

Wacław Bald, Henryk Jaworowski, Irena Popławska

Wartości przestrzenne zabudowy śródmiejskiej w Łodzi na przykładzie dwóch kwartałów przy ulicy Piotrkowskiej

Ochrona Zabytków 34/3-4 (134-135), 134-142

1981

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.

ny Związek Spółdzielczości Budownictwa Mieszkaniowego w dniach 18—19.IX.1975 r. w Miedzeszynie;
— ogólnopolska konferencja Towarzystwa Urbanistów Polskich pt. „Rola planowania przestrzennego w rewaloryzacji miejskich zespołów zabytkowych”, zorganizowana w dniach 10—11.XI.1975 r. w Lublinie;
— ogólnopolska sesja naukowa pt. „Rewaloryzacja miast na Pomorzu Zachodnim”, zorganizowana przez Politechnikę Szczecińską w dniach 25—27.IV.1976 r. w Szczecinie;
— przegląd regionalny planów zagospodarowania przestrzennego miast historycznych — Polska Południowa, zorganizowany w dniach 25—26.IV.1977 r. w Rzeszowie;
— przegląd regionalny planów zagospodarowania przestrzennego miast historycznych — Polska Północna, zorganizowany w dniach 24—26.X.1977 r. w Toruniu;

— konferencja pt. „Metodologia rewaloryzacji i modernizacji zasobów starej zabudowy mieszkaniowej”, zorganizowana przez Sekcję Ochrony Środowiska Kulturowego TUP w dniach 27—29.XI.1978 r. w Zamościu;
— seminarium pt. „Problemy rewaloryzacji staromiejskiego centrum Wrocławia”, zorganizowane przez Biuro Projektów m. Wrocławia dnia 5.XII.1978 r. we Wrocławiu;
— symposium pt. „Archeologia w badaniach miejskich zespołów zabytkowych na ziemiach polskich”, zorganizowane przez PP Pracownie Konserwacji Zabytków w Krakowie w dniach 26—27.II.1979 r.;
— krajowa konferencja pt. „Rewaloryzacja starych zespołów miejskich jako jeden z kierunków rozwiązania problemu mieszkaniowego”, zorganizowana przez PZiTB oraz władze woj. wałbrzyskiego w Książu w woj. wałbrzyskim w dniach 18—19.X.1979 r.

PROBLEMS OF THE PROTECTION AND USE OF CULTURAL VALUES IN THE PROCESSES OF THE MODERNIZATION OF URBAN HOUSING RESOURCES

A difficult situation in house building in Poland, a great insufficiency of flats when compared to the needs, is, i.a., a result of the fact that due to many-years' negligence the existing resources get decapitalized and demolished on a large scale, which brings about a further and ever growing increase in the demand for new housing; the demand that cannot be met by present work potentials, material possibilities and financial means.

For a long time it has been getting more and more evident that it is necessary to halt a great loss of rooms in the so-called old housing resources; with this in mind various concepts of saving these resources and their best adaptation to modern needs are being prepared. Generally, this trend is referred to as „modernization of buildings from before 1950”. This term applies to structures and complexes which are not included in the register of monuments. Still, it is closely associated with technical treatment and modernization processes in buiding complexes, already recognized as historic and covering an ever bigger number of buildings and complexes from the turn of the 19th and 20th centuries and even from the later period. Comprehensive work on the complexes that are of interest to conservators is often called „the renewal of historic towns and complexes”.

The programme of these works covers the following three major trends:

1. modernization of utility functions of complexes and individual buildings,

2. stabilization of technical structures and development of infrastructure such as waterworks, gas, electric, heating, power, telecommunication systems and others,

3. aesthetic arrangement of land structures and artistic elements.

A proper use of cultural values in these complicated organizational, technical, social and financial processes calls for a detailed study of all elements going to make the cultural values of towns and complexes, often preceded by thorough specialistic examinations. The scope of these studies should cover such fields as general history, art history (including architecture and town-planning), archaeology, history of technics, etc. It should also envisage a revival of regional elements, not always found in official monuments present functions registers and often even contemporray elements. Such a study should be prepared before all necessary town-planning and architecture designs are drawn. The present article contains a general discussion on scope of studies and planning as well as on existing regulations and adopted organizational principles of renewal processes in Poland.

Attention has also been drawn to „non-conservation” factors conditioning a proper course of the renewal and including different present functions of historic towns in various regions of Poland.

Finally, the author puts forward twelve postulates aimed at improving the processes of programming, planning and executing the modernization and renewal works in Polish towns.

WACŁAW BALD, HENRYK JAWOROWSKI, IRENA POPLAWSKA

WARTOŚCI PRZESTRZENNE ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ W ŁODZI NA PRZYKŁADZIE DWÓCH KWARTAŁÓW PRZY ULICY PIOTRKOWSKIEJ

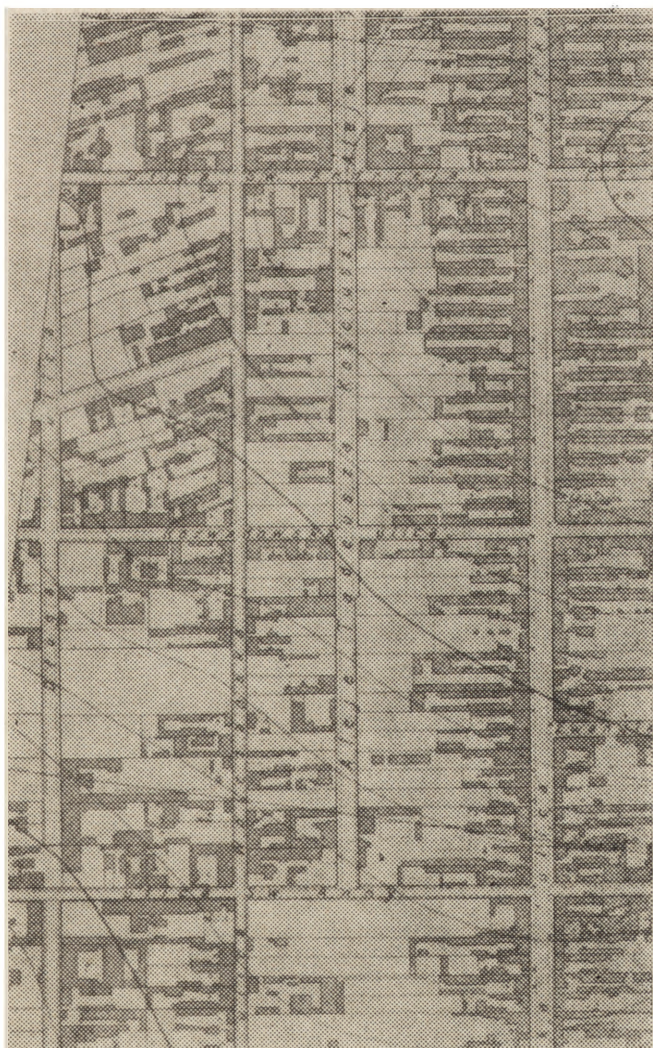
Zainteresowanie konserwatorów, architektów, historyków sztuki, a także licznych mieszkańców miast architekturą XIX w. i charakterystycznymi dla tego okresu wielkomiejskimi układami przestrzennymi stawia urbanistów przed trudnym zadaniem. Trzeba szukać kompromisu pomiędzy możliwością zachowania dziewiętnastowiecznej zabudowy a potrzebami żyjących organizmów miejskich. Jest to zadanie szczególnie trudne w odniesieniu do wielkich miast ze względu na ich zasięg terytorialny i charakterystyczną dla tego okresu ilość i gęstość zabudowy, a wyjątkowo trudne w odniesieniu do Łodzi,

miasta o wyłącznie dziewiętnastowiecznej zabudowie śródmieścia, którego wartości historyczne i artystyczne od niedawna dopiero są uznawane.

Ogólny plan Łodzi zatwierdzony w 1977 r. zakłada, że jej historycznie ukształtowany w pierwszej połowie XIX w. obszar ma w dalszym ciągu spełniać funkcje usługowego centrum miasta i całej aglomeracji łódzkiej. Jest wobec tego rzeczą ważną, aby postulaty konserwatorskie precyzyjnie określiły, co z zachowanego układu przestrzennego śródmieścia i jego zabudowy należy zachować, z czego można zrezygnować, a czego z przyczyn obiektywnych

uratować się nie da. W związku z zamierzeniami władz przystąpienia do planowej rewaloryzacji śródmieścia zaistniała konieczność takiego sformułowania postulatów konserwatorskich, które ułatwiłyby to przedsięwzięcie dotyczące dużego obszaru silnie nasyconego zabudową dziewiętnastowieczną.

Podjęta została próba sformułowania takich postulatów jako kontynuacja *Studium historyczno-urbanistycznego oraz wniosków konserwatorskich do planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. Łodzi*, wykonanego jeszcze w 1970 r. na zlecenie konserwatora zabytków miasta. Opracowane wówczas wnioski konserwatorskie zostały zaakceptowane przez Radę Ochrony Dóbr Kultury m. Łodzi i zyskały rangę wytycznych konserwatorskich. Studium było oparte na zasadzie trójfazowego opracowania wniosków konserwatorskich, proponowano w nim bowiem wnioski do planu ogólnego, następnie studia historyczno-urbanistyczne poszczególnych dziel-



1. Łódź, fragment planu miasta z 1917 r. ukazujący zabudowę ul. Piotrkowskiej w odcinku pomiędzy dzisiejszymi ulicami A. Struga i Mickiewicza. Wzdłuż granic działek ciągną się długie oficyny. Ulica Spacerowa (obecnie al. Kościuszki) jest jeszcze niemal całkowicie nie zabudowana. WAPŁ, Kartografia, sygn. 2935—2939

1. Łódź, detail of the town's layout from 1917 depicting buildings at Piotrkowska street on the section between today's A. Struga and Mickiewicza streets. Along plots there are long outbuildings. Spacerowa street (at present Kościuszki Avenue) is almost unbuilt-up



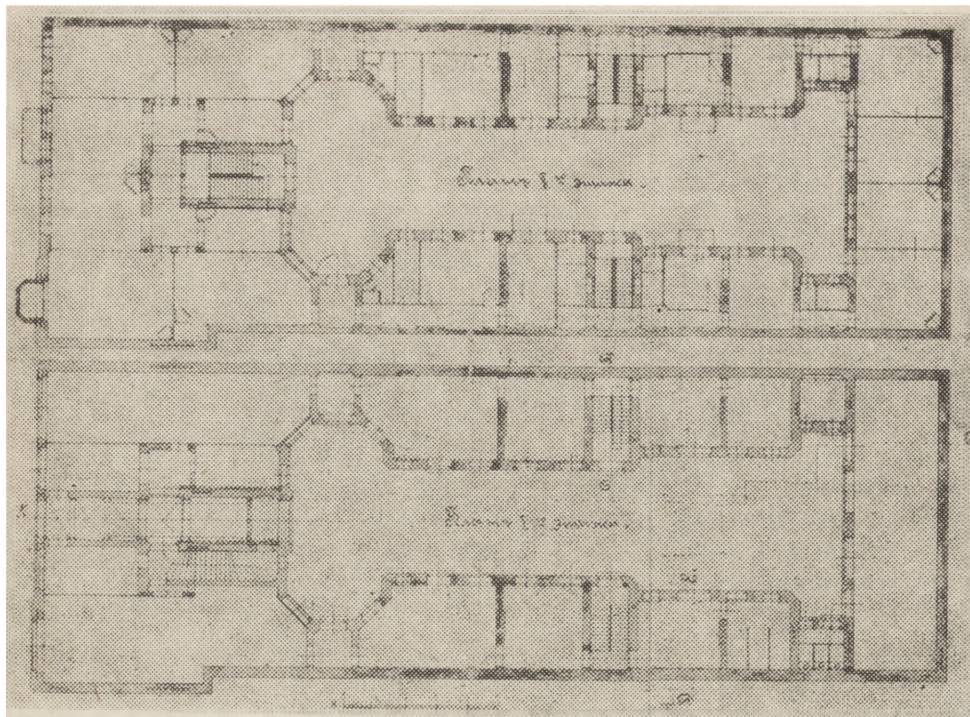
2. Łódź kamienica czynszowa przy ul. Piotrkowskiej 99, proj. G. Landau-Gutenteger, 1897 r. (fot. Z. Jarzyński, 1979 r.)

2. Łódź, a tenement house at 99, Piotrkowska street, designed by G. Landau-Gutenteger, 1897

nic, a w końcu przygotowanie szczegółowych postulatów konserwatorskich dla poszczególnych planów realizacyjnych o zasięgu kwartałów lub innych jednostek wydzielonych przestrzennie czy funkcjonalnie. Proponowano wprowadzenie czterech stref o zróżnicowanym zakresie ochrony konserwatorskiej:

- ochrony pełnej,
- ochrony ograniczonej,
- zalecanej ochrony wybranych elementów,
- ochrony naturalnego ukształtowania terenu i integralnych elementów kompozycji przestrzennej.

Obecna próba opracowania postulatów konserwatorskich łączy w pewien sposób dwa ostatnie etapy: pewne elementy studium historyczno-urbanistycznego dzielnicy śródmiejskiej oraz, w przewadze, szczegółowe wytyczne konserwatorskie dla potrzeb planów realizacyjnych. Zaproponowana też została metoda pozwalająca władzom konserwatorskim i urbanistom przebudowującym miasto szybko i precyzyjnie podejmować odnośne decyzje uwzględniające postulaty konserwatorskie. Taką metodą wydaje się sposób tabelarycznego ujęcia analizy wartości przestrzennych i architektonicznych i ich graficzne przedstawienie. Analiza ta przeprowadzona została na przykładzie fragmentu śródmieścia, mianowicie dwóch kwartałów zabudowy ograniczonych ulicami: Piotrkowską, al. Kościuszki, Mickiewicza i A. Struga.



3. Łódź, kamienica czynszowa przy ul. Piotrkowskiej 99, proj. G. Landau-Gutenteger, 1897 r., plany kondygnacji. WAPL, Akta Rządu Gubernialnego Piotrkowskiego Budowlane, sygn. 6658 (projekt zrealizowany częściowo — do gospodarczych klatek schodowych)

3. Łódź, a tenement house at 99, Piotrkowska street, designed by G. Landau-Gutenteger, 1897



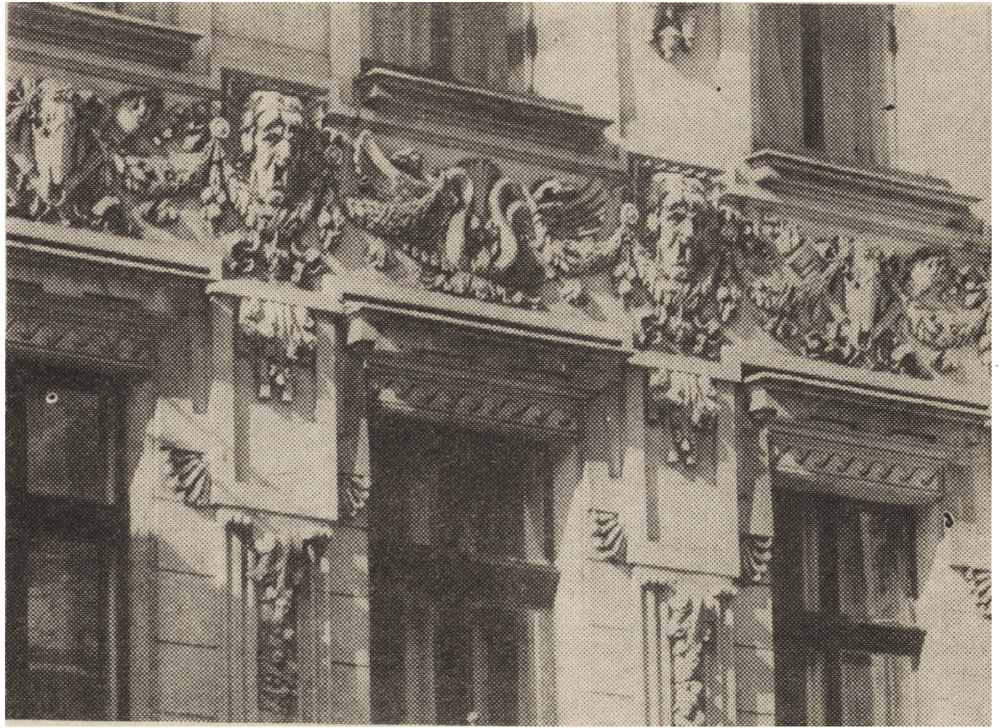
4. Łódź, kamienica czynszowa przy ul. Piotrkowskiej 109, proj. G. Landau-Gutenteger, 1894 r., widok od strony ulicy i od strony podwórza ukazujący długie oficyny integralnie połączone z budynkiem frontowym (fot. Z. Jarzyński, 1979 r.)

4. Łódź, a tenement at 109, Piotrkowska street, designed by G. Landau-Gutenteger, 1894, view from the street and from the courtyard showing long outbuildings integrally joined with the front buildings

Wymienione kwartały stanowią fragmenty centrum miasta, ukształtowanego na tym obszarze w końcu XIX w. i ulegającego stałym przekształceniom funkcjonalno-przestrzennym w miarę zmieniających się warunków gospodarczych i stosunków społecznych. Ich zabudowa kształtowała się stopniowo na kanwie dawnych działek kolonii tkackiej, wytyczonych w latach dwudziestych XIX w. na obszarze osady Łódki przy trakcie prowadzącym do Piotrkowa. Działki te o powierzchni około 0,6 ha, bardzo wąskie i długie, były przeznaczone w strefie frontowej pod zabudowę mieszkaniowo-rzemieślniczą i gospodarczą, a w części pozostałej miały być terenami upraw rolnych.

Wskutek kolejnych przekształceń zabudowy związanych z postępującym procesem urbanizacji oba kwartały uzyskały cechy złożonej struktury przestrzennej, odznaczającej się różnorodnością funkcji form oraz gabarytów budynków, ale nadal podporządkowanej dawnym podziałom terenu. Charakter pierzei ul. Piotrkowskiej kształtują zachowane w większości kamienice czynszowe z końca XIX w. o bogatych i zróżnicowanych formach dekoracji architektonicznej oraz, w pewnej mierze, parę budynków rezydencjonalnych. Przy al. Kościuszki, wytyczonej dopiero w siedemdziesiątych latach XIX w., występuje zwarta grupa komfortowych kamienic czynszowych z okresu dwudziestolecia międzywojennego oraz duże fragmenty zieleni, będące pozostałością po ogrodach należących do budynków rezydencjonalnych.

Znaczna część obu kwartałów znajduje się w strefie pełnej ochrony konserwatorskiej. Próbę oceny wartości zachowanych elementów na tym obszarze przeprowadzono na podstawie szczegółowej analizy cech zabudowy i rozplanowania. Element wyjściowy opracowania stanowiły analizy przekazów kartograficznych, umożliwiające określenie przeobrażeń przestrzennych, jakie dokonały się na obszarze kwartałów w różnych okresach rozwoju



5. Łódź, kamienica czynszowa przy ul. Piotrkowskiej 107, fragment elewacji po przebudowie w latach dziewięćdziesiątych XIX w. (fot. Z. Jarzyński, 1979 r.)

5. Łódź, a tenement house at 107, Piotrkowska street, detail of the elevation after the rebuilding in the nineties of the 19th century

miasta (okresy te zostały ustalone we wspomnianym *Studium historyczno-urbanistycznym*). Zakres i problematykę analizy dostosowano do potrzeb rewaloryzacji oraz do przydatności poszczególnych obiektów do pełnienia funkcji wynikających z ustaleń planu ogólnego dotyczących obu kwartałów. Szczegółową analizą objęto wszystkie budynki, rozpatrując je w układzie kolejnych posesji i grupując czynności analityczne w odniesieniu do cech określających wartości kulturowe zabudowy układu przestrzennego i elementów rozplanowania oraz do cech przydatności dla potrzeb rewaloryzacji. W grupie cech mających wpływ na określenie wartości kulturowych rozpatrywano m. in. czas powstania obiektu, archiwalne informacje o autorze, o pierwotnym przeznaczeniu budynku i ewentualnych przebudowach, stan zachowania form architektonicznych i elementów wnętrza, wartości artystyczne, estetyczne, cechy stylowe i wreszcie wartości historyczne.

Wartości rozplanowania i sposobu zabudowy rozpatrywano pod kątem zachowania elementów charakterystycznych dla kolejnych okresów rozwoju i pierwotnych rozgraniczeń.

W grupie cech mających określić stopień przydatności dla potrzeb rewaloryzacji rozpatrywano warunki usytuowania, obecny sposób użytkowania, wartość użytkową i przydatność do pełnienia określonych funkcji, stan techniczny oraz dane liczbowe dotyczące kubatury, powierzchni użytkowej z wyodrębnieniem powierzchni usług. Dodatkowy element oceny stanowiły ustalenia urbanistyczne.

Znaczny zasób zgromadzonych informacji i cząstkowych ocen, mający wpływ na ogólną ocenę wartości, został ujęty w syntetyczny system tabelarycznego zapisu, w którym zastosowano uproszczoną punktację według jednolitych kryteriów. Zastosowanie tego rodzaju punktacji umożliwiło określenie wypadkowej oceny ogólnej



6. Łódź, dom przy ul. Piotrkowskiej 137, wzniesiony w 1907 r. według projektu G. Landau-Gutentegera, mieszczący kantor sprzedaży towarów włókienniczych i mieszkanie właściciela fabryki, widok od strony ulicy. (fot. Z. Jarzyński, 1979 r.)

6. Łódź, a house at 137, Piotrkowska street, built in 1907, designed by G. Landau-Gutenteger, where there was a shop with textiles and apartment of the factory's owner; view from the street



7. Łódź, ul. Piotrkowska 153, pałacyk przemysłowca z przełomu XIX i XX w., widok od strony ogrodu urządzonego na działce ciągnącej się do ul. Spacerowej (obecnie al. Kościuszki) (fot. Z. Jarzyński, 1979 r.)

7. Łódź, 153, Piotrkowska street, a palace of a factory owner from the turn of the 19 th and 20 th centuries, view from the garden planted on the plot running up to Spacerowa street (now Kościuszki Avenue)



dla całego kwartału, wartości niektórych obiektów i posesji oraz udziału poszczególnych grup cech wartości w ocenie ogólnej.

ANALIZA WARTOŚCI ZABUDOWY KWARTAŁU; KRYTERIA OCENY I INFORMACJE ROZPATRYWANE W TABELI

1. Szkic posesji
2. Nr budynku na szkicu
3. Usytuowanie
4. Liczba kondygnacji
5. Rok budowy (ewent. projektu)
6. Autor projektu
7. Pierwotne przeznaczenie
8. Lata przebudów
9. Cechy stylowe ewent. walory historyczne
10. Stan zachowania form architektonicznych
11. Elementy wnętrza
12. Rodzaj użytkowania

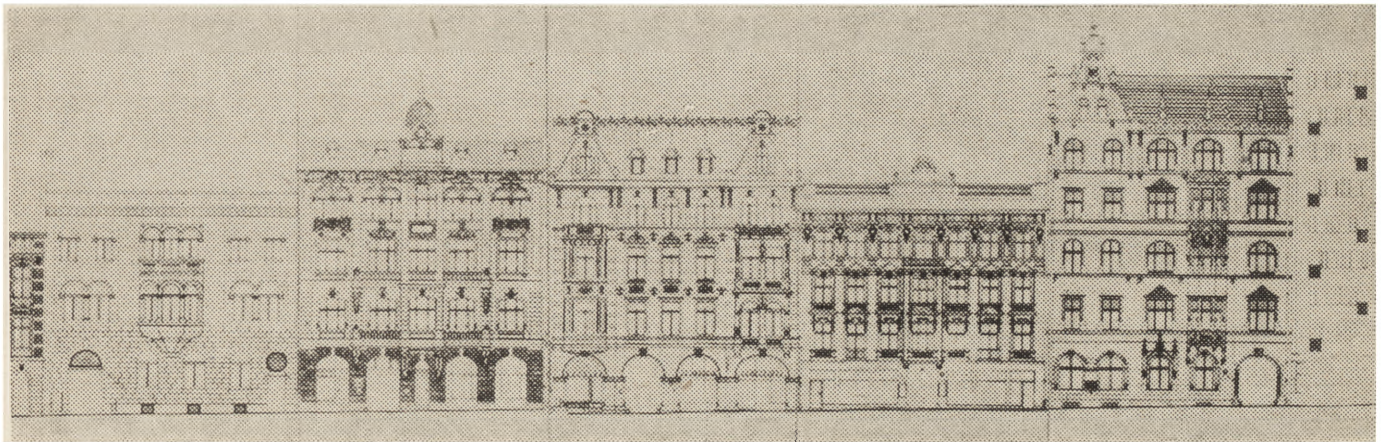
8. Łódź, ul. Piotrkowska 159, dom mieszczący na parterze kantor sprzedaży towarów włókienniczych, a na wyższych kondygnacjach mieszkania, piękny przykład secesji „wiedeńskiej”, rozebrany w 1978 r. w związku z przebudową al. Mickiewicza (fot. M. Pracuta, 1965 r.)

8. Łódź, 159, Piotrkowska street, a building housing a shop with textiles on the ground floor and flats on upper floors; a fine example of the Vienna Secession, pulled down in 1978 because of the reconstruction of Mickiewicza Avenue



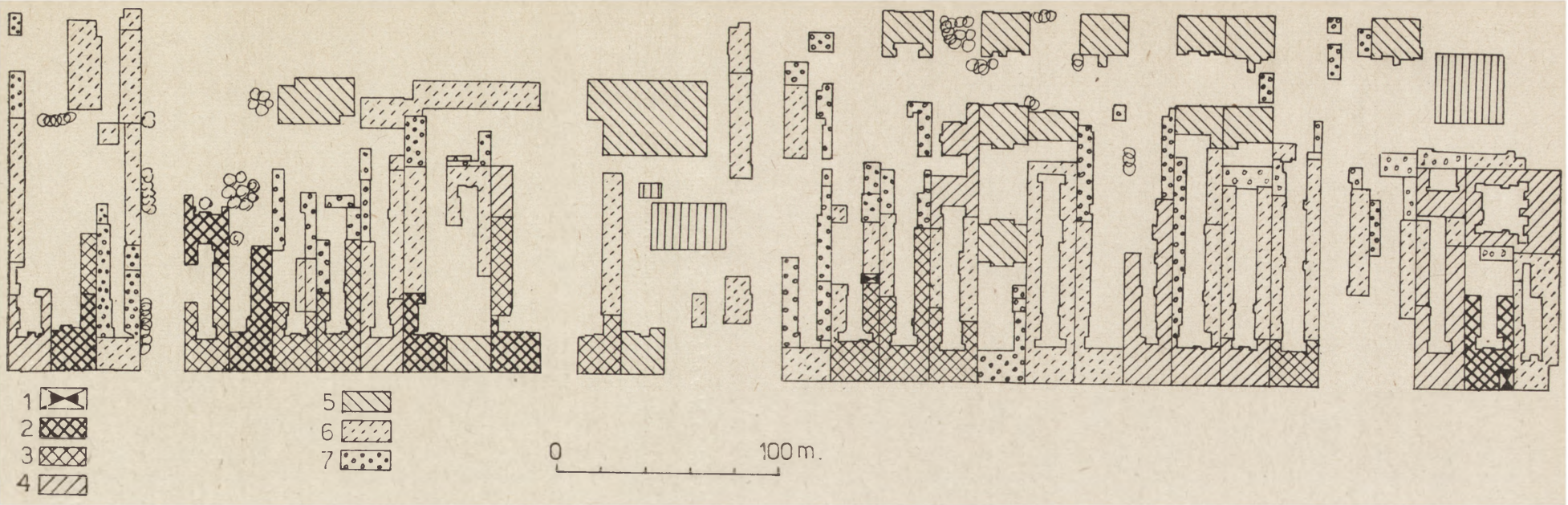
9. Łódź, komfortowe kamienice czynszowe z okresu międzywojennego przy al. Kościuszki w odcinku pomiędzy ulicami A. Struga i Zamenhofska⁹
(fot. T. Kacznarek, 1979 r.)

9. Łódź, well-appointed tenement houses from the inter-war period at Kościuszki Avenue on the section between A. Struga and Zamenhofska streets.



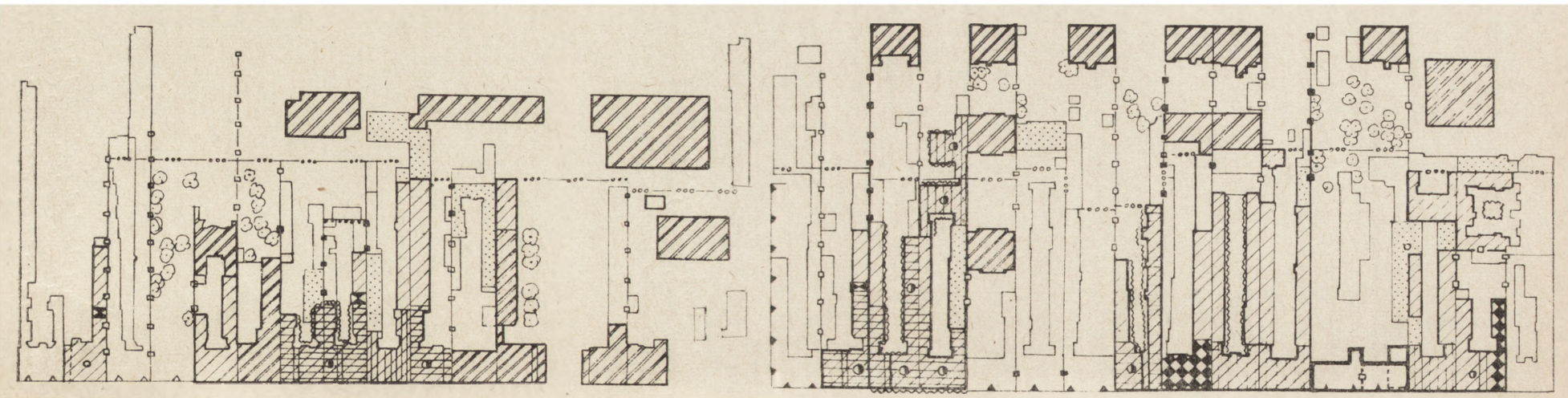
10. Łódź, fragment pierzei ul. Piotrkowskiej w odcinku pomiędzy ulicami Mickiewicza i Zamenhofska, pomiar fotogrametryczny (opracowanie i reprodukcja: Okręgowe Przedsiębiorstwo Geodezyjno Kartograficzne w Łodzi)

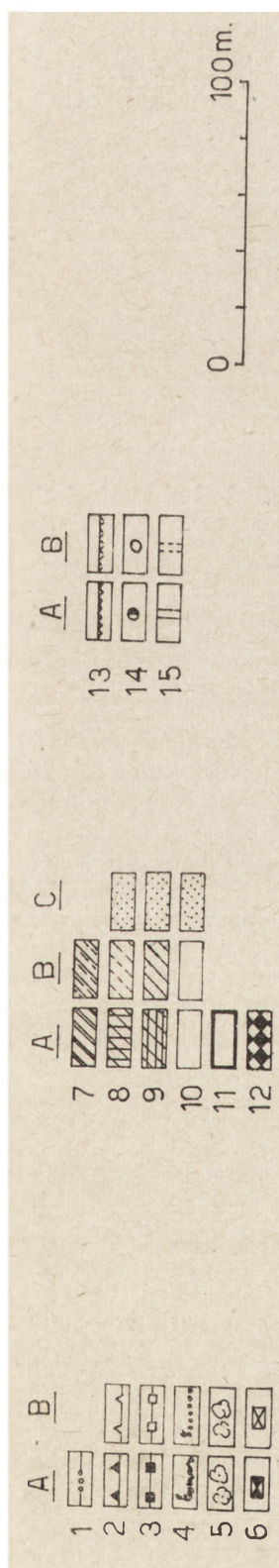
10. Łódź, detail of the frontage of Piotrkowska street on the section between Mickiewicza and Zamenhofska streets, photogrammetric measurement



11. Analiza wartości architektonicznych i przestrzennych: 1 — dominanty lokalne, 2 — budynki o wysokiej wartości architektonicznej, 3 — budynki o znacznej wartości architektonicznej, 4 — budynki o wartościowych cechach architektonicznych XIX w., 5 — budynki o wartościowych cechach architektury XX w., 6 — budynki pozbawione istotnych wartości architektonicznych, 7 — budynki całkowicie pozbawione wartości architektonicznych

11. Analysis of architectural and spatial values: 1 — local high points, 2 — buildings with high architectural value, 3 — buildings with considerable architectural value, 4 — buildings having valuable 19th-century architectural features, 5 — buildings having valuable 20th-century architectural features, 6 — buildings devoid of vital architectural features, 7 — buildings devoid of architectural values





12. Szczegółowe wytyczne konserwatorskie: działania: A — niezbędne, B — postulowane, C — dopuszczalne; układ przestrzenny: 1 — pełna ochrona w granicach strefy „A”, 2 — utrzymanie linii zabudowy i gabarytów, 3 — zachowanie podziałów wewnętrznych, 4 — zachowanie form małej architektury, 5 — zachowanie istniejącej zieleni wysokiej, 6 — wyeksponowanie dominant lokalnych; zabudowa: 7 — zachowanie bez zmiany przeznaczenia, 8 — modernizacja bez zmiany przeznaczenia, 9 — modernizacja z zmianą przeznaczenia, 10 — wyburzenie, 11 — realizacja nowej kubatury, 12 — zmiana form architektonicznych, 13 — konserwacja z uzupełnieniem zniszczonych form, 14 — konserwacja wnętrza, 15 — wykorzystanie wewnętrznych walorów bram

12. Specific conservation guidelines: action: A — necessary, B — postulated, C — permitted; spatial layout: 1 — full protection in the limits of zone „A”, 2 — preservation of building alignment and gabarits, 3 — preservation of internal sub-division lines, 4 — preservation of existing tall greenery, 6 — exposition of local high points; the development, 7 — preservation without a change in designation, 8 — modernization without a change in designation, 9 — modernization with a change in designation, 10 — demolition, 11 — realisation of new cubage, 12 — transformation of architectural forms, 13 — conservation restorator of destroyed forms, 14 — conservation of elements of internal architecture, 15 — utilization of the interior values of the portals

13. Prawdliwość użytkowania
14. Elementy zagospodarowania
15. Stan techniczny
16. Kubatury
17. Powierzchnia użytkowa
18. Dotychczasowe przesądzenie urbanistyczne
19. Ogólna ocena urbanistyczno-konserwatorska
20. Uwagi dotyczące oceny ogólnej
21. Postulaty konserwatorskie
22. Wskazanie przeznaczenia
23. Uwagi ogólne

Wyniki zapisu tabelarycznego przedstawiono w opracowaniu graficznym na planie sytuacyjnym (1 : 500) w układzie hierarchii wynikającej z sumy punktacji analizowanych cech.

W ten sposób przeprowadzona ogólna ocena łącznie ze zgromadzonym zasobem informacji szczegółowych stanowiła materiał wyjściowy służący do sformułowania postulatów konserwatorskich do planu realizacyjnego rewaloryzacji kwartału i studiów programowo-przestrzennych poprzedzających właściwe opracowanie realizacyjne.

W wyniku przeprowadzonych czynności stwierdzono przede wszystkim, że:

— wysoką wartość mają elementy środowiska kulturowego;

— istotną wartość poznawczą mają elementy rozplanowania, które przetrwały z okresu regulacji osady tkackiej;

— pewną wartość mają również wtórne podziały przestrzenne, dokumentujące proces przekształceń rozplanowania kwartału;

— szczególnie cenną sumę wartości naukowych, artystycznych, przestrzennych i użytkowych stanowi zespół zabudowy z przełomu XIX i XX w., kształtujący do dziś charakter i nastrój ul. Piotrkowskiej a bogactwo form stylowych i wewnętrznych układów funkcjonalnych (przy znacznym ich zróżnicowaniu) decyduje o dużych wartościach estetycznych całego zespołu;

— istotne wartości użytkowe i przestrzenne ma również pochodzący z okresu dwudziestolecia międzywojennego zespół zabudowy usytuowany w strefie przyległej do al. Kościuszki; budynki te reprezentują wiele postępowych cech, jakie pojawiły się w awangardowej architekturze lat trzydziestych XX w., zachowując równocześnie wysoką przydatność użytkową i pełną sprawność techniczną.

W toku analizy określono również elementy zabudowy pozbawione wartości kulturowych i użytkowych lub posiadające część tych wartości w stosunkowo niewielkim stopniu.

Wydaje się, że proponowany sposób tabelarycznego ujęcia analizy wartości i graficznego ujęcia postulatów konserwatorskich mógłby być stosowany również w odniesieniu do innych fragmentów śródmieścia Łodzi, a także do innych zespołów dziewiętnastowiecznej zabudowy.

mgr Wacław Bald
dr Henryk Jaworowski
dr Irena Popławska
Instytut Architektury i Urbanistyki
Politechniki Łódzkiej oraz
Biuro Programowania
i Projektowania Rozwoju Łodzi

The work is an attempt to formulate conservation postulates for the 19th-century town by means of a tabular presentation of the analysis of its spatial and architectural values. The analysis has been made on the example of a part of the centre of Łódź with buildings from the 19th century and a characteristic layout; the scope of the analysis has been adjusted to the requirements of the town's revival. The subject of the analysis were features that determined cultural values such as the time of the creation of the structure, the present condition of architectural forms and elements of the

interiors, artistic values, style features and historic values as well as qualities of its usefulness for revival purposes, to mention only its positioning and technical condition.

The information obtained has been rendered in a tabular form and presented graphically on a location plan (1 : 500) according to the importance of the features studied. It seems that the proposed way of a tabular rendering of the analysis of values as a graphical presentation of conservation postulates could be applied to various complexes of the 19th-century buildings.

JADWIGA JAMIOŁKOWSKA

STARE MIASTO W LUBLINIE — PLAN REWALORYZACJI

W Pracowni Projektowej PP PKZ w Lublinie w latach 1970—1972 opracowano *Perspektywiczny Program Rewaloryzacji oraz Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Starego Miasta w Lublinie*¹. Obydwa opracowania zostały pozytywnie ocenione przez koreferentów Ministerstwa Kultury i Sztuki oraz Ministerstwo Gospodarki Komunalnej i w 1972 r. zatwierdzone uchwałą Wojewódzkiej i Miejskiej Rady Narodowej.

Przerwa w pracach projektowych nad Starym Miastem w Lublinie, nie licząc sporadycznych dokumentacji technicznych, trwała do połowy 1978 r. W tym to czasie lubelskim Starym Miastem zainteresowała się Międzyresortowa Komisja ds. Rewaloryzacji Miast i Zespołów Staromiejskich.

Plan Szczegółowy i Program Rewaloryzacji Starego Miasta w Lublinie stanowiąc mają podstawowe narzędzia sterowania poczynaniami konserwatorskimi, przestrzennymi i programowymi na tym terenie.

Prace renowacyjne na Starym Mieście w Lublinie rozpoczęto jeszcze w okresie międzywojennym, lecz druga wojna światowa przyniosła nowe zniszczenia. W latach pięćdziesiątych, z okazji dziesiątej rocznicy powstania PRL, przeprowadzono na wielką skalę renowację Starego Miasta. Były to jednak prace często powierzchowne, obliczone w dużej mierze na efekt zewnętrzny. Tylko Bramę Krakowską i kamienicę Konopniców odrestaurowano według określonego programu konserwatorskiego. W ciągu następnych lat dokonano wielu generalnych remontów kamienic, nie licząc się z ich zabytkową substancją, a w wielu wypadkach nawet bezpowrotnie ją niszcząc.

W 1967 r. Ministerstwo Gospodarki Komunalnej wytypowało 17 miast w Polsce, w których należało w pierwszej kolejności zabezpieczyć stare dzielnice. Wśród nich znalazł się również Lublin. Była to dla miasta wielka

szansa. Uchwałą PMRN powołano Zespół do Spraw Odnowy Starego Miasta. Rolę koordynatora i inwestora zastępczego powierzono Miejskiemu Zarządowi Budynków Mieszkalnych, a prace projektowe — Pracowniom Konserwacji Zabytków w Lublinie. Stan prawny terenu uregulowała Uchwała Wojewódzkiej Rady Narodowej. Uchwała ta w pełni dała możliwość realizacji programu zgodnego z zakładaną funkcją Starego Miasta.

Zabudowa staromiejska w Lublinie stanowi 10-hektarową enklawę. Jej granice określiło naturalne zbocze o różnicy poziomów do 17 m, uzupełnione w XIV w. systemem murów obronnych. Na teren Starego Miasta wchodzi się przez trzy bramy: Krakowską, Grodzką i pod Wieżą Trynitarą oraz schodami po skarpach. Nie naruszony układ urbanistyczny, cenne kamienice mieszczańskie, obiekty budownictwa sakralnego i publicznego, wyizolowanie od postępującej modernizacji współczesnego miasta, niepowtarzalna atmosfera staromiejska, ciekawe zamknięcia widokowe, interesująca sylweta miasta, a przede wszystkim oryginalny autentyzm, stanowiący dokument przeszłości narodu — to elementy predysponujące ten zespół do wyeksponowania jego wartości.

Początki osadnictwa na tym terenie datują się na przełom XII i XIII w. Prawo lokacyjne nadano miastu w 1317 r., a mury obronne — założone po 1341 r. — utrwaliły ostateczny kształt całego zespołu. W XVI w. miasto rozwinęło się już poza murami, które z czasem stały się bezużyteczne i uległy częściowej rozbiórce bądź przybudowano do nich nowe budynki. W XIX w. Stare Miasto straciło dotychczasowy charakter, a nadmierna zabudowa działek i rujnacja kamienic wpłynęła na stopniową degradację zespołu.

Dzisiaj fasady budynków, w większości odnowione, usiłują przypominać dawną świetność miasta, lecz w rzeczywistości jest to zespół zdegradowany technicznie i moralnie. Od strony podwórzy widać splekane, odrapane ściany, połamane galerie i schody, przeciekające dachy, poobrywane rynny, brak kanalizacji, a więc wspólne sanitariaty podwórkowe, rynsztoki, do których wlewa

¹ Obydwa opracowania wykonano na zlecenie Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych w Lublinie.