

Michał Witwicki

Strefy ochrony konserwatorskiej : cechy obszarów chronionych, wyznaczenie granic ochrony, podstawowe wytyczne konserwatorskie

Ochrona Zabytków 38/3-4 (150-151), 151-156

1985

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.

MICHAŁ WITWICKI

STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ (CECHY OBSZARÓW CHRONIONYCH, WYZNACZENIE GRANIC OCHRONY, PODSTAWOWE WYTYCZNE KONSERWATORSKIE)

Pojęcie stref ochrony konserwatorskiej utrwaliło się w toku studiów historyczno-urbanistycznych. Strefy ochronne stały się podstawowym elementem wniosków konserwatorskich w tym modelu studium, jaki wykształcił się w ciągu trzydziestoletniej praktyki, a który odbiega znacznie od pierwszych opracowań tego typu z lat pięćdziesiątych. Przede wszystkim zwiększył się zakres zainteresowań konserwatorskich przez włączenie doń architektury z drugiej połowy XIX i XX w. oraz budownictwa przemysłowego. Poza tym udoskonalił się warsztat badawczy, zwłaszcza pod względem wykorzystania źródeł i ich interpretacji podbudowanej licznymi pracami teoretycznymi¹. Rozbudowana została również ocena wartości zabytkowych przez szerszą (niekiedy nawet zbyt szeroką) analizę wartości krajobrazowych zespołów miejskich. Wydaje się natomiast, że w różnych studiach prezentowane są nazbyt różne sposoby podejścia do zagadnień związanych z wyznaczeniem granic ochrony konserwatorskiej oraz wytycznych dla projektowania, a więc najważniejszych części studium, dla których inne części są naukową podbudową i uzasadnieniem.

Zagadnienia te były w swoim czasie poruszane², ale bardzo ogólnikowo. W istocie nie ma dotychczas precyzyjnego określenia, jakie tereny historyczne miasta powinny być chronione i jakie są szczegółowe wymagania konserwatorskie. Niniejsze opracowanie, podjęte w ramach prac Zespołu Ekspertów Międzyresortowej Komisji ds. Rewaloryzacji Miast i Zespołów Staromiejskich reprezentuje poglądy Zespołu i stanowi rozwinięcie oraz uściślenie poglądów wyrażonych dawniej, które, zdaniem autora, przetrwały próbę czasu. Punktem wyjścia jest nadal różnicowanie stopnia zachowania wartości zabytkowych, a także innych cech omawianych terenów, co uzasadnia utrzymanie różnicowania stref ochrony konserwatorskiej:

„A” – strefa rekonstrukcji historycznego układu urbanistycznego,

„B” – strefa ochrony zachowanych elementów zabytkowych,

„K” – strefa ochrony krajobrazu,

„W” – strefa ochrony relikwów archeologicznych,

„E” – strefa ekspozycji zabytkowego zespołu miejskiego,

„OW” – strefa obserwacji archeologicznych.

Szczegółowe omówienie wymienionych stref powinno dać jednoznaczną i wyczerpującą odpowiedź na trzy pytania:

1. Jakie są charakterystyczne cechy poszczególnych obszarów miasta, które predestynują te obszary do

objęcia ich ochroną konserwatorską i jaki ma być rodzaj tej ochrony?

2. W jaki sposób powinno się wyznaczać różne strefy ochronne?

3. Jakie wytyczne urbanistyczne i urbanistyczno-architektoniczne należy wiązać z poszczególnymi strefami ochronnymi?

Cztery pierwsze strefy („A”, „B”, „K”, „W”) obejmują zabytkowe elementy układu urbanistycznego o zróżnicowanym charakterze. Dwie z nich – strefy „A” i „B” odnoszą się do terenów siedliskowych, tj. zabudowy typu miejskiego lub tzw. zespołów wydzielonych (obronnych, rezydencjonalnych). Sposób postępowania w trakcie procesów rewaloryzacji powinien być podporządkowany wspólnym wymaganiom ogólnym na obszarach obu stref: a) zachowaniu i rewaloryzacji elementów zabytkowych, b) dodatkowym zróżnicowanym ograniczeniem swobody projektowania i realizacji według wymagań konserwatorskich.

Zróżnicowanie tych ostatnich dla stref „A” i „B” wynika ze stopnia nasycenia poszczególnych obszarów elementami historycznego układu urbanistycznego oraz stopnia zachowania tych elementów.

Strefa „A”

Strefę „A” wyznacza się, aby utrwalić odrębność zespołu miejskiego (lub jego fragmentów), świadczącego najpewniej o historycznym rozwoju materialnym i określającego tożsamość miasta przez indywidualne cechy zabytkowego układu przestrzennego. Strefa „A” powinna obejmować obszar, na którym elementy historycznego układu przestrzennego miasta lub jego części, tzn. rozplanowanie, zabudowa oraz związany z nimi integralnie układ terenu i krajobrazu, zachowały się w tak wysokim stopniu, że obszar ten spełnia następujące warunki:

1. Stanowi odrębną, zorganizowaną całość strukturalną, a zwłaszcza kompozycyjną, wyróżniającą się z układu przestrzennego współczesnego miasta cechami przestrzennymi, które wskazują na historyczne pochodzenie miasta, a ponadto są reprezentatywne lub typowe dla epoki albo kilku epok rozwoju architek-

¹ Można tu powołać przykładowo prace H. Muncha, G. Wróblewskiej, J. Pudełki, K. Dumay, W. Cz. Krassowskiego.

² K. Pawłowski, M. Witwicki, *Studia historyczno-urbanistyczne*, ODZ, Warszawa 1967 (maszynopis powielony), oraz tychże autorów: *Problemy oceny wartości zabytkowej zespołów miejskich*, „Ochrona Zabytków”, nr 1, 1968.

tury i urbanistyki (np. usytuowanie na skarpie nad-rzecznej, rozplanowanie szachownicowe, zabudowa szczytowa renesansowo-barokowa lub dziewiętnastowieczna eklektyczna). Tymi cechami odznacza się zazwyczaj historyczny ośrodek miejski, niegdyś zamknięty obwarowaniem, lub ośrodek miasta otwartego, składający się z zabudowy historycznego rynku i przyległych ulic, lub też wydzielony przestrzennie zespół o charakterze niemiejskim (np. obronno-rezydencjalny), na obszarze którego występują liczne obiekty o lokalnej wartości kulturowej objęte ochroną konserwatorską.

2. Mimo istniejących zniekształceń historycznej kompozycji zespołu staromiejskiego możliwe jest odtworze-

nie jej ewolucji na podstawie elementów dobrze zachowanych oraz relikwów elementów zniszczonych lub zniekształconych (np. parcelacji lub śladów obwarowań).

3. Istniejące zniekształcenia historycznej kompozycji przestrzennej (np. likwidacja części dawnych ulic, zabudowa nowsza nie harmonizująca z dawniejszą, zasypianie dawnych cieków wodnych) są na tyle niewielkie lub zasób informacji historycznych, archeologicznych i innych na tyle duży, że możliwe jest usunięcie elementów dysharmonizujących oraz restytucja dawnego układu przestrzennego w zakresie cech urbanistycznych (np. przebieg i przekroje ulic, skala i bryła zabudowy, zwłaszcza w najważniejszych miej-



1. Brzeziny skala 1:10000 (wg studium PKZ opracowanego przez E. Bergman): 1 - obiekty zabytkowe, 2 - obiekty dysharmonizujące, 3 - obiekty inne, 4 - granica strefy „A”, 5 - granica strefy „B”, 6 - strefa „OW”

1. Brzeziny, scale 1:10,000 (after the study made by Monuments Conservation Workshop, elaborated by E. Bergman): 1 - historic structures, 2 - disharmonizing structures, 3 - other structures, 4 - border of zone „A”, 5 - border of zone „B”, 6 - zone „OW”

scach kompozycji zabytkowego zespołu, np. w rejonie dawnych obwarowań, dominant wysokościowych), tak aby piętno historycznego pochodzenia zabytkowego zespołu dominowało w jego wyrazie przestrzennym. Jest to więc strefa, która powinna podlegać restauracji i rekonstrukcji historycznego układu urbanistycznego (przestrzennego)³, a postulaty konserwatorskie powinny otrzymać prawo pierwszeństwa przed innymi. Restauracja i rekonstrukcja historycznego układu urbanistycznego w strefie „A” polega na zachowaniu i konserwacji istniejących elementów zabytkowych, na odtworzeniu niektórych fragmentów zniszczonych lub zniekształconych oraz na kształtowaniu nowych elementów układu przestrzennego w dostosowaniu do historycznej koncepcji urbanistycznej, a mianowicie:

- 1) na zachowaniu rozplanowania ulic i placów, a szczególnie na zachowaniu historycznego przebiegu ulic oraz ich przekroju, z zachowaniem szerokości ulicy, czyli dawnych linii rozgraniczających, linii zabudowy oraz wysokości ścian (w zabudowie plombowej o wysokości co najmniej zbliżonej do historycznej), na odtworzeniu ulic, które w XIX lub XX w. zostały zlikwidowane; na ograniczeniu ruchu kołowego, m. in. eliminacji tranzytowego ruchu kołowego;
- 2) na oczyszczeniu terenów dawnych fortyfikacji z późniejszej zabudowy i odtworzeniu w terenie śladów fragmentów nie istniejących (możliwe są odstępstwa w wypadku, kiedy zabudowa wzniesiona na tych terenach ma wartości zabytkowe), na odtworzeniu przynajmniej częściowych, ziemnych dzieł obronnych (wały, fosy);
- 3) na restauracji i modernizacji technicznej obiektów zabytkowych oraz obiektów o lokalnej wartości kulturowej znajdujących się pod ochroną konserwatorską, na ewentualnej rekonstrukcji fragmentów historycznej architektury (szczególnie ważnych dominant sylwety, elementów wewnątrz urbanistycznych, fragmentów obwarowań);
- 4) na rekonstrukcji szczególnie ważnych elementów krajobrazu i układu terenu, zwłaszcza jeśli stanowią integralną część historycznej kompozycji urbanistycznej;
- 5) na dostosowaniu nowej zabudowy do historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie sytuacji, skali, bryły, podziałów architektonicznych, jednakże bez stosowania historycznych lub historyzujących form architektonicznych, szczególnie detalu;
- 6) na usunięciu obiektów dysharmonizujących;
- 7) na dostosowaniu współczesnych funkcji do wartości zabytkowych zespołu i poszczególnych obiektów; na nawiązaniu do historycznych zasad rejonizacji programu mieszkalno-usługowego; na eliminacji uciążliwych współczesnych funkcji, szczególnie przemysłowo-składowych;
- 8) na przeprowadzeniu kompleksowych badań archeologicznych, które na całym terenie objętym strefą „A” winny wyprzedzać wszelką działalność budowlaną. Wyznaczenie granicy strefy „A” powinno więc obejmować

tylko ten obszar, na którym elementy rozplanowania, zabudowy, układu terenu i krajobrazu tworzą wyraźnie wyodrębniający się układ przestrzenny o wysokich walorach zabytkowych. Prowadzenie granic ochrony konserwatorskiej powinno teoretycznie przebiegać zgodnie z ogólnie przyjętymi zasadami urbanistycznymi, tj. albo po liniach rozgraniczających jednostki strukturalne, albo po liniach rozgraniczających wynikających z natury terenu (np. brzeg rzeki). W odniesieniu do strefy „A” można jednak przyjąć również inną metodę. Ponieważ zadaniem konserwatorskim w zakresie urbanistyki jest ochrona zabytkowej formy przestrzennej układu urbanistycznego, to, mówiąc bardziej szczegółowo, ochronie podlegają zestawy brył lub wnętrza urbanistyczne. Jeżeli więc zespół staromiejski otoczony jest ulicami o interesującej zabudowie np. dziewiętnastowiecznej, to nie można granicy strefy ochronnej pociągnąć po osi ulicy, pozostawiając jedną jej ścianę poza ingerencją konserwatorską. Jeżeli z kolei tą ścianą rozciągającą są oficyny i podwórka bez wartości zabytkowej, to nie powinny one być obejmowane strefą „A”. W takim wypadku granica strefy „A” powinna przebiegać poza frontową zabudową ulicy⁴.

W zabytkowych zespołach miejskich strefa „A” nie będzie występować samoistnie, ponieważ obejmuje tereny najcenniejsze pod względem zabytkowym. Obok niej zajdzie konieczność wyznaczenia również strefy „B” lub „E” albo obu razem. Strefa „A” może wystąpić samoistnie jedynie na obszarach wydzielonych zespołów zabytkowych typu niemiejskiego (zespoły rezydencjonalne, przemysłowe i inne).

Strefa „B”

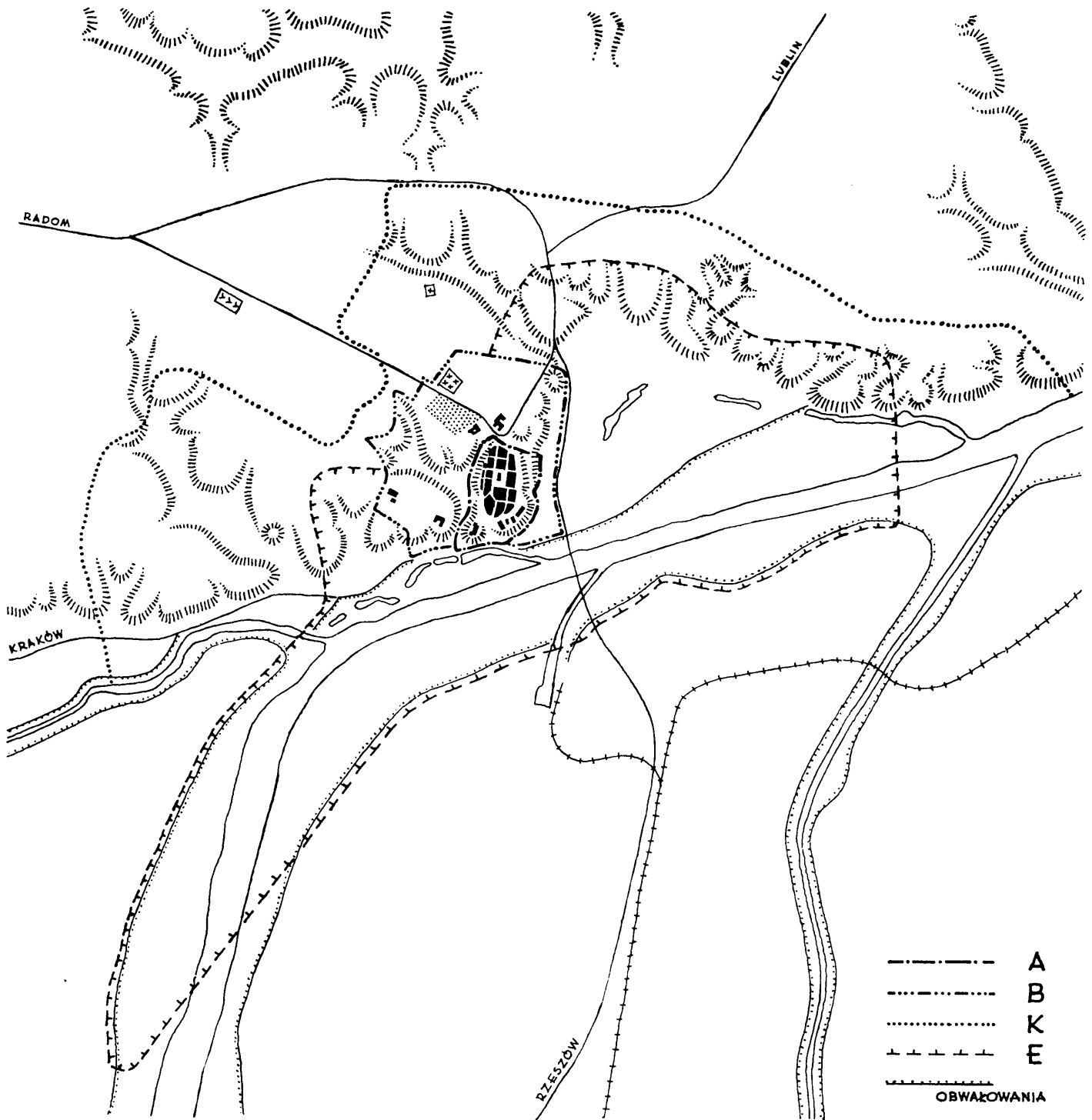
Strefę „B” wyznacza się w dwojakim celu:

- a) aby uchronić od zniszczenia zabytkowe elementy dawnego układu przestrzennego, które przemieszane z elementami współczesnego zainwestowania nie dominują w obrazie przestrzennym obszaru, a mają wartości kulturowe;
 - b) aby stworzyć strefę przejściową między zabytkowym układem przestrzennym strefy „A” a obszarami kontrastującej z nim współczesnej zabudowy miasta. Strefa „B” obejmuje więc najczęściej te tereny historycznego układu przestrzennego, które znajdowały się poza dawnym ośrodkiem układu, tj. tereny dawnych przedmieść lub obrzeży miasta, obszary początkowo rolnicze, następnie poddawane parcelacji, których zabudowa, nie reprezentując wysokiej wartości zabytkowej i plastycznej i nie figurując w większości w rejestrach konserwatorskich, stanowi wartość kulturową w skali lokalnej. Obszary objęte strefą „B” powinny wykazywać cechy następujące:
- 1) historyczne rozplanowanie miasta uległo częściowym modyfikacjom, również w zakresie przekroju ulic;
 - 2) zabytkowa zabudowa nie tworzy zwartych zespołów, ale składa się z obiektów rozproszonych wśród bezstylowej lub współczesnej zabudowy;

³ W kołach konserwatorskich często używa się błędnie słowa „układ” lub „układ urbanistyczny” zamiast „rozplanowanie” lub „układ planu”. „Układ urbanistyczny” jest to, mówiąc innymi słowami, układ przestrzenny miasta, a więc twór trójwymiarowy. Użyte w tekście słowo „rekonstrukcja” odnoszące się do układu urbanistycznego nie ma oczywiście nic

wspólnego z odtworzeniem historycznych form architektonicznych, a zwłaszcza wystroju.

⁴ Jest to stosowane także w Anglii, por.: *Protection and Cultural Animation of Monuments. Sites and Historic Towns in Europe*, 1980, s. 362, plan miasta Faversham.



2. Sandomierz, skala 1:40 000 (wg studium do planu ogólnego opracowanego przez W. Henniga)

2. Sandomierz, scale 1:40,000 (after the study for the general plan, elaborated by W. Henning)

3) w układzie terenu zostały znacznie zatarte dawne różnice wysokościowe oraz zlikwidowane cieki wodne i zespoły starodrzewu;

4) pojawiły się na tym obszarze obiekty i zespoły współczesne, typu „blokowego”, dysharmonizujące z historyczną strukturą miasta;

5) teoretycznie możliwe jest odtworzenie na tym obszarze historycznej ewolucji układu przestrzennego, choć bez szczegółów dotyczących zabudowy, natomiast materialne ubytki i zniekształcenia uniemożli-

wiają fizyczną rekonstrukcję historycznego układu urbanistycznego.

Strefa „B” obejmuje więc obszar, na którym ochronie konserwatorskiej podlegają zachowane elementy zabytkowe oraz układ przestrzenny w zakresie rozplanowania, skali i brył zabudowy. Dopuszcza się możliwość koegzystencji elementów kompozycji historycznej i współczesnej.

Rewaloryzacja obszarów strefy „B” polega na:

1) zachowaniu historycznego przebiegu ulic z możli-

wością modyfikacji ich przekroju na krótkich odcinkach;

2) na restauracji modernizacji technicznej obiektów zabytkowych, z dostosowaniem ich funkcji do ich wartości kulturowych i przestrzennych, z możliwością modyfikacji w zakresie użytkowania poddaszy;

3) na dostosowaniu nowej zabudowy do historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie skali i bryły z możliwością modyfikacji wysokości zabudowy;

4) na usunięciu lub odpowiedniej przebudowie obiektów dysharmonizujących, zwłaszcza uniemożliwiających ekspozycję zespołu strefy „A”;

5) na ewentualnej rekonstrukcji nie istniejących fragmentów historycznej kompozycji przestrzennej lub zaznaczeniu ich śladów.

Strefa „K”

Strefa „K” powinna obejmować tereny o następujących cechach:

1) zawierające zabytkowe elementy układu przestrzennego terenu (np. jary, skarpy), krajobrazu urządzanego (np. parki, skwery, kanały) i naturalnego (np. zespoły starodrzewu, ciek i akwiny wodne);

2) tereny otwarte, zawierające niezabytkowe elementy krajobrazowe, jeżeli stanowią interesujące estetycznie uzupełnienie sąsiadującego zespołu zabytkowego;

3) tereny otwarte (a nawet częściowo zabudowane), jeżeli stanowiły część historycznej kompozycji krajobrazu, której elementy uległy zniszczeniu, ale powinny być odtworzone ze względu na wartość historyczną (np. barokowej).

Strefa „K” może więc znajdować się zarówno w mieście, jak i jego otoczeniu. Rewaloryzacja tych terenów polega na:

1) restauracji i rekonstrukcji historycznych, krajobrazowych założeń urbanistycznych (np. barokowych, rezydencjonalnych, dziewiętnastowiecznych parków angielskich), tj. na konserwacji zachowanych elementów zabytkowych układu terenu, zieleni, cieków i zbiorników wodnych, na usunięciu elementów zniekształcających historyczne założenia oraz na odtworzeniu elementów zniszczonych;

2) na konserwacji krajobrazu naturalnego związanego przestrzennie z historycznym założeniem urbanistycznym (np. skarpy nadrzecznej), na uwolnieniu jego obszaru od elementów dysharmonizujących, na rekultywacji fragmentów zniszczonych, na wprowadzeniu nowych elementów krajobrazowych, podnoszących estetyczne wartości tych terenów i podkreślających ich związek przestrzenny z historycznym założeniem urbanistycznym;

3) na zwiększeniu lub wprowadzeniu funkcji ogólnospołecznych (rekreacyjnych lub reprezentacyjnych) pod warunkiem należytego zabezpieczenia zabytkowych wartości tych terenów przed zniszczeniem lub zniekształceniem, zwłaszcza w odniesieniu do terenów mających charakter pomników historii (np. zabytkowych cmentarzy).

Strefa „W”

Strefa „W” obejmuje tereny o stwierdzonej zawartości reliktyw archeologicznych podlegających formalnie ochronie konserwatorskiej, np. grodziska, tereny zburzonych fortyfikacji i inne.

Na obszarach strefy „W” powinna być zakazana wszelka działalność budowlana nie związana bezpośrednio z rewaloryzacją tych terenów. Dopuszczalne są działania ograniczone, polegające na:

1) konserwacji zachowanych fragmentów zabytkowych, ich ekspozycji w terenie w celu zaznaczenia ich śladów, tj. działań związanych z konserwacją tzw. trwałych ruin. Działalność ta może być podjęta dopiero po przeprowadzeniu szczegółowych badań architektonicznych;

2) pozostawieniu tych terenów jako otwartych, pełniących funkcje muzealne lub rekreacyjne.

Strefa „E”

Strefa „E” powinna obejmować obszar pozostający w zasadzie poza historycznym zespołem urbanistycznym i bez wartości zabytkowej w sensie urbanistycznym, jakkolwiek może zawierać pojedyncze obiekty zabytkowe. Obszar ten powinien być objęty ochroną konserwatorską jako miejsce ekspozycji zespołu zabytkowego (objętego innymi strefami ochrony), tj. miejsce zapewniające możliwość jego widoku z dalszych odległości.

W strefie „E” powinno obowiązywać tylko jedno wymaganie konserwatorskie: zakaz wznoszenia budynków o wysokości przekraczającej gabaryt ustalony przez władze konserwatorskie.

Wyznaczenie granic strefy „E” jest zależne od wielkości i bogactwa sylwety zespołu zabytkowego, od rozłożenia akcentów dominujących, wreszcie od ukształtowania terenu, na którym położony jest zabytkowy zespół oraz tereny otaczające. Wyznaczenie granic strefy „E” nie może polegać na otoczeniu historycznego zespołu kilkusetmetrowym „kołnierzem”, co może stanowić przeszkodę dla dalszego, prawidłowego rozwoju przestrzennego, zwłaszcza miast małych. Należy wziąć pod uwagę jedynie wybrane punkty i kierunki, najlepiej – najciekawsze pod względem widokowym, przede wszystkim od strony głównych dojazdów, a granice strefy ekspozycji formować na kształt klinów rozszerzających się od wybranego punktu na drodze wylotowej ku zabytkowemu centrum.

Strefa „OW”

Strefa „OW” obejmuje tereny o domniemanej, na podstawie badań lub innych wskazówek, zawartości ważnych reliktyw archeologicznych, a zatem tereny zastrzeżone jako tereny obserwacji archeologicznej, a jej granice powinny być wyznaczone na podstawie opinii specjalistów, archeologów i historyków.

Na obszarach strefy „OW” wszelka działalność inwestycyjna musi być dokonywana pod nadzorem archeologiczno-konserwatorskim. W razie stwierdzenia reliktyw archeologicznych wszelkie prace budowlane powinny być przerwane, a teren udostępniony do badań archeologicznych. Wyniki tych badań powinny decydować o możliwości kontynuowania prac, ewentualnie o ich zaniechaniu i zmianie przeznaczenia terenów.

Na obszarach strefy „OW” należy unikać lokalizowania inwestycji wielkokubaturowych i wymagających szczególnych warunków posadowienia (np. palowania).

Uwagi końcowe

Wyznaczenie stref ochrony, będące formalnym aktem urzędowym, łączy się w oczywisty sposób z określeniem prerogatyw i obowiązków konserwatorskich. Dlatego powinno być dokonane z pełną świadomością wszystkich skutków, jakie ten akt pociąga za sobą dla bieżącej działalności służby konserwatorskiej oraz innych zainteresowanych osób i instytucji, a także w świadomości zasadności tej decyzji w świetle rzeczywistych wartości zabytkowych zespołów urbanistycznych. Wyzna-

czenie stref ochrony konserwatorskiej powinno więc być dokonane pod kątem ograniczenia obszarów podlegających ochronie konserwatorskiej do tych terenów, które:

1. Mają rzeczywiste wartości zabytkowe pod względem urbanistycznym, wyrażające się w trójwymiarowym ukształtowaniu elementów historycznej kompozycji przestrzennej, niekoniecznie złożonej z obiektów zabytkowych. Sam przebieg ulic i dróg, nawet jeśli biegną historycznymi trasami, bez zachowania dawnej szerokości między odpowiednio ukształtowanymi ścianami zabudowy, nie może być uznany za zabytek w sensie urbanistycznym, jest tylko reliktem historycznym, interesującym dla badań naukowych. Tereny, o których mowa, objęte są ochroną w ramach stref „A”, „B”, „K”, „W”. Rygory konserwatorskie powinny być określone w tekstach planów zagospodarowania przestrzennego, a ich łączne granice powinny być wrysowane na plansze podstawowe planów.

2. Stanowią niezbędne zabezpieczenie dla należytego oddziaływania wartości przestrzennych zabytkowego zespołu urbanistycznego na jego otoczenie oraz dla uchronienia tego zespołu przed działaniem otoczenia obniżającym jego wartości kulturowe. Są to więc obszary podlegające ingerencji konserwatorskiej, a jej zakres powinien być określony w tekstach planów zagospodarowania przestrzennego.

Strefy ochrony konserwatorskiej nie powinny obejmować terenów nie spełniających tych warunków, mimo że wykazują one wartości plastyczno-krajobrazowe. Wartości estetyczno-kulturowe tych terenów powinny być chronione przez służbę architektoniczną, z racji swego zawodu predysponowaną do wrażliwości estetycznej oraz obowiązującą do działania na rzecz przestrzennych wartości krajobrazu, także miejskiego. Oczywiście wyjątek stanowią jedynie zabytkowe obiekty rozproszone poza strefami ochrony, objęte niezależnie ochroną konserwatorską.

Na koniec należy zastrzec, że wyznaczenie stref ochrony konserwatorskiej na obszarach zabytkowych zespołów urbanistycznych oraz związane z nimi ustalenia zasad ingerencji konserwatorskiej może podlegać okresowej weryfikacji oraz ewentualnej modyfikacji. Postępy wiedzy we wszystkich dziedzinach nauki związanych z działalnością konserwatorską oraz ogólny rozwój kultury, rozwój zagospodarowania przestrzennego miast będą wymagały okresowych aktualizacji ustaleń konserwatorskich. Działania te powinny korespondować w czasie z aktualizacją ogólnych i szczegółowych planów zagospodarowania przestrzennego.

*dr inż. arch. Michał Witwicki
Zespół Ekspertów Międzyresortowej
Komisji ds. Rewaloryzacji Miast
i Zespołów Staromiejskich
Warszawa*

ZONES UNDER CONSERVATORS' PROTECTION (CHARACTERISTIC FEATURES OF PROTECTED ZONES, DEMARCATION OF BORDER-LINES OF THE ZONES, BASIC CONSERVATION GUIDE-LINES)

Conservation policy pursued in the field of the protection of old town complexes is based on the results of specialist historic and urban studies. Their final task is to set guide-lines in the field of the protection and rehabilitation of old complexes. These guide-lines, approved by conservation authorities, have become obligatory for all people and organizations that operate on protected areas.

The basic of the guide-lines is a demarcation of the border of the territories on which preserved historic elements of the layout, buildings, land arrangement and landscape create complexes with clear features of historic urban setting, which makes them stand out of the entity of the structure of a modern town. Despite the fact that historic and urban studies have been carried out for many years, i.e. since 1953, until today there is no uniform approach to the method of demarcating zones to be protected. This report, employing hitherto practical experience defines precisely principles of a selection of 4 zones to be included into conservators' protection and 2 zones of conservators' interference differing according to their characteristic features. The article sets also out general conservation guide-lines for all land activities on these areas.

Zone „A” covers the area which is a separate organized structural entity based on a historic urban setting (as a rule composed of the layers from different epochs, one of which became the core of the composition or left a particular hall-mark). Distortions in the historic setting are insignificant and it is possible to reconstitute its most important elements. Zone „A” usually covers the historic centre of the town.

The area covered by zone „A” should be the ground for the restoration of preserved old elements as well as for the restitution of the complex, i.e. the return to former urban rigours consisting, i.e., in:

- preservation of a historic layout while reconstructing elements abolished in the 19th and 20th centuries, maintenance of the width of the streets and similar height of buildings' walls,
- cleaning and, if possible, restitution, even if partial, of the grounds on which former fortifications and defences were established,
- restoration and modernization of old buildings, adjust-

ment of new buildings complementary to old ones with regard to the scale, body and architectural divisions, the removal of disharmonizing structures,

- adaptation of contemporary functions to spatial values of individual buildings and the entire complex as well as the removal of redundant functions,
- carrying out complex archaeological work.

Zone „B” covers the area that has been subjected to far-going transformations of the historic structure. The course and cross-section of streets partially changed, historic structures dispersed amongst new buildings, the old land layout largely effaced; it is not possible to reconstitute there the former urban setting.

The area is often a passing place between the old centre and new housing estates.

The area covered by zone „B” should be regarded as the ground for a harmonious co-existence between preserved and restored structures and elements of a historic arrangement and modern spatial forms.

Zone „K” covers the areas of a historic landscape both man-made (parks and squares) and natural (escarpments, old trees) and such open fields which represent aesthetically interesting complement to a historic town complex. Historic landscape compositions found on these areas should be subjected to restoration and restitution, while natural landscape should be rehabilitated.

Zone „W” covers the areas of confirmed archaeological relics. As a rule, these areas are excluded from any investments and may be developed only according to detailed conservation instructions.

Zone „OW” covers the areas of alleged archaeological relics, on which any constructional undertaking should be executed under conservators' control.

Zone „E” covers the areas which make possible a display of characteristic elements of the historic complex. They usually are associated with access roads and it is not allowed to raise there structures that would exceed a specified height.

Beyond the zones comprising urban complex there may be found here and there individual historic structures. They are also included into conservators' protection on the strength of the law on the protection of cultural property.