

# TWORZENIE CENTRÓW LOKALNYCH W PRZESTRZENI MIASTA



Model działania



na\_prawa  
Warszawa



Fundusze  
Europejskie  
Pomoc Techniczna



Rzeczpospolita  
Polska

Unia Europejska  
Fundusz Spójności





# TWORZENIE CENTRÓW LOKALNYCH W PRZESTRZENI MIASTA

Model działania wypracowany przez m.st. Warszawa w ramach konkursu dotacji Ministerstwa Infrastruktury i Rozwoju pod tytułem  
**Modelowa rewitalizacja miast**

---

Niniejsze opracowanie obejmuje:

- teoretyczne wprowadzenie do koncepcji miejskich centrów lokalnych;
- metodologię wyboru i typowania miejsc mogących spełniać funkcje centrów lokalnych;
- opis procesu tworzenia koncepcji oraz konsultacji centrum lokalnego na przykładzie terenu d. bazaru Rogatka w warszawskiej dzielnicy Praga-Południe;
- rekomendacje dot. dalszych działań projektowych oraz funkcjonowania centrum lokalnego.

Opracowanie przygotowano na przykładzie działań wypracowanych w ramach projektu „Rewitalizacja – wspólna sprawa” prowadzonych w latach 2017–2018.



na\_prawa  
Warszawa

**Autorki:**

Katarzyna Mól, Agnieszka Siłuszek

**Zamawiający:**

Urząd m.st. Warszawy  
pl. Bankowy 3/5,  
00-950 Warszawa  
[www.um.warszawa.pl](http://www.um.warszawa.pl)

**Projekt graficzny, DTP:**

[www.ccp.com.pl](http://www.ccp.com.pl)

Publikacja współfinansowana jest ze środków Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020 w ramach projektu pn. **„Rewitalizacja – wspólna sprawa”**. Projekt uzyskał dofinansowanie w konkursie dotacji Ministerstwa Infrastruktury i Rozwoju pn. Modelowa Rewitalizacja Miast.

<http://rewitalizacja.um.warszawa.pl/wspolnasprawa/o-projekcie>

Warszawa 2019

## Spis treści

---

Wstęp . . . . .	5
Rozdział 1. Koncepcja centrum lokalnego . . . . .	6
Rozdział 2. Przygotowanie centrum lokalnego – analizy, konsultacje społeczne oraz opracowanie koncepcji i projektu centrum . . . . .	11
Rozdział 3. Funkcjonowanie centrum lokalnego . . . . .	36
Zakończenie . . . . .	38



## Wstęp

---

Potrzeba tworzenia centrów lokalnych w Warszawie została dostrzeżona przez władze miasta i architektów podczas podejmowania działań związanych z porządkowaniem przestrzeni miejskich. Warszawa jest miastem o bardzo niejednorodnej strukturze przestrzennej i społecznej. Na dużych obszarach brakuje wykształconych centrów lokalnych – miejsc codziennych kontaktów małych społeczności. Pożądany charakter rozwoju Warszawy (ale także innych miast) powinien przebiegać na dwóch poziomach: metropolitalnym oraz lokalnym, gwarantującym policentryczny charakter tego rozwoju. Przekształcenia wewnętrznej struktury Warszawy powinny tym samym obejmować zarówno ścisłe centrum, jak i centra lokalne, bo to z nich mieszkańcy korzystają na co dzień i to one powinny być wygodnymi miejscami zaspokajania podstawowych potrzeb i przestrzeni codziennych kontaktów lokalnych społeczności.

W ramach zainicjowanej przez m.st. Warszawa współpracy z architektami i mieszkańcami powstało opracowanie pn. „Centra Lokalne. Studium Konceptyjne dotyczące centrów lokalnych w Warszawie”. Dokument na zlecenie władz miasta przygotował w 2015 r. Oddział Warszawski Stowarzyszenia Architektów Polskich (SARP). Celem opracowania było zdefiniowanie pojęcia centrum lokalnego w kontekście Warszawy oraz wytypowanie miejsc, które mogą pełnić funkcje centrów lokalnych. Warto podkreślić, że w procesie tym aktywnie brali udział także mieszkańcy. Założeniem twórców opracowania było wskazanie miejsc wyróżniających się potencjałem lokalizacyjnym, przestrzennym oraz możliwością koncentrowania w nich życia społecznego.

Na podstawie wypracowanych wspólnie z mieszkańcami rozwiązań oraz wybranych lokalizacji potencjalnych centrów lokalnych w 2015 r. Warszawa rozpoczęła realizację pilotażowego programu „Warszawskie Centra Lokalne”. Działania prowadzone w ramach pilotażu dały asumpt do tworzonej wcześniej strategii rozwoju miasta – Strategii Rozwoju #Warszawa 2030 oraz jej programów wykonawczych, powstających na bazie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wielu różnych działań związanych z przekształceniami przestrzeni publicznych w Warszawie.

## Rozdział 1. Koncepcja centrum lokalnego

Niniejszy rozdział został przygotowany na podstawie publikacji „Centra Lokalne. Studium Koncepcyjne dotyczące centrów lokalnych w Warszawie” autorstwa Warszawskiego Oddział Stowarzyszenia Architektów Polskich i stanowi teoretyczne wprowadzenie do opisanych w dalszej części opracowania pilotażowych działań na terenie d. bazaru Rogatka.

### 1.1. Definicja i rodzaje centrum lokalnego

#### Definicja centrum lokalnego

„**Centrum lokalne** to przestrzeń publiczna wraz z otaczającymi ją budynkami, w którym ulokowane są różnorodne funkcje służące lokalnej społeczności. Jest to zarówno miejsce spotkań mieszkańców, jak i ośrodek koncentracji aktywności społecznej i gospodarczej”.

#### Rodzaje centrów lokalnych

Zastosowana w procesie przygotowywania opracowania „Centra Lokalne. Studium Koncepcyjne dotyczące centrów lokalnych w Warszawie” metoda, oparta na analizie eksperckiej oraz wypowiedziach mieszkańców i lokalnych aktywistów, pozwoliła na sklasyfikowanie siedmiu typów centrów lokalnych w przestrzeni miasta.

#### 1. PLAC

Przestrzeń miejska – wolna i niezabudowana, zazwyczaj przyjmująca kształt prostokąta lub kwadratu, ograniczona ulicami, zabudową, zielenią, często wyłączona z ruchu pojazdów.

#### 2. SKWER

Nieduży teren zieleni miejskiej umiejscowiony zazwyczaj na placu albo przy ulicy. Według autorów opracowania najbliższą formą centrum lokalnego jest skwer otoczony zabudową pierzejową, stanowiący połączenie placu i skweru.

#### 3. ZESPÓŁ PAWILONÓW

Forma centrum lokalnego charakterystyczna dla zabudowy osiedlowej z lat 70. ubiegłego wieku. Najczęściej występująca forma centrum lokalnego w Warszawie.

#### 4. HALA TARGOWA

Duży, pojedynczy obiekt handlowy, zazwyczaj o prostej stalowej konstrukcji lub współczesne galerie handlowe o zasięgu lokalnym.



## 5. ULICA

Przestrzeń miejska, na której odbywa się ruch pieszy i kołowy, ze zlokalizowanymi wokół punktami usługowymi, z ograniczeniami ruchu i zapewnionymi licznymi przejściami dla pieszych. Należy podkreślić, że centrów lokalnych nie stanowią duże węzły komunikacyjne.

## 6. TARGOWISKO

Przestrzeń miejska o zróżnicowanym standardzie, zarówno tymczasowe place handlowe, jak i zróżnicowane formy pawilonów handlowych.

## 7. POLICENTRUM

Szczególony rodzaj centrum lokalnego, które tworzą ulokowane w bliskiej odległości ważne obiekty oddziałujące na lokalną społeczność od zewnątrz. Dzięki wzajemnemu oddziaływaniu przestrzeń zyskuje nową funkcjonalność.

## 1.2. Centrum lokalne – aspekty funkcjonowania

W opracowaniu SARP sklasyfikowano kilka aspektów, które stanowią niezbędne elementy składowe funkcjonowania centrum lokalnego. Wśród nich wymieniono aspekt przestrzenny, funkcjonalny i społeczny. Na uwagę zasługuje także aspekt gospodarczy niewymieniony w opracowaniu. Odgrywa on także istotną rolę w kształtowaniu charakteru centrum lokalnego. Potrzeba uwzględnienia aspektu gospodarczego wyraźnie pojawiła się na etapie realizacji działań pilotażowych.

### Charakterystyka poszczególnych aspektów

**Aspekt przestrzenny** – położenie w miejscu dostępnym dla większej liczby mieszkańców; swoje centrum nie tyle w skali dzielnicy, co jej fragmentu, np. osiedla, zespołu ulic, z rozwiniętym transportem publicznym i ukształtowaną przestrzenią publiczną, sprzyjające spotkaniom lokalnej społeczności, odznaczające się także „pieszym” charakterem.

**Aspekt funkcjonalny** – przede wszystkim wielofunkcyjność. Centrum lokalne musi być miejscem zapewniającym realizację potrzeb okolicznych mieszkańców – dać możliwość zrobienia codziennych zakupów, spędzania wolnego czasu, być miejscem spotkań, rozrywki i rekreacji, zapewniać dostęp do rozmaitych usług (edukacji, kultury, służby zdrowia) oraz być miejscem koncentracji lokalnej przedsiębiorczości i miejsc pracy. Centrum powinna wyróżniać otwartość oraz dostępność (zarówno pod względem przestrzennym, jak i użytkowym) dla wszystkich użytkowników bez względu na wiek czy status społeczny. Jest też tym samym miejscem, w którym tętni życie i z którego korzystają różne grupy użytkowników. Centrum nie powinno mieć charakteru wyłącznie komercyjnego.

**Aspekt społeczny** – centrum lokalne pełni ważną funkcję społeczną, umożliwiając okolicznym mieszkańcom spotkanie się i wzajemne poznanie. W tym sensie centrum pozwala na budowanie kapitału społecznego, integrację mieszkańców, staje się miejscem realizacji różnego rodzaju inicjatyw społecznych oraz innych działań służących budowaniu i podtrzymaniu lokalnej tożsamości, poczucia wspólnoty. To miejsce stymuluje lokalną tożsamość i poczucie przynależności do sąsiedztwa.

**Aspekt gospodarczy** – powiązany jest z aspektem funkcjonalnym, lokalizacją różnego rodzaju usług, prowadzoną w okolicy działalnością gospodarczą, która decyduje o centrotwórczym charakterze przestrzeni miejskiej. Czynniki gospodarcze istotnie wpływają na funkcje, generuje rozwój i charakter miejsca, kształtuje otoczenie oraz sprzyja zaspokajaniu potrzeb mieszkańców i użytkowników.

### 1.3. Typowanie miejsc mogących pełnić rolę centrów lokalnych

Wybór miejsc, które w przestrzeni publicznej mogą pełnić rolę centrum lokalnego, należy oprzeć na następujących kryteriach:

- istotny element powszechnie dostępnej przestrzeni publicznej;
- wielofunkcyjność (z możliwością wymienności funkcji w zależności od pory dnia czy roku);
- niewielka odległość od miejsca zamieszkania (10–15 minut spaceru);
- przestrzeń, która służy wymianie handlowej, intelektualnej i społecznej;
- program/oferta dla różnych grup wiekowych i społecznych;
- przestrzeń publiczna, której cechy łączą ludzi i budują lokalną wspólnotę;
- miejsca wyróżniające się ładną formą urbanistyczną;
- miejsca mające niepowtarzalny charakter, budujący lokalną tożsamość.

#### **Centrum Lokalne bazar Rogatka**

Teren wskazany w opracowaniu SARP spełnia wskazane powyżej kryteria. Jest miejscem powszechnie dostępnym, dobrze skomunikowanym z centrum miasta. Położony jest wzdłuż jednej z głównych arterii komunikacyjnych w dzielnicy, wokół dużej zabudowy wielorodzinnej (przedwojenne kamienice) oraz licznych osiedli mieszkaniowych (budynki spółdzielcze i wspólnotowe). W najbliższej okolicy znajdują się miejsca użyteczności publicznej, w tym punkty oświatowe: szkoły, przedszkola,

Uniwersytet SWPS, stacja kolejowa, liczne zakłady pracy i inne placówki o zróżnicowanej ofercie usługowej i kulturalnej. Miejsce dawnego targowiska jest nadal obecne w świadomości mieszkańców – głównie z uwagi na istniejącą od lat 90. XX w. funkcję handlową – pomimo likwidacji bazaru. Kolejnym wyróżnikiem miejsca jest układ przestrzenny oraz bliskie sąsiedztwo z brukowaną ulicą Kamionkowską, charakterystyczna dla zabudowy Kamionka.

## 1.4. Modelowy proces tworzenia centrum lokalnego

W procesie tworzenia centrów lokalnych autorzy opracowania „Centra Lokalne. Studium Konceptyjne dotyczące centrów lokalnych w Warszawie” zwrócili uwagę na trzy istotne grupy działań:

### I. Działania o charakterze konsultacyjnym:

- identyfikacja wszystkich interesariuszy obszaru, w tym działających na nim organizacji, instytucji, przedsiębiorców;
- dystrybucja informacji o planowanym procesie przekształceń, w tym: informacja o zamiarze przekształcenia terenu (np. do skrzynek pocztowych), prezentacja wytycznych planistycznych, infrastrukturalnych oraz prawnych w formie przystępnej dla odbiorców i uwzględniającej różne opinie (np. w formie spotkań, za pomocą strony internetowej, informacji w prasie), umożliwienie zadawania pytań, np. za pomocą skrzynki mailowej powiązanej ze stroną internetową czy w trakcie spotkań z ekspertami);
- przeprowadzenie procesu projektowego z udziałem mieszkańców i interesariuszy z wykorzystaniem partycypacyjnych metod projektowych włączających przyszłych użytkowników miejsca na różnych etapach projektu;
- stworzenie warunków do rozwijania współpracy podmiotów gospodarczych z konkretnymi użytkownikami przyszłego centrum na etapie wdrażania opracowanych rozwiązań w celu pogłębienia współpracy oraz budowanie odpowiedzialności za wspólną przestrzeń;
- przygotowanie informacji zwrotnych dla uczestników procesu konsultacyjnego, np. w formie prezentacji, także na terenie przyszłego centrum;
- opracowanie i wykorzystanie wniosków z konsultacji oraz innych form partycypacji w celu przygotowania modelowych rozwiązań dla innych centrów lokalnych;

- pełnienie roli inicjatora oraz lidera przez władze lokalne (dzielnicy, miasta) podczas całego procesu konsultacji i realizacji projektu.

## II. Działania o charakterze architektoniczno-urbanistycznym:

- szczegółowa ocena wartości przestrzennych obszaru wraz ze wskazaniem ważnych elementów i cech architektonicznych (detale, forma, rozwiązania będące elementem tożsamości lokalnej);
- dokładna delimitacja obszaru z uwzględnieniem inwestycji związanymi z tworzeniem centrum lokalnego;
- wskazanie konkretnych rozwiązań architektoniczno-urbanistycznych, opracowanie projektu dla obszaru, na którym powstanie centrum lokalne;
- analiza wartości przyrodniczych i możliwości wprowadzenia zielonych elementów.
- określenie zasad kształtowania informacji wizualnej i reklamy w wyznaczonym obszarze.

## III. Działania związane z funkcjami centrum lokalnego:

- identyfikacja wszystkich interesariuszy obszaru, ponownie zweryfikowana pod kątem funkcji miejsca, w tym działających na nim organizacji, instytucji, przedsiębiorców;
- określenie pożądaných funkcji działających wewnątrz budynków i lokali z otaczającą ją przestrzenią publiczną;
- stworzenie zasad współpracy z podmiotami działającymi na terenie przyszłego centrum lokalnego;
- określenie nowych funkcji, które powinny zostać uwzględnione w centrum lokalnym i metod ich wprowadzenia (w tym wykorzystania polityki lokalowej, klauzul społecznych, regulacji czynszów przez miasto w zależności od potrzeb).

## Rozdział 2. Przygotowanie centrum lokalnego – analizy, konsultacje społeczne oraz opracowanie koncepcji i projektu centrum

### 2.1. Wybór centrum lokalnego

Pilotażowy model działania prezentowany w niniejszym opracowaniu powstał na podstawie doświadczeń projektowych związanych z tworzeniem centrum lokalnego na obszarze rewitalizacji w dzielnicy Praga-Południe.

Działania podjęte w ramach projektu z jednej strony wpisywały się w realizowany przez miasto pilotażowy program „Warszawskie Centra Lokalne” (oparty na rozwiązaniach ujętych w studium koncepcyjnym SARP, którego założenia zaprezentowano w pierwszym rozdziale), z drugiej zaś w Zintegrowany Program Rewitalizacji m.st. Warszawy do 2022 r.

W opracowaniu „Centra Lokalne. Studium Koncepcyjne dotyczące centrów lokalnych w Warszawie” poza ideą centrów lokalnych i zaleceniami dot. ich tworzenia wskazano także konkretne lokalizacje na terenie Warszawy rekomendowane do ich tworzenia jako mające największy potencjał osiągnięcia poprawy standardu przestrzennego i wykształcenia funkcji przynależnych centrum.

W dzielnicy Praga-Południe, w ramach działań rewitalizacyjnych, wybrano dwa ze wskazanych w studium koncepcyjnym miejsc – dawny bazar Rogatka oraz teren wokół kamienicy przy ul. Lubelskiej 30/32 w okolicach Dworca Wschodniego. Czynnikiem decydującym o objęciu działaniami wskazanymi powyżej lokalizacji były rekomendacje samych mieszkańców, szczególnie w odniesieniu do likwidowanego dawnego targowiska Rogatka, które pełniło ważną rolę w świadomości mieszkańców. Potrzeba reaktywacji bazarku, jak również uporządkowania okolicznej przestrzeni wielokrotnie była zgłaszana zarządowi Dzielnicy.

Na potrzeby opracowania oraz w celu zobrazowania procesu tworzenia centrum lokalnego postużono się przykładem dawnego bazaru Rogatka. Tworzenie centrum lokalnego Lubelska 30/32 nie jest opisane w tym modelu z uwagi na trwający równoległe do procesu remont kamienicy, wokół której powstanie centrum. Poza tym sam proces tworzenia centrum jest mniej złożony. Z uwagi na prowadzone uzgodnienia z najemcami w trakcie projektowania remontu kamienicy zrezygnowano z rozbudowanego procesu konsultacyjnego, a koncepcja architektoniczna została zlecona w trybie przetargu nieograniczonego.

Z przedstawionych powyżej względów przedmiotem niniejszego opracowania jest proces tworzenia centrum lokalnego dawny bazar Rogatka oraz działania podejmowane na tym terenie podczas etapu konsultacyjno-projektowego (etap tworzenia koncepcji w partycypacyjnym procesie z udziałem mieszkańców i lokalnych interesariuszy), który miał miejsce w latach 2017–2018. Obecnie dla wybranego terenu opracowywane są projekty wykonawcze i budowlane, a działania budowlano-reмонтowe planowane są do rozpoczęcia w 2020 r. Przedsięwzięcia opisywane w niniejszym opracowaniu w całości zostały sfinansowane ze środków unijnych, prace inwestycyjne będą natomiast realizowane ze środków własnych m.st. Warszawy.

### Centrum Lokalne bazar Rogatka

Teren, na którym od lat 90. XX wieku funkcjonowało targowisko Rogatka, położony jest na osiedlu Kamionek, w dawnej pofabrycznej części dzielnicy. Lokalizacja bazaru wzdłuż jednej z głównych arterii komunikacyjnych tej części miasta, tj. przy ul. Grochowskiej, sprzyjała rozwojowi funkcji handlowych. Targowisko przez lata służyło mieszkańcom, jednak zaczęło podupadać, co w konsekwencji doprowadziło do jego zamknięcia w 2016 r. Na zaistniałą sytuację miały wpływ przemiany obserwowane na obszarze, a związane z porządkowaniem przestrzeni, powstawaniem nowych osiedli mieszkalnych, przy jednoczesnym wyburzaniu starej, pofabrycznej zabudowy oraz zmiany generowane na skutek powstawania dużych galerii handlowych. Miejsce dawnego bazaru wymagało modernizacji uwzględniającej ograniczenia związane z jego umiejscowieniem w rezerwie przyszłej ulicy Tysiąclecia, która to rezerwa została wytyczona w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Potencjał dawnego targowiska i wskazanie go jako przyszłego centrum lokalnego wynika m.in. z dobrego położenia i skomunikowania, a także roli jaką pełni w świadomości mieszkańców. Przyszłość terenu, na którym powstaje centrum lokalne, jest przedmiotem zainteresowania lokalnej społeczności oraz organizacji działających na tym obszarze w kontekście postindustrialnej tożsamości Kamionka.

## 2.2. Działania przygotowawcze

Przed rozpoczęciem tworzenia centrum lokalnego niezwykle istotne są działania przygotowawcze. Poza działaniami opisanymi w podrozdziale „Modelowy proces tworzenia centrum lokalnego”, na bazie doświadczeń przeprowadzonego pilotażu, rekomenduje się przeprowadzenie analiz służących odpowiedzi na następujące pytania:

- Która jednostka (biuro/wydział) jest najbardziej adekwatna do przeprowadzenia procesu tworzenia centrum lokalnego? Czy powinna to być jedna jednostka przez cały czas trwania procesu czy różne jednostki/kilka jednostek w zespole zależnie od etapu prac?

- Jakie są uwarunkowania formalno-prawne planowanej inwestycji? Jakie działania były prowadzone do tej pory w odniesieniu do danej przestrzeni? Czy są jakieś uwarunkowania historyczne czy już podjęto decyzje, które należy wziąć pod uwagę?
- Jakie są uwarunkowania przestrzenne planowanej inwestycji? W tym szczególnie zaleca się:
  - sprawdzenie, czy teren przyszłego centrum lokalnego jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz zapoznanie się z jego wytycznymi lub ustalenie czy plan miejscowy jest w przygotowaniu i jakie są rekomendacje dotyczące obszaru;
  - ustalenie, jakie są zapisy dotyczące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla danego obszaru;
  - zweryfikowanie informacji na temat wydanych decyzji o warunkach zabudowy dla obszaru i okolic planowanego centrum;
  - sprawdzenie, czy na terenie planowanego centrum prowadzone były w okresie ostatnich 5 lat działania związane z realizacją projektów finansowanych z środków unijnych lub/i czy są planowane tego typu przedsięwzięcia w ciągu najbliższych 2 lat;
  - zebranie informacji na temat ważniejszych inwestycji publicznych, jakie były realizowane w ciągu ostatnich 2 lat na terenie i w okolicach przyszłego centrum lokalnego;
  - zweryfikowanie planów dotyczących inwestycji infrastrukturalnych terenu;
  - sprawdzenie planów inwestycyjnych na najbliższy rok dotyczących terenu i okolicy planowanego centrum;
  - zweryfikowanie, czy na wskazanym obszarze są planowane lub realizowane projekty finansowane z budżetu obywatelskiego;
  - ustalenie stanu prawnego działek ewidencyjnych, w szczególności w zakresie prowadzonych postępowań o zwrot nieruchomości – w przypadku Warszawy na podstawie dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz.U. 1945 Nr 50, poz. 279);
  - zweryfikowanie informacji, czy na terenie przyszłego centrum znajdują się grunty objęte dzierżawą;
  - sprawdzenie, czy na obszarze planowanego centrum zostały wydane decyzje administracyjne – decyzje o warunkach zabudowy, decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego i/lub pozwolenia na budowę;
  - ustalenie, czy na terenie przyszłego centrum znajdują się pomniki przyrody lub inne formy ochrony przyrody;
  - ustalenie zagadnień związanych z ochroną konserwatorską dotyczących obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków i/lub objętych ochroną konserwatorską na podstawie mpzp lub ujętych w gminnej ewidencji zabytków;
  - zweryfikowanie informacji o terenie przyszłego centrum dotyczących inwestycji związanych z zielenią miejską;

- przeprowadzenie wstępnych ustaleń z konserwatorem zabytków dotyczących planowanego przedsięwzięcia lub wystąpienie o zalecenia konserwatorskie.
- Jakich uzgodnień pomiędzy różnymi podmiotami w strukturze administracyjnej gminy należy dokonać? Kogo należy włączyć do procesu (należy rozważyć jak najszersze grono interesariuszy, także zewnętrznych)?
- Jaki jest szacowany koszt (lub zakładany maksymalny budżet) przeprowadzenia całego procesu tworzenia centrum lokalnego? Czy jest możliwość pozyskania na niego środków ze źródeł zewnętrznych?
- Jaki jest najbardziej odpowiedni kształt procesu tworzenia założeń centrum lokalnego – forma konsultacji i formuła tworzenia koncepcji (np. projektowanie partycypacyjne; warsztaty Charrette; konsultacje, po których nastąpi konkurs architektoniczno-urbanistyczny etc.)?

Dobrze zaplanowany i przeprowadzony proces przygotowawczy warunkuje sprawną dalszą realizację centrum lokalnego oraz w późniejszej perspektywie pozytywny odbiór wśród przyszłych użytkowników miejsca.

Na etapie prac przygotowawczych należy także precyzyjnie określić formę, ramy i oczekiwania co do całego procesu przygotowania centrum lokalnego.

### Centrum lokalne bazarek Rogatka

W przypadku centrum lokalnego dawny bazar Rogatka zdecydowano się na realizację całego procesu w formule: konsultacje społeczne, których efektem mają być wytyczne architektoniczno-urbanistyczne (które stały się następnie załącznikiem do regulaminu konkursu urbanistyczno-architektonicznego), a następnie wspomniany konkurs, którego efektem miała być koncepcja zagospodarowania. Konkurs zaplanowany został w formule realizacyjnej, co oznacza, że zespół, który wygrał konkurs z wolnej ręki zaproszony został do podpisania umowy na przygotowanie projektu wykonawczego i budowlanego (wraz z nadzorem autorskim).

### Pamiętaj!

Zanim przystąpisz do tworzenia centrów lokalnych, zaproś do współpracy ekspertów i mieszkańców zainteresowanych przyszłością Twojego miasta. Poświęć uwagę wstępnym analizom wybranych lokalizacji – zarówno pod kątem przestrzennym możliwości realizacji centrum lokalnego, jak i analizie potencjałów oraz problemów danego miejsca, koniecznych do włączenia interesariuszy, potrzeb związanych z danym miejscem etc.



Przed rozpoczęciem działań związanych z tworzeniem centrów lokalnych dokładnie zaplanuj elementy składowe procesu, przeanalizuj strukturę organizacyjną jednostki realizującej zadanie i możliwości finansowania procesu. W miarę możliwości na początku procesu zaangażuj wszystkie podmioty do podjęcia podstawowych uzgodnień mających wpływ na realizację zadania. Oszacuj czas realizacji przedsięwzięcia oraz wysokość nakładów niezbędnych do zakończenia działań.

### 2.3. Konsultacje społeczne centrum lokalnego

Istotnym etapem w procesie tworzenia centrum lokalnego w przestrzeni miejskiej są działania partycypacyjne mające na celu włączenie mieszkańców i innych jego użytkowników w zaplanowane działania. Proces partycypacyjny powinien być prowadzony w trakcie wszystkich prac związanych z tworzeniem centrum lokalnego. Może on przybierać różnorodną formę, powinien być jednak dostosowany do rodzaju i charakteru przyszłego centrum lokalnego.

W przypadku dawnego bazaru Rogatka pierwsze działania włączające przyszłych uczestników w proces zostały zainicjowane już na etapie typowania lokalizacji.

Z reguły celem organizowanych konsultacji społecznych jest zebranie opinii mieszkańców na temat obszaru, budowanie poczucia więzi z obszarem oraz zaangażowania mieszkańców w kształtowanie miejsca, na którym ma powstać centrum lokalne. W tym kontekście istotne jest dostosowanie planowanego procesu konsultacyjnego do charakteru i typu centrum lokalnego z uwzględnieniem jego wielkości, zasięgu oddziaływania i grup interesariuszy.

W ramach prac przygotowawczych należy także przeanalizować wytyczne formalno-prawne dotyczące zasad i warunków prowadzenia konsultacji w danej gminie lub inne wytyczne wynikające z przepisów prawa.

W mieście st. Warszawa tryb i przebieg konsultacji społecznych regulują w szczególności:

- Uchwała Rady m.st. Warszawy w sprawie zasad i trybu przeprowadzania konsultacji z mieszkańcami m.st. Warszawy (z dnia 11 lipca 2013 r.)

oraz

- Zarządzenie w sprawie określenia zasad postępowania w Urzędzie m.st. Warszawy w związku z przeprowadzanymi konsultacjami z mieszkańcami m.st. Warszawy.

W przypadku przedsięwzięć rewitalizacyjnych należy uwzględnić także zapisy dotyczące konsultacji społecznych ujęte w Ustawie o rewitalizacji z dnia 9 października 2015 r.

W planowaniu procesu konsultacji społecznych pomocne mogą być również przykładowe komponenty składowe procesu konsultacyjnego ujęte w studium koncepcyjnym SARP „Centra Lokalne. Studium Koncepcyjne dotyczące centrów lokalnych w Warszawie”.

Poniższy schemat zwięźle podsumowuje konieczne do podjęcia działania związane z przeprowadzeniem konsultacji społecznych w podziale na etap przygotowawczy, realizacyjny i podsumowujący.

### 2.3.1 Etap przygotowawczy

Etap przygotowawczy	Etap realizacyjny	Etap podsumowujący
<ul style="list-style-type: none"> <li>• uzgodnienia wewnętrzne</li> <li>• określenie celu, zakresu, terminu konsultacji społecznych</li> <li>• identyfikacja interesariuszy</li> <li>• wybór metod konsultacyjnych</li> <li>• przygotowanie planu konsultacji</li> <li>• przygotowanie dokumentacji/opisu przedmiotu zamówienia w przypadku usługi zleconej</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• wybór wykonawcy w przypadku usługi zleconej</li> <li>• kampania informacyjna</li> <li>• realizacja zadań zgodnie z zaplanowanymi metodami/formami konsultacyjnymi</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• przygotowanie raportu z konsultacji</li> <li>• spotkanie podsumowujące</li> <li>• informacja o wynikach konsultacji</li> </ul>

Rekomendowany okres realizacji etapu przygotowawczego – ok. 3 miesiące.

### Krok 1. Uzgodnienia wewnętrzne

W ramach przygotowań do konsultacji należy uzgodnić kierunek dalszych działań pod kątem procedur i/lub wytycznych (np. obowiązujące zarządzenia, przepisy, wewnętrzne uregulowania), a także uwarunkowania wynikające ze struktury organizacyjnej jednostki prowadzącej prace dot. tworzenia centrum.

#### Centrum Lokalne Bazar Rogatka

Z uwagi na złożoną strukturę miasta st. Warszawy uzgodnienia wewnętrzne prowadzone były przez dłuższy czas. Organizator konsultacji – Dzielnica Praga-Południe weryfikowała szczegóły dotyczące konsultacji z trzema biurami: Centrum Komunikacji Społecznej, które nadzoruje procesy konsultacyjne w Mieście, Biurem Pomocy i Projektów Społecznych koordynującym projekt unijny oraz Biurem Rozwoju Gospodarczego nadzorującym program Warszawskie Centra Lokalne.

W prace przygotowawcze włączony został również administrator terenu – Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w dzielnicy Praga-Południe. Przedmiotem wstępnych uzgodnień były uwarunkowania formalno-prawne dotyczące terenu przyszłego centrum, takie jak m.in.: kwestie związane z zarządzaniem terenem po zakończeniu prac (np. z pomocą operatora), sposób i forma organizacji konsultacji społecznych, przedmiot i zakres przygotowywanych postępowań – wybór trybu, procedury.

## Krok 2. Określenie celu, zakresu, terminu konsultacji społecznych

Do przedmiotu konsultacji należy dostosować jego, cel, zakres, termin.

W pierwszej kolejności należy uzgodnić co jest celem konsultacji.

**Pomocne pytania** (na podstawie wzoru planu konsultacji obowiązującego w Warszawie), jakie należy zadać, to np.: Co konsultacje mają dać mieszkańcom? Co przyniesie proces konsultacji instytucji?

Następnie należy określić zakres planowanych konsultacji

**Pomocne pytania** (na podstawie wzoru planu konsultacji obowiązującego w Warszawie): Na jakie decyzje w projekcie mieszkańcy mogą mieć wpływ, jakie elementy przedsięwzięcia mogą ulec zmianie? Jakie elementy nie mogą ulec zmianie i nie będą przedmiotem konsultacji?

I jeszcze termin planowanych konsultacji, który dodatkowo należy dostosować do obowiązujących procedur i przepisów (w przypadku Warszawy jest to min. 21 dni od daty ogłoszenia).

Przygotowując konsultacje, należy odwołać się do przeprowadzanych na wcześniejszym etapie przygotowawczym uzgodnień pomiędzy poszczególnymi podmiotami zaangażowanymi w realizację procesu. Część z tych uzgodnień zdefiniuje bowiem warunki brzegowe procesu konsultacji (np. co konsultacjom może zostać poddane, a co należy traktować jako obowiązujące uwarunkowanie procesu). Rzetelnie przygotowane uzgodnienia w tym zakresie znacząco ułatwią nie tylko przeprowadzenie konsultacji, ale także pozwolą uniknąć rozczarowań związanych np. z wyborem rozwiązania niemożliwego do realizacji.

### Centrum Lokalne Bazar Rogatka

Pracując nad określeniem celu, zakresu i terminu konsultacji społecznych skupiano się na szczegółowym określeniu: nadrzędnego celu oraz szczegółowych celów planowanych działań; jakich informacji powinien dostarczyć planowany proces konsultacyjny (a tym samym, jakie pytania konsultacyjne powinny zostać zadane, jakie kwestie powinny zostać poruszone) oraz jaki powinien być czas planowanego procesu (a w efekcie jakie są ramowe terminy jego prowadzenia).



**Obszar szerszy – plan dawnego targowiska wraz z ul. Kamionkowską zamieszczony w raporcie z konsultacji**

Dużo uwagi poświęcono na ustalenie dokładnego zakresu konsultacji oraz zasięgu opracowania. W tym celu władze dzielnicy prowadziły jednocześnie rozmowy z urzędnikami reprezentującymi poszczególne biura i jednostki, jak również z przedstawicielami rady osiedla Kamionek, którzy od początku zaangażowali się w działania rewitalizacyjne na rzecz Kamionka. Z uwagi na zgłoszenia mieszkańców dotyczące przywrócenia funkcji handlowej na bazarze prowadzono także wstępne rozmowy z potencjalnymi operatorami

miejsca pod kątem przyszłej funkcji handlowej. Poza uzgodnieniami zorganizowano także wizję lokalną na terenie przyszłego centrum, po której zdecydowano o poszerzeniu obszaru o sąsiadującą z dawnym targowiskiem ulicę Kamionkowską. W trakcie trwania procesu ulica została objęta ochroną konserwatorską z uwagi na brukowaną nawierzchnię, która jest charakterystycznym elementem najbliższej okolicy. Stąd należało to uwzględnić na etapie przygotowywanym. Decyzja o poszerzeniu terenu centrum podyktowana była także wcześniejszymi inicjatywami rady osiedla i lokalnych społeczników, które dotyczyły utworzenia na terenie brukowanej ulicy (właściwie placu) tzw. Kamionkowskiej Starówki. W opracowaniu SARP, o którym mowa w pierwszym rozdziale, jako teren przyszłego centrum wskazano tylko teren dawnego targowiska. Natomiast teren centrum został poszerzony o ulicę Kamionkowską. Dalsze prace uzgodnieniowe trwały przez cały okres realizacji procesu związanego z tworzeniem centrum lokalnego.

### Krok 3. Identyfikacja interesariuszy

Analiza interesariuszy powinna identyfikować wszystkie osoby i podmioty zainteresowane tematem konsultacji.

**Pomocne pytania** (wytyczne ze wzoru planu konsultacji obowiązującego w Warszawie): Jak można opisać interesariuszy? Czy są to mieszkańcy konkretnego osiedla, konkretna grupa wiekowa, zawodowa, hobbystyczna etc.? Czy znane są organizacje/institucje reprezentujące lub skupiające te grupy? Jak duże (szacunkowo) są to grupy? Czy są to grupy o specjalnych potrzebach, które należy uwzględnić w planowaniu procesu konsultacji, np. osoby z problemami z poruszaniem się, osoby pracujące, które nie mają czasu w ciągu dnia, osoby z małym dziećmi, którym to dzieciom trzeba zapewnić opiekę?

### Centrum Lokalne Bazar Rogatka

Identyfikacja interesariuszy prowadzona była dwutorowo. Przed rozpoczęciem procesu pomysł utworzenia centrum lokalnego na terenie dawnego bazaru został przedstawiony radzie osiedla Kamionek. Z uwagi na likwidację targowiska główną zidentyfikowaną grupą odbiorców usług i użytkowników przyszłego centrum byli okoliczni mieszkańcy oraz potencjalni użytkownicy miejsca, osoby pracujące, uczące się w najbliższej okolicy. Po wyborze wykonawcy procesu konsultacji przygotowano listę potencjalnych grup odbiorców, do których kierowana była informacja o konsultacjach, tj. organizacji pozarządowych (za pośrednictwem Dzielnicowej Komisji Dialogu Społecznego), spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych, mieszkańców lokali komunalnych, lokali usługowych zlokalizowanych w najbliższej okolicy oraz szkół, przedszkoli, bibliotek i centrum kultury.



**Kwartał ulic w okolicy dawnego targowiska, w obrębie których prowadzona była akcja informacyjna (ulotki, plakaty, banery)**

### Krok 4. Wybór metod konsultacyjnych

Sposób prowadzenia konsultacji oraz dobór właściwych metod realizacji procesu powinien wynikać z tematu konsultacji oraz z wcześniej postawionych celów i analizy interesariuszy. Wybór właściwych metod konsultacyjnych powinien zapewniać wszystkim potencjalnym uczestnikom procesu warunki do powszechnego i świadomego uczestnictwa.

Dobłą praktyką jest wykorzystanie podczas konsultacji kilku różnych metod, aby zróżnicowanymi sposobami dotrzeć do różnych grup odbiorców.

### **Centrum Lokalne Bazar Rogatka**

W przypadku konsultacji społecznych dotyczących utworzenia centrum lokalnego dawny bazar Rogatka zastosowano kilka metod konsultacji. Były to punkty terenowe na terenie dawnego bazaru i w najbliższej okolicy, spotkanie wprowadzające o charakterze warsztatowym, konkurs plastyczny oraz spotkanie podsumowujące wyniki konsultacji. Wykorzystano także narzędzia internetowe w postaci ankiety internetowej umieszczonej na platformie internetowej miasta (konsultacje.um.warszawa.pl). Ciekawą formułą był wspomniany konkurs plastyczny, w którym nagradzane były prace przesłane przez mieszkańców. Prace miały obrazować przeszłe zagospodarowanie terenu dawnego bazaru – jak mieszkańcy wyobrażają sobie centrum lokalne.

## **Krok 5. Przygotowanie planu konsultacji**

Przed przystąpieniem do konsultacji społecznych należy przygotować ich plan, w ramach którego zostaną przemyślane i zaplanowane wszystkie działania jakie należy podjąć, żeby sprawnie przeprowadzić proces konsultacyjny. Plan konsultacji określa szczegółowo termin, zakres, cel konsultacji, grupę, do której kierowana będą działania konsultacyjne oraz wskazuje na konkretne działania i metody jakie zostaną zastosowane w ramach procesu. W dużej mierze plan stanowi rozwinięcie wcześniej podjętych działań przygotowawczych.

### **Centrum Lokalne Bazar Rogatka**

Plan konsultacji przygotowano zgodnie z procedurą przyjętą w Warszawie we współpracy z koordynatorem dzielnicowym ds. konsultacji społecznych oraz biurem koordynującym proces konsultacji społecznych w mieście – Centrum Komunikacji Społecznej. Po wyłonieniu wykonawcy usługi przeprowadzenia konsultacji społecznych zapisy planu zostały jeszcze uzupełnione i dopracowane przez wykonawcę. W planie zawarte zostały m.in. informacje na temat celu konsultacji społecznych, terminu, interesariuszy – grup, do których w szczególności będzie kierowany proces, planowanego przebiegu wraz z formami/metodami prowadzenia konsultacji oraz sposobów dotarcia do interesariuszy z informacjami o procesie konsultacji. Ostateczna wersja planu została opracowana przez wyłonionego wykonawcę i została dołączona do opracowania – Załącznik 1.

## **Krok 6. Przygotowanie dokumentacji/opisu przedmiotu zamówienia w przypadku usługi zleconej**

W zależności od tematu konsultacji, a także od stopnia skomplikowania planowanego procesu, dostępnych środków i doświadczenia instytucji w prowadzeniu tego typu procesów można go poprowadzić samemu lub zlecić na przykład w ramach usługi zleconej.

### **Centrum Lokalne Bazar Rogatka**

W ramach działań dotyczących dawnego bazaru Rogatka zdecydowano się na przeprowadzenie konsultacji przy wsparciu wykonawcy, wyłonionego w procedurze rozeznania rynku poniżej

30 tysięcy euro. Opis przedmiotu zamówienia był szczegółowo uzgadniany z poszczególnymi biurami, które również zostały włączone w ocenę ofert i ostateczny wybór wykonawcy usługi.

### 2.3.2. Etap realizacyjny

Etap realizacyjny (wybór wykonawcy w przypadku usługi zleconej, przeprowadzenie kampanii informacyjnej oraz realizacja zadań zgodnie z zaplanowanymi metodami/formami konsultacyjnymi) powinien trwać minimum 2 miesiące. W przypadku samego procesu konsultacji minimalny czas, według zasad obowiązujących w Warszawie, to 21 dni od daty ogłoszenia konsultacji do ich zakończenia.

#### Krok 7. Wybór wykonawcy w przypadku usługi zleconej

Wykonawcę usługi przeprowadzania konsultacji społecznych wyłoniono w drodze zapytania ofertowego. Wartość usługi wyniosła kilkadziesiąt tysięcy złotych. Elementem najbardziej wpływającym na budżet była oczekiwana różnorodność zastosowanych metod konsultacyjnych, szeroka kampania informacyjna oraz wymóg opracowania wstępnych wytycznych o charakterze urbanistyczno-architektonicznym.

W odpowiedzi na zapytanie wpłynęło 5 ofert, a ich ocena dokonywana była na podstawie poniżej podanych komponentów.

#### Kryteria dostępu – Warunki przystąpienia do zapytania ofertowego

Podmiot ubiegający się o realizację Zamówienia powinien wykazać się bezstronnością i niezależnością, a także niezbędnym doświadczeniem oraz dyspozycją osób o odpowiednich kwalifikacjach i doświadczeniu w zakresie realizacji Zamówienia.

#### Warunki dotyczące doświadczenia i uprawnień personelu

Za spełniających warunki przystąpienia do zapytania ofertowego Zamawiający uzna Wykonawców, którzy dysponują potencjałem osobowym do wykonania niniejszego Zamówienia tj.:

Wykonawca wykaże, że dysponuje lub będzie dysponował zespołem, który będzie realizował Zamówienie, w skład którego wchodzić będą:

- 1) Jedna osoba posiadająca uprawnienia o specjalności architektonicznej lub urbanistycznej oraz co najmniej dwuletnie doświadczenie w projektowaniu przestrzeni publicznej i/lub zieleni przyulicznej.

- 2) Jedna osoba – psycholog społeczny lub środowiskowy lub socjolog z doświadczeniem prowadzenia, w okresie ostatnich 3 lat, przynajmniej trzech procesów konsultacji społecznych dotyczących przemian przestrzennych lub/i osobę o wykształceniu wyższym z doświadczeniem prowadzenia, w okresie ostatnich 3 lat, przynajmniej trzech procesów konsultacyjnych dotyczącego przemian przestrzennych.

### Kryterium Cenowe

Cena brutto oferty – wartość kryterium – 35% oceny, co oznacza 35 możliwych do uzyskania punktów w przypadku oferty najtańszej.

$$\text{Liczba punktów} = \frac{\text{cena łączna za wykonanie usługi najtańszej oferty}}{\text{cena łączna za wykonanie usługi badanej oferty}} \times 35\%$$

### Kryteria Jakościowe uzależnione od oczekiwanych rezultatów konsultacji

W przypadku CL dawny bazar Rogatka ocenie poddano wstępny scenariusz konsultacji, który oceniono na podstawie opisanych niżej kryteriów.

Wstępny scenariusz działań konsultacyjnych, obejmujący przebieg procesu włączenia mieszkańców i zarys scenariusza spotkania informacyjno-konsultacyjnego oraz organizacji punktów konsultacyjnych – wartość kryterium – 35 %, liczba punktów możliwych do uzyskania – maksymalnie 35.

W ramach oceny brano pod uwagę:

- 1) adekwatność i trafność zaproponowanych działań, tj. dobór metod i technik angażowania mieszkańców, tworzenia odpowiednich warunków do włączania ich w proces konsultacyjny;
- 2) kompletność działań, tj. uwzględnienie w ofercie wszystkich elementów procesu tworzenia koncepcji;
- 3) odpowiednią formę przekazu, tj. właściwy dobór form poszczególnych działań.

Drugim przyjętym kryterium jakościowym było doświadczenie personelu przeprowadzającego konsultacje, które zostało zdefiniowane w podany niżej sposób.

Doświadczenie personelu, który będzie realizował Zamówienie w zakresie przeprowadzenia konsultacji społecznych dotyczących zagospodarowania terenu – wartość kryterium 30%, liczba punktów możliwych do uzyskania – maksymalnie 30.

Dodatkowe punkty w ramach kryterium jakościowego – doświadczenie personelu można było zdobyć, załączając do formularza ofertowego wykaz osób, które będą



realizować Zamówienie wraz z poświadczonym doświadczeniem w zakresie liczby przeprowadzonych procesów konsultacyjnych dotyczących zagospodarowania przestrzeni publicznej. W przypadku udokumentowania doświadczenia można było otrzymać kolejno następującą liczbę punktów w tym kryterium: za udokumentowane 4 procesy można było otrzymać 10 pkt – 10%, za 5 procesów 20 pkt – 20%, a za 6 zrealizowanych procesów 30 pkt – 30%.

Oceny dokonał zespół złożony z przedstawicieli poszczególnych podmiotów w ramach instytucji, z którymi uzgadniany był przebieg procesu konsultacyjnego (wymienionych we wcześniejszych częściach niniejszego opracowania).

Wybór Wykonawcy zatwierdziła osoba reprezentująca Kierownika Zamawiającego, dodatkowo posiadająca pełnomocnictwo do działań w ramach projektu unijnego.

## Krok 8. Kampania informacyjna

Kampania informacyjna powinna być różnorodna i dostosowana do tematu konsultacji i zidentyfikowanych interesariuszy. Założeniem powinno być dotarcie do jak największej grupy odbiorców, którzy po pierwsze zostaną poinformowani o toczącym się procesie konsultacji, a po drugie zostaną zachęcani do włączenia się w niego.

Rekomendacja: Kampania informacyjna powinna być prowadzona w trakcie całego procesu (a nie tylko na jego początku).

### Centrum Lokalne bazar Rogatka

W przypadku przeprowadzonych działań dotyczących dawnego bazaru Rogatka działania informacyjne zaplanowano w następujący sposób.



Plansza informacyjna prezentowana podczas konsultacji

Konsultacje zapoczątkowała zamieszczona na stronie internetowej Urzędu Miasta st. Warszawy oraz Dzielnicy informacja na temat planowanego procesu. Ponadto prowadzono akcję plakatową – plakaty i ulotki zostały przekazane do skrzynek najemców lokali komunalnych w najbliższej okolicy oraz do administracji wspólnot i spółdzielni mieszkaniowych. Działania wsparte zostały także przygotowanymi planszami informacyjnymi, które prezentowane były w trakcie spotkań i organizowanych punktów konsultacyjnych (zdjęcie poniżej).

Trudno określić, które z zastosowanych metod w największym stopniu wpłynęły na uczestnictwo w konsultacjach.

## Krok 9. Realizacja zadań zgodnie z zaplanowanymi metodami/ formami konsultacyjnymi

W ramach procesu dotyczącego bazaru Rogatka zrealizowano różne formy konsultacji.

- Otwierające spotkanie konsultacyjne  
Spotkanie wprowadzające w proces konsultacji, na którym omówiono założenia dotyczące centrum lokalnego oraz proponowane funkcje zagospodarowania terenu. Spotkanie poprowadził moderator, a sama formuła miała charakter warsztatowy. Na spotkaniu zaprezentowano założenia dotyczące utworzenia centrum lokalnego oraz zbierano wszystkie uwagi wnoszone przez uczestników.
- Organizacja terenowych punktów konsultacyjnych  
Organizacja trzech terenowych punktów konsultacyjnych zlokalizowanych na terenie planowanego centrum lokalnego i w okolicy, na których mieszkańcy uzyskali informacje na temat planowanego centrum lokalnego oraz zgłaszali propozycje i uwagi dotyczące zagospodarowania terenu. Punkty konsultacyjne otwarte były w różnym czasie, w dniach roboczych (godziny popołudniowe) i jeden w trakcie weekendu, każdorazowo przez ok. 4 godziny. Godziny i pory były zróżnicowane, aby umożliwić udział różnym grupom odbiorców.



Terenowy punkt konsultacyjny w trakcie konsultacji społecznych dot. bazaru Rogatka

- Zbieranie uwag w formie elektronicznej  
Uwagi i propozycje dotyczące zagospodarowania dawnego bazaru zbierano także za pośrednictwem formularza on-line zamieszczonego na stronie internetowej Miasta st. Warszawy. Zgłoszone propozycje i uwagi zostały uwzględnione w raporcie z konsultacji.
- Konkurs plastyczny Bazarek Rogatka  
Zainteresowane tematem osoby mogły przesyłać swoje prace obrazujące zagospodarowanie przyszłego centrum lokalnego. Laureaci konkursu otrzymali nagrody na spotkaniu podsumowującym.
- Podsumowujące spotkanie konsultacyjne (szerzej o spotkaniu w kolejnym rozdziale)  
Spotkanie podsumowujące proces konsultacji, na którym zaprezentowano opracowane w trakcie konsultacji wytyczne dot. przyszłego zagospodarowania terenu.

Spośród wszystkich zastosowanych form konsultacji największym zainteresowaniem cieszyły się punkty informacyjne i prezentowane na nich materiały: plansze, plakaty, namiot konsultacyjny oraz atrakcje. Elementami przyciągającymi mieszkańców były także drobne atrakcje oferowane przez Wykonawcę: rozdawanie cukierków na stoisku czy mikołajkowe przebranie (czapka św. Mikołaja), gdy punkt konsultacyjny wypadł w Mikołajki.



**Terenowy punkt konsultacyjny w trakcie konsultacji społecznych dot. bazaru Rogatka**

### 2.3.3. Etap Podsumowujący

#### Krok 10. Spotkanie podsumowujące

Spotkanie podsumowujące zostało zorganizowane pod koniec procesu konsultacyjnego. Zaproszenie na spotkanie zostało skierowane do wszystkich zidentyfikowanych grup odbiorców. Posłużono się przeprowadzoną analizą interesariuszy, listą obecności ze spotkania otwierającego (e-maile

do tych, którzy je zostawili, aby być dalej informowanymi o procesie), akcją plakatową oraz bezpośrednimi zaproszeniami do wybranych podmiotów (zidentyfikowanych jako szczególnie ważne).

Na spotkaniu zaprezentowano wyniki konsultacji i wręczono nagrody dla uczestników konkursu Bazarek Rogatka.

### KONKURS: "BAZAREK ROGATKA – REAKTYWACJA: OKIEM MIESZKAŃCA"

**CENTRUM LOKALNE NA KAMIONKU**

Tematy objęte ocenianiem:

- A - Strefa strefy handlowej i usług**
  - integracja funkcjonalna architektury i infrastruktury przy zachowaniu
  - uwzględnienie potrzeb społeczności w obszarze
  - uwzględnienie potrzeb osobistych i zbiorczych
  - uwzględnienie potrzeb społecznych i ekologicznych
  - uwzględnienie potrzeb ekonomicznych i społecznych
- B - Strefa usługowa i usługowa**
  - uwzględnienie potrzeb społecznych i ekonomicznych
  - uwzględnienie potrzeb ekonomicznych i społecznych
  - uwzględnienie potrzeb ekonomicznych i społecznych
  - uwzględnienie potrzeb ekonomicznych i społecznych
- C - Plac spotkań i rekreacji**
  - uwzględnienie potrzeb społecznych i ekonomicznych
  - uwzględnienie potrzeb ekonomicznych i społecznych
  - uwzględnienie potrzeb ekonomicznych i społecznych
  - uwzględnienie potrzeb ekonomicznych i społecznych
- D - Ogólny wygląd**
  - uwzględnienie potrzeb społecznych i ekonomicznych
  - uwzględnienie potrzeb ekonomicznych i społecznych
  - uwzględnienie potrzeb ekonomicznych i społecznych
  - uwzględnienie potrzeb ekonomicznych i społecznych
- E - Strefa rekreacji**
  - uwzględnienie potrzeb społecznych i ekonomicznych
  - uwzględnienie potrzeb ekonomicznych i społecznych
  - uwzględnienie potrzeb ekonomicznych i społecznych
  - uwzględnienie potrzeb ekonomicznych i społecznych
- F - Strefa usługowa**
  - uwzględnienie potrzeb społecznych i ekonomicznych
  - uwzględnienie potrzeb ekonomicznych i społecznych
  - uwzględnienie potrzeb ekonomicznych i społecznych
  - uwzględnienie potrzeb ekonomicznych i społecznych
- G - Strefa usługowa**
  - uwzględnienie potrzeb społecznych i ekonomicznych
  - uwzględnienie potrzeb ekonomicznych i społecznych
  - uwzględnienie potrzeb ekonomicznych i społecznych
  - uwzględnienie potrzeb ekonomicznych i społecznych
- H - Strefa usługowa**
  - uwzględnienie potrzeb społecznych i ekonomicznych
  - uwzględnienie potrzeb ekonomicznych i społecznych
  - uwzględnienie potrzeb ekonomicznych i społecznych
  - uwzględnienie potrzeb ekonomicznych i społecznych
- I - Strefa usługowa**
  - uwzględnienie potrzeb społecznych i ekonomicznych
  - uwzględnienie potrzeb ekonomicznych i społecznych
  - uwzględnienie potrzeb ekonomicznych i społecznych
  - uwzględnienie potrzeb ekonomicznych i społecznych

Legenda:

- A - Strefa handlowa i usługowa**
  - uwzględnienie potrzeb społecznych i ekonomicznych
  - uwzględnienie potrzeb ekonomicznych i społecznych
  - uwzględnienie potrzeb ekonomicznych i społecznych
  - uwzględnienie potrzeb ekonomicznych i społecznych
- B - Strefa usługowa i usługowa**
  - uwzględnienie potrzeb społecznych i ekonomicznych
  - uwzględnienie potrzeb ekonomicznych i społecznych
  - uwzględnienie potrzeb ekonomicznych i społecznych
  - uwzględnienie potrzeb ekonomicznych i społecznych
- C - Plac spotkań i rekreacji**
  - uwzględnienie potrzeb społecznych i ekonomicznych
  - uwzględnienie potrzeb ekonomicznych i społecznych
  - uwzględnienie potrzeb ekonomicznych i społecznych
  - uwzględnienie potrzeb ekonomicznych i społecznych
- D - Ogólny wygląd**
  - uwzględnienie potrzeb społecznych i ekonomicznych
  - uwzględnienie potrzeb ekonomicznych i społecznych
  - uwzględnienie potrzeb ekonomicznych i społecznych
  - uwzględnienie potrzeb ekonomicznych i społecznych
- E - Strefa rekreacji**
  - uwzględnienie potrzeb społecznych i ekonomicznych
  - uwzględnienie potrzeb ekonomicznych i społecznych
  - uwzględnienie potrzeb ekonomicznych i społecznych
  - uwzględnienie potrzeb ekonomicznych i społecznych
- F - Strefa usługowa**
  - uwzględnienie potrzeb społecznych i ekonomicznych
  - uwzględnienie potrzeb ekonomicznych i społecznych
  - uwzględnienie potrzeb ekonomicznych i społecznych
  - uwzględnienie potrzeb ekonomicznych i społecznych
- G - Strefa usługowa**
  - uwzględnienie potrzeb społecznych i ekonomicznych
  - uwzględnienie potrzeb ekonomicznych i społecznych
  - uwzględnienie potrzeb ekonomicznych i społecznych
  - uwzględnienie potrzeb ekonomicznych i społecznych
- H - Strefa usługowa**
  - uwzględnienie potrzeb społecznych i ekonomicznych
  - uwzględnienie potrzeb ekonomicznych i społecznych
  - uwzględnienie potrzeb ekonomicznych i społecznych
  - uwzględnienie potrzeb ekonomicznych i społecznych
- I - Strefa usługowa**
  - uwzględnienie potrzeb społecznych i ekonomicznych
  - uwzględnienie potrzeb ekonomicznych i społecznych
  - uwzględnienie potrzeb ekonomicznych i społecznych
  - uwzględnienie potrzeb ekonomicznych i społecznych

**PRACA NAGRODZONA**

### Praca nagrodzona w ramach konkursu przedstawiona w raporcie z konsultacji



### Spotkanie podsumowujące konsultacje społeczne dot. bazaru Rogatka

Wykonawca na podstawie prowadzonego procesu konsultacyjnego opracował wytyczne, które stanowiły wkład merytoryczny do konkursu architektoniczno-urbanistycznego na opracowanie koncepcji centrum lokalnego. Konkurs architektoniczny został ogłoszony po zakończeniu konsultacji.

## Krok 11. Opracowanie raportu z konsultacji

Zgodnie z wymogami m.st. Warszawy Wykonawcy konsultacji społecznych mają 30 dni od zakończenia konsultacji na opracowanie raportu. W raporcie przedstawia się wszystkie elementy procesu konsultacji: od podsumowania akcji informacyjnej, przez opis przebiegu procesu, po jego wyniki. W przypadku dawnego bazaru Rogatka Wykonawca zawarł w raporcie poza wynikami konsultacji wytyczne projektowe dotyczące zagospodarowania przestrzeni, które przygotował architekt, członek zespołu przeprowadzającego proces konsultacyjny. Wytyczne miały wstępny charakter i stanowiły jedynie rekomendacje do dalszych prac projektowych planowanych w ramach konkursu architektonicznego.

## Krok 12. Informacja o wynikach konsultacji

Szeroka informacja o wynikach konsultacji jest niezwykle ważna także po ich zakończeniu. W przypadku Centrum Lokalnego bazarek Rogatka wspomniany wyżej raport został przekazany do Zamawiającego celem wprowadzenia ewentualnych uwag, a finalnie opublikowany na stronie internetowej miejskich konsultacji (tzw. platformie konsultacyjnej) oraz na stronie Urzędu Dzielnicy do zapoznania się przez każdego zainteresowanego mieszkańca. Raport zaprezentowano także na spotkaniu Dzielnicowej Komisji Dialogu Społecznego.

Podsumowując powyższy opis działań konsultacyjnych, zaznaczyć należy, że proces ten może także przybrać inną formę (stosowaną w Warszawie w przypadku innych Centrów Lokalnych oraz wielu procesów planowania przekształceń przestrzeni publicznych). Konsultacje mogą bowiem zostać połączone z procesem projektowym. W przypadku dawnego bazaru Rogatka zdecydowano się na pierwsze rozwiązanie, ponieważ pierwszym elementem procesu było określenie funkcji miejsca, których charakter generował prace projektowe na dalszym etapie działań.

W takim przypadku cały proces prowadzony jest przez podmiot (lub konsorcjum podmiotów), w którego skład wchodzi zarówno specjaliści od konsultacji, jak i architekci/urbanisci/architekci zieleni/drogowcy (zależnie od terenu poddawanego konsultacjom). W takim procesie konsultacje połączone są z równolegle prowadzonym procesem projektowym – po etapie diagnozy (zbierania potrzeb mieszkańców) następują etapy, w których mieszkańcom prezentowane są pierwsze szkice i rozwiązania przestrzenne, które następnie w formie konsultacji i prac warsztatowych są rozwijane aż do finalnej koncepcji.

## 2.4. Tworzenie koncepcji centrum lokalnego – konkurs architektoniczno-urbanistyczny

Po zakończonym procesie konsultacyjnym, w ramach którego zebrane zostały opinie uczestników konsultacji na temat przyszłego centrum oraz rozeznano potrzeby przyszłych jego użytkowników, można przystąpić do kolejnego etapu działań związanego z projektowaniem przestrzeni miejskiej.

Jak już wspomniano, w przypadku Centrum Lokalnego bazar Rogatka, zdecydowano się na przeprowadzenie konkursu architektoniczno-urbanistycznego, który był początkową fazą całego, dłuższego procesu projektowego (do etapu projektu wykonawczego).

W przypadku Miasta st. Warszawy wybór trybu wyłonienia Wykonawcy koncepcji architektoniczno-urbanistycznej determinuje *Zarządzenie Nr 1758/2017 Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 15 listopada 2017 r. w sprawie organizacji konkursów urbanistyczno-architektonicznych*.

Zarządzenie definiuje charakter inwestycji, której przygotowanie powinno zostać poprzedzone działaniami konkursowymi. Jest to **budowa lub przebudowa obiektów publicznych**, w szczególności:

- placówek oświatowych, siedzib urzędów, placówek kulturalnych;
- inwestycji w przestrzeni publicznej, takich jak m.in. place, skwery, ulice, targowiska, infrastruktura komunikacyjna (potencjalne Centra Lokalne).

**Rekomendacja.** Organizacja konkursu architektonicznego jest ciekawą formułą dającą możliwość uzyskania jak najlepszych rozwiązań architektonicznych w zakresie planowanej inwestycji oraz służyć promocji samego przedsięwzięcia. Pozwala także uzyskać fachowe opinie na temat rozwiązań projektowych ze strony członków Sądu Konkursowego.

Minusem tej formy są: czas realizacji (wymaga ona dłuższych przygotowań, a wraz z samym jej przeprowadzeniem dla takiej przestrzeni jak Centrum Lokalne bazar Rogatka należało założyć 5 miesięcy); konieczność zaangażowania ekspertów, doradców w celu zorganizowania konkursu (a tym samym większe nakłady finansowe) oraz co najważniejsze – ryzyko utraty wyników procesu konsultacji. Zespoły konkursowe nie były uczestnikami procesu konsultacji, zatem jednym „łącznikiem” pomiędzy nimi, a procesem są pisemne wytyczne, które mogą zostać źle odczytane oraz okazać się niepełne czy niejasne. Dodatkowo także ambicje zespołów konkursowych mogą stać się przyczyną chęci odejścia do wytycznych na rzecz autorskiej wizji rozwiązań.

Niemniej, nawet mając na uwadze wspomniane minusy, w przypadku terenów publicznych, które mają potencjał stania się lokalną wizytówką i przykładem modelowych przestrzeni, warto ten

sposób zastosować. Istnieją także rozwiązania mitygujące wspomniane minusy. Na przykład włączenie do Sądu Konkursowego, w roli eksperta, osoby prowadzącej konsultacje społeczne pozwala na lepsze zadbanie, że wyniki konsultacji zostaną prawidłowo uwzględnione w ocenie prac konkursowych.

### Wybrane Formy konkursów architektonicznych<sup>1</sup>:

**konkurs otwarty** – skierowany do wszystkich, którzy spełniają wymagania określone w warunkach konkursu;

**konkurs zamknięty** – skierowany do określonych autorów (w liczbie nie mniejszej niż trzech);

**konkurs jednoetapowy** – zalecany w przypadku, gdy przedmiotem jest zamierzenie projektowe o mniejszym stopniu skomplikowania – zastosowany w przypadku tworzenia koncepcji Centrum Lokalnego dawny bazar Rogatka;

**konkurs dwuetapowy** – zalecany w przypadku bardziej złożonych i prestiżowych zamierzeń.

Ze względu na to, że projektowanie Centrum Lokalnego bazar Rogatka odbywało się w ramach projektu pn. „Rewitalizacja – wspólna sprawa” finansowanego ze środków unijnych, konieczne stało się przeprowadzenie nieco bardziej złożonej procedury przeprowadzenia konkursu. W tym celu Dzielnica Praga-Południe przygotowała postępowanie w ramach przetargu nieograniczonego na: *Wykonanie usługi polegającej na działaniach pomocniczych związanych z organizacją konkursu architektonicznego dotyczącego opracowania koncepcji architektoniczno-urbanistycznej w zakresie utworzenia centrum lokalnego w podobszarze kryzysowym w dzielnicy Praga-Południe, na osiedlu Kamionek, tj.: centrum lokalne (CL) – dawny bazar Rogatka w ramach projektu pn. „Rewitalizacja – wspólna sprawa”, współfinansowanego ze środków Unii Europejskiej z Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna na lata 2014–2020.*

Trudnościami zaobserwowanymi na tym etapie była procedura zaangażowania doradców i ekspertów, którzy mieli wiedzę i zasoby niezbędne do pomocy w organizacji konkursu architektoniczno-urbanistycznego w sytuacji wymogów formalnych narzuconych źródłem finansowania. Konieczne stało się przeanalizowanie rynku pod kątem potencjalnych ekspertów/institucji mogących podjąć się wskazanego działania. Wstępne ustalenia poczynione przez koordynatorów całego procesu powstawania centrum lokalnego wskazywały, że w zasadzie jedyną instytucją zdolną podjąć się tego typu działania, zgodnie z określonymi standardami, jest Stowarzyszenie Architektów Polskich,

<sup>1</sup> [https://www.miiir.gov.pl/media/41367/Jak\\_przeprowadzic\\_konkurs\\_architektoniczny\\_Doswiadczenia\\_slupska.pdf](https://www.miiir.gov.pl/media/41367/Jak_przeprowadzic_konkurs_architektoniczny_Doswiadczenia_slupska.pdf)

które m.in. zajmuje się organizacją tego typu przedsięwzięć. Jednak z uwagi na niejednoznaczne opinie prawne dot. możliwych form współpracy, zdecydowano się wyłonić wykonawcę usługi w trybie przetargu nieograniczonego, a następnie z uwagi na brak ofert – w trybie z wolnej ręki.

Ostatecznie w ramach prowadzonych negocjacji Warszawski Oddział Stowarzyszenia Architektów Polskich podjął się usługi doradczej w organizacji konkursu. Ich rola polegała na pomocy w organizacji konkursu architektonicznego w zakresie wymogów formalno-prawnych związanych z organizacją tego typu przedsięwzięcia. Ekspersi z ramienia Stowarzyszenia weszli w skład Sądu Konkursowego, w tym sekretarz odpowiedzialny za stronę organizacyjną konkursu, a także przewodniczący Sądu Konkursowego, który zgodnie z wymogami posiadał niezbędne uprawnienia do pełnienia tego typu funkcji, tj. uprawnienia do sporządzenia pracy konkursowej. Ogólne wymogi związane z organizacją konkursu architektonicznego regulują zapisy ustawy Prawo zamówień publicznych (Dz.U. 2018 poz. 1986), w której konkurs stanowi szczególną procedurę w systemie zamówień publicznych.

Ramowy przebieg realizacji konkursu architektoniczno-urbanistycznego, dotyczącego dawnego Bazaru Rogatka, przedstawiał się następująco:

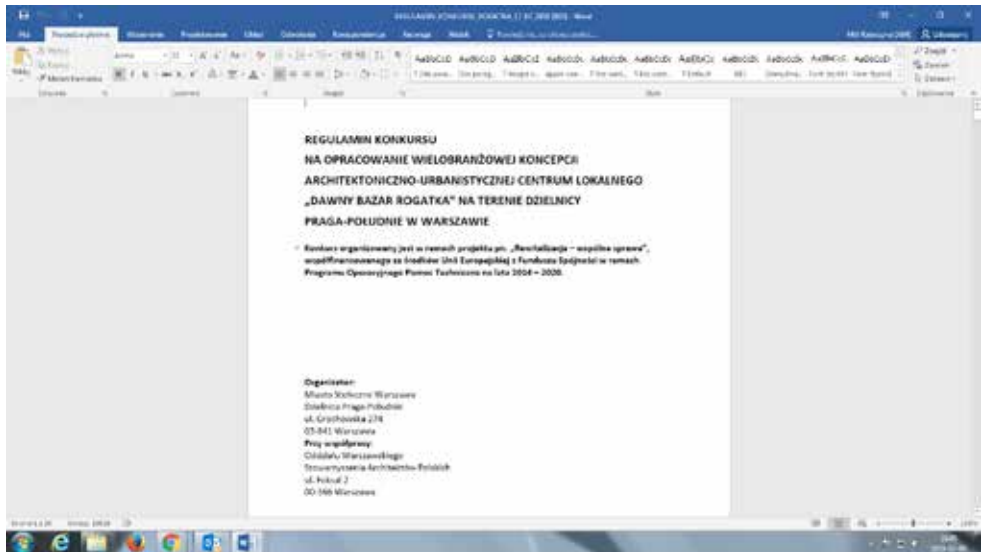
- przygotowanie warunków dotyczących organizacji konkursu (regulamin konkursu wraz z załącznikami);
- ustanowienie sekretarza konkursu, składu Sądu Konkursowego;
- przygotowanie harmonogramu działań;
- działania organizacyjne (zbieranie zgłoszeń, prac konkursowych, weryfikacja formalna itp.);
- przygotowanie materiałów promocyjnych (plakat), strony internetowej konkursu;
- organizacja posiedzeń Sądu Konkursowego, ogłoszenie wyników konkursu, wystawa i dyskusja pokonkursowa.

W składzie Sądu Konkursowego znajdowali się zarówno eksperci (architekci z wymaganymi uprawnieniami), jak i przedstawiciele Zamawiającego (Dzielnicy Praga-Południe m.st. Warszawy – zastępca burmistrza), administratora terenu (Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami) oraz reprezentacji strony społecznej (Samorządu Mieszkańców Osiedla Kamionek). Dodatkowo skorzystano ze wsparcia przedstawiciela Wykonawcy, który przeprowadził ww. konsultacje społeczne na zlecenie Dzielnicy.

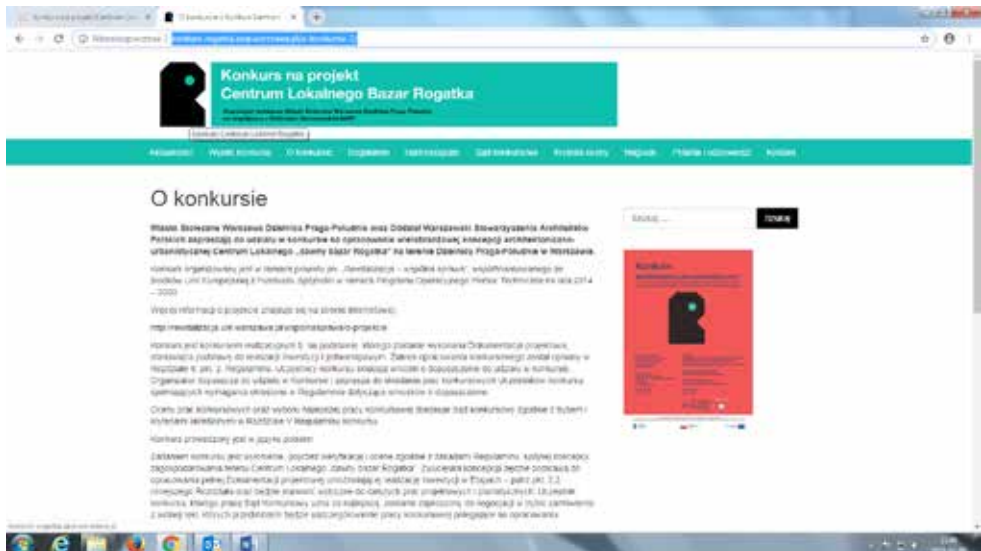
Poniżej zamieszczono wybrane materiały/dokumenty przygotowane w ramach konkursu architektonicznego na opracowanie koncepcji architektoniczno-urbanistycznej dawnego bazaru Rogatka.



## Regulamin konkursu



Strona internetowa konkursu: <http://konkurs-roгатka.sarp.warszawa.pl/o-konkursie-2/>



## Plakat Konkursowy



## Wyniki konkursu

Ocenie poddanych zostało 7 prac złożonych w konkursie. Sąd Konkursowy przyznał dwie nagrody i dwa równorzędne wyróżnienia. Na nagrody przeznaczono kilkadziesiąt tysięcy złotych. Zaplanowanie środków na nagrody pieniężne dla laureatów konkursu miało na celu zapewnienie wysokiej jakości zgłaszanych prac oraz odpowiedniego zainteresowania konkursem.

Uzasadnienie dotyczące nagrodzonych prac:

*Sąd zdecydował o przyznaniu 2 nagród ze względu na to, że dwie prace, zadaniem Sadu konkursowego, najpełniej spełniły kryteria i istotne wymogi Regulaminu konkursu oraz cele konkursu.*

*Sąd zdecydował natomiast o przyznaniu 2 wyróżnień ze względu na występujące w nich atrakcyjne rozwiązania architektoniczne.*

*Nagrodzone i wyróżnione prace zostały uznane za odpowiadające zamierzeniom Organizatora, jednak praca oceniona najwyżej została wskazana jako ta, która zdaniem Sądu Konkursowego wskazuje najwłaściwszy kierunek docelowych przekształceń.*

*W nagrodzonej pracy Sąd docenił przede wszystkim wydobycie charakteru centrum lokalnego, zaproponowanie scenariusza aktywności, uwzględnienia tożsamości lokalnej i oczekiwań społecznych (na podstawie wyników konsultacji społecznych i opinii Sędziego reprezentującego stronę społeczną).*

*W przypadku wyboru I Nagrody Sąd Konkursowy uznał, iż jest to najlepsze docelowe rozwiązanie dla tego terenu, aczkolwiek pewne kolizje zaproponowanych elementów programu z zagospodarowaniem istniejącym wymusza konieczność etapowania Inwestycji.<sup>2</sup>*

<sup>2</sup> <http://konkurs-roгатka.sarp.warszawa.pl/wyniki/>

## Wizualizacja nagrodzonej pracy



## Wystawa pokonkursowa

Wystawę prac konkursowych można było obejrzeć w Wydziale Obsługi Mieszkańców w Urzędzie Dzielnicy Praga-Południe m.st. Warszawy w godzinach jego pracy.

## Dyskusja pokonkursowa

Dyskusja pokonkursowa odbyła się 1 października 2018 r. w Centrum Promocji Kultury przy ul. Podskarbińskiej w Warszawie. Uczestniczyli w niej autorzy nagrodzonych prac, członkowie Sądu Konkursowego i zainteresowani mieszkańcy. Dyskusja miała charakter otwarty. Informacja o spotkaniu była m.in. kierowana do mieszkańców w postaci akcji plakatowej w okolicach dawnego targowiska oraz za pośrednictwem poczty elektronicznej zaproszeń do organizacji pozarządowych, przedstawicieli rady osiedla i innych podmiotów zainteresowanych przyszłością danego bazarku. Zainteresowanie samą dyskusją było niewielkie. Uczestniczyli w niej głównie autorzy nagrodzonych prac i członkowie sądu konkursowego, którzy dyskutowali na temat zaproponowanych w pracach rozwiązaniach architektonicznych. Przedstawiciele rady osiedla wyrazili zadowolenie, że teren

dawnego targowiska jest przedmiotem prowadzonego postępowania i zwrócili uwagę ważną rolę jaką odgrywa miejsce dawnego targowiska w budowaniu lokalnej tożsamości.

Jednocześnie do mieszkańców zainteresowanych przyszłością dawnego bazarku na stronach internetowych Dzielnicy, a także w mediach społecznościowych zamieszczono informujące na temat prowadzonych działań.

### **2.5. Projektowanie centrum lokalnego – opracowanie dokumentacji technicznej, projekt wykonawczy i budowlany**

Tworzenie Centrum Lokalnego już na etapie wstępnego projektowania tego procesu zostało podzielone pomiędzy dwa podmioty: Dzielnicę Praga-Południe m.st. Warszawy (odpowiedzialną za etap konsultacji społecznych i koncepcyjny) oraz Zakład Gospodarowania Nieruchomościami, który jest administratorem terenu (odpowiedzialny za etap projektowania i realizacyjny). Taki podział wynikał z kompetencji obu tych jednostek, ale wymagał dodatkowych uzgodnień i ścisłej współpracy oraz weryfikacji uwarunkowań formalno-prawnych. Rekomendacją dla innych miast, chcących realizować podobne działania, byłoby, o ile to możliwe, utrzymanie całego procesu w jednej instytucji.

Tym samym przygotowanie dokumentacji technicznej dla Centrum Lokalnego dawny bazar Rogatka zostało zlecone przez Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Praga-Południe. Postępowanie zostało poprzedzone porozumieniem między stronami wspólnie realizującymi przedsięwzięcie, tj.: Dzielnicą Praga-Południe oraz Zakładem Gospodarowania Nieruchomościami.

Laureaci konkursu architektonicznego, którzy otrzymali I nagrodę zostali zaproszeni do negocjacji w trybie zamówienia z wolnej ręki. Przed przystąpieniem do prac związanych z opracowaniem dokumentacji technicznej laureaci konkursu dostosowali także nagrodzoną koncepcję architektoniczno-urbanistyczną do zaleceń Sądu Konkursowego. Zmodyfikowana koncepcja była podstawą do opracowania dokumentacji technicznej. Uzgodnienia w tym zakresie prowadzone były z Zamawiającym, tj. Zakładem Gospodarowania Nieruchomościami oraz z poszczególnymi jednostkami, takimi jak m.in. Wydział Architektury i Budownictwa dla dzielnicy Praga-Południe. Prace nad dokumentacją wymagały uzyskania szczegółowych wytycznych związanych z obowiązującymi zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Teren dawnego bazaru został wskazany jako rezerwa pod ulicę Tysiąclecia, stąd wszelkie trwale naniesienia nie były możliwe do zrealizowania w ramach projektu.

## Trudności w związku z prowadzonymi pracami projektowymi dotyczącymi CL dawny bazar Rogatka

Na etapie opracowania dokumentacji projektowej pojawiły się dwie trudności:

1. W trakcie działań związanych z zaproszeniem do negocjacji w trybie zamówienia z wolnej ręki jeden z autorów koncepcji architektoniczno-urbanistycznej zrezygnował z pracy nad opracowaniem dokumentacji technicznej. W tym celu konieczne było uzyskanie zgody na opracowanie dokumentacji bez jego udziału.
2. W związku z przedłużającą się procedurą oraz ramami czasowymi projektu unijnego niezbędnym stało się także wyłączenie części terenu obejmującego pobliską ulicę Kamionkowską z prac projektowych w ramach projektu unijnego. Czas związany z uzyskaniem pozwolenia na budowę przekraczał termin zakończenia projektu. W związku z tą sytuacją zawężono obszar opracowania do terenu dawnego bazaru. Prace projektowe dotyczące ulicy Kamionkowskiej prowadzone są równoległe poza projektem unijnym i zostaną zakończone pod koniec 2019 r.

Procedura opracowania dokumentacji technicznej trwała około 1 roku. Wydatkowane środki to ponad sto tysięcy złotych.

Podsumowując prace nad przygotowaniem i przeprowadzeniem konkursu architektonicznego, należy zalecić, by przed przystąpieniem do działań, przeanalizować strukturę organizacyjną instytucji, która będzie ogłaszać konkurs. W ramach wstępnej analizy należy uwzględnić konieczność zaangażowania poszczególnych interesariuszy, z którymi będą prowadzone uzgodnienia oraz dobrze zweryfikować uwarunkowania przestrzenne (np. zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i inne wynikające z charakterystyki przestrzeni publicznej, na której powstanie centrum lokalne). Dobrze przeprowadzona analiza uwarunkowań formalno-prawnych dotycząca zastosowanych trybów oraz poszczególnych realizatorów zadań (w przypadku realizacji zadania przez więcej niż dwa podmioty) pozwoli dobrze wyznaczyć ramy czasowe przedsięwzięcia i uwzględnić długość procedur jakie należy zastosować w celu realizacji zadania. Istotnym aspektem przed przystąpieniem do prac projektowych jest także przeanalizowanie formuły i możliwości funkcjonowania miejsca po zakończeniu inwestycji.

## Rozdział 3. Funkcjonowanie centrum lokalnego

Tworzenie centrum lokalnego w przestrzeni miejskiej powinno być przedsięwzięciem dobrze przemyślanym i przygotowanym. Ryzyka związane z nietrafioną aranżacją przestrzeni miejskiej, która nie wychodzi na przeciw oczekiwaniom mieszkańców może w przyszłości powodować wiele konfliktów społecznych.

Uwzględniając ryzyka oraz istotę podejmowanych działań, przystępując do projektowania centrum lokalnego, należy posiadać spójną wizję miejsca, która przystaje do uwarunkowań przestrzennych i tożsamościowych części miasta, w której planowane jest utworzenie centrum. Dobrym rozwiązaniem jest na wstępie zweryfikowanie pomysłu na jego funkcjonowanie z lokalnymi liderami i przyszłymi użytkownikami przestrzeni.

W przypadku dawnego bazaru Rogatka, przed przystąpieniem do prac projektowych, na etapie prac przygotowawczych określono wstępnie, jakie funkcje mogą być realizowane na terenie dawnego targowiska. Zaproponowano kilka rozwiązań, w tym między innymi targowisko warzywno-owo-cowe, targi sąsiedzkie oraz organizację wydarzeń społeczno-kulturalnych. Propozycje stanowiły punkt wyjścia do dalszych uzgodnień, m.in. z potencjalnymi operatorami miejsca, tj. z radą osiedla Kamionek zainteresowaną poprowadzeniem targów sąsiedzkich oraz operatorem działań handlowych. Potrzeba reaktywacji funkcji handlowej na dawnym bazarku zgłaszana była ponadto przez mieszkańców w trakcie innych spotkań związanych z rewitalizacją tej części dzielnicy. Natomiast pomysł organizacji wydarzeń o charakterze społeczno-kulturalnych wynikał z potrzeby włączenia w proces rewitalizacji podmiotów prowadzących swoje działania na terenie Kamionka, w tym instytucji kulturalnych i organizacji pozarządowych. Wstępne propozycje posłużyły jako wytyczne do planowanego procesu konsultacyjnego, w ramach którego pomysły dotyczące przyszłych funkcji miejsca zostały poddane pod dyskusję.

Mając na uwadze doświadczenia związane z tworzeniem centrum lokalnego, którego przykład został wskazany w opracowaniu, należy zaznaczyć, że działania związane z planowaniem sposobu funkcjonowania centrum lokalnego po zakończeniu prac inwestycyjnych należy prowadzić już na etapie przygotowawczym oraz równoległe do prac projektowych i budowlanych. W zależności od rodzaju i charakteru centrum lokalnego należy rozważyć przyszły model zarządzania przestrzenią miejską. W przypadku dawnego bazaru Rogatka, uwzględniając zróżnicowane funkcje planowane na terenie przyszłego centrum, od początku zakładano wyłonienie operatora miejsca, który będzie zarządzał terenem po utworzeniu centrum lokalnego. Zadaniem operatora będzie organizacja wydarzeń i innych zaplanowanych funkcji na terenie centrum, np. handlowych lub sąsiedzkich. Innym rozwiązaniem jest również zarządzanie miejscem w ramach własnych zasobów, tj. poprzez administratora terenu.

Formuła zarządzania uzależniona jest od charakteru przyszłego centrum lokalnego. Należy przeanalizować wszystkie uwarunkowania formalno-prawne związane z prowadzoną na terenie centrum lokalnego działalnością. W proces przygotowawczy należy także włączyć szerokie grono przyszłych interesariuszy. W opisywanym przykładzie dawnego bazaru Rogatka – funkcjonujące od lat na tym obszarze targowisko zostało zlikwidowane, a teren początkowo zamknięty i przebudowany. Między innymi zburzono dawne naniesienia handlowe i wykonano prace związane z odwodnieniem terenu i doprowadzeniem niezbędnych instalacji. Zakończeniem prac przygotowawczych było położenie nawierzchni. W ten sposób przygotowano teren, który został poddany dalszym działaniom konsultacyjnym i projektowym związanym z procesem tworzenia centrum lokalnego. Działania konsultacyjne i projektowe podejmowane były w szczególności z myślą o potrzebach przyszłych użytkowników miejsca, w tym w mieszkańców. Tym samym lista przyszłych interesariuszy nie objęła podmiotów gospodarczych, tj. kupców, którzy dopiero po zakończeniu inwestycji będą mogli rozpocząć swoją działalność na wskazanym terenie. Jednak już na etapie przygotowawczym uzgadniano pomysł funkcjonowania centrum lokalnego z potencjalnymi operatorami miejsca, w tym organizatorem targowiska.

Wyzwaniem w opisanym przykładzie tworzenia centrum lokalnego dawny bazar Rogatka jest wybór operatora lub operatorów terenu po zakończeniu prac inwestycyjnych. W zależności od rodzaju centrum lokalnego – np. placu miejskiego, targowiska – należy szczegółowo zaplanować sposób jego funkcjonowania, wysokość opłat, regulamin i inne uzgodnienia związane na przykład z dostępnością miejsca, sposobu korzystania z przestrzeni, organizacji wydarzeń itp.

Prace organizacyjne można prowadzić we współpracy z wybranym operatorem, w zależności od przyjętej formuły, np. w zakresie dotyczącym opracowania harmonogramu wydarzeń. Sposób i formuła działania przyszłego centrum powinna zostać przyjęta przez władze lokalne.

## Zakończenie

---

Proces tworzenia centrum lokalnego jest działaniem złożonym i uwarunkowanym strukturą organizacyjną instytucji oraz prowadzonymi na obszarze działaniami zarówno o charakterze społecznym, jak i inwestycyjnym, mają one wpływ na strukturę i charakter miejsca przyszłego centrum lokalnego.

Przedstawiony w opracowaniu model postępowania dotyczy w dużej mierze działań przygotowawczych i projektowych jakie należy podjąć, żeby zrealizować inwestycję. Wśród nich dużo miejsca poświęcono kwestiom partycypacyjnym i uzgodnieniom niezbędnym do rozpoczęcia przedsięwzięcia. Wskazano także na różne możliwości realizacji działań projektowych, takie jak np. konkurs architektoniczny umożliwiający znalezienie ciekawych i różnorodnych rozwiązań architektonicznych.

Działania wykonawcze związane z realizacją inwestycji nie zostały ujęte w modelu, ponieważ procesy związane z tworzeniem centrów lokalnych – na przykładach, które opisano w modelu – nie zostały ukończone.

Ważną kwestią są również zagadnienia związane z charakterem i formułą funkcjonowania przyszłego centrum lokalnego po zakończeniu inwestycji. W zależności od charakteru miejsca, funkcji, które będą realizowane na danym obszarze, do rozważenia jest podjęcie działań związanych na przykład z wyborem operatora miejsca lub inną formą koordynacji wydarzeń jakie mogą być realizowane na terenie centrum lokalnego. Dobrze zaplanowany proces przygotowawczy, partycypacyjny oraz formuła funkcjonowania miejsca będą decydowały o atrakcyjności miejsca dla jego przyszłych użytkowników. Niewątpliwie w całym procesie należy uwzględniać istniejące potencjały przyszłego centrum lokalnego, kapitał społeczny miejsca oraz gospodarczy aspekt planowanej inwestycji.







**Fundusze Europejskie**  
Pomoc Techniczna



**Rzeczpospolita  
Polska**

**Unia Europejska**  
Fundusz Spójności

