplanowania przestrzennego Chocza nie ulega znaczącym zmianom.

Przede wszystkim powiększa się obszar zabudowy wzdłuż większości ulic (Pleszewska, Zagórska, Słowackiego, Łukasińskiego, Mickiewicza, Staszica, Zapłocie i Kaliska).

O ile na początku XIX w. jest to w przeważającej części zabudowa drewniana, to już na początku XX w. większość budynków stanowią już budynki wznoszone w trwalszej technologii murowanej. Ze znaczących budynków publicznych powstaje szkoła przy ul. Stanisława Staszica oraz budynek strażnicy granicznej przy ul. Stefana Żeromskiego.

W przypadku układu komunikacyjnego przekształcenia polegają na regulacji ulicy łączącej prostokątny Rynek z ulicą Zapłocie (obecna ulica Juliusza Słowackiego), przedłużeniu ulicy Zapłocie w kierunku zachodnim i połączeniu z ulicą Pleszewską. Zostają także wytyczone dwie nowe ulice tj. Kaliska wprowadzająca ruch komunikacyjny z drogi idącej w kierunku wschodnim do Kalisza wprost na trójkątny plac 1 Maja w pobliżu pd.-wsch. narożnika, a także przy północnym narożniku wytyczona zostaje droga (obecna ulica Wieczorka) wiodąca w kierunku północno-zachodnim ku - obecnie już nieistniejącemu - podłużnemu placowi z rzędami stodół po obydwu stronach placu. (Ryc. 8)

W obrębie placu 1 Maja kolejnym przekształceniom uległ układ komunikacyjny poprzez wytyczenie ulicy Kaliskiej dochodzącej do placu w pobliżu pd.-wsch. narożnika oraz wyprowadzenie z południowego krańca placu ulicy prowadzącej w kierunku zespołu równolegle ustawionych stodół oddalonych kilkaset metrów na północ od centrum miasta. (Ryc. 9)

W 1822 r. w wyniku pożaru rozebrany zostaje kościół pw. św. Wawrzyńca, na miejscu którego wzniesiono pomnik z figurą św. Wawrzyńca oraz obszar wokół kościoła / dawny cmentarz przykościelny/ obsadzono drzewami wytyczając sieć nowych ścieżek w obrębie placu. Rozbiórce uległy również istniejące jeszcze na początku XIX wieku zabudowania (dawny gościniec?) zlokalizowane w południowo-wschodniej części placu.

Na początku XX wieku obecny plac 1 Maja uzyskał formę zachowaną do dnia dzisiejszego z zabudową mieszkalną pochodzącą głównie z końca XIX i początku XX wieku. (Ryc. 10)

Zdecydowana większość budynków to obiekty parterowe, ustawione kalenicowo, z dachami dwuspadowymi pierwotnie krytymi papą, rzadziej dachówką i blachą. Budynki usytuowane wokół placu i wzdłuż ulic odchodzących od placu (przede wszystkim przy ul. Kościuszki i ul. Grodzieckiej) tworzą zwartą zabudowę pierzejową - w niektórych przypadkach z bramami przejazdowymi lub z przejazdami usytuowanymi bezpośrednio przy budynkach.

Znaczna część budynków została w różnym stopniu przekształcona w 2 poł. XX w., nieznaczna część starszych zabudowań zastąpiły nowe obiekty z końca XX i początku XXI wieku.

W latach 60. i 70. dokonano nieznacznych korekt i uporządkowania systemu dróg istniejących wokół placu oraz ustawiono wolnostojący pawilon handlowy przy południowo-wschodnim narożniku.

W obrębie środkowej części placu wprowadzono nowe nasadzenia drzew, wytyczono układ alejek oraz wzniesiono betonowy postument we wschodniej części placu.

W ostatnich latach część placu zagospodarowano na plac zabaw oraz umieszczono pamiątkowe głazy narzutowe z tablicami fundacyjnymi.

PLAC 1 MAJA W STRUKTURZE PRZESTRZENI MIEJSKIEJ CHOCZA

Z historycznego punktu widzenia pl. 1 Maja stanowi najstarszy i najbardziej wartościowy element miasta Chocz zwłaszcza uwzględniając jego - wyjątkowy w skali Wielkopolski - charakterystyczny trójkątny kształt.

Jednakże na przestrzeni wieków obszar placu stopniowo tracił na znaczeniu w obrębie miasta, głównie ze względu na wzrastającą rolę obecnego Rynku w Choczu założonego na przełomie XVI i XVII w. Przejął on bowiem główną funkcję targową. Ponadto przy nowym rynku zlokalizowany został klasztor oo. Reformatów w XVII w. i prawdopodobnie w budynku usytuowanym w obrębie prostokątnego placu mieściła się siedziba władz miejskich. Kolejną znaczącą zmianą statusu placu 1 Maja było przeniesienie funkcji kościoła parafialnego ze spalonego kościoła pw. św. Wawrzyńca do kolegiaty pw. Wniebowzięcia NMP i likwidacja cmentarza przykościelnego.

Od XIX w. obszar placu został zredukowany do funkcji komunikacyjnej (przywrócony przebieg głównej drogi Kalisz-Pyzdry), upamiętniającej i rekreacyjnej (skwer z wyniesieniem i figurą św. Wawrzyńca ustawioną w miejscu nieistniejącego, pierwotnego kościoła parafialnego) z zabudową w całości wykorzystywaną na cele mieszkalne. Stan ten utrzymał się do dnia dzisiejszego. Jedynie budowa pawilonu handlowego w 2. poł. XX w. i przekształcenie dwóch budynków na cele handlowe (apteka, sklep ogólnospożywczy) w niewielki sposób urozmaiciły podstawowe, wykształcone w XIX wieku funkcje placu.

Historyczna struktura przestrzenna placu jest obecnie całkowicie czytelna, zachowany został rozmiar i zagospodarowanie centralnej części placu, podobnie jak nieznacznie zmodyfikowana komunikacja w obrębie placu oraz struktura zabudowy z wyraźną linią zabudowy pierzei i skalą poszczególnych zabudowań. Najistotniejszą zmianą - wpływającą niekorzystnie na czytelność historycznej struktury placu - pozostaje funkcjonujący w pd.-wsch. narożniku wolnostojący budynek pawilonu handlowego.

Ponadto niepokoić może - postępujący w ostatnich latach - proces dokonywania rozbiórek historycznych budynków mieszkalnych usytuowanych przy placu bez jednoczesnego zastępowania ich nowymi obiektami, które podtrzymywałyby strukturę zwartej zabudowy wokół placu.

Najistotniejsze powiązania przestrzenne w obrębie placu wyznaczają osie widokowe podporządkowane głównie strukturze komunikacyjnej oraz jednemu zaakcentowanemu elementowi w postaci centralnie zlokalizowanego, wysokiego postumentu z figurą św. Wawrzyńca.

Ważnym elementem struktury w obrębie placu są również elementy zaprojektowanej zieleni w postaci szpalerów drzew rosnących wzdłuż ulic i tworzących aleje podkreślające główne ciągi komunikacyjne obiegające dookoła trójkątny plac. (Ryc. 11)

ANALIZA CECH I FUNKCJI ZABUDOWY PLACU 1 MAJA

W analizowanym obszarze do placu - złożonego z 6 działek ewidencyjnych - przylega 59 działek w większości o kształcie wydłużonych prostokątów przylegających jednym z węższych boków do placu.

Wyjątek stanowią dwie dosyć obszerne działki o nieregularnym kształcie zlokalizowane na pd.-wsch. zamknięciu placu. (Ryc. 12)

Wśród wyżej wymienionych nieruchomości aż siedem pozostaje działkami niezabudowanymi od strony placu (dz. ewid. nr 988, 989, 1001, 1002 1093, 1103 i 1105).

Zabudowę dookoła placu 1 Maja tworzą obecnie 42 budynki oraz jeden wolnostojący pawilon handlowy w pd.-wsch. narożniku placu.

Cztery budynki (ul. Kościuszki 22, pl. 1 Maja 7-8, pl. 1 Maja 9-10, ul. Grodziecka 3-5) są podzielone w połowie i zlokalizowane na ośmiu odrębnych nieruchomościach. Wśród 47 odrębnych lokali funkcję mieszkalną pełnią 43 obiekty. Budynek przy ul. Kościuszki 32 pełni funkcję mieszkalno-handlową, a budynki przy pl. 1 Maja 14a i 43 wyłącznie funkcję handlową. Jeden budynek usytuowany przy pl. 1 Maja 42 pozostaje obiektem nieużytkowanym, obecnie w stanie surowym otwartym.

Większość działek zabudowy ma bezpośrednie połączenie z Placem 1 Maja poprzez bramy przejazdowe lub wjazdy sytuowane przy budynkach. Bramy te również w części uzupełniają historyczne linie zabudowy.

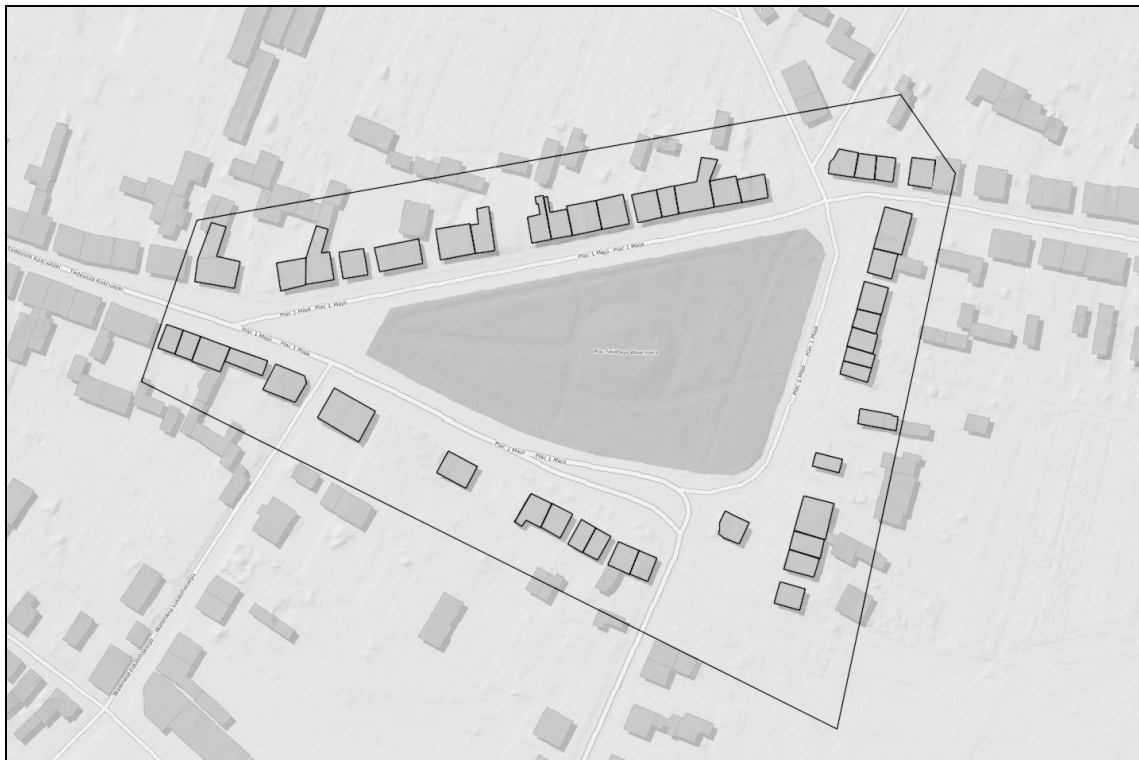
Zdecydowana większość to budynki parterowe, z czego tylko pięć zabudowań posiada poddasza użytkowe, mieszkalne, a siedem to budynki dwukondygnacyjne.

Niemal wszystkie budynki wokół placu / poza budynkami gospodarczymi usytuowanymi w głębi działek/ usytuowane są na froncie działek w historycznej linii zabudowy, wyjątek stanowią budynki przy pl. 1 Maja 20a i 22, które wzniesione zostały zapewne na miejscu wcześniejszych oficyn lub budynków inwentarskich.

Są one cofnięte w stosunku do zwartej pierzei zabudowy.

Szerokości elewacji budynków są zróżnicowane od 5 do 15 metrów.

Powierzchnia zabudowy budynków jest również zróżnicowana od około 50 m² do maksymalnie 190 m². (Ryc. 13)



Ryc. 13. Zabudowa placu 1 Maja.

EWIDENCJA ZABYTEKÓW

[Plansza nr 1]

Zdecydowana większość zabudowy placu 1 Maja, gdyż 34 spośród 42 budynków figuruje w wykazie obiektów wyznaczonych do ujęcia w wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz zostały one ujęte w gminnej ewidencji zabytków Gminy Chocz.

Należy nadmienić, iż przeprowadzone od 2010 r. rozbiórki czterech obiektów również dotyczyły budynków zewidencjonowanych jako zabytkowe.

Świadczy to o dużej wartości historycznej zabudowy i dość spójnym zabytkowym charakterze urbanistycznym placu.

CZAS POWSTANIA

[Plansza nr 2]

Analiza wieku zabudowy potwierdza jej wartości historyczne i uzasadnia objęcie ochroną konserwatorską poprzez ujęcie w ewidencji zabytków. Wśród wszystkich budynków jedynie 7 nie pochodzi z przełomu XIX i XX w. reprezentując głównie zabudowę z 2. poł. XX w. (6 obiektów) i zaledwie jeden niewykończony budynek wzniesiony w przeciągu ostatnich kilkunastu lat.

PRZEKSZTAŁCENIA

[Plansza nr 3]

Czternaście obiektów zachowało formę architektoniczną w kształcie zbliżonym do pierwotnego wyglądu. W przypadku obiektów o cechach zabytkowych, z uwagi na upływ czasu i potrzebę prowadzenia niezbędnych prac remontowych, większość przekształceń sprowadza się do zmian w pokryciu dachowym, zmian w stolarnie okiennej lub nieznacznych przebudowach np. poszerzenia otworów okiennych. Cechą wspólną ww. przekształceń jest stosowanie materiałów odmiennych od tradycyjnie używanych oraz nieznaczne różnice w stosowaniu podziałów i form. Kolejne 22 budynki cechuje większy stopień przekształceń przede wszystkim obejmujący większy zakres przebudowy elewacji, wprowadzenie nowych technologii, materiałów, form i współczesnych elementów technicznych. Przykład może stanowić powiększanie otworów okiennych z prowadzeniem współczesnej stolarki wykonanej z profili PCV i nowych podziałów okien, użycie współczesnych materiałów jako pokrycie dachu (tzw. blachodachówka), stosowanie odmiennych kolorystyk itp.

Ostatnią najmniej liczną grupę budynków (7 obiektów) stanowią obiekty o dużym stopniu przekształcenia polegającego m.in. na nadbudowie, zmianie konstrukcji dachu, zmianie artykulacji elewacji, docieplaniu elewacji, utracie większości elementów detalu architektonicznego, montażu rolet zewnętrznych, stosowaniu współczesnych technologii, materiałów itp.

Podsumowując należy uznać przekształcenia form budynków za całkowicie naturalne i uzasadnione społecznie, choć negatywne zjawisko. W ramach przygotowywane projektu rewitalizacji należy zwrócić szczególną uwagę na większą potrzebę stosowania historycznych materiałów i odwzorowywania dawnych form w celu uszanowania pierwotnej formy architektonicznej budynków.

STAN TECHNICZNY

[Plansza nr 4]

Analiza stanu technicznego większości budynków wskazuje na dbałość o zachowanie parametrów technicznych budynków na dobrym poziomie,

umożliwiającym ich dogodne użytkowanie i bezpieczeństwo mieszkańców oraz użytkowników. Budynki w złym stanie technicznym poddawane są rozbiórkom i obecnie w obrębie placu 1 Maja nie ma takich obiektów.

ESTETYKA

[Plansza nr 5]

W odniesieniu do walorów estetycznych należy stwierdzić, iż dbałość o sferę korzystnego wyglądu budynków jest zróżnicowana. Mniej więcej połowa budynków to obiekty, których właściciele dbają o estetykę poprzez odnawianie kolorystyki, konserwację stolarki okiennej czy drzwiowej, stosowanie materiałów wykończeniowych wysokiej jakości, używanie właściwych historycznie form i barw na elewacji oraz dachu itp. W pozostałej części stan dbałości o wymiar wizualny budynków nie wykracza poza standardy mające na celu jedynie utrzymanie dobrego stanu technicznego poszczególnych elementów budynków.

WALORY HISTORYCZNE

[Plansza nr 6]

Zdecydowanie dobrze w przypadku zabudowy placu 1 Maja wypada analiza zachowanych wartości historycznych. Zdecydowana większość zabudowy (38 obiektów) posiada cechy i parametry (skala, ukształtowanie bryły, wygląd elewacji) zabudowy o charakterze zgodności z historyczną zabudową. Zachowana jest w obrębie placu dawna historyczna obowiązująca linia zabudowy. Spośród wszystkich obiektów jedynie dwa z nich można uznać za obiekty o architekturze odbiegającej od historycznie stosowanych form- poprzez wprowadzenie płaskich dachów i ahistorycznym zastosowaniu artykulacji elewacji. Również dwa obiekty przedstawiają negatywne wartości dla układu zabudowy poprzez ich niewłaściwe usytuowanie tj. pawilon zlokalizowany we wnętrzu placu oraz odsunięty od pierwotnej linii zabudowy budynek mieszkalny przy pl. 21 Maja 22, którego degradujący efekt w prosty sposób można zneutralizować zabudowując front działki.

FUNKCJA

[Plansza nr 7]

Wśród 47 odrębnych lokali funkcję mieszkalną pełnią 43 obiekty. Budynek przy ul. Kościuszki 32 pełni funkcję mieszkalno-handlową, a budynki przy pl. 1 Maja 14a i 43 wyłącznie funkcję handlową.

Jeden budynek usytuowany przy pl. 1 Maja 42 pozostaje obiektem nieużytkowanym, obecnie w stanie surowym otwartym.

Wynik analizy wskazuje jednoznacznie na jednorodność charakteru zabudowy i jej podstawową mieszkalną funkcję.

VII. WNIOSKI I WYTYCZNE KONSERWATORSKIE DLA REWALORYZACJI PLACU 1 MAJA W CHOCZU.

W ramach niniejszego opracowania, opierając się na przeprowadzonych analizach - historycznej, ikonograficznej i urbanistycznej sporządzono wnioski i wytyczne konserwatorskie. Oparto się w nich również na bezpośrednich oględzinach placu, sporządzonej inwentaryzacji geodezyjnej dotyczącej zakresu planowanej rewitalizacji terenu wraz z proponowanymi przez inwestora zmianami w programie zagospodarowania, które mogą mieć wpływ na korzystny dla obszaru wybór kierunku przebudowy i adaptacji na centrum o charakterze reprezentacyjnym. Wytyczne do programu rewitalizacji Placu 1 Maja w Chocz u mają na celu nadanie mu nowej formy architektonicznej, dostosowanej do zabytkowego charakteru założenia urbanistycznego.

FUNKCJA

- przestrzeń publiczna /reprezentacyjna i rekreacyjna / w centralnej części;
- niezbędna komunikacja piesza, rowerowa i samochodowa na obrzeżach;
- miejsce upamiętnienia wydarzeń i postaci istotnych dla mieszkańców;
- elementy zieleni urządzonej;

ZABUDOWA

- zakaz lokalizowania budynków w obrębie wewnętrznej przestrzeni placu;
 - rozbiórka istniejącego pawilonu handlowego usytuowanego przy południowo-wschodnim narożniku placu;
 - przywrócenie pełnej zabudowy pierzei wokół placu 1 Maja;
 - lokalizacja nowych obiektów na niezabudowanych parcelach z uwzględnieniem usytuowania na froncie działki przy zachowaniu obowiązującej historycznej linii zabudowy;
 - lokalizacja nowych obiektów na niezabudowanych parcelach z uwzględnieniem zachowania historycznej wielkości i formy bryły tj. budynek jedno- lub dwukondygnacyjny z dachem dwuspadowym, usytuowany w układzie kalenicowym z możliwością pozostawienia przejazdu w obrębie budynku (brama przejazdowa) lub w bezpośrednim sąsiedztwie budynku;
 - możliwość dokonywania zmian parametrów budynków w zakresie nadbudowy, zmiany konstrukcji dachu, przebudowy lub rozbudowy pod warunkiem zachowania historycznie uzasadnionych form oraz materiałów tj. budynki jedno- lub dwukondygnacyjne z dachem dwuspadowym, usytuowane w układzie kalenicowym, z możliwością wykorzystania poddasza na cele mieszkalne z zastosowaniem od strony placu historycznych rozwiązań dotyczących doświetlenia poddasza (wystawki, lukarny, wole oka itp.);
-

- możliwość zmiany sposobu użytkowania budynków z przeznaczeniem na cele handlowe, usługowe lub biurowe, z dostosowaniem artykulacji elewacji oraz formy stolarki okiennej lub drzwiowej do form historycznych;
- maksymalna powierzchnia zabudowy wokół placu na przekraczająca 200 m²;
- maksymalna szerokość elewacji frontowej dla budynków wokół placu nie przekraczająca 15 m;
- stosowanie tradycyjnych materiałów dla wykończenia elewacji tj. cegła, tynk;
- stosowanie tradycyjnych materiałów na pokrycie dachów (blacha układana pasami w technice na rąbek stojący, papa, dachówka ceramiczna);
- stosowanie tradycyjnych kolorystyk elewacji (barwy jasne, pastelowe lub inne, na podstawie zachowanych materiałów archiwalnych) - docelowo bryła jak i kolorystyka elewacji wszystkich obiektów powinna nawiązywać do zastosowanej historycznej dekoracji budynku podkreślającej podziały architektoniczne i wzbogacającej jej formę. Historyczna kolorystyka elewacji była utrzymana w naturalnych odcieniach szaro - ugrów zaprawy i harmonizowała z wykonanym z czerwonej dachówki lub krytym papą dachem. Przy wykonywaniu współczesnego projektu, kolorystyki indywidualnie dla każdego z obiektów należy ją bezwzględnie zachować i nie stosować zbytnio odbiegających od stosowanych pierwotnie odcieni i kontrastów.
- stosowane naturalnych kolorystyk dachów (grafit, ceglata czerwień);
- w przypadku budynków o cechach zabytkowych stosowanie tradycyjnych materiałów dla stolarki okiennej (drewno), z odtworzeniem dawnych podziałów i form dekoracyjnych;
- ograniczenie do minimum stosowania elementów oznakowania informacyjno-reklamowego na budynkach wykorzystywanych z przeznaczeniem na cele handlowe lub usługowe, z użyciem stonowanej- historycznie uzasadnionej kolorystyki (formy tzw. semaforów umieszczane na wysięgnikach dostosowanych do historycznego charakteru architektury, napisy w formie oddzielnego liternictwa z możliwością zastosowania form przestrzennych, niewielkich rozmiarów tablice informacyjne umieszczane bezpośrednio przy otworach drzwiowych).

KOMUNIKACJA

- na obrzeżach palcu bez istotnych zmian;
- możliwość wprowadzenia płaskiego ronda (w obrębie nawierzchni jezdni) na skrzyżowaniu z ulicami Grodziecką, Marii Konopnickiej i Wieczorka;
- możliwość wytyczenia ograniczonej ilości miejsc parkingowych na obrzeżach placu;
- możliwość wytyczenia ścieżek rowerowych na obrzeżach placu.

NAWIERZCHNIE

- dla jezdni o wysokim natężeniu ruchu kołowego nawierzchnie bitumiczne;
-

- dla jezdni o niewielkim natężeniu ruchu kołowego bruk z kamienia polnego, kostki granitowej lub nawierzchnie bitumiczne;
- dla chodników, alejek lub ścieżek rowerowych płyty lub kostki z materiałów naturalnych lub o wyglądzie zbliżonym do materiałów naturalnych;
- dla powierzchni placu płyty z materiałów naturalnych lub o wyglądzie zbliżonym do materiałów naturalnych /płyta - kamień, bruk, alternatywnie kostka granitowa łączona z płytami o wysokich walorach estetycznych/.
- krawężniki i obrzeża granitowe.
- opracowanie nawierzchni wymaga sporządzenia szczegółowego projektu architektoniczno - budowlanego

ZIELEŃ KOMPONOWANA

- szpalery drzew wzdłuż ulic tworzące aleje;
- drzewa w obrębie centralnego wyniesienia z figurą św. Wawrzyńca upamiętniającego miejsce dawnego kościoła parafialnego i cmentarza przykościelnego;
- niskie krzewy, trawniki i kwietniki w pasach zieleni wzdłuż pierzei zabudowy.
- opracowanie , po wykonaniu analizy dendrologicznej wymaga sporządzenia szczegółowego projektu gospodarowania zielenią

MAŁA ARCHITEKTURA

- wskazana lokalizacja słupów oświetleniowych tzw. latarni, ławek, koszu na śmieci, stojaków na rowery;
- możliwa lokalizacja fontann, pomników, rzeźb itp.
- możliwa budowa altan / ogródki letnie itp./ w obrębie placu 1 Maja w miejscach poza głównymi osiami widokowymi;
- konieczność zapewnienia wysokich walorów architektonicznych i estetycznych elementów małej architektury dostosowanych do zabytkowego charakteru wnętrza urbanistycznego.
- Wskazana zmiana otoczenia pomnika w centrum placu. Pomnik jako element historyczny, edukacyjny, kształtujący świadomość lokalnej społeczności, powinien być eksponowany i ogólnie dostępny - bez ogrodzeń trwałych bądź zielonych.

INFRASTRUKTURA

- likwidacja napowietrznej infrastruktury liniowej
 - pozostawienie jedynie niezbędnych znaków drogowych z zastosowaniem minimalnych dopuszczalnych rozmiarów;
 - eliminacja wolnostojących szaf, rozdzielni, transformatorów itp. w obrębie placu.
-

ROBOTY ZIEMNE

- konieczność prowadzenia zabezpieczających prac archeologiczno-dokumentacyjnych przy prowadzeniu jakichkolwiek robót ziemnych w trakcie realizacji inwestycji w obrębie i wokół placu.
- konieczność prowadzenia badań archeologicznych w centralnej części placu, w związku z możliwością odsłonięcia reliktyw kościoła parafialnego p.w. św. Wawrzyńca i wykorzystania wyników tych badań w ramach programu rewitalizacji: **Chocz - miasto historyczne.**

PODSUMOWANIE .

Program rewitalizacji w tym przypadku ma objąć część miejscowości, która w wyniku przemian gospodarczych, społecznych, ekonomicznych i innych, utraciła częściowo swoją pierwotną funkcję i przeznaczenie. Dlatego w ramach prowadzonych prac projektowych pod kątem rewitalizacji Placu 1 Maja w Choczu należy dążyć do **przywrócenia mu funkcji reprezentacyjnej**, w części również rekreacyjnej. Rewitalizacja powinna być w tym znaczeniu zespołem działań z zakresu architektury, budownictwa, planowania przestrzennego, ekonomii i polityki społecznej. Celem tych działań /z poparciem wszystkich zainteresowanych/ powinno być doprowadzenie do ożywienia, poprawy funkcjonalności, estetyki, wygody użytkowania i jakości życia w rewitalizowanej części miejscowości.

Po dokonaniu analizy części układu urbanistycznego / Plac 1 Maja/ i zapoznaniu się z planowanym programem użytkowym założono najkorzystniejszą ingerencję w strukturę obiektu. Na podstawie uzyskanych wyników w zakresie prac badawczych i analitycznych opracowano wnioski i wytyczne do projektu rewitalizacji w związku z planowaną adaptacją terenu do nowych funkcji użytkowych. Na podstawie wniosków i wytycznych konserwatorskich opracowano wstępny, koncepcyjny program zagospodarowania placu jako przestrzeni publicznej o funkcji reprezentacyjnej. Kolejne, planowane prace winny przede wszystkim uwzględniać działania mające na celu ochronę wartości kulturowych i materialnych zabytku /układ urbanistyczny o metryce średniowiecznej wpisany do rejestru zabytków/.

OPRACOWANIE:

MATERIAŁ FOTOGRAFICZNY

MIASTO CHOCZ

UKŁAD URBANISTYCZNY

PLAC 1 MAJA.

MATERIAŁ KARTOGRAFICZNY

MIASTO CHOCZ

UKŁAD URBANISTYCZNY

PLAC 1 MAJA.

MATERIAŁ IKONOGRAFICZNY

MIASTO CHOCZ

UKŁAD URBANISTYCZNY

PLAC 1 MAJA.