

Haman, Zofia

Szczegółowy plan zagospodarowania przestrzennego Starego Miasta w Zamościu

Ochrona Zabytków 22/3 (86), 181-185

1969

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

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

SZCZEGÓŁOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO STAREGO MIASTA W ZAMOŚCIU

Na ziemiach polskich powstał i szczęśliwie ocalał jeden z najwspanialszych obiektów renesansu — Zamość. Kanclerz Jan Zamojski, pan ogromnych dóbr dziedzicznych ordynacji zamojskiej, człowiek światły i postępowy, zawarł umowę z architektem Bernardem Morandem z Padwy, któremu powierzył realizację nowego zamku — rezydencji powiązanej z nowym dużym miastem. Morando stworzył miasto na idealnym planie, warowne, piękne i dogodne dla mieszkańców, oparte w swej kompozycji na należytych podstawach gospodarczych. Budowę miasta rozpoczęto w r. 1578.

Różne były okresy w historii Zamościa, zawsze jednak słynął on i po dzień dzisiejszy słynie — z pięknych kamienic podcieniowych. Ratusz zamojski wchodzi w poczet najpiękniejszych budowli renesansowych. Kolegiata — bogato rozczłonkowana trzynawowa bazylika pięciopręsłowa — zachwyca pięknymi proporcjami renesansowego wnętrza, podobnie jak bożnica przy rogu ul. Zamenhofska.

W czasach Królestwa Polskiego miasto poddano gruntownej przebudowie; powstały nowe bramy miejskie, nadszańce, ziemne budowle fortyfikacyjne. Piękne renesansowe attyki kamienic zostały zniszczone. Bogate miasto kupców i rzemieślników, miasto — rezydencję zamieniono na miasto — fortecę; przebudowano wszystkie gmachy monumentalne, dając im skromną klasycystyczną dekorację. Pałac Zamojskich przerobiono na szpital wojskowy, ratusz stracił attykę, kolegiacie zdarto szczyt renesansowy, dawny kościół franciszkański zamieniono na koszary i w końcu pozbawiono go wyniosłego szczytu. Przebudowa twierdzy zmierzająca ku zwiększeniu jej obronności odbywała się wg projektu gen. Mallet-Malletskiego.

Działalność budowlana Malletskiego w Zamościu okrutnie zniszczyła najpiękniejsze elementy architektury renesansowej lecz przebudowa była zgodna z duchem epoki i dzisiaj tak ją oce-

niamy. Tak więc nowe bramy miejskie, nadszańce, ziemne budowle fortyfikacyjne i skromne dekoracje klasycystyczne zaliczamy do ciekawych zabytków z tego okresu, na równi z pozostałościami budownictwa renesansowego.

Zabudowa Starego Miasta stanowi obraz ciągłego procesu budowlanego od czasów Moranda do chwili obecnej, nie w każdym wypadku można tej architekturze przypisać rangę najwyższą. Jednak w całości Stare Miasto w Zamościu jest obrazem wszystkich stylów typowych dla różnych okresów w ciągu paru wieków i z tych względów jest nieprzebranym źródłem badań i studiów dla architektów i historyków. Zamość — Stare Miasto stanowi w całości obiekt zabytkowy najwyższej klasy (grupa „0”).

Ten krótki opis historyczny pozwoli czytelnikowi łatwo zrozumieć, jak trudne i konflikto- we było opracowanie wytycznych do planu szczegółowego odbudowy i rekonstrukcji Starego Miasta, jak ścierały się rozbieżne poglądy konserwatorów i architektów. Stan techniczny licznych budynków był zły, wartość architektoniczna przez wielu kwestionowana. Powstały więc problemy: czy wszystko konserwować i odnawiać, którym obiektom dać pierwszeństwo, czy wyburzać istniejące obiekty i co na ich miejscu budować. Nieopatrzna decyzja mogła łatwo zniszczyć niewielki stosunkowo zespół.

W tej sytuacji zdecydowano podjąć studia nad renowacją Zamościa. Zgodnie z obowiązującą ustawą o planowaniu przestrzennym podstawą prawną działalności inwestycyjnej jest zatwierdzony plan szczegółowy. Na zlecenie Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej w Lublinie w 1963 r. zostały podjęte prace nad planem szczegółowym dla Starego Miasta w Zamościu. Rozpoznanie stanu technicznego oraz wytyczne konserwatorskie opracował zespół Katedry Historii Architektury Polskiej Politechniki Krakowskiej pod kierownictwem prof.

dr Wiktora Zina. Opracowanie planu szczegółowego zostało powierzone zespołowi projektantów przy „Miastoprojencie”, pod kierunkiem mgr inż. arch. Zofii Haman.

Tak pomyślana współpraca obu zespołów dała w stosunkowo krótkim czasie obszerny materiał przedstawiony w postaci trzech wariantów planu szczegółowego, które po dopełnieniu wszelkich obowiązujących uzgodnień, po bardzo wnikliwej analizie Głównej Komisji Konserwatorskiej przy Ministerstwie Kultury i Sztuki, zostały przedstawione na posiedzeniu Wojewódzkiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. Odkonano je w Zamościu w składzie poszerzonym o wielu zaproszonych specjalistów, wśród nich i wybitnego znawcę spraw Zamościa prof. dr Jana Zachwatowicza, który służył dobrą radą podczas wszystkich spotkań, na których decydowały się losy planu miasta.

Ustalenie obowiązującej wersji szczegółowego planu ułatwił w dużym stopniu zespołowy koreferat opracowany przez mgr. Tadeusza Chmielewskiego, mgr. inż. arch. Romualda Dylewskiego, mgr. inż. arch. Zdzisława Wośko.

W oparciu o analizę trzech wariantów projektu planu szczegółowego koreferaty i głosy w dyskusjach sformułowane zostały przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wytyczne konserwatorskie dla ostatecznej wersji, która zatwierdzona została przez Prezydium Powiatowej Rady Narodowej i stanowi generalne wytyczne (zawarte w tzw. ustaleniach realizacyjnych) dla dalszych bardziej szczegółowych opracowań. Plan ten wyróżnia cały szereg funkcji jakie pełnić będzie Zamość.

FUNKCJA TURYSTYCZNA

Projekt nadaje Staremu Miastu funkcję ośrodka turystycznego. Unikalność zabytku, niezwykle wysoka jego wartość daje szansę, by stał się punktem przyciągającym turystów i specjalistów nie tylko krajowych ale i zagranicznych. Stale rosnąca społeczna potrzeba turystyki pozwala przypuszczać, że Zamość będzie jednym z ogniw na trasie turystyki europejskiej. Wysoka wartość Starego Miasta jako zabytku potwierdzona została opracowaniem Katedry Historii Architektury Polskiej Politechniki Krakowskiej oraz opinią konserwatorską Ministerstwa Kultury i Sztuki. Uznają ją również czołowi specjaliści z dziedziny historii architektury i kultury.

Czynnikiem, który niewątpliwie wpłynie na podniesienie ilości turystów odwiedzających miasto jest jego położenie na szlaku Lublin — Roztocze i Warszawa — Roztocze, a jednocześnie Warszawa — Lwów — Podole — Karpaty Wschodnie — Morze Czarne. Można więc przyjąć, w oparciu o analogie i wzory zachodnioeu-

ropejskie, że wyłącznie chłonność turystyczna miasta będzie limitować liczbę turystów.

Kontakt z miastem winien spełniać zadania kulturalne i dydaktyczne, a więc całość zabytku należy jak najstaranniej wyeksponować z myślą zarówno o turyście-laiku, jak też o specjalście i naukowcu. W związku z tym konieczna jest renowacja istniejących budowli zabytkowych, rekonstrukcja planu miasta oraz istniejących fragmentów urządzeń obronnych. Obiekt jako ośrodek turystyki musi jednocześnie pełnić rolę usługową, zapewniając sprawną komunikację, miejsca noclegowe, wyżywienie, atrakcje kulturalno-rozrywkowe itp. W tym względzie plan szczegółowy w swych postulatach zaleca wykorzystanie całej atmosfery miejsca wraz z jego wielkimi i małymi tradycjami (stare sklepy, winiarnie, zaułki, podziemia i kazamaty w kurtynie murów, miejsca pamiątkowe itp.). Przyczyni się to do podniesienia stopnia atrakcyjności ośrodka.

Granice realizacji tych zadań określają możliwości społeczno-gospodarcze. Zamość w chwili obecnej cierpi na prowincjonalizm i zapomnienie, ale jest to stan przejściowy, który — dotycząc zakresu realizacji w najbliższym okresie — nie powinien jednak stawiać sztywnych ram możliwościom perspektywicznym ani tych możliwości zaprzepaszczać. Rozsądnie podjęty rachunek ekonomiczny niewątpliwie pozwoli na wytyczenie szerszego zakresu przystosowania miasta do pełnienia wyznaczonej mu roli.

FUNKCJA CENTRUM MIEJSKIEGO

Stare Miasto ze względu na tradycyjnie centralnie ułożone lokale usługowe, które w przyszłości powinny znaleźć miejsce w ekspozycyjnych obiektach zabytkowych, otrzymało w planie szczegółowym drugą ważną funkcję — centrum miasta Zamościa. Jednakże, mimo centralnego położenia, Stare Miasto nie leży w środku ciężkości układu rozbudowującego się w przyszłości nowego Zamościa. Jest ono przy tym za ciasne, bez możliwości rozbudowy. W tej sytuacji zaproponowano utworzenie w Zamościu ośrodka centralnego dwuogniskowego, o dwóch silnie powiązanych centrach na Starym i Nowym Mieście. Ośią łączącą byłaby ulica Partyzantów (dawna Lwowska), odpowiednio wzbogacona i rozbudowana. Z natury rzeczy część staromiejska będzie bogatsza w usługi turystyczno-kulturalne zaś część nowa — w nowoczesny handel, rzemiosło itp. W chwili obecnej zagadnienie dwuogniskowego centrum Zamościa jest przedmiotem konkursu SARP i TUP.

FUNKCJA MIESZKALNA

Projekt utrzymuje funkcję Starego Miasta jako dzielnicy mieszkalnej lecz w przyszłości, w

miarę rozwoju turystyki, funkcja ta winna być stopniowo ograniczana, aby można było zapewnić więcej miejsc hotelowych i pensjonatowych. Intensywna zabudowa bloków, dużo oficyn i budynków gospodarczych, brak urządzeń sanitarnych, brak wentylacji i niedoświetlenie pomieszczeń szczególnie na niższych kondygnacjach powodują bardzo złe warunki mieszkalne. Przyczyną zwartej zabudowy gospodarczej we wnętrzach blokowych jest brak piwnic; 20% ogólnej liczby budynków posiada fragmentaryczne podpiwniczenie. Przeważająca ilość obiektów wymaga generalnych remontów i wymiany drewnianych elementów konstrukcyjnych (stropy, więźba dachowa) oraz stolarki.

W obrębie Starego Miasta mieszka 4600 osób. W parterach 23,2% pow. użytkowej zajmują mieszkania i one właśnie posiadają najgorsze warunki bytowe. Ogółem powierzchnia użytkowa mieszkań wynosi 36000 m², zaś powierzchnia użytkowa lokali usługowych w obrębie Starego Miasta wynosi 40189 m². W projekcie planu szczegółowego, po uwzględnieniu wyburzeń i adaptacji mieszkań w parterach na lokale usługowe, uzyskano 28980 m² powierzchni użytkowej przeznaczonej dla celów mieszkalnych, w tym w parterach 4660 m² (co stanowi 12,5% ogólnej powierzchni parterów). Plan perspektywiczny zakłada wskaźnik 14,5 m² powierzchni użytkowej na jednego mieszkańca (wskaźnik przyjęty przez PKZ); przy takim wskaźniku Stare Miasto winno zamieszkiwać 1990 mieszkańców. Tak więc zajdzie konieczność wykwaterowania 2600 osób. Projekt ustala, że wszystkie mieszkania po przebudowie będą wyposażone w instalację elektryczną, wodociagową, kanalizacyjną oraz w centralne ogrzewanie.

FUNKCJA USŁUGOWA

Funkcje usługowe w planie szczegółowym zostały zaprojektowane w sposób następujący: 1) Wszystkie urządzenia dla dzieci, jak żłobki i przedszkola, oraz szkoły podstawowe i średnie winny znaleźć lokalizację poza obrębem Starego Miasta, w obiektach nowych na działkach normatywnych, z odpowiednim zapleczem boisk i sal gimnastycznych. Tak więc należy przenieść Liceum Sztuk Plastycznych z dawnego kościoła Franciszkanów, Technikum Handlowe opuścić zabytkowy Nadszańiec, Technikum Mechaniczne zostanie przeniesione z Akademii Zamojskiej, w której pozostanie jedynie Liceum Ogólnokształcące, ale i ono w dalszej perspektywie winno otrzymać nowy budynek.

2) Na życzenie władz miejscowych pałac, w którym mieści się obecnie sąd powiatowy (ubiegający się o nowy budynek poza Starym Miastem), rezerwuje się dla potrzeb wyższych uczelni (filia Uniwersytetu Marii Curie-Skłodowskiej w Lublinie mieści się obecnie w Aka-

demii Zamojskiej). Wydaje się jednak, że uniwersytet mógłby rozwijać się w obecnym budynku, po wyprowadzeniu się stamtąd szkół średnich, zaś pałac można by przeznaczyć na luksusowy hotel dla turystów. Decyzja ta będzie istotna przy ustalaniu programu rekonstrukcji tego obiektu. Arsenal znajdujący się w sąsiedztwie pałacu byłby objęty wspólnym z nim programem. Istniejącą stolarnię należy jak najszybciej z budynku arsenału usunąć.

3) Bibliotekę dzielnicową pozostawia się w zabytkowej bożnicy, a po przeniesieniu Liceum Handlowego z nadszańca urządź w nim należy bibliotekę miejską.

4) Utrzymuje się w całości muzeum w kamienicy przy ul. Ormiańskiej 26 oraz ekspozycję modelu Zamościa w Parku Miejskim. W Bramie Szczebrzeskiej po zlikwidowaniu tam hotelu miejskiego projektuje się urządzenie Muzeum Partyzanckiego. Rotunda pozostaje jako Miejsce Pamięci Narodowej.

5) Kino pozostaje w dawnym kościele franciszkańskim.

6) Nową Bramę Lwowską przeznacza się po wykwaterowaniu Straży Pożarnej na Dom Harcerza.

7) Ogród Zoologiczny zajmuje nieodpowiedni teren. Plan ogólny wyznacza jego lokalizację nad rzeką Łabuńką. Teren obecnie zajmowany przez ZOO przeznacza się na poszerzenie działki Akademii Zamojskiej oraz częściowo na zieleni miejską.

8) Prezydium Miejskiej Rady Narodowej przejmie w całości dla swego użytku ratusz.

9) Milicja Obywatelska pozostaje w obecnie zajmowanym budynku.

10) Budynek poczty adaptuje się na filię urzędu pocztowego.

11) Na obszarze Starego Miasta buduje się hotel miejski na 200 łózek przy ul. Łukaszyńskiego.

12) Organizacje polityczne i społeczne, biura drobnych instytucji oraz biura klinkierni znajdują pomieszczenia w projektowanym zespole obiektów biurowych przy placu Wolności.

13) Zakład Mleczarski — jedyny obiekt przemysłowy na Starym Mieście — proponuje się rozebrać i przenieść na tereny przemysłowe.

Ogólnie należy stwierdzić, że powierzchnia przeznaczona dla usług na terenie Starego Miasta znacznie wzrasta. Wszystkie nowe obiekty projektowane na Starym Mieście to obiekty usługowe. Umieszcza się je bądź w miejscu zabudowy zniszczonej, nie nadającej się do remontu, bądź projektuje się je jako uzupełnienie zabudowy na wolnych placach. Z ważniejszych obiektów należy wymienić hotel miejski z kawiarnią i restauracją, bar szybkiej obsługi, biurowiec klinkierni z rozbudową „Centralki” przy placu Wolności, budynek „Warimeksu” przy ul. Przybyszewskiego. Ustosunkowując się do funkcji turystycznej miasta plan szczegółowy postuluje powiększenie istniejącego domu wycieczkowego PTTK przez adaptację zespołu kamienic znajdujących się w bezpośrednim jego

sąsiedztwie, a stanowiących pierzeję Rynku Solnego.

H a n d e l. Usługi handlowe zajmą w obrębie Starego Miasta dużą powierzchnię obecnie wynosi ona 5452 m², w projekcie przewiduje się zwiększenie jej do 8880 m². Organizacja handlu detalicznego projektowanego w parterach budynków uwzględnić powinna łatwą komunikację przez wytworzenie przejść pieszych nie tylko wzdłuż ulic lecz również w poprzek bloków, przez bramy i wnętrza podwórzy. Przy projektowaniu i adaptacjach wnętrz sklepowych należy dążyć do powiększenia pomieszczeń handlowych, uzyskując w efekcie wrażenie jednego wielkiego „domu towarowego” zajmującego partery budynków na Starym Mieście. Targowisko miejskie, tzw. „zieleniak” zostaje utrzymane na terenie obecnym, przy zaleceniu uporządkowania zabudowy w otoczeniu.

R z e m i o s ł o. Powierzchnia usług rzemieślniczych przewidywana w projekcie planu szczegółowego wzrosła z 2400 m² do 3200 m². W programowaniu usług rzemieślniczych zwrócić należy szczególną uwagę na rzemiosło o charakterze ogólnomiejskim, z wyraźnym ukierunkowaniem na obsługę turystów.

G a s t r o n o m i a. Zarówno rodzaje jak i wielkość zakładów gastronomicznych projektuje się pod kątem potrzeb ogólnomiejskich i turystycznych. Powierzchnię przeznaczoną dla tych zakładów zwiększono do 2400 m².

K o m u n i k a c j a. Przez Stare Miasto przechodzi ruch tranzytowy z Lublina do Biłgoraja, z Lublina do Tomaszowa Lubelskiego i Hrubieszowa. Ruch ten odbywa się ulicami Akademicką i Łukaszyńskiego. Ulice te są ulepszone, szerokość jezdni wynosi 9 m. Wszystkie pozostałe ulice przeznaczone są do komunikacji wewnętrznej, mają nawierzchnię brukową, są wąskie (4—4,5 m), z wysokimi krawężnikami przy chodnikach. Przy ul. Łukaszyńskiego (wjazd z Lublina) znajduje się dworzec osobowy PKS, nie urządzony, za mały w stosunku do ruchu istniejącego i przewidywanego. Projekt planu szczegółowego wprowadził zmianę w układzie głównych arterii miejskich w stosunku do wytycznych planu ogólnego. Korekta dotyczy układu arterii obwodowych, dając większe szanse ominięcia Starego Miasta przez ruch tranzytowy. Propozycja przeniesienia torów kolejowych z bastionu południowego oraz zagłębienie ich w wykopie na odcinku południowo-wschodnim po długich rozważaniach znalazła akceptację wszystkich władz.

ZIELEŃ

Zieleń w obrębie Starego Miasta należy podporządkować wymogom oprawy historycznej dla zachowanych i rekonstruowanych zabytków.

W rejonie pałacu w planach realizacyjnych zaleca się odtworzyć historyczne renesansowe ogrody w postaci strzyżonych parterów. Opracowanie ogrodnicze winno w tym rejonie obejmować „cour d'honneur” i otoczenie arsenału. Podobnie przedmiotem ścisłej konserwatorskiej rekonstrukcji powinna być zieleń w pasie obwarowań renesansowych i przedpola. Istniejący starodrzew należy zachować głównie w otoczeniu obiektów sakralnych, natomiast należy go usunąć z tych fragmentów, gdzie koliduje on z sensem historycznym, np. z Rynku Wodnego.

Należy przewidzieć wprowadzenie zieleni do wnętrza bloków mieszkalnych, starannie powiązanych z elementami małej architektury. Teren obwarowań XIX-wiecznych należy częściowo zrekonstruować tam, gdzie jest to jeszcze możliwe. Powinien on być ukształtowany w sposób, pozwalający na odczytanie obrysów fortyfikacji (wałów, fos itp.) a jednocześnie niezadrzewiony, aby nie zmniejszać skali ekspozycji obwarowań renesansowych. Od strony wschodniej i zachodniej wprowadzono rekonstrukcję fos renesansowych — zewnętrzna granica terenu fortyfikacji XIX-wiecznych powinna być podkreślona intensywnym zadrzewieniem, spełniającym funkcję osłony optycznej nowej zabudowy od strony Starego Miasta; na północ od istniejącego parku projektuje się wesołe miasteczko z postojem cyrku; z dużą starannością należy opracować zieleń dla rekonstruowanych fortyfikacji zabytkowych renesansowego miasta.

UZBROJENIE TERENU

Przewiduje się pełne uzbrojenie terenu miasta w sieć elektryczną, wodociagową, kanalizacyjną i burzową. Sieć centralnego ogrzewania będzie rozprowadzana z kilku kotłowni zlokalizowanych w istniejących obiektach Starego Miasta.

Ustalenia realizacyjne dotyczące całego objętego planem szczegółowym terenu:

- 1) Wyznaczony został teren, na którym obowiązuje uzgodnienie planów realizacyjnych z władzami konserwatorskimi: projektowanie musi odbywać się w oparciu o wytyczne konserwatorskie i studia historyczne.
- 2) W ustaleniach realizacyjnych dla poszczególnych bloków mieszkalnych, posiadających w parterach lokale usługowe, nie można podać sprecyzowanych wymiarów powierzchni z rozbiciem na rodzaje usług (handel, rzemiosło, gastronomia itp.). Wiąże się to ze szczegółową inwentaryzacją poszczególnych domów, które ze względu na historyczną wartość kryją w sobie różne możliwości adaptacyjne.
- 3) Szczegółowy plan rozpatrzył ogólne możliwości zlokalizowania w poszczególnych blokach powierzchni użytkowej dla usług i mieszkalnictwa, załączając do opisu technicznego tabelę wyliczonych powierzchni użytkowych.

4) Ciągi piesze na terenie historycznego przedpola wytyczy w sposób obowiązujący realizacyjny plan zagospodarowania; do tego czasu można wykonać prowizoryczne ciągi piesze w najbardziej dogodnych aktualnie miejscach używając płyt chodnikowych, łatwych do zlikwidowania.

5) Wszystkie ulice zabytkowe na Starym Mieście nie oznaczone na planszy podstawowej przeznaczone są dla ruchu pieszego, z dopuszczeniem jedynie komunikacji zaopatrującej usługi i awaryjnej (pogotowie, milicja, straż pożarna). Dla poszerzenia ciągów pieszych po-

stuluje się na tych ulicach zlikwidować wysokie krawężniki.

6) Plan realizacyjny zieleni towarzyszącej zespołowi Starego Miasta winien uwzględnić rekonstrukcję renesansowych fortyfikacji, przewidzieć sposób użytkowania i funkcje zachowanych w obwarowaniach pomieszczeń (dawne kazamaty).

mgr inż. arch. Zofia Haman
Zakład Projektowania „Inwestprojekt”
Lublin.

PLAN DÉTAILLÉ DE L'AMÉNAGEMENT SPATIAL DE LA VIEILLE VILLE DE ZAMOŚĆ

La ville de Zamość, construite au XVI^e s. par l'architecte italien Morando, est en général considérée par les spécialistes comme une des plus belles merveilles de la Renaissance en Pologne, et classée parmi les monuments historiques du groupe O.

Le plan détaillé conçu pour Zamość comprend les lignes directrices générales étant à la base des projets futurs de réalisation.

Le plan englobe aussi bien une proposition pour la reconstruction des fortifications de défense, de

l'aménagement de l'avant-terrain dans la ville sur lequel se trouvent les constructions de défense datant du XIX^e s. qu'une proposition de reconstruction du vieux centre. Pour cet ensemble de bâtiments historiques, le plan détaillé prévoit la fonction du centre urbain tandis qu'un deuxième grand centre de services en dehors de la Vieille Ville sera relié avec elle par un réseau de voies de communications.

La fonction de l'habitat de cette cité sera successivement limitée en faveur du commerce, de l'artisanat et de l'administration.