

## **Bazar Różyckiego w rewaloryzacji i rewitalizacji Starej Pragi**

### **1. Celowość modernizacji bazaru.**

Prowadzona od kilku lat rewaloryzacja i rewitalizacja Starej Pragi znacząco wpłynęła na wygląd i klimat tej najstarszej dzielnicy. Przylegające bezpośrednio do Bazaru Różyckiego ulice - Targowa, Ząbkowska, Brzeska, jak również i inne ulice w pobliżu bazaru nabierają coraz lepszego wyglądu. Na ich tle, ponad 100-letni Bazar Różyckiego znacznie odbiega swoim wyglądem od wymagań dnia dzisiejszego, a przecież był to największy ośrodek handlowy po tej stronie Wisły.

We wrześniu 2002 roku odbyło się seminarium zorganizowane przez Stowarzyszenie Forum Rewitalizacji i Urząd Dzielnicy Praga Północ, na którym m.in. omawiany był temat "Bazar Różyckiego - targowisko czy centrum handlowe. W przedstawionych referatach jak również prowadzonej dyskusji osiągnięto stanowisko, że celowym jest zachowanie formy targowiska z jednoczesnym Przystosowaniem do wymagań współczesnych.

W ostatnich 30-40 latach nastąpił duży rozwój motoryzacji, rozbudowa istniejących miast. Zaczęły pojawiać się duże centra handlowe. Wielu kupców nie radziło sobie z tymi problemami, małe sklepiki, targowiska, bazyry zaczęły upadać. Niektóre dzielnice miast opustoszały, stały się tylko rejonami biur i instytucji - duże centra handlowe zaczęto budować na peryferiach miast.

Wymagania sanitarne zgodnie z postulatami Unii Europejskiej były trudne do wprowadzenia z uwagi na wysokie koszty, co również przyczyniło się do likwidacji tradycyjnych bazarów i targowisk.

Aktualnie w krajach zachodnich, w wielu miastach dąży się do przywrócenia tradycyjnych form handlu. Ma to ożywić opustoszałe rejony miast, przywrócić związane z tradycją i kulturą danego regionu dziedziny handlowe.

Opinia publiczna jest przychylna dla starych metod handlu ponieważ nachodzi tu relacja "klient - kupiec" a nie "klient - towar"<sup>1</sup>, jak to ma miejsce w wielkich centrach handlowych. Stare metody handlu wracają w różnych postaciach: jako hale targowe ze stoiskami dla poszczególnych kupców, jako targowiska stałe ze zmodernizowanymi stoiskami, bądź też jednodniowe lub parogodzinne targi na placach, które po skończonym targu pełnią swoje zwykłe funkcje.

Biorąc pod uwagę ponad 100-letnią historię Bazaru Różyckiego jak najbardziej celowym wydaje się zachowanie go jako formy targowiska, dostosowanego do aktualnych wymagań technicznych i sanitarnych. Ma to duże znaczenie w związku z rewitalizacją Starej Pragi, stanowiącej historyczny skansen przyciągający turystów krajowych i zagranicznych.

### **2. Stan aktualny zabudowy bazaru.**

Aktualnie na bazarze funkcjonuje około 210 punktów handlowych. Stan zabudowy budzi wiele zastrzeżeń, zarówno pod względem technicznym, jak i estetycznym. Brak zadaszeń i właściwego odwodnienia terenu utrudnia handel w przypadku niekorzystnych warunków atmosferycznych. Istniejące warunki sanitarne nie są zadowalające zarówno dla kupców jak i klientów bazaru. Pozytywnym czynnikiem jest wygospodarowanie miejsca na parking, co umożliwia zmotoryzowanym klientom korzystanie z bazaru.

Wszelkie inwestycje i kapitalne remonty mogące poprawić stan techniczny i funkcjonalny, są hamowane z uwagi na niewyjaśniony stan prawny terenu i krótki okres dzierżawy.

### **3. Modernizacja struktury handlowej i dodatkowe funkcje bazaru.**

Bazar Różyckiego w okresie swojego ponad 100-letniego istnienia miał wspaniałą cechę

dostosowywania się do istniejących warunków rynkowych, Widzimy to obserwując jego historię, kiedy to zawsze wychodził naprzeciw potrzebom warszawiaków, nie poddawał się w chwilach trudnych i bujnie rozwijał się w okresach koniunktury.

Należy więc mieć nadzieję, że i obecnie kupcy potrafią dać radę wszystkim przeciwnościom i dostosować się do potrzeb i wymagań coraz bardziej wymagającego rynku.

W warunkach gospodarki rynkowej istnieje nadmiar towarów i w związku z tym panuje silna konkurencja. Szczególnie groźną konkurencją dla indywidualnych kupców stanowią coraz liczniejsze supermarkety, które odpowiednią reklamą, obniżką cen niektórych towarów, nowoczesnymi wnętrzami, dogodnymi parkingami, wydłużonymi godzinami handlu - przyciągają znaczne ilości klientów. Bazar musi więc wziąć pod uwagę istniejące warunki i do nich się dostosować. Należy w tym celu:

- zmodernizować zabudowę bazaru,
- zapewnić dogodny dojazd /parking/,
- wydłużyć godziny handlu,
- rozbudować stoiska z artykułami spożywczymi /warzywa, owoce, mięso, wędliny, ryby, pieczywo, nabiał - wszystko w najlepszym gatunku, w tym z ekologicznych polskich gospodarstw,
- wprowadzić małą gastronomię /pyzy, flaki, bigos, placki ziemniaczane itp. przysmaki związane z tradycją bazaru/,
- wprowadzić stoiska ze "starociami", kolekcjonerskie, rzemiosła artystycznego,
- stoiska z odzieżą, konfekcją, butami powinny nadążać za zmieniającą się modą i stanowić konkurencję dla drogich markowych magazynów, i tandety pojawiającej się w centrach handlowych.

#### **Atrakcjami bazaru mogą się stać:**

- swoisty folklor wywodzący się ze starych tradycji kupieckich,
- regionalna kapela,
- kataryniarz,
- klubo - kawiarnia przy której mieściłoby się muzeum bazaru, okresowe wystawy malarstwa i rzeźby.

Zakres modernizacji zabudowy będzie zależał od ustaleń formalnych odnośnie terenu oraz możliwości finansowych.

Zakładając, że warunki te zostaną pozytywnie załatwione, przewiduje się zakres modernizacji zabudowy bazaru jak poniżej.

Projektowaną zabudowę podzielono na dwie strefy - zewnętrzną i wewnętrzną

#### **Zabudowa zewnętrzna.**

Przewiduje się dowiezanie architektury tej strefy do przyległej starej zabudowy z uwzględnieniem rewaloryzacji tej zabudowy tak aby była dostosowana do przyszłej wizji ulic: Targowej, Żąbkowskiej i Brzeskiej. Tu powinny być zlokalizowane wejścia na bazar a od strony ul. Brzeskiej wjazd i wyjazd z podziemnego parkingu. Wysokość zabudowy powinna być dostosowana do przylegających budynków. Powinny tu znaleźć miejsce pomieszczenia handlowo - usługowe, gastronomia, biura itp.

Szczególną uwagę należy zwrócić na główne wejście na bazar od ul. Targowej. Należałoby przeanalizować czy nie umieścić tam "symbolicznego syfonu", jaki charakteryzował główne wejście na bazar w okresie międzywojennym. Należy też pamiętać o tablicy pamiątkowej wbudowanej i poświęconej w dniu 14 czerwca 2002 r. z okazji 101 rocznicy Bazaru Różyckiego.

Przewiduje się również powiązanie bazaru z ciągiem zabudowy wewnętrznej do ul. Kijowskiej. Pozwoli to na powiązanie bazaru z całością modernizowanego kwartału ograniczonego ulicami: Targową, Żąbkowską, Brzeską i Kijowską.

#### **Zabudowa wewnętrzna.**

Zabudowę wewnętrzną przewiduje się głównie jako parterową z dostępem powietrza i światła, z

przejściami zabezpieczonymi przed wpływami atmosferycznymi. Odstępy między stoiskami handlowymi powinny być dość szerokie, tak aby towar wychodził do klienta. Umożliwi to zachowanie swoistego folkloru bazaru. Pomiędzy zespołami stoisk handlowych przewiduje się zachowanie poprzecznych alejek, tak aby światło i powietrze docierało ze wszystkich stron.

Przewiduje się wydzielenie części terenu na stragany niezabudowane dla kupców sezonowych. Powinno się to przyczynić do wyeliminowania dzikiego handlu obnośnego i ulicznego.

Ewentualna zabudowa wyższa w tej strefie może być zlokalizowana w rejonie wysokich budynków otaczających teren bazaru.

Cały teren bazaru powinien być odpowiednio odwodniony, należy przewidzieć miejsca na sanitariaty oraz podziemny parking.

## **5. Wnioski końcowe.**

Bazar Różyckiego jako integralna część Starej Pragi powinien być objęty ochroną jako jeden z historycznych zabytków tej dzielnicy.

Władze Miasta powinny to uwzględnić w miejscowym planie zagospodarowania. Powinien też być ostatecznie ustalony stan prawny terenu.

Powyższe warunki powinny być spełnione aby było można zabiegać o modernizację tego historycznego bazaru.