

Olgierd Sawicki

Problemy rewaloryzacji zabytkowych zespołów w świetle prac studialnych i projektowych

Ochrona Zabytków 31/2 (121), 103-115

1978

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.

WAŻNIEJSZE POZYCJE BIBLIOGRAFII DOTYCZĄCEJ DZIAŁALNOŚCI TONZP

1. *Bibliografia Warszawy*. (T. 4) Wydawnictwa ciągle 1904—1918, Wrocław 1973, s. 708—713, 1407.
2. Brykowski Ryszard, *Z dziejów ochrony drewnianej architektury kościelnej (Karty z działalności TONZP w latach 1907—1914)*, „Ochrona Zabytków”, XXX, nr 3—4, 1977, s. 116—127.
3. *Dwudziestolecie działalności Towarzystwa Opieki nad Zabytkami Przeszłości w Warszawie 1906—1932*, „Biuletyn Historii Sztuki i Kultury”, I, nr 4, 1932—1933, s. 241—260.
4. Dziekoński Józef, *Wskazania konserwatorskie. (Z powodu bliskiego terminu zebrania się członków Tow. Opieki nad Zabytkami Sztuki)*, „Przegląd Techniczny”, nr 18, 1911, s. 223; nr 19, 1911, s. 235—236.
5. *Konferencja Konserwatorska*, Warszawa 1909, odb. z „Architekta”, X, 1909, z. 6, s. 108—111.
6. Lalewicz Marian, Lisiecki J., *Wydział Konserwatorski Towarzystwa Opieki nad Zabytkami Przeszłości. Okres 1920—1930*, „Biuletyn Historii Sztuki i Kultury”, I, nr 3—4, 1932—1933, s. 157—166.
7. Mąceński Zdzisław, *Wspomnienia z czasów powstania i działalności Towarzystwa Opieki nad Zabytkami Przeszłości w Warszawie w latach 1906—1915*, „Ochrona Zabytków”, XI, 1958, nr 3—4, s. 157—166.
8. Niesiołowska-Rothertowa Zofia, *Działalność Wydziału II Historii Sztuki i Kultury Towarzystwa Opieki nad Zabytkami Przeszłości*, „Ochrona Zabytków”, XI, nr 3—4, 1958, s. 168—171.
9. *50-lecie założenia Towarzystwa Opieki nad Zabytkami Przeszłości*, „Biuletyn Historii Sztuki”, XX, nr 3—4, 1958, s. 407—408.
10. Sawicka Stanisława, *Wystawy Towarzystwa Opieki nad Zabytkami Przeszłości*, „Ochrona Zabytków”, XI, nr 3—4, 1958, s. 171—177.
11. Sokółowska Alina, *Dzieje kolekcjonerstwa warszawianów i powstanie Muzeum Dawnej Warszawy*, [w:] *Muzeum Historyczne Warszawy*, Warszawa 1973, s. 5—39.
12. Sokółowska Alina, *W pięćdziesiątą rocznicę założenia Warszawskiego Towarzystwa Opieki nad Zabytkami Przeszłości*, „Kwartalnik Architektury i Urbanistyki”, z. 2, 1958, s. 217—221.
13. *Sprawozdanie Zarządu Towarzystwa Opieki nad Zabytkami Przeszłości w Warszawie za okres 1906—1907 (—1914)*, Warszawa 1908 (—1916), 6 tomików.
14. *Statut Stowarzyszenia pod nazwą Towarzystwo Opieki nad Zabytkami Przeszłości*, Warszawa 1929, 15 ss.
15. Tatariewicz Władysław, *O założeniu Towarzystwa Opieki nad Zabytkami Przeszłości*, „Ochrona Zabytków”, XI, nr 3—4, 1958, s. 154—157.
16. Wajdel-Dmochowska Jadwiga, *Przedmowa do książki: Władysław Kłyszewski, Z moich wspomnień*, Kraków 1961, s. 5—17.
17. Zachwatowicz Jan, *Działalność Wydziału Konserwatorskiego Towarzystwa Opieki nad Zabytkami Przeszłości w latach międzywojennych*, „Ochrona Zabytków”, XI, nr 3—4, 1958, s. 166—168.

THE SOCIETY FOR PROTECTION OF THE MONUMENTS OF THE PAST. A RETROSPECTIVE VIEW OF ITS ACTIVITIES

The Society for Protection of the Monuments of the Past, formed in 1906, exercised an extremely important role in preservation of Polish historical monuments in the Russian sector of partitioned Poland (where there did not exist a state conservation service) and also after Poland's liberation in 1918. The Society assisted effectively the then scarce number of conservators, its activities having been conducted in many different lines: surveys and photographing of historical monuments, scientific research, elaboration of the methods of conservation, issuing of opinions and carrying out of conservation work on a large scale — with regard to both the monuments of architecture and movables of historical value, organization of exhibitions and scientific sessions, issuing of extensive catalogues and other publications. The Society was divided into a few sections

all of them headed by experienced specialists, architects, artists, historians of art, connected mostly with the Department of Architecture of the Warsaw College of Science and Technology. The seat of the Society was Baryczka House in 32 Old Town Market Square, Warsaw, where there was to be found the Society's collection of iconographical materials, library and museum. The Society was dissolved by the Nazi occupation authorities in 1939 but its collection of the works of art saved due to the selfless efforts of its former members. The Society for Protection of Historical Monuments, formed in 1973, and referring to the tradition of its predecessor, commemorated the seventieth anniversary of the formation of the Society for Protection of the Monuments of the Past by having organized a formal session in Warsaw on October 21, 1977.

OLGIERD SAWICKI

PROBLEMY REWALORYZACJI ZABYTKOWYCH ZESPOŁÓW W ŚWIETLE PRAC STUDIALNYCH I PROJEKTOWYCH

W Zespole Urbanistycznym Pracowni Projektowej PKZ „Zamek” w Warszawie podjęto prace studialne i projektowe nad planem rewaloryzacji małego miasta historycznego¹. W wyniku tych prac wykonano:

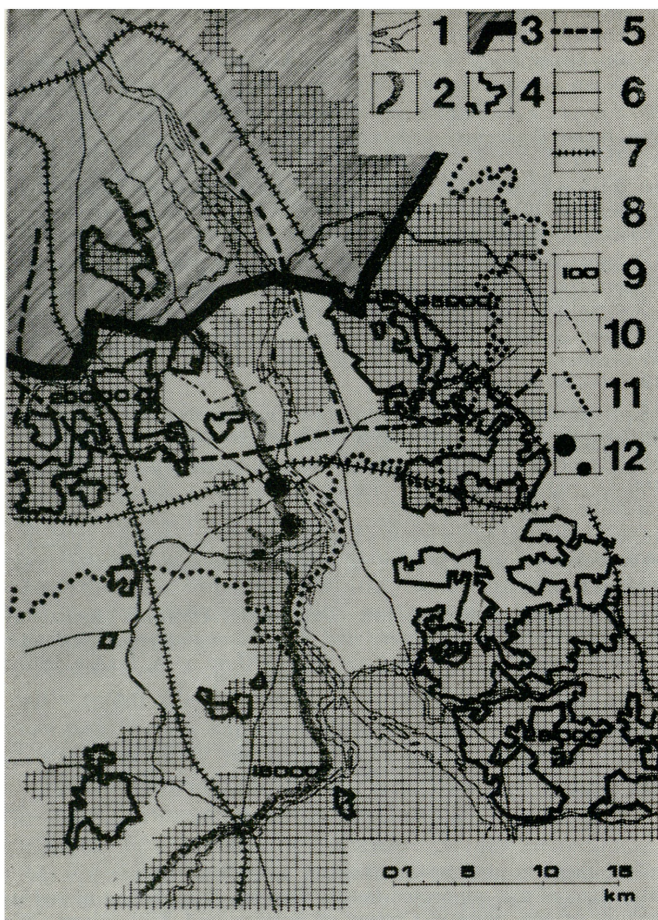
- studium metody opracowania planu rewaloryzacji (zlecenie Zarządu PKZ),
- założenia do planu rewaloryzacji zespołu Góra Kalwaria—Czersk (zlecenie Konserwatora Zabytków M. St. Warszawy),
- studium zabudowy stref konserwatorskich, system zabudowy mieszkaniowej, niskiej, wielorodzinnej, opartej

na technologii OWT² na przykładzie Góry Kalwarii (zlecenie Konserwatora Zabytków M. St. Warszawy).

Przedmiotem każdego planu rewaloryzacji jest struktura chroniona, na którą składają się wartościowe formacje środowiska naturalnego zintegrowane z zespołami zabytkowymi. Plan rewaloryzacji stanowi podstawowe narzędzie sterowania procesem rewaloryzacji, którego celem jest przywrócenie strukturze chronionej właściwej postaci, wprowadzenie do niej prawidłowej funkcji i stworzenie warunków trwałej egzystencji.

¹ Kierownikiem Pracowni Projektowej PKZ „Zamek” w Warszawie jest mgr inż. Marian Kopyt; główny projektant w Zespole Urbanistycznym mgr inż. arch. Olgierd Sawicki, projektanci: mgr Teresa Rogowska i mgr arch. Małgorzata Ciarka-Drzewiecka.

² OWT — uprzemysłowiony system budownictwa wielorodzinnego, oparty na technologii wielkopłytowej.



1. Góra Kalwaria—Czersk, założenia do planu rewaloryzacji, położenie, obszar otaczający: 1—rzeki, wody otwarte, 2—skarpki wysokie, 3—tereny zurbanizowane związane z Warszawą, 4—lasy, 5—drogi ruchu szybkiego, 6—drogi ruchu lokalnego, 7—linie PKP, 8—tereny rekreacji, 9—pojemność terenów rekreacyjnych—liczba użytkowników, 10—granica gminy, 11—granica województwa, 12—zespół Góra Kalwaria—Czersk

1. Góra Kalwaria—Czersk, assumptions of revalorization plan, situation, surrounding area: 1—water, 2—high escarpments, 3—urbanized areas within Warsaw's influence zone, 4—woods, 5—fast traffic roads, 6—local traffic roads, 7—railway lines, 8—recreation areas, 9—capacity of recreation areas (number of visitors), 10—commune boundary, 11—voivodship boundary, 12—the historical complex of Góra Kalwaria—Czersk

Problematyka planu rewaloryzacji zawiera elementy problematyki planów terytorialnych (planów zagospodarowania województw, planów ogólnych, planów szczegółowych) oraz elementy problematyki projektowania realizacyjnego (pod postacią kompleksowej koncepcji funkcjonalno-przestrzennej). O jej zakresie i tematycznym ukierunkowaniu decyduje charakter struktury chronionej i zależności, jakie zachodzą pomiędzy czynnikami zewnętrznymi, oddziaływającymi na nią w sposób istotny. Do problemów, które występują na ogół w każdym planie rewaloryzacji, można zaliczyć: problemy dotyczące zamierzeń i rozwoju, zespołu wartości chronionych, wartości zasobów i urządzeń, decyzji i ustaleń, uciążliwości i zagrożeń, programu i funkcji.

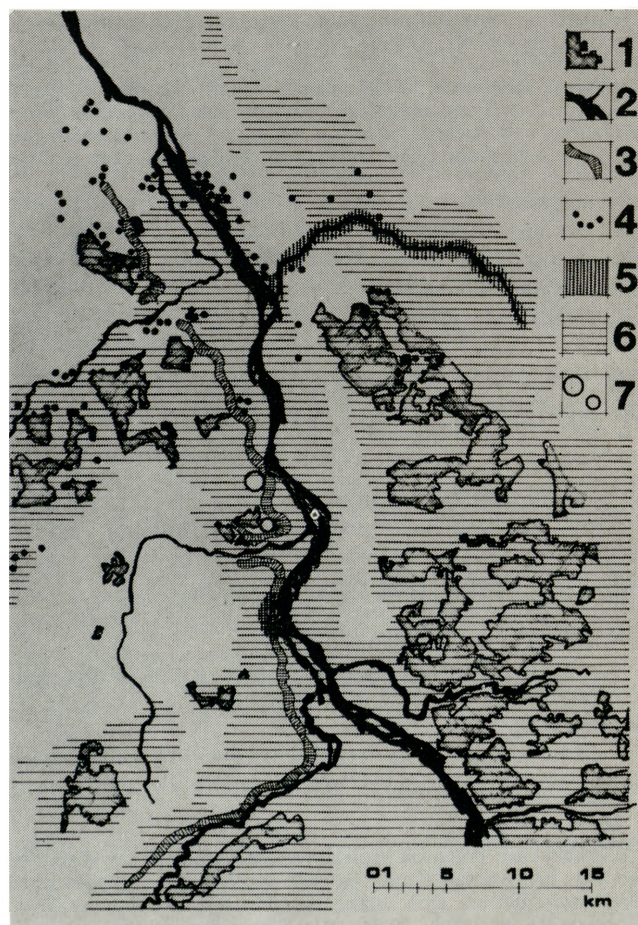
Ze względu na szeroki zakres problematyki planu prace nad nim obejmują dwa stadia: stadium I—opracowanie założeń do planu rewaloryzacji, stadium II—opracowanie planu rewaloryzacji.

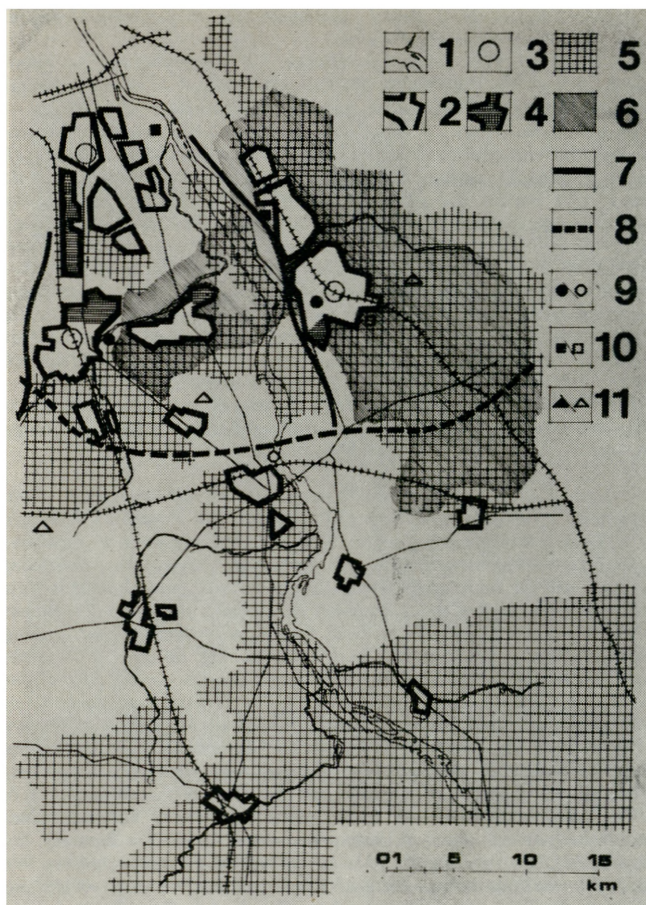
Założenia do planu rewaloryzacji, składające się z części tekstowej i rysunkowej, ujawniają zależności pomiędzy czynnikami zewnętrznymi a strukturą chronioną—mogą to być czynniki dodatnie (np. zamierzenia programowe zbieżne z funkcją przewidywaną dla zrewaloryzowanej struktury chronionej) lub ujemne (np. zagrożenia ze strony przemysłu, zagrożenia wywołane rozwojem komunikacji). Studia nad problemami wynikającymi z oddziaływania na strukturę chronioną czynników zewnętrznych prowadzone są w granicach obszaru otaczającego (skala 1:100 000—1:25 000), zaś zależności zachodzące pomiędzy elementami samej struktury chronionej i bezpośredniego otoczenia analizowane są w granicach stref ochrony konserwatorskiej (skala 1:1 000—1:2 000).

W założeniach do planu rewaloryzacji określone są uwarunkowania zapewniające prawidłową egzystencję struktury chronionej, nadająca sens jej rewaloryzacji, zawarte są wnioski do władz i planów wyższego rzędu, granice stref ochrony konserwatorskiej i ustalenia warunkujące prowadzenie procesów realizacyjnych w strefach

2. Góra Kalwaria—Czersk, założenia do planu rewaloryzacji, wartości środowiska naturalnego: 1—lasy, 2—wody otwarte, 3—skarpki wysokie, 4—pomniki przyrody (województwa stołecznego), 5—rezerwy przyrody, 6—obszary chronionego krajobrazu, 7—zespół Góra Kalwaria—Czersk

2. Góra Kalwaria—Czersk, assumptions of revalorization plan, values of natural environment: 1—woods, 2—water, 3—high escarpments, 4—monuments of nature (in the voivodship of the capital city of Warsaw), 5—reserves, 6—protected landscape areas, 7—the historical complex of Góra Kalwaria—Czersk





3. Góra Kalwaria — Czersk, założenia do planu rewaloryzacji, kierunki rozwoju, zagrożenia: 1 — wody otwarte, 2 — tereny zainwestowania miejskiego i osiedlowego, 3 — sektorowe ośrodki usług, 4 — zgrupowania i zespoły przemysłowe, 5 — tereny rekreacyjne, 6 — strefa ochronna uzdrowiska, 7 — drogi ruchu szybkiego, 8 — kwestionowana droga ruchu szybkiego, 9 — oczyszczalnie istniejące i projektowane, 10 — ciepłownie istniejące i projektowane, 11 — wysypiska śmieci istniejące i projektowane

3. Góra Kalwaria — Czersk, assumptions of revalorization plan, directions of development, impendence: 1 — water, 2 — urban and settlement investment area, 3 — sector centres of services, 4 — industrial groupings and complexes, 5 — recreation areas, 6 — protected health resort zone, 7 — fast traffic roads, 8 — the fast traffic road being the subject of controversy, 9 — sewage treatment plants — existing and planned, 10 — heating plants, existing and planned, 11 — dumping grounds, existing and planned

4. Góra Kalwaria — Czersk, założenia do planu rewaloryzacji, środowisko zintegrowane: 1 — wody otwarte, 2 — granica obszaru obejmującego wartości zintegrowane (kulturowe i środowiska naturalnego), 3 — turystyczne szlaki piesze na terenie krajobrazu otwartego, 4 — miejscowości, w których znajdują się zespoły zabytkowe, 5 — miejscowości, w których znajdują się obiekty zabytkowe, 6 — przystanki komunikacji pasażerskiej i krańcowe dla szlaków turystycznych, 7 — strefa dostępna z Góry Kalwarii środkami komunikacji pasażerskiej w czasie do 35 minut, 8 — strefa dostępna z Góry Kalwarii środkami komunikacji pasażerskiej w czasie 35—60 minut, 9 — zespół Góra Kalwaria—Czersk

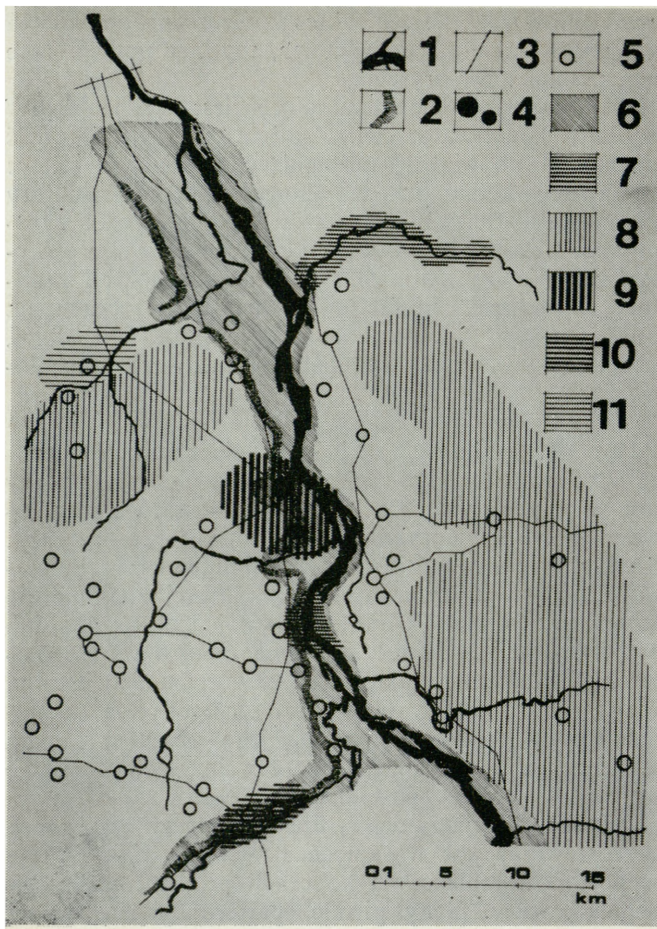
4. Góra Kalwaria — Czersk, assumptions of revalorization plan, integrated environment: 1 — water, 2 — boundary of the area comprising the integrated values (cultural and those of natural environment), 3 — pedestrian tourist routes in open landscape, 4 — localities in which the historical complexes are situated, 5 — localities in which historical monuments are situated, 6 — stops of the means of public transport and pedestrian tourist routes terminals, 7 — zone accessible from Góra Kalwaria by the means of public transport within no more than 35 minutes, 8 — zone accessible from Góra Kalwaria by public transport means within 35—60 minutes, 9 — Góra Kalwaria — Czersk complex

oraz wnioski określające zakres koniecznych opracowań wstępnych, jakie należy wykonać, aby móc podjąć prace nad planem rewaloryzacji.

Najistotniejszym elementem założeń jest określenie stref ochrony konserwatorskiej. Zgodnie z przyjętymi dziś poglądami obowiązuje następujący podział na strefy: strefa A — pełna ochrona konserwatorska struktury chronionej, strefa B — ochrona konserwatorska chronionego układu historycznego i związanych z nim obiektów zabytkowych, strefa E — ochrona ekspozycji struktury chronionej, strefa K — ochrona krajobrazu na obszarze integralnie związanym ze strukturą chronioną, strefa W — ochrona wykopalisk i wartości archeologicznych.

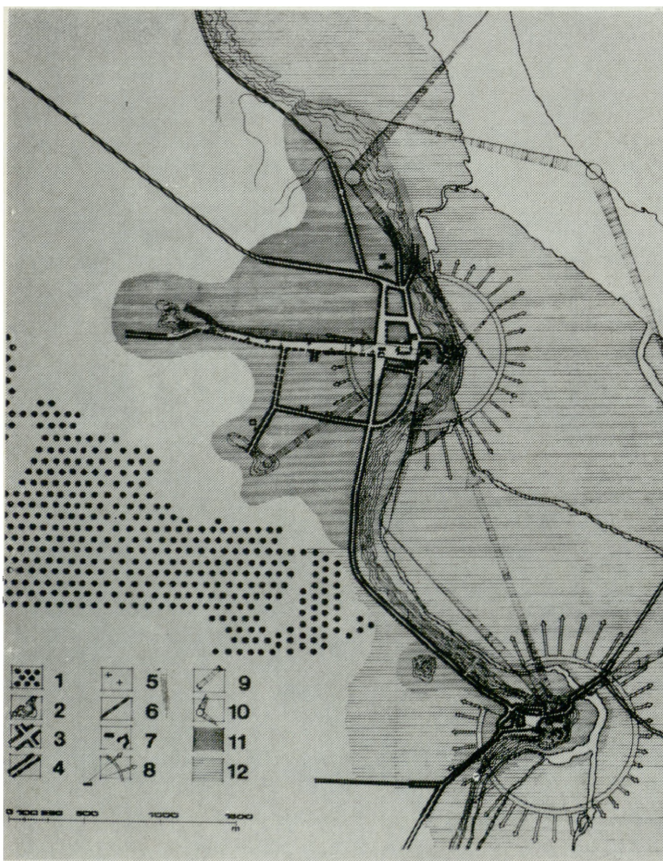
Plan rewaloryzacji — drugie stadium prac — ze względów projektowych i formalnych wykonywany jest w granicach dwóch obszarów: obszaru szczegółowego planu rewaloryzacji oraz projektu rewaloryzacji. Szczegółowy plan rewaloryzacji obejmuje obszar strukturalnej jednostki urbanistycznej, w której znajduje się struktura chroniona. Obowiązują tutaj skale 1 : 2000 lub 1 : 1000 oraz zasady ustalone przepisami dla szczegółowych planów zagospodarowania przestrzennego. Istotną cechą szczegółowego planu rewaloryzacji jest podporządkowanie występujących na jego obszarze funkcji strukturze chronionej. Projekt rewaloryzacji obejmuje obszar związany bezpośrednio z zespołem zabytkowym, stanowiącym najistotniejszą część struktury chronionej. Przedstawiony jest w skalach 1 : 400, 1 : 200, 1 : 100, w postaci kompleksowej koncepcji projektu realizacyjnego. Zawiera plany piwnic, parteru, pięter, dachu,





5. Góra Kalwaria—Czersk, założenia do planu rewitalizacji, synteza, ocena, wnioski: 1 — wody otwarte, 2 — skarpy, 3 — drogi, 4 — zespół Góra Kalwaria—Czersk, 5 — rozproszone miejscowości, w których znajdują się obiekty zabytkowe, 6 — obszary zdominowane przez wielkoskalowe formacje środowiska naturalnego — rozległe doliny rzek, wysoka skarpa, kompleksy zieleni, otwarte układy krajobrazowe, 7 — obszary o charakterystyce jak wyżej, mające ponadto cechy krajobrazu naturalnego kwalifikujące je do rangi rezerwatów, 8 — obszary zdominowane przez rozległe zasoby kompleksów leśnych urozmaicone formami środowiska naturalnego drobnej skali (wody, polany, rzeźba terenu), zamknięte układy krajobrazowe, 9 — obszary zdominowane przez zespoły układów zabytkowych o złożonych i najwyższych wartościach kulturowych w obszarze otaczającym, zmnożonych przez fakt występowania w strefie obszaru opisanego w pkt 6, 10 — obszary zdominowane przez zespoły układów zabytkowych o wartościach kulturowych, zmnożonych przez fakt występowania w strefie obszaru opisanego w pkt 6, 11 — obszary zdominowane przez układy zabytkowe o wartościach kulturowych, podbudowanych sąsiedztwem wartości obszaru opisanego w pkt 8

5. Góra Kalwaria — Czersk, assumptions of revalorization plan, synthesis, evaluation, conclusions: 1 — water, 2 — escarpments, 3 — roads, 4 — Góra Kalwaria — Czersk complex, 5 — dispersed localities with historical monuments situated therein, 6 — areas whose dominant feature are the large-scale formations of natural environment — vast river valleys, high escarpments, green areas, landscape areas, 7 — areas with the characteristic features as above, plus those of outstanding natural beauty, ranking the said areas among reserves, 8 — areas with predominance of woodland variegated by minor-scale formations of natural environment (water, clearings in forests, configuration of the ground), closed landscape areas, 9 — areas the dominant feature of which are the historical complexes of compound and outstanding cultural values in the surrounding area, multiplied by the fact of their appearance within the zone of the area described in point 6, 10 — areas dominated over by historical lay-outs of cultural values multiplied by the fact of their appearance within the zone of the area described in point 6, 11 — areas whose dominant feature are the historical lay-outs of cultural value, enhanced by their neighbouring on the area noted for the values described in point 8



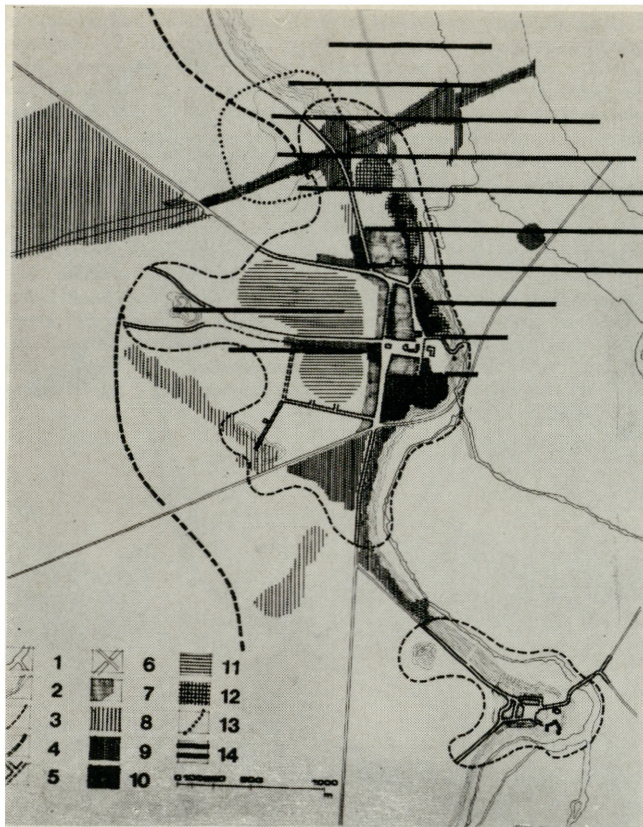
6. Góra Kalwaria—Czersk, założenia do planu rewitalizacji, studium wartości chronionych: 1 — lasy, 2 — skarpy, wzniesienia, 3 — rekonstrukcja założenia historycznego, 4 — nie zachowane elementy układu historycznego, 5 — miejsca lokalizacji zabytków nie zachowanych, 6 — historyczne szlaki Mazowsza, 7 — zabytki architektury, 8 — widoczność obiektów dominujących, 9 — punkty widokowe, ekspozycja obiektu, 10 — punkty widokowe, ekspozycja krajobrazu, 11 — obszary leżące w obrębie założeń historycznych — pełne podporządkowanie zagospodarowania, 12 — obszary leżące w obrębie oddziaływania założeń historycznych — podporządkowanie zagospodarowania

6. Góra Kalwaria — Czersk, assumptions of revalorization plan, study of protected values: 1 — woods, 2 — escarpments, elevations, 3 — reconstruction of historical lay-out, 4 — non-preserved components of the historical lay-out, 5 — sites of non-preserved monuments, 6 — the historical routes of Mazovia, 7 — monuments of architecture, 8 — visibility of dominant structures and formations, 9 — viewpoints, exposition of the structure or formation concerned, 10 — viewpoints landscape exposition, 11 — areas situated within the historical lay-outs — full subordination of development, 12 — areas situated within the influence zone of historical lay-outs, subordination of development

typowe przekroje i elewacje, plan zagospodarowania i obsługi technicznej terenu oraz orientacyjne zestawienie kosztów.

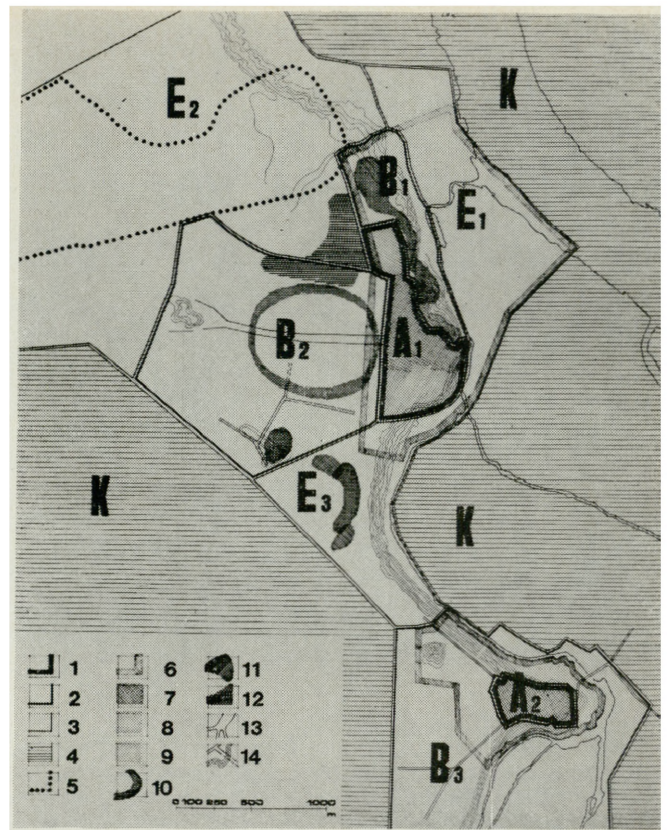
Pierwszym opracowaniem wykonanym według tych zasad były założenia do planu rewitalizacji zespołu Góra Kalwaria — Czersk.

Góra Kalwaria, miasto w województwie stołecznym, założone w drugiej połowie XVII w. w malowniczej scenarii wysokiej skarpy i doliny Wisły jako ośrodek kultu



7. Góra Kalwaria—Czersk, założenia do planu rewaloryzacji, studium zagrożeń: 1 — wody otwarte, 2 — skarpy wysokie, 3 — obszary leżące w obrębie założeń historycznych — pełna ochrona wartości, 4 — obszary leżące w obrębie oddziaływania założeń historycznych, obszary stref ochronnych, 5 — zarys układów historycznych w części nie zachowanej, 6 — istotne elementy zewnętrznego układu komunikacji, 7 — zasoby zrealizowane zgodnie z zasadami układu historycznego, 8 — zasoby zrealizowane stanowiące potencjalnie zagrożenie układu chronionego, 9 — zasoby zrealizowane dysharmonizujące z układem chronionym, 10 — zasoby zrealizowane degradujące przestrzennie układ chroniony, 11 — zamierzenia (struktura przestrzenna) dysharmonizujące z układem chronionym, 12 — zamierzenia (funkcja) dysharmonizujące z układem chronionym, 13 — projektowana strefa ochronna oczyszczalni, 14 — obszary występujących zakłóceń krajobrazu chronionego

7. Góra Kalwaria — Czersk, assumptions of revalorization plan, study of impediments: 1 — water, 2 — high escarpments, 3 — areas situated within historical lay-outs — overall protection, 4 — areas within the influence zone of historical lay-outs — protective areas, 5 — outline of non-preserved parts of historical lay-outs, 6 — essential elements of outer communication system, 7 — substance put into effect in consonance with the principles of historical lay-out, 8 — substance put into effect but making a potential threat to the lay-out under protection, 9 — substance put into effect but to the detriment of spatial aspects of the lay-out under protection, 11 — schemes (spatial structure) at variance with the lay-out under protection, 12 — schemes (function) at variance with the lay-out under protection, 13 — the planned protective zone of sewage treatment plant, 14 — areas of observed disturbances in protected landscape



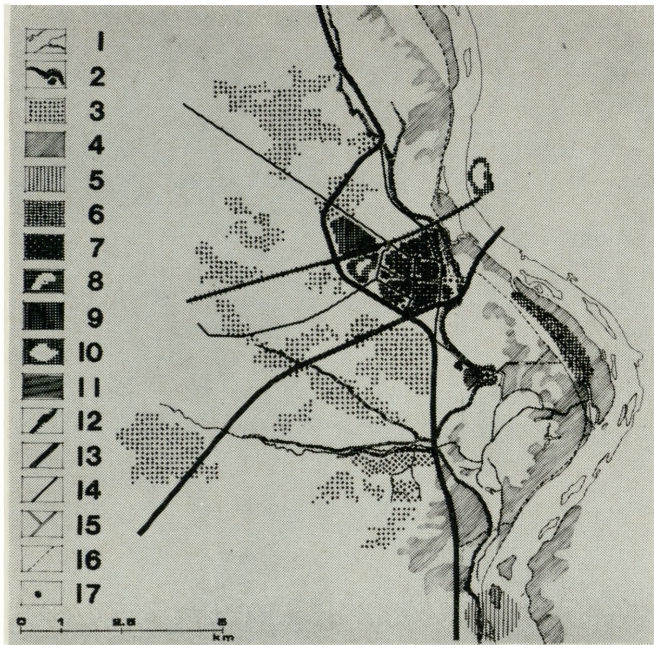
8. Góra Kalwaria—Czersk, założenia do planu rewaloryzacji, ustalenia konserwatorskie: 1 — strefa A — pełna ochrona zespołu zabytkowego, 2 — strefa B — pełna ochrona układu historycznego i obiektów zabytkowych, 3 — strefa E — ochrona ekspozycji zespołu zabytkowego, 4 — strefa K — ochrona krajobrazu, 5 — nieprzekraczalna granica stref uciążliwości, 6 — granica planu rewaloryzacji, 7 — obszar procesów rewaloryzacji, 8 — obszar procesów rewaloryzacji służby zdrowia, 9 — obszar procesów rewaloryzacji — rezerwa kierunkowa, 10 — strefa zabudowy niskiej, intensywnej, wielorodzinnej, 11 — postulowany program obsługi turystycznej, 12 — postulowana strefa zabudowy wysokiej, uzupełnienie stanu istniejącego, 13 — wody, rzeki, 14 — elementy układu i konfiguracji terenu

8. Góra Kalwaria — Czersk, assumptions of revalorization plan, conservator's statements: 1 — zone A — complete protection of the historical complex, 2 — zone B — complete protection of the historical lay-out and historical monuments, 3 — zone E — protection of the exposition of the historical lay-out, 4 — zone K — landscape protection, 5 — ultimate boundary of noxious zones, 6 — boundary of the area covered by revalorization plan, 7 — area embraced by the processes of revalorization, 8 — revalorization area intended for health service facilities, 9 — area embraced by the processes of revalorization — reserve area consonant with their directions, 10 — area of intensive development — low, apartment houses, 11 — postulated programme for tourist service, 12 — postulated development zone — high building supplementing the existing one, 13 — water, 14 — elements of the lay-out and configuration of the ground

kalwaryjskiego (siedem klasztorów, sześć kościołów, kilkanaście kaplic), zachowała do dziś pierwotny układ przestrzenny, kilka barokowych obiektów sakralnych i klasycystyczny ratusz. Liczy obecnie 10 tys. mieszkańców i przewiduje się dalszy wzrost liczby ludności do 15 tys. w okresie perspektywnym. Jest siedzibą władz gminnych i ma stanowić lokalny ośrodek ruchu turystycznego.

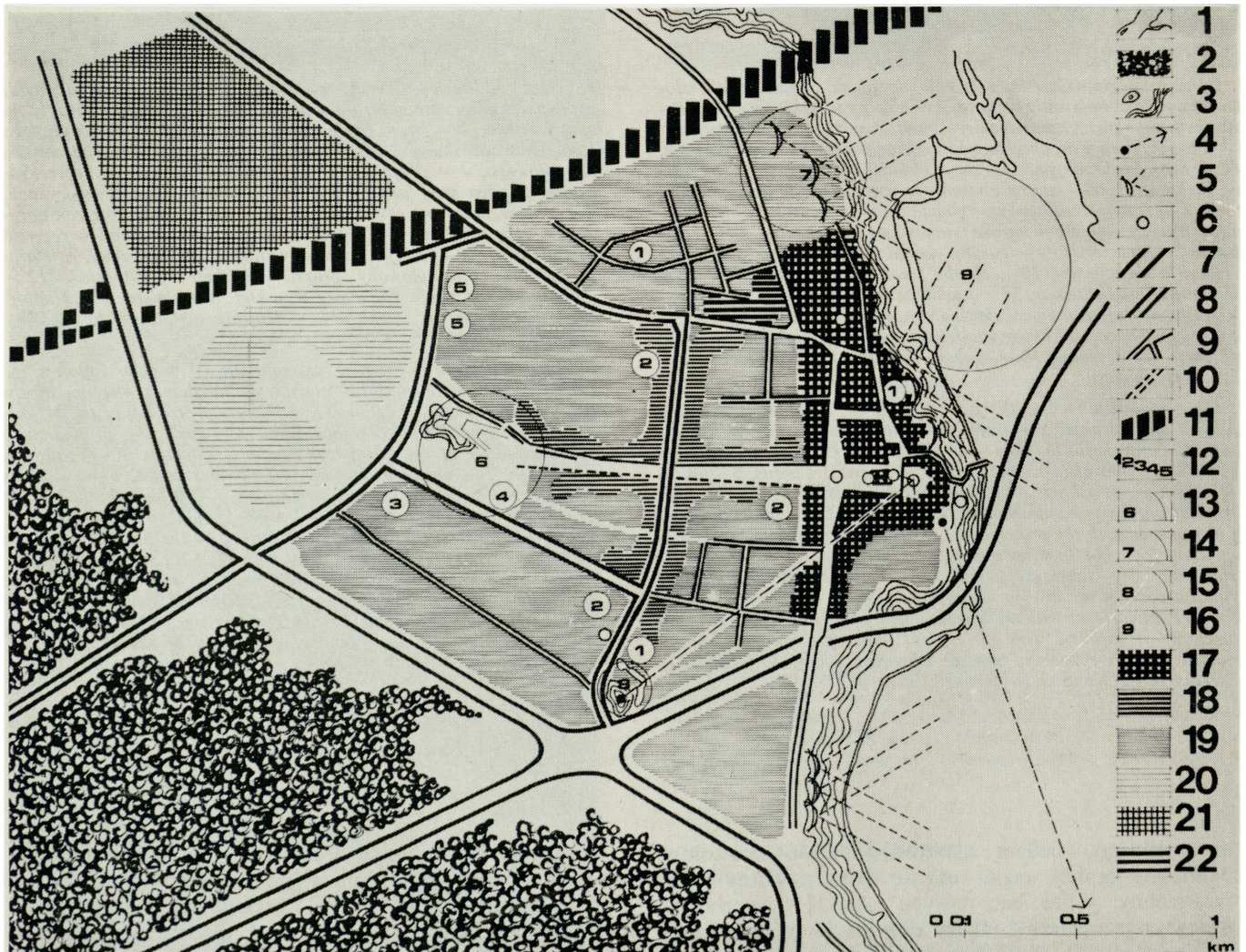
Czersk, wieś w województwie stołecznym, niegdyś była

siedzibą książąt mazowieckich. Z murowanego zamku, wzniesionego na skarpie wiślanej przez Konrada Mazowieckiego, pozostały dziś malownicze ruiny. Prawa miejskie Czersk otrzymał przed 1350 r., odsunięcie się koryta rzeki od skarpy i przeniesienie stolicy do Warszawy spowodowało upadek miasta. Obecnie Czersk liczy 600 mieszkańców zajmujących się rolnictwem. Przewiduje się niewielki wzrost ludności i wprowadzenie do miejscowości funkcji obsługi ruchu turystycznego.

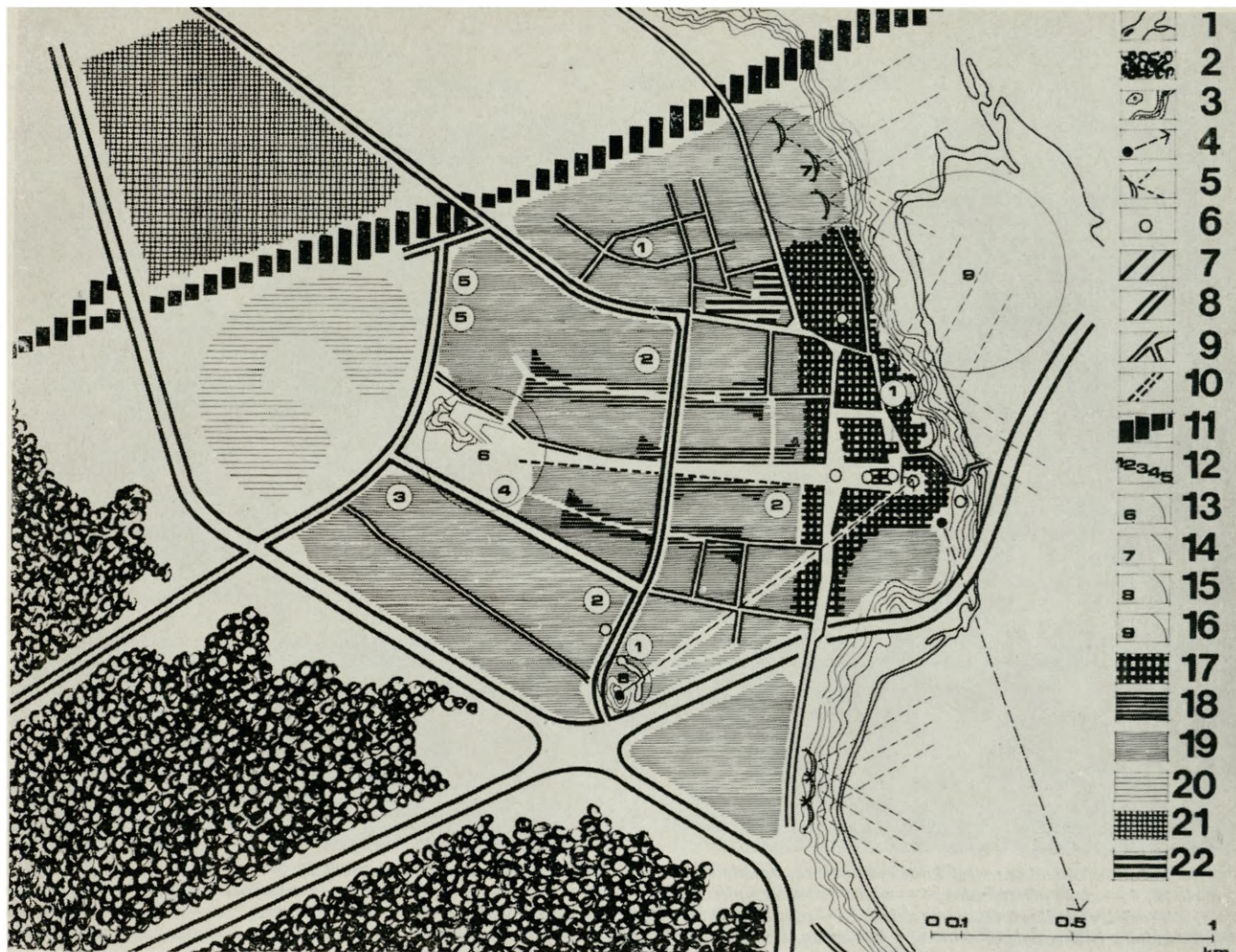


9. Góra Kalwaria, zabudowa stref konserwatorskich, układ otaczający: 1 — rzeki, 2 — skarpy, 3 — lasy, 4 — łąki, sady, 5 — rezerwat przyrody, 6 — tereny wypoczynku świątecznego aglomeracji warszawskiej, 7 — tereny zainwestowania miejskiego, 8 — j.w., rezerwa poperspektywiczna, 9 — tereny przemysłowe, 10 — j.w., port towarowy, 11 — osiedla wiejskie turystyczne, 12 — linia PKP, 13 — arteria przelotowa, 14 — arteria miejscowa, 15 — drogi układu historycznego, 16 — trasa turystyczna, 17 — zabytki architektury

9. Góra Kalwaria, development of conservation zones, surrounding area: 1 — rivers, 2 — escarps, 3 — woods, 4 — orchards, 5 — reserve, 6 — holiday recreation areas of Warsaw agglomeration, 7 — municipal investment area, 8 — municipal investment area — reserve area or post-long-range period, 9 — industrial areas, 10 — industrial area, cargo harbour, 11 — rural settlements for tourists, 12 — railway line, 13 — thoroughfare, 14 — local main road, 15 — roads within the historical lay-out, 16 — tourist route, 17 — monuments of architecture



10. Góra Kalwaria, zabudowa stref konserwatorskich, elementy planu ogólnego, wariant I: 1 — rzeki, 2 — lasy, 3 — skarpy, wzniesienia widokowe, 4 — punkty widokowe, 5 — ciągi widokowe, 6 — zabytki architektury, 7 — projektowana droga typu G/P, 8 — projektowana droga typu N, 9 — drogi istniejące dla tras typu N, 10 — historyczny układ dróg do odtworzenia, 11 — linia PKP, 12 — obiekty oświaty: przedszkole, szkoła 10-letnia, szkoła gminna, liceum, szkoła zawodowa, 13/16 — zespół obiektów kultury, 14/7 — baza wypoczynkowo-turystyczna, 15/8 — obsługa ruchu turystycznego, 16/9 — zespół parkowo-krajobrazowy, 17 — tereny o przewodze istniejących zwartych struktur zabytkowych — rewaloryzacja dla



11. Góra Kalwaria, zabudowa stref konserwatorskich, elementy planu ogólnego, wariant II — legenda jak dla wariantu I

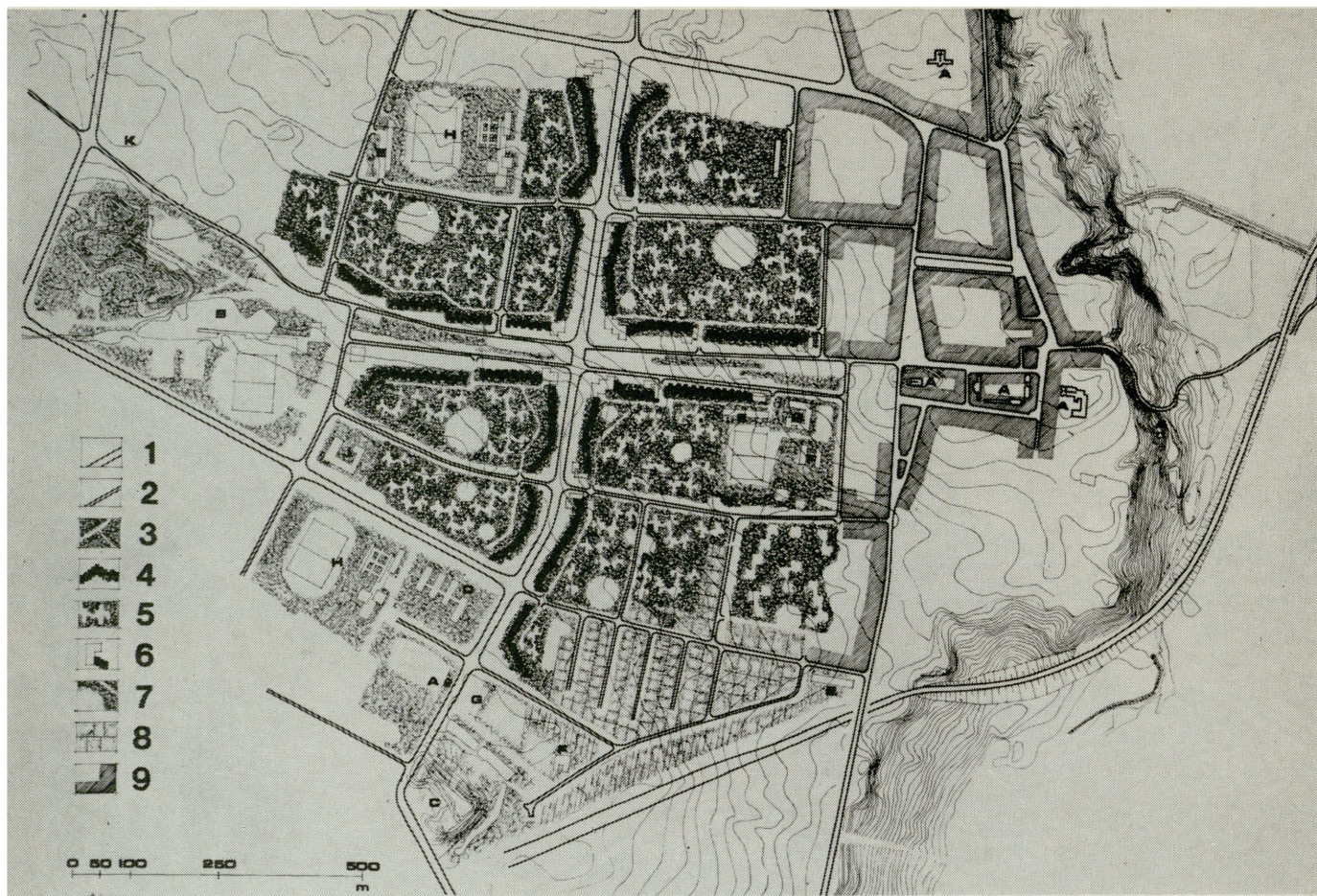
11. Góra Kalwaria, development of conservation zones, elements of the general plan, variant II — legend as for variant I

W założeniach do planu rewaloryzacji zespołu Góra Kalwaria — Czerniaków dla obszaru otaczającego przyjęto skalę 1 : 100 000, dla obszaru stref ochrony konserwatorskiej 1 : 5 000. Spośród wniosków skierowanych do władz i planów wyższego rzędu za ważniejsze można uznać następujące: objęcie ochroną środowiska przyrodniczego obszarów doliny rzeki Wisły, Pilicy i Czarnej przez wyznaczenie stref ochrony krajobrazu (strefy K) i rezerwatów krajobrazowych (dolina Wisły w rejonie wsi Potycz); rozpoczęcie studiów nad zabudową mieszka-

niową dla stref konserwatorskich, dostosowaną skalą i wyrazem do sąsiedztwa struktur chronionych; przygotowanie inwestycji przewidujących realizację obiektów przemysłowych i technicznych w sposób, który nie będzie stanowił zagrożenia dla struktury chronionej (fabryka domów, wysypisko śmieci, ciepłownia, autostrada wschód — zachód). W ustaleniach założeń funkcję zespołu Góra Kalwaria — Czerniaków określono jako ośrodka rekreacji i turystyki świątecznej z rozbudowaną bazą hotelowo-pensjonatową, podając nieprzekraczalne wielkości pro-

potrzeb ośrodka usług ogólnomiejscowych, ponadlokalnych (obsługa turystyki, usługi i mieszkalnictwo), 18 — tereny struktur nowo projektowanych w rygorach ochrony konserwatorskiej, ulicowa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną z wbudowanymi usługami, 19 — tereny struktur nowo projektowanych w rygorach ochrony konserwatorskiej, krajobrazowa ekstensywna zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną i jednorodziną z rozproszonymi usługami, 20 — tereny rozwojowe przyszłych osiedli, 21 — przemysł, 22 — istniejące tereny zabudowy blokowej

10. Góra Kalwaria, development of conservation zones, elements of general plan, variant I: 1 — rivers, 2 — woods, 3 — escarpments, 3 — elevations, 4 — viewpoints, 5 — unbroken views of the surrounding region, 6 — monuments of architecture, 7 — designed road of G/P type, 8 — designed road, N type, 9 — extant roads for N-type highways, 10 — historical road network to be reconstructed, 11 — railway line, 12 — educational facilities — nursery school, primary school, 10-year general education school, vocational school, 13/6 — complex of cultural facilities, 14/7 — base of recreation and tourist facilities, 15/8 — tourist traffic service, 16/9 — park and landscape complex, 17 — areas with predominance of compact historical structures revalorization aimed at meeting the needs of the centre of general municipal and supra-local services (service of tourist traffic and housing), 18 — development areas newly designed in consonance with the requirements of conservation proceedings, streets lined with apartment houses with built-in premises of service enterprises, 19 — development areas newly designed in consonance with the requirements of conservation proceedings, extensive landscape housing — one-family houses and apartment houses with dispersed services, 20 — development areas of future settlements, 21 — industry, 22 — areas of extant blocks of flats



12. Góra Kalwaria, zabudowa stref konserwatorskich, zasady układu osiedli — studium chłonności, wariant I: 1 — ulice kategorii N, 2 — ulice kategorii W, 3 — ciągi pieszojezdne, 4 — układ zabudowy pierzejowej, 5 — tereny zabudowy pejzażowej, 6 — pawilony handlu gastronomii, rzemieślnictwa, 7 — międzysiedlowa rekreacja dzieci, 8 — zabudowa jednorodzinna, 9 — tereny przeznaczone do rewaloryzacji: A — zabytki, B — zespół obiektów kultury i rekreacji, C — motel z kawiarnią, D — rezerwa terenowa (zakład pracy kobiet, dom starców), E — garaże, F — przedszkola, G — szkoła elementarna H — zespół oświatowo-wychowawczy, J — liceum, K — szkoła zawodowa

12. Góra Kalwaria, development of conservation zones principles of settlement pattern — study of absorption capacity, variant I: 1 — streets of N category, 2 — streets of W category, 3 — pedestrian and vehicular roads, 4 — layout of frontage building, 5 — landscape development areas 6 — pavilions housing catering establishments and craftsmen's workshops, 7 — inter-settlement children's recreation area, 8 — area built over with one-family houses, 9 — areas intended for revalorization: A — historical monuments, B — complex of cultural and recreation facilities, C — motel and café, D — land reserve area (a plant to employ women, home for the aged), E — garages, F — nursery schools, G — primary school, H — complex of school and educational facilities, J — secondary school of general education, K — vocational school

gramowe. Wyznaczono też granice stref ochrony konserwatorskiej (A, B, E i K) i ustalono warunki określające prowadzenie na tych obszarach działalności realizacyjnej i eksploatacyjnej.

Jeden z wniosków sformułowanych w założeniach zasługuje na krótkie omówienie. Dotyczy on konieczności rozpoczęcia studiów nad zabudową dla stref ochrony konserwatorskiej, realizowaną w technologii fabryk domów. Celem tych studiów miało być uzyskanie obiektów harmonizujących ze skalą i układem zespołu historycznego. Inwestor opracowania, Konserwator Zabytków M. St. Warszawy, przyjął wniosek i dlatego następnym etapem prac nie był plan rewaloryzacji, lecz studium zabudowy stref konserwatorskich. Krok ten został podyktowany koniecznością przygotowania materiałów pozwalających na przedyskutowanie problemu rozbudowy małych miast zabytkowych poprzez lokalizowanie na ich obszarach niskiej zabudowy wielorodzinnej z elementów

wytwarzanych przez fabryki domów oraz na wprowadzenie potrzebnych zmian w technologii produkcji. Zagadnienie jest niezwykle palące, ponieważ zostało pominięte w założeniach projektowych kompleksowego planu rozwoju budownictwa mieszkaniowego (PR 5).

W studium zabudowy stref konserwatorskich postawiono sobie za cel opracowanie systemu zabudowy mieszkaniowej, niskiej, wielorodzinnej, opartej na technologii OWT. Przyjęto w nim następujące założenia: moduł konstrukcyjny dla normatywu obowiązującego 270×480 (dla normatywu projektowanego 270×540); zasadę podziału mieszkania na strefę funkcji eksponowanych (hall, kuchnia, pokój dzienny) oraz strefę funkcji izolowanych (łazienka, WC, garderoba), w mieszkaniach większych obu strefom zapewnia się pion wodnokanalizacyjny; zasadę kształtowania układów drobnoskalowych (poprzez stosowanie uskoków poziomych i pionowych) z rozwiniętą formą dachu.

Swobodę kształtowania zespołów miejskich zapewnia



13. Góra Kalwaria, zabudowa stref konserwatorskich, zasady układu osiedli — studium chłonności, wariant II: 1 — ulice kategorii N, 2 — ulice kategorii W, 3 — ciągi pieszojezdne, 4 — układ zabudowy pierzejowej z usługami, 5 — tereny zabudowy ciągów pieszojezdnych, 6 — międzyosiedlowa rekreacja dzieci, 7 — zabudowa jednorodzinna, 8 — tereny przeznaczone do rewaloryzacji: A — zabytki, B — zespół obiektów kultury i rekreacji, C — motel z kawiarnią, D — rezerwa terenowa (zakład pracy kobiet, dom starców), E — garaże, F — przedszkole, G — szkoła elementarna, H — zespół oświatowo-wychowawczy, J — liceum, K — szkoła zawodowa

13. Góra Kalwaria, development of conservation zones, principles of settlement pattern — study of absorption capacity, variant II: 1 — streets of N category, 2 — streets of W category, 3 — pedestrian and vehicular roads, 4 — lay-out of frontage buildings with services, 5 — development areas alongside of pedestrian and vehicular roads, 6 — inter-settlement children's recreation grounds between housing estates, 7 — area built over with one-family houses, 8 — areas intended for revalorization: A — historical monuments, B — complex of cultural and recreation facilities, C — motel and a café, D — land reserve area (a plant to employ women, home for the aged), E — garages, F — nursery school, G — primary school, H — complex of school and educational facilities, J — secondary school of general education, K — vocational school

opracowanie trzech podstawowych typów zabudowy, dostosowanych do różnych układów funkcjonalno-przestrzennych:

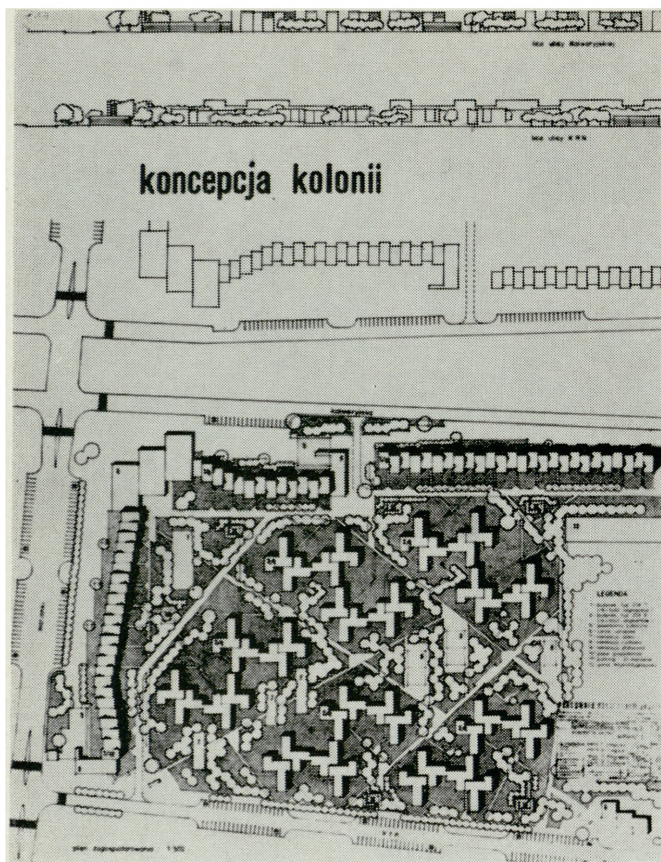
— Typ pierwszy — zabudowa pierzei ważniejszych ulic i placów — zapewnia formowanie z segmentów związanych z klatkami schodowymi zabudowy zwartej w linii ciągłej lub schodkowej, o urozmaiconej formie dachów; w części parterowej istnieje możliwość lokalizowania lokali usługowych.

— Typ drugi — zabudowa uliczek wewnętrznych i ciągów pieszojezdnych — pozwala na swobodne kształtowanie wnętrza miejskiego, w którym ruch kołowy odgrywa rolę trzeciorzędną.

— Typ trzeci — zabudowa krajobrazowa — stanowi tworzywo kompozycji zespołów związanych integralnie z zielenią osiedla.

Możliwości operowania zaproponowanym systemem zabudowy sprawdzono w warunkach konkretnej lokalizacji zespołu osiedli mieszkaniowych w Górze Kalwarii.

Projekt osiedla przeznaczonego do realizacji w pierwszym etapie poprzedzono — wobec znacznej dezaktualizacji planu ogólnego — studium w skali 1 : 25 000 i 1 : 5000, w którym przeprowadzono próbę rozwiązania podstawowych problemów miasta: komunikacji, struktury programowej i układu funkcjonalno-przestrzennego. Już na etapie rozważań prowadzonych w skali planu ogólnego skonstruowano dwa warianty koncepcji funkcjonalno-przestrzennej. W obydwu rozwiązaniach wariantowych starano się wydobyc odmienny charakter struktur tkanki miejskiej. Do struktur tych należą: zwarta, związana ze skarpą i kompleksem zabytkowym zabudowa historyczna przeznaczona do rewaloryzacji, mająca dominować w układzie miasta; nowo projektowana zabudowa pierzei ulic głównych, podkreślająca przyjętą koncepcję rozwiązania; zabudowa pozostała, która z uwagi na niższy gabaryt i występowanie wśród zieleni stanowić ma tło dla zespołu zabytkowego i zabudowy obrzeżnej. Proponowane rozwiązania oparto na zasadzie utrzymania



A



B

historycznej roli ulicy jako czynnika integrującego życie miasta. Przyjęte typy zabudowy: pierzei ulic i placów oraz zabudowa uliczek wewnętrznych — spełniają właśnie warunki takiego założenia. Jest rzeczą oczywistą, że nadanie ulicom charakteru ciągów wielofunkcyjnych (mieszkanie, usługi, komunikacja) jest możliwe w tych sytuacjach, gdzie uciążliwość ruchu kołowego zostanie ograniczona do minimum przez zastosowanie odpowiednich urządzeń technicznych, np. obwodnicy eliminującej ruch przelotowy. Powrót do ulicowego charakteru miasta napotka trudności (można to już przewidzieć) w sektorze handlu, ponieważ wprowadzenie usług do parterów zabudowy obrzeżnej wymagać będzie odejścia od form już utrwalonych — pawilonów usługowych — i przełamania nabytych nawyków w sferze realizacji, eksploatacji, przepisów, normatywów.

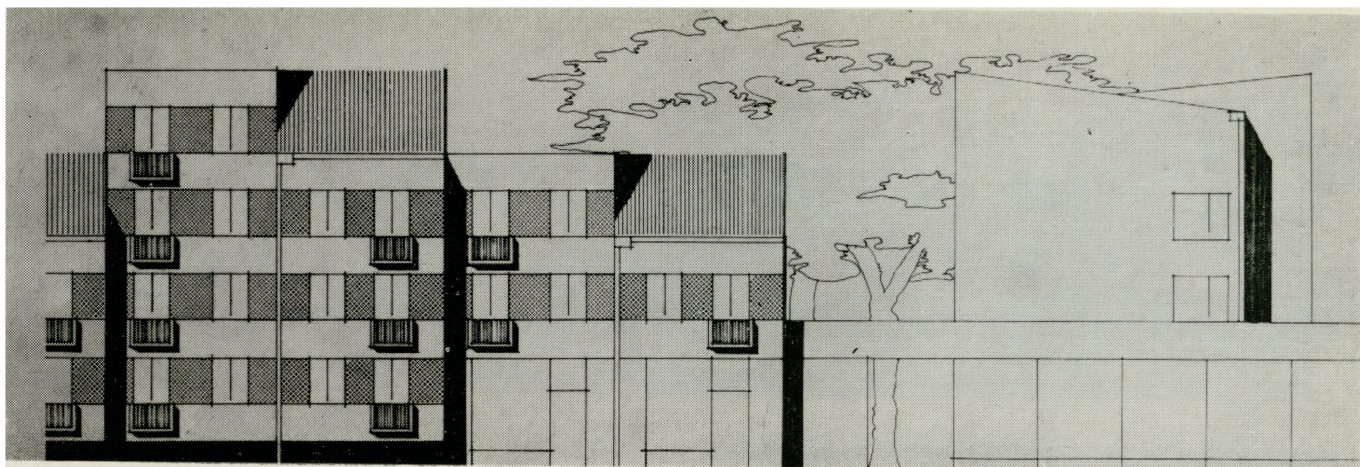
Jednostkę mieszkalną nowo projektowanych osiedli stanowi kolonia na 500—1000 mieszkańców. Jej układ przestrzenny określa zabudowa obrzeżna (typ I), uzupełniona zabudową ulic wewnętrznych (typ II) lub — zaproponowaną w rozwiązaniu wariantowym — zabudową krajobrazową (typ III).

W zabudowie „pierzejowej” każdej kolonii znajduje lokalizację — w częściach parterowych lub w pawilonach usytuowanych w narożnikach budynków — program usług podstawowych (handel, gastronomia, rzemiosło). W typowej kolonii można wyodrębnić następujące formy urządzeń: miejsca przy budynkach służące mieszkańcom do posiedzeń sąsiedzkich; miejsca zabaw dla dzieci małych; wydzielone tereny rekreacji ruchowej wyposażone w proste urządzenia sportowe; tereny rekreacji obejmujące pozostałą zielenią osiedla, wykorzystywaną według zasad określonych miejscowymi przepisami (tereny parkowe, kwietniki przydomowe, solaria); miejsca przy ulicach służące przechodniom do posiedzeń towarzyskich, związanych z lokalami gastronomicznymi umieszczonymi w zabudowie „pierzejowej”.

Obsługę komunikacyjną kolonii zapewniają ciągi pieszojezdne o ograniczonym ruchu kołowym lub uliczki ruchu wewnętrznego. Miejsca parkowania samochodów mieszkańców związane są z uliczkami ruchu wewnętrznego, których siatka pozwala na zlokalizowanie niezbędnej liczby parkingów dwudziestopostojowych. Do obsługi gospodarczej służą wydzielone ziemnymi skarpami i zielenią trzepaki oraz umieszczone przy ciągach pieszojezdnych i ulicach ruchu wewnętrznego — śmietniki. W pierwszym wariantcie koncepcji przestrzennego zagospodarowania zespołu Góra Kalwaria—Czersk zaproponowano zlokalizowanie zabudowy „pierzejowej” (typ I) wzdłuż ulicy Kalwaryjskiej (kategoria W) oraz krzyżującej się z nią nowo projektowanej arterii lokalnej (kategoria N). W miejscu ich skrzyżowania, w czterech narożnikach usytuowano parterowe pawilony, tworzące zgrupowanie usług; dalsze pawilony umieszczono przy wlotach ulic wewnętrznych lub ciągów pieszojezdnych. Na pozostałych terenach kolonii zaproponowano zabudowę krajobrazową (typ III). W wariantcie drugim zabudowę „pierzejową” (typ I) zlokalizowano wzdłuż ulicy Kalwaryjskiej i dwóch do niej równoległych ulic wewnętrznych.

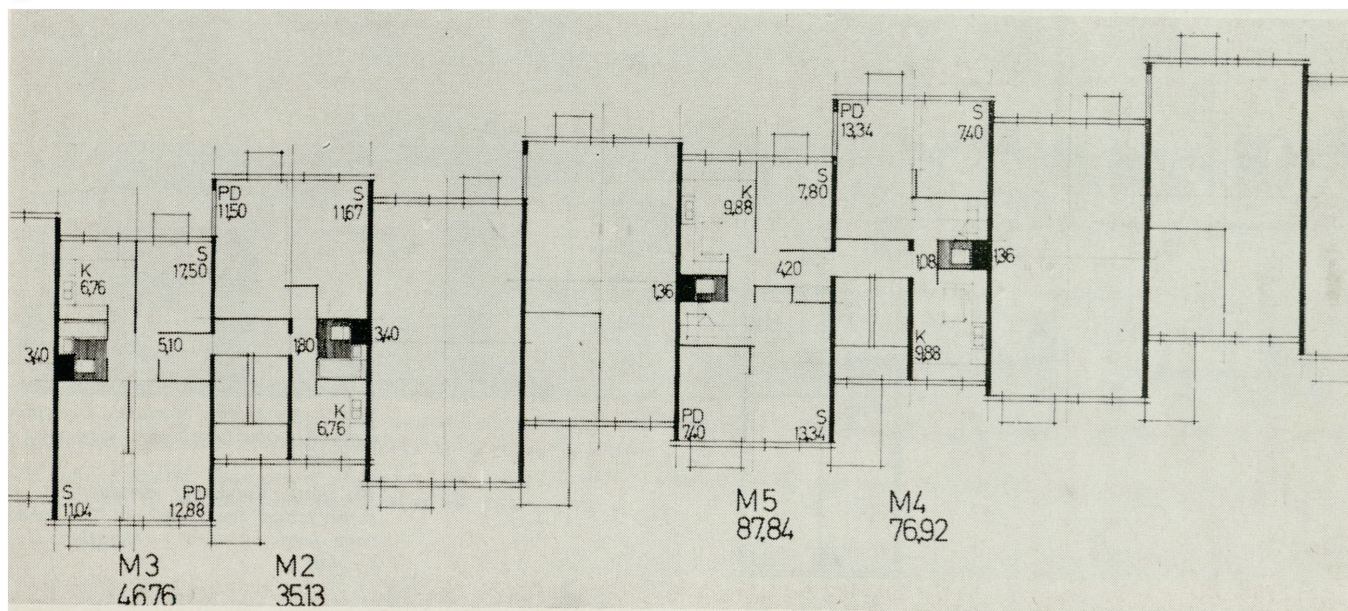
14. Góra Kalwaria, zabudowa stref konserwatorskich, koncepcja kolonii: A — wariant I, B — wariant II

14. Góra Kalwaria, development of conservation zones, concept of housing estates: A — variant I, B — variant II



A

B



15. Góra Kalwaria, zabudowa stref konserwatorskich, wariant I — zabudowa pierzejowa: A — elewacje, B — plan piętra
 15. Góra Kalwaria, development of conservation zones, variant I — frontage building: A — elevations, B — plan of the first floor

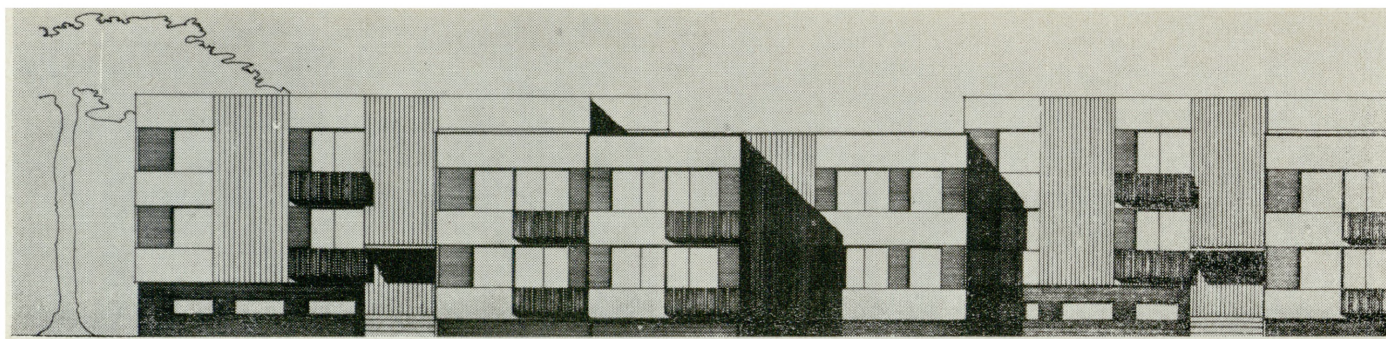
Zabudowa „pierzejowa” została uzupełniona zespołami budynków (typ II) stanowiącymi obudowę ulic wewnętrznych i ciągów pieszojezdnych przebiegających prostopadłe do kierunku ulicy Kalwaryjskiej. W parterach zabudowy „pierzejowej” przewidziano umieszczenie lokali usługowych.

Intencją obu wariantów było:

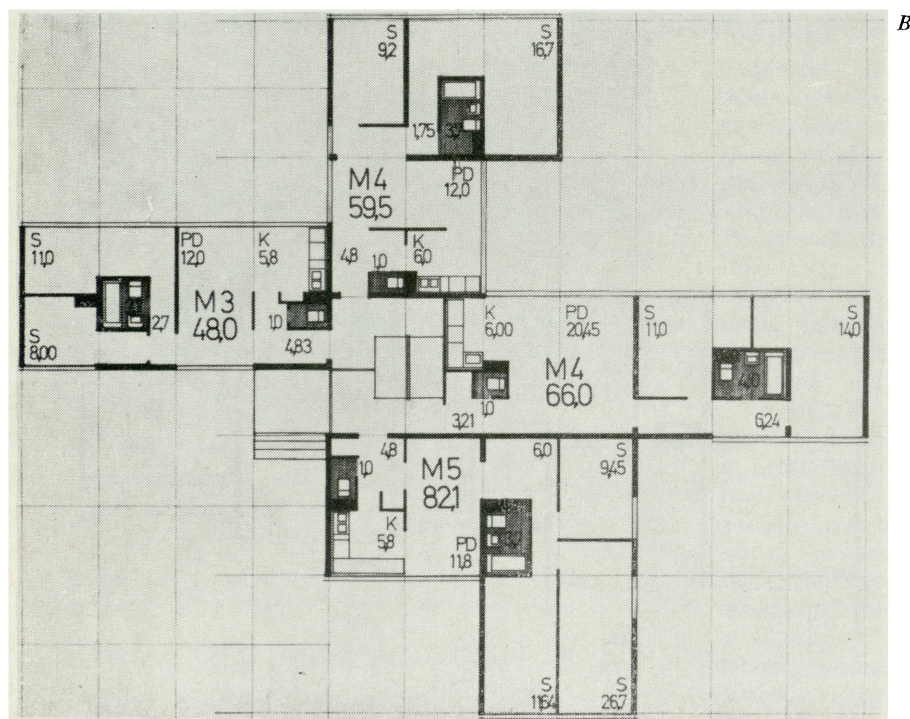
- podkreślenie historycznego układu miasta,
- czytelne operowanie różnymi strukturami tkanki miejskiej,
- oparcie układu przestrzennego na charakterystycznych elementach środowiska przyrodniczego i kulturowego,
- znalezienie odpowiedniego klimatu dla poszczególnych wnętrz małego miasta,
- odtworzenie układów zawierających treści emocjonalne związane z lokalnymi lub ogólnymi tradycjami.

Przywrócone życiu dawne struktury historyczne, jak wykazały obserwacje ostatnich lat, oddziałują na spo-

łeczeństwo bardzo dodatnio, będąc dla niego źródłem satysfakcji, jaką daje poczucie posiadania kulturowego dziedzictwa. To, że powinniśmy te struktury rewaloryzować, jest już dziś oczywiste, ważne jest jednak ustalenie poglądów — jak należy to robić. Przedstawiona metoda opracowywania planów rewaloryzacji i rozwiązania projektowe zwracają uwagę na złożoność towarzyszących im problemów, a pokazanie ich na przykładzie małego miasta historycznego nie jest przypadkowe. W miastach małych popełniono bowiem w ostatnich dziesiątkach lat najwięcej błędów realizacyjnych. W okresie, gdy stanowiono prawa, które miały rządzić układem funkcjonalno-przestrzennym nowych organizmów miejskich, nie pomyślano o miasteczkach, dla których obce są i najczęściej niewłaściwe formy obiektów wielkoskalowych, tworzenie struktur o nowych funkcjach i zakładanie kierunków rozwoju w sposób niezgodny z wiekową tradycją. W metodzie i założeniach do planu rewaloryzacji zespołu Góra Kalwaria—Czersk przedstawiono zasady i propo-



A



B

16. Góra Kalwaria, zabudowa stref konserwatorskich, wariant I — zabudowa krajobrazowa: A — elewacje, B — plan

16. Góra Kalwaria, development of conservation zones, variant I — landscape development: A — elevation, B — plan

zycje działania prowadzące do pełnego określenia zespołu zabytkowego w nowym środowisku człowieka i zagwarantowanie mu dalszej egzystencji. W studium zabudowy stref konserwatorskich pokuszono się o dokonanie próby

powiązania historycznej i współczesnej tkanki miasta. Sposób rozwiązania i wdrożenia tych problemów przesądzi w dużej mierze o przestrzennym wyrazie naszego kraju.

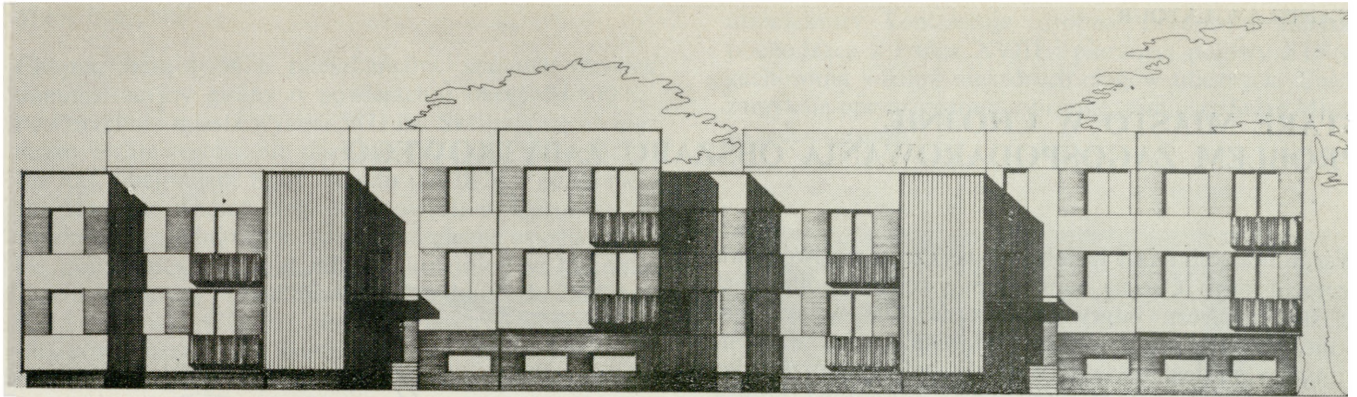
*mgr inż. arch. Olgierd Sawicki
Pracownia Projektowa PKZ „Zamek”
Warszawa*

PROBLEMS OF REVALORIZATION OF HISTORICAL COMPLEXES IN THE LIGHT OF RESEARCH AND DESIGNING WORK

The Town Planning Team of ZAMEK (The Castle) Designing Office (Designer-in-Chief: Olgierd Sawicki, Arch.; Teresa Rogowska, M. Arch., and Małgorzata Ciarka-Drzewiecka, Arch.) has taken up research and designing work on the plan for revalorization of the so-called protected substance which is also understood as valuable formations of natural environment integrated with historical groupings.

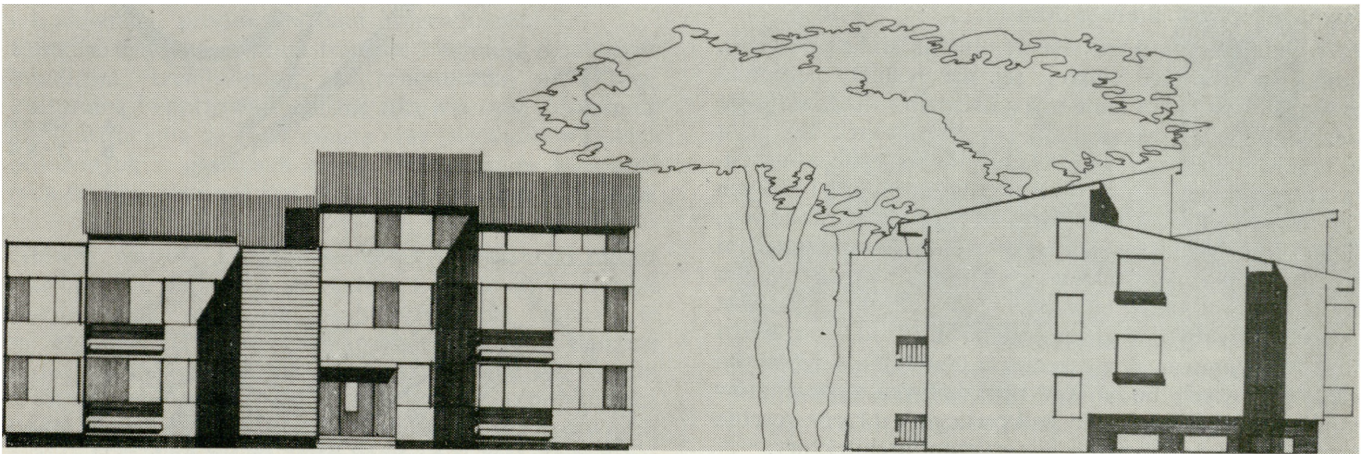
The method of preparation of the plan, as proposed by the Team, provides for studies on the subject being carried on in the scale of four areas: the surrounding area (1:100 000—1:25 000) covers the

linkages between the protected substance and factors which influence it in an essential way. The author's analyses give the grounds for conclusions determining the functions of protected substance in town and the conditions whose satisfaction will provide for its further existence. The area of the so-called conservation zones (1:1000—1:2000) embraces the protected substance and lay-out and the attendant valuable natural formations of the surrounding. In this area the zones subject to conservation and protection are demarcated and the conditions established of work on implementing the projects concerned. The adopted protection zones are as



A

B



17. Góra Kalwaria, zabudowa stref konserwatorskich, wariant II — zabudowa ciągów pieszojezdnych: A — elewacja budynku z poddaszem sypialnym (Reprodukcje planów i projektów elewacji wykonał R. Kazimierski)

17. Góra Kalwaria, development of conservation zones, variant II — building along pedestrian and vehicular traffic roads: A — elevation, B — elevations of buildings with bedrooms in the attic

follows: A — protection of the historical grouping, B — protection of the historical lay-out, E — zone of exposition of the protected substance, K — landscape protection, W — protection of excavation sites and archaeological relics.

The area covered by the detailed plan for revalorization (1:5000—1:2000) is in line with that of the structural town planning unit, in which the protected substance, e.g. the historical grouping is situated. It is for this area that a development plan is drawn up in the manner of a detailed plan. The decisions of that plan are meant to ensure to the protected grouping and lay-out lasting existence within the urban organism. The area of the project for revalorization embraces only the historical grouping for which an overall (multi-branch) concept of implementation project is drawn up (1:400—1:100) for the grouping as a whole. Work on revalorization plan is carried out at two stages: Stage I — at which assumptions of revalorization plan are prepared on the basis of the studies conduc-

ted in the scale of about the surrounding area and that of conservation zones.

Stage II — work on the detailed plan for revalorization and on implementation project.

The theoretical pursuits of the Town Planning Team are translated by it into practice. The plan for revalorization of the historical complex of Góra Kalwaria and Czersk is the first one drawn up in consonance with the new method.

The study of the development of conservation zones (basing on that prepared for Góra Kalwaria) makes an attempt at a somewhat different approach to the problem of further development of a historical organism, with industrial building materials being used for the purpose. As regards construction of spatial lay-outs the binding principles are those of attractive appearance of streets and buildings and structures of minor scale and of the search for multi-function patterns.