

# Wojciech Kalinowski

---

## Problemy przebudowy staromiejskich zespołów mieszkańczych

---

Ochrona Zabytków 26/1 (100), 80-82

---

1973

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](http://bazhum.muzhp.pl), gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

Krótkie wiadomości.

R, *Internationale Farbtagung „Color 69” (Międzynarodowe posiedzenie w sprawie kolorów)*, s. 121. Jest to ogłoszenie o mającym się odbyć w czerwcu r. 1969 w Sztokholmie międzynarodowym posiedzeniu nowo założonego towarzystwa „Association Internationale de la Couleur” (AIC).

R, *Praktische Farbmessung (Praktyczne mierzenie farb)*, s. 121. W Berlinie zostanie w r. 1969 przeprowadzony kurs pod nazwą podaną w tytule.

P, *Paul Klee Favorit bei Hauswedell (Paul Klee faworytem u Hauswedella)*, s. 121. Na 160 aukcji u Ernsta

Hauswedella w Hamburgu obraz „Błądzące dusze” Klee osiągnął cenę 84 000 marek. Inne jego akwarele uzyskały również bardzo wysoką cenę. pr, 65 000 DM für einen Renoir (65 000 marek za Renoira), s. 122. Za tę właśnie sumę został sprzedany w Monachium olejny obraz Renoira zatytułowany „Krajobraz w południowej Francji”. p, *Wertvolle Gemälde gestohlen (Skradziono wartościowe malowidła)*, s. 122. Z genewskiej willi milionera Martina Bodmera skradziono takie arcydzieła jak „Wenus” Botticellego oraz obrazy Corota, van Dycka i Terborcha.

Władysław Szyszko

## RECENZJE

### PROBLEMY PRZEBUDOWY STAROMIEJSKICH ZESPOŁÓW MIESZKANIOWYCH

W roku 1967, kiedy Ministerstwo Gospodarki Komunalnej podjęło decyzję o rozpoczęciu szeroko zakrojonej akcji przebudowy i rekonstrukcji historycznych ośrodków miejskich, brak było doświadczeń w zakresie metod programowania tego typu prac, brak było rozeznania co do rodzaju niezbędnych materiałów wyjściowych i dokumentacji, czy nawet organizacji tak skomplikowanych placów budów. Dobrze więc się stało, że Tadeusz Rutkowski podjął z ramienia Instytutu Gospodarki Mieszkaniowej prace badawcze nad metodami programowania tego rodzaju kompleksowych działań urbanistyczno-budowlanych w miastach historycznych. Efektem tych prac jest pierwsza publikacja z tej dziedziny pt. *Metoda programowania przebudowy staromiejskich zespołów mieszkaniowych*, „Materiały i Studia”, z. 10/212/71, Instytut Gospodarki Mieszkaniowej, Warszawa 1971, 143 ss., 57 ilustr.

Jest to studium rozpoznawcze metod zastosowanych przy budowie „programu rekonstrukcji” staromiejskich dzielnic mieszkaniowych Wieliczki, Cieszyna, Jarosławia i Opatowa, a więc 4 miast spośród 17, które postanowiono finansować z budżetu centralnego (prócz wymienionych, Chełm Lubelski, Chełmno, Gdańsk, Gniew, Kłodzko, Kraków, Lewin Brzeski, Lublin, Płock, Przemyśl, Sandomierz, Toruń, Zamość). W większości tych miast prace są już w toku, niekiedy mniej lub bardziej zaawansowane, o czym dowiadujemy się z prasy bieżącej, gdyż nikt nie podjął tego tematu na łamach fachowej prasy konserwatorskiej. Oceny prasowe są dobre i złe. Znamy krytyczne notatki na temat prac prowadzonych w Zamościu i Sandomierzu, znamy też pozytywną ocenę rewitalizacji<sup>1</sup> Starówki toruńskiej przed uroczystościami ku czci Mikołaja Kopernika czy ostatnie informacje o zaawansowaniu prac nad dokumentacją konserwatorską i projektową Starego Miasta w Lublinie. Przyczyn różnic w efekcie prowadzonych prac należy szukać w metodzie przyjętej dla opracowywania programów, prac studialnych i dokumentacji projektowej. Stąd publikacja T. Rudkowskiego może okazać się bardzo cenna dla ustalenia prawidłowych metod postępowania w omawianej dziedzinie.

<sup>1</sup> Autor w zakończeniu pracy (o.c. ss. 133—134) polemizuje z terminem „rekonstrukcja”, próbując go zastąpić określeniem „reurbanizacja i regeneracja”. Ostatnio jednak coraz częściej, w miejsce dawniejszych określeń, jak np. „sanacja”, spotyka się termin „rewaloryzacja”, który może najbardziej

Materiałami wyjściowymi pracy były „programy rekonstrukcji”, przygotowane w wymienionych czterech miastach przez Zespoły Koordynacyjne powołane przez odpowiednie prezydium miejskich rad narodowych, oraz — co jest szczególnie cenne — bezpośrednie badania przeprowadzone przez autora w terenie, łącznie z osobistymi kontaktami z członkami prezydiów rad narodowych i z pracownikami właściwych placówek miejskich, powiatowych i wojewódzkich. W wyniku tych badań, a zwłaszcza specjalnie opracowanej dla omawianych czterech miast ankiety, udało się autorowi przedstawić cały materiał w jednolitym układzie tabelarycznym i kartograficznym. Analiza poszczególnych miast przeprowadzona została według następującego schematu: ogólne dane o mieście, jego funkcjach i możliwościach rozwoju; wyznaczony do rekonstrukcji obszar działania i zasoby istniejące na tym terenie; omówienie i analiza programu rekonstrukcji; sposób opracowania, materiały wyjściowe, przebieg realizacji.

Opracowane przez autora zestawienia tabelaryczne i kartogramy charakteryzują stan techniczny, wyposażenie i sposób użytkowania budynków. W przeważającej części są to obiekty mieszkaniowe w średnim stanie technicznym, wymagające kapitalnych remontów. Nie zawsze jednak będą to remonty konserwatorskie, gdyż w wypadku Wieliczki i Opatowa, gdzie liczba zabytków architektury na obszarze objętym rekonstrukcją jest stosunkowo niewielka (4 i 6% całości zabudowy), przedmiotem ochrony będzie przede wszystkim cały układ przestrzenny oraz ogólny charakter architektoniczny miasta. Inaczej jest w wypadku Cieszyna i Jarosławia, gdzie odsetek budynków zabytkowych jest stosunkowo duży (26 i 54% zabudowy). Stopień nasycenia zabudowy obszaru rekonstrukcji obiektami zabytkowymi w znacznym stopniu decydować będzie o metodzie przygotowania materiałów wyjściowych, programu i dokumentacji projektowej, co może nie znalazło w omawianej publikacji dostatecznego oświetlenia. Należy tu również zwrócić uwagę, że jedynym materiałem dostępnym autorowi był *Spis zabyt-*

prawidłowo oddaje sens prowadzonych prac. Polegają one bowiem nie tylko na przywróceniu zabudowie wartości technicznych („rekonstrukcja” czy użytkowych „sanacja”), lecz również wartości zabytkowych i ich społecznego oddziaływania.

ków architektury (Biblioteka Muzealnictwa i Ochrony Zabytków”, seria A, t. 1, Ośrodek Dokumentacji Zabytków, Warszawa 1964), który — jak wiemy — nie oddaje prawidłowo obrazu istniejącej zabudowy zabytkowej.

Zespoły Koordynacyjne, powoływane przez prezydium rad narodowych do opracowania „programów rekonstrukcji” dla MGK, złożone były przede wszystkim z przedstawicieli wydziałów i instytucji lokalnych, niekiedy tylko z dokooptowaniem przedstawicieli służby konserwatorskiej czy fachowców z większych Ośrodków (w Cieszynie przedstawiciel Muzeum Regionalnego, w Jarosławiu — powiatowy konserwator zabytków, w Opatowie — prof. dr W. Zin). Zaważyło to bardzo wyraźnie na sposobie opracowania „programów rekonstrukcji”, które nie wypełniały podstawowych potrzeb konserwatorskich. Jedynie w Opatowie, już po opracowaniu „programu rekonstrukcji”, zawarto umowę z Instytutem Historii Architektury i Konserwacji Zabytków Politechniki Krakowskiej (29.I.1969) na badania naukowe, inwentaryzację, studium historyczne i plan szczegółowy zagospodarowania przestrzennego miasta.

W zakończeniu pracy autor formułuje cenne stwierdzenia i wnioski, które jednak wymagają pewnych uzupełnień pod kątem potrzeb ochrony i konserwacji zabytków w historycznych zespołach zabudowy miejskiej. Globalny koszt przedstawiony w „programach rekonstrukcji” wykazuje dużą rozpiętość (od 63,5 mln. zł w Wieliczce do 376 mln. zł w Jarosławiu), co wynika zarówno z zakresu prac remontowych i inwestycji kubaturowych, jak przede wszystkim z trudności ich realizacji wobec konieczności zabezpieczenia podziemnych wyrobisk i chodników (Jarosław, Opatów). Oczywiście sumy te są określone w dużym przybliżeniu, gdyż w „programach rekonstrukcji” oparto się na bardzo ogólnikowym rozpoznaniu zakresu przyszłych prac. Dla uzyskania bardziej precyzyjnego obrazu konieczne jest zachowanie prawidłowego toku sporządzania „programu rekonstrukcji”. Wykazały to bardzo wyraźnie prace prowadzone ostatnio w Lublinie (plan szczegółowy zagospodarowania przestrzennego i program rewaloryzacji Starego Miasta sporządzone przez Oddział Lubelski PP PKZ).

Podstawą wszystkich opracowań musi być aktualny plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta wraz ze wszystkimi obowiązującymi studiami. Wśród omawianych miast plan taki miał jedynie Jarosław (zatwierdzony w r. 1969), gdyż pozostałe plany były już w dużym stopniu zdezaktualizowane i oparte na studiach historyczno-urbanistycznych sprzed kilkunastu lat (np. Jarosław miał studium z r. 1954). Od tego czasu zmieniły się zarówno zasady rewaloryzacji historycznych zespołów miejskich, jak i znacznie rozszerzył się nasz zasób wiedzy o historii urbanistyki.

\* Praca studialna PP PKZ wykonana przez Henryka Jaworowskiego. Por.: *Problematyka analityczna w studium konserwatorskim do planu szczegółowego zagospodarowania miast średniej wielkości na przykładzie staromiejskich ośrodków w Wieluniu i Łęczycy*, „Biuletyn Informacyjny PKZ”, nr 17, Warszawa 1970, ss. 52—80; *Problemy ośrodków staromiejskich Wielunia i Łęczycy*, „Kwartalnik Architektury i Urbanistyki”, XVI (1971) nr 4, ss. 311—344; *Metoda wartościowania struktury zabytkowej miast do miejscowych, szczegółowych planów zagospodarowania przestrzennego*, (w:) *Zagadnienia kształtowania nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej w układach zabytkowych małych miast. Konferencja problemowa TUP w Olsztynie*, „Materiały Towarzystwa Urbanistów Polskich”, z. 41, Olsztyn 1971, ss. 50—78.

\* Dokumentacja ta opracowana została przez zespół pod kierunkiem dr Alicji Kurzątkowskiej w ramach PP PKZ Oddział w Lublinie i wykorzystana w opracowanym obecnie planie rewaloryzacji Starego Miasta.

† Dokumentacja zabytkoznawcza miasta kazimierzowskiego

Prowadzone ostatnio prace w Lublinie wykazały wyraźnie, że nie można opracować prawidłowego programu rewaloryzacji zespołu historycznej zabudowy miejskiej bez sporządzenia planu szczegółowego zagospodarowania tego obszaru. W wypadku miast omawianych przez autora, żadne nie posiadało takiego planu. Sporządzony został jedynie *post factum* przez Instytut Historii Architektury i Konserwacji Zabytków Politechniki Krakowskiej, plan szczegółowego zagospodarowania Opatowa, ale został bardzo negatywnie przyjęty przez Główną Komisję Konserwatorską Zarządu Muzeów i Ochrony Zabytków na sesji wyjazdowej w sierpniu 1972 r.

Ustalenie w r. 1967 przez Ministerstwo Gospodarki Komunalnej terminu 31.I.1968 r. na dostarczenie przez wytypowane miasta „programu rekonstrukcji” było wielkim nieporozumieniem. Jak doświadczenia wskazują, prace przygotowawcze i opracowanie programu trwa od 2 do 3 lat. Prace te obejmują przede wszystkim studium zabytkoznawcze do planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego oraz inwentaryzację urbanistyczną opracowywanego terenu. Model studium zabytkoznawczego, obejmującego rozwarstwienie chronologiczne zabudowy, jej ocenę zabytkoznawczą oraz zalecenia konserwatorskie, jest w toku opracowywania. Prócz studialnych prac dla Wielunia i Łęczycy<sup>2</sup> opracowano ostatnio dokumentacje takie dla Lublina<sup>3</sup> i Radomia<sup>4</sup>. Wydaje się jednak, że nie będzie można opracować jakiegoś stałego „wzorca”, lecz każdorazowo dostosowywać problematykę opracowania do potrzeb danego zespołu historycznego. W niektórych wypadkach, tam gdzie będziemy mieli do czynienia z dużymi problemami adaptacyjnymi, niezbędna też może się okazać zbiorcza inwentaryzacja architektoniczna zabudowy w skali 1 : 500 lub 1 : 200<sup>5</sup>.

Drugim ważnym warunkiem prawidłowości postępowania jest właściwy tok prac nad planem szczegółowym zagospodarowania przestrzennego zespołu historycznego miasta. W większości miast polskich tzw. ośrodek historyczny czy stare miasto stanowi pewną część obszaru współczesnego śródmieścia. Nie można go więc wrywać z całości i opracowywać osobno. Plan rewaloryzacji historycznego zespołu miejskiego musi stanowić część planu szczegółowego zagospodarowania śródmieścia bądź musi być ściśle z nim koordynowany. Najbardziej prawidłowym rozwiązaniem jest sporządzenie planu rewaloryzacji przez ten sam zespół pracowników urbanistycznej, który sporządził plan ogólny zagospodarowania miasta i plan szczegółowy śródmieścia<sup>6</sup>. Dobre rezultaty osiągnięto również tam, gdzie pracownia urbanistyczna brała aktywny udział w opracowywaniu planu rewaloryzacji w specjalnie powołanych zespołach w PP PKZ<sup>7</sup>. Natomiast tam, gdzie plany te sporządzane były przez zespoły gospodarstw pomocniczych przy wyższych uczelniach, w oderwaniu

w Radomiu do planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego opracowana została przez zespół z Pracowni Urbanistycznej PMRN w Radomiu pod kierunkiem doc. dr hab. arch. Wojciecha Kalinowskiego.

<sup>5</sup> Wystąpiło to wyraźnie przy opracowywaniu planu szczegółowego Starego Miasta w Lublinie (PP PKZ — główny projektant Jadwiga Jamiołkowska). Bez inwentaryzacji architektonicznej trudno było decydować o przyszłym użytkowaniu obiektów, gdyż nie zawsze zamierzona nowa funkcja „pasowała” do rozplanowania obiektu.

<sup>6</sup> Ten tryb postępowania przyjęto w Radomiu, Rzeszowie i Przemyśle, gdzie do zespołu projektowego dokooptowano specjalistów z zakresu historii miast i konserwacji.

<sup>7</sup> Przykładem może być ostatnio sporządzony plan rewaloryzacji Lublina. Opracował go zespół projektowy w PP PKZ, lecz przy ścisłej koordynacji z projektantami planu szczegółowego śródmieścia w Miejskiej Pracowni Urbanistycznej.

od prac pracowni urbanistycznych (Toruń, Chełm Lubelski, Opatów), rezultaty były nie najlepsze. Stąd słuszny postulat autora o konieczności sporządzania planów szczegółowych zagospodarowania przestrzennego przed lub w toku opracowywania „programów rekonstrukcji” należałoby uzupełnić koniecznością opracowywania studium zabytkoznawczego dla danego obszaru oraz potrzebą koordynacji pomiędzy planem szczegółowym zagospodarowania śródmieścia a planem rewaloryzacji obszaru zabudowy historycznej.

Dalszą sprawą jest potrzeba rewizji planów ogólnych zagospodarowania przestrzennego miasta po sporządzeniu planów rewaloryzacji zespołu historycznego. W większości wypadków konieczne są pewne korekty programu, użytkowania terenu czy układu komunikacji. Podobnie zresztą jak po opracowaniu planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego śródmieścia niezbędne są pewne zmiany w planie ogólnym. Działanie to — prawidłowe dla toku prac w planowaniu przestrzennym — nazywają cybernetycy „sprzężeniem zwrotnym”. Zmiany te nie wynikają z błędów planu ogólnego, lecz z bardziej szczegółowego rozeznania potrzeb i funkcji opracowywanego obszaru.

Ostatni ustęp pracy autor poświęca problemowi ekonomicznego uzasadnienia akcji zwanej rekonstrukcją (o.c., s. 131), stwierdzając słusznie, że utrzymanie dotychczasowego kryterium określającego granicę opłacalności remontu w wysokości 70% kosztów odtworzenia budynku jest anachronizmem. Określenie kryteriów ekonomicznych dla prac podejmowanych w celu zachowania dóbr kultury narodu należy do zadań bardzo trudnych. Nawet włączenie do tych kryteriów jakiejś konkretnej ceny zabytku architektury czy urbanistyki oraz zysków, które może przynieść ich prawidłowe wykorzystanie, nie pokaże nigdy skutków działania społecznego akcji rewaloryzacji dzielnic historycznych. Wydaje się, że jest to nie tylko cenny element oddziaływania na postawę społeczną mieszkańców miasta, ale również istotny czynnik w kształtowaniu lokalnego środowiska. O tego rodzaju efektach najwięcej mieliby do powiedzenia socjologowie. Szkoda, że np. podejmując szeroko zakrojone prace nad rewaloryzacją Starówki toruńskiej nie włączono w nie badań socjologicznych w zakresie zmian społecznych, jakie nastąpią w wyniku realizacji tych prac. Może inne miasto podejmie takie zadanie.

*Wojciech Kalinowski*