

Andrzej Gruszecki, Krystyna Guranowska-Gruszecka, Jacek Szerszeń

Propozycja metody sporządzania miejscowych planów szczegółowych dla obszarów o wartościach kulturowych na przykładzie śródmieścia Grudziądza

Ochrona Zabytków 33/1 (128), 15-43

1980

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.

Przedstawione niżej opracowanie studialno-projektowe, wykonane przez zespół autorski w składzie: doc. dr arch. Andrzej Gruszecki, mgr inż. arch. Krystyna Guranowska-Gruszecka, mgr inż. arch. Jacek Szerszeń, mgr inż. Piotr Peceńnik (komunikacja), mgr Danuta Kania (program), Krystyna Gruszczyńska (współpraca), jest jedną z pięciu prac zgłoszonych na problemowy konkurs zamknięty nr 58 Towarzystwa Urbanistów Polskich (praca nr 5). Z zaproszonych ośmiu zespołów trzy wycofały się w różnych fazach konkursu.

Zadaniem konkursu było opracowanie planu zagospodarowania przestrzennego (rewaloryzacji) zabytkowego obszaru miasta Grudziądza. Konkurs został zlecony Towarzystwu przez Ministerstwo Administracji, Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska, a przeprowadzony przez Koło TUP w Toruniu w ścisłej współpracy z Sekcją Ochrony Środowiska Kulturowego TUP.

Podjętym tematem rewaloryzacji miejskiego zespołu zabytkowego Sekcja dążyła do konfrontacji teoretycznych modeli działań rewaloryzacyjnych, skonstruowanych przez poszczególne zespoły konkursowe, oraz sprawdzenia tych modeli w działaniu studialno-projektowym. Dalszym celem konkursu było uzyskanie materiału, który mógłby posłużyć w opracowaniu kryteriów do nowelizacji zarządzenia nr 47 Ministerstwa Administracji, Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska o sporządzaniu planów zagospodarowania przestrzennego.

Wybór Grudziądza był podyktowany zarówno znacznym zaawansowaniem dokumentacji projektowej i konserwatorskiej, która wymagała uzupełnień możliwych do dokonania w krótkim czasie, jak też stosunkowo szeroką problematyką rewaloryzacyjną oferowaną przez to miasto. Należy ono bowiem do zabytków urbanistyki o szczególnych walorach (zespół spichrzów, sylweta miasta, „nieskażony” krajobraz otwarty doliny Wisły), a jednocześnie o znacznie zniekształconej i wymagającej korekty tkance zabudowy z wyburzeniami wymagającymi uzupełnień. Jest to wreszcie miasto, które przeżyło wielki rozwój spowodowany uprzemysłowieniem, a zabudowa z drugiej połowy XIX i z początku XX w. stanowi w Grudziądzu, podobnie jak w wielu innych ośrodkach, jeden z trudniejszych problemów adaptacji i modernizacji miasta.

Praca nr 5 wykazała szczególną dojrzałość metodyczną i bardzo wysoki poziom, rozwiązując najlepiej zarówno zadania metodyczne, jak i projektowe, czego sąd dał wyraz jednogłośnie przyznając jej I nagrodę. Dziesięcioosobowy sąd uznał, że poziom wszystkich prac konkursowych był wysoki i dał temu wyraz w rozdziale nagród: I, II, III oraz dwu wyróżnień. Z pracy nr 5 sędzia-referent wydzielił liczne szkice dołączone do opracowania, których sąd nie rozpatrywał, gdyż warunki konkursu dopuszczały opracowanie sześciu plansz i jednej dodatkowej. Tak więc opracowanie przygotowane do druku jest w części graficznej obszerniejsze od konkursowego.

*Teresa Zarębska
Przewodnicząca Sądu Konkursowego*

ANDRZEJ GRUSZECKI, KRYSZYNA GURANOWSKA-GRUSZECKA, JACEK SZERSZEŃ

PROPOZYCJA METODY SPORZĄDZANIA MIEJSCOWYCH PLANÓW SZCZEGÓŁOWCH DLA OBSZARÓW O WARTOŚCIACH KULTUROWYCH NA PRZYKŁADZIE ŚRÓDMIEŚCIA GRUDZIĄDZA

W ostatnich latach obserwuje się wyraźne przesuwanie głównego ciężaru problematyki konserwatorskiej na zagadnienia urbanistyczne. Coraz częściej podejmowane są opracowania dokumentacji dla obszarów staromiejskich i większych zespołów o walorach kulturowych, obejmujących również zabudowę dziewiętnastowieczną. W tej sytuacji niezwykle ważne jest zagadnienie metody opracowania planów rewaloryzacyjnych. Istnieje już wiele wartościowych opracowań z tego zakresu, m. in. dla Torunia, Zamościa, Jarosławia, Lublina i Radomia. Miasta o obszarach zabytkowych najwyższej wartości, jak Kraków, Zamość czy Toruń, otoczone opieką i troską specjalistów, mają poważne szanse uzyskania znacznych kredytów na realizację procesu rewaloryzacyjnego. Na ogół akceptowany jest w nich przez władze terenowe i urbanistów prymat działań konserwatorskich.

W gorszej sytuacji jest większość miast zabytkowych w Polsce o nie tak wysokich walorach, chociaż często są to miasta interesujące przestrzennie i krajobrazowo, niejednokrotnie posiadające wartościowe zespoły zabytkowe. W praktyce plany miejscowe dla tych miast opracowywane są przez urbanistów, z ewentualnym wykorzystaniem tzw. studium historycznego PKZ, i jedynie uzgadniane z konserwatorem. W realizacji tych planów

decydują nierzadko czynniki ekonomiczne i często zachowanie elementów kulturowych środowiska miejskiego schodzi na plan dalszy, a rewaloryzacja historycznej zabudowy odkładana jest na przyszłość. Niekorzystnie działa tutaj zarządzenie nr 47 ministra budownictwa i przemysłu materiałów budowlanych z 3.IX.1968 r. o sposobie sporządzania miejscowych planów szczegółowych, według którego te same zasady obowiązują dla wszystkich obszarów, w tym i o walorach kulturowych. Konserwator, nawet nie wymieniony w zarządzeniu, spada do roli jednego z czynników, z którymi uzgadnia się plan, o ile pracownia urbanistyczna uzna to za wskazane.

Poza tym obserwuje się niekorzystne zjawisko dewaluacji roli planu urbanistycznego. Wiadomo, że plany są realizowane tylko w niewielkim procencie; często też ulegają zmianom. Sytuacja ta jest zalegalizowana w obowiązujących przepisach, w których znajdujemy m. in. następujące stwierdzenie: „doraźną zmianę planu może spowodować zmiana warunków gospodarczych lub wnioski wynikające z kolejnych studiów etapowych”. Zmiany planu szczegółowego są czasem niezbędne, jednak nawet w miastach o przeciętnych walorach zabytkowych nie

jest obojętne, jakiego rodzaju zmiany będą dokonane. W obecnie stosowanym w planach szczegółowych zapisie urbanistycznym brak jest hierarchicznego oddzielenia elementów zagospodarowania przestrzennego, które bezwarunkowo muszą być zrealizowane, od mniej istotnych, które w zależności od potrzeb mogą być w inny sposób rozwiązane projektowo.

Ze względu na długofalowość procesów rewaloryzacyjnych plan szczegółowy w większym stopniu powinien mieć charakter planu strategicznego niż szczegółowo sprecyzowanego projektu. W pracy konkursowej podjęliśmy próbę opracowania nowej formy zapisu urbanistycznego dla planów szczegółowych terenów o wartościach kulturowych, bardziej adekwatnego do warunków realizacji planu. Zapis ten z jednej strony charakteryzuje się większą elastycznością w stosunku do obecnie stosowanego, z drugiej zaś daje możliwość pełniejszego określenia tych elementów zagospodarowania przestrzennego,

których realizację w zaproponowanym kształcie i o podanej funkcji uważa się za niepodważalną.

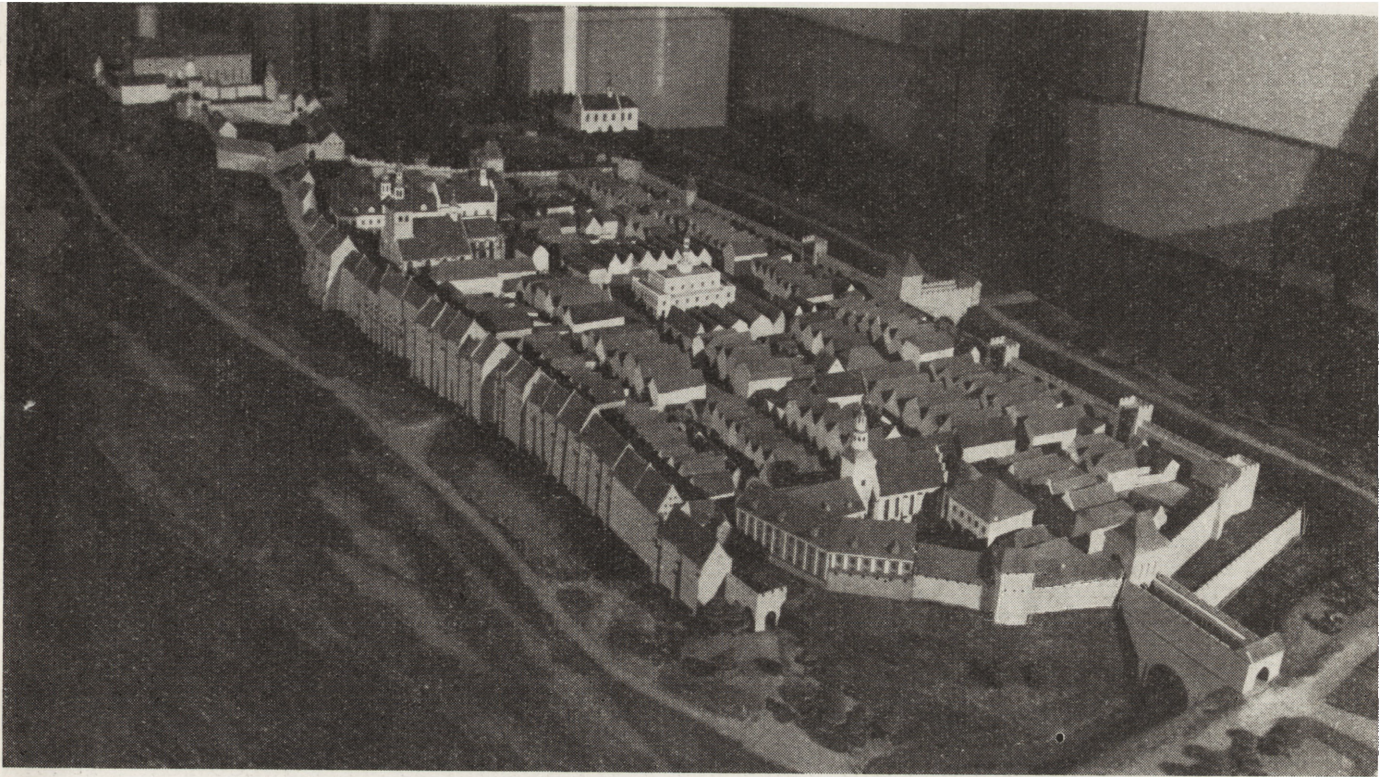
Grudziądz, mimo bardzo cennych elementów zabytkowych, nie należy do najwybitniejszych miast zabytkowych w Polsce. Stanowi przez to dobre pole do badań nad opracowaniem metody rewaloryzacji dla przeciętnego miasta.

Opierając się na pracy konkursowej prezentujemy próbę modyfikacji metody opracowania miejscowego planu szczegółowego dla obszaru o wartościach kulturowych. Proponujemy również zmiany w trybie uzgodnień i zatwierdzania planu, z uwzględnieniem i wzmocnieniem roli czynnika konserwatorskiego. Przedstawiamy projekt dwuszczeblowego zatwierdzania planu dla obszaru zabytkowego przez konserwatora i właściwy urząd władzy wykonawczej, z tym że zatwierdzenie lub „akceptacja” przez konserwatora stanowiłaby warunek niezbędny zatwierdzenia przez urząd.



1. Grudziądz, plan miasta z 1781 r. (fot. W. Najder)

1. Grudziądz, plan of the town from 1781



2. Grudziądz, makieta miasta z Muzeum Miejskiego (fot. W. Najder)

2. Grudziądz, model of the town from the Town Museum

Przedstawiona propozycja rozwija kierunek *Wytycznych dotyczących zasad i sposobu sporządzania planów szczegółowych dla obszarów o wartościach kulturowych*, opracowanych dla Instytutu Kształtowania Środowiska przez zespół pod kierunkiem K. Pawłowskiego i T. Zarębskiej.

Dotychczas w praktyce, realizując zarządzenie nr 47, wobec niewymienienia tamże studiów konserwatorskich, a jedynie potencjalnego zawarcia ich w ogólnym sformułowaniu o opracowaniu specjalistycznych studiów w zależności od potrzeb, były podejmowane przede wszystkim, albo nawet wyłącznie, studia urbanistyczne. Dlatego też w przedstawionej propozycji wymieniliśmy, w elastycznym ujęciu obok niezbędnych studiów urbanistycznych, również studia konserwatorskie. Podejmowanie ich uzależniamy od decyzji konserwatora w sprawie zakresu studiów specjalistycznych dla szczegółowego planu miejscowego dotyczącego obszaru o wartościach kulturowych.

Uznaliśmy, że stopień uszczegółowienia opracowań winien być zależny od walorów kulturowych zespołu i jego elementów. W tym celu elaboraty niżej przedstawione podzieliśmy na trzy grupy, oznaczone symbolami literowymi: **PODSTAWOWE (P)** — obowiązujące dla każdej jednostki osadniczej o walorach zabytkowych; **SZCZEGÓŁOWE** lub **SPECJALISTYCZNE (S)** — obowiązujące tylko dla niektórych szczególnie wartościowych jednostek lub ich elementów oraz **PODSTAWOWO-SZCZEGÓŁOWE (PS)** — które mogą być wykonywane w różnych zakresach: ogólniejszym i wtedy mają cechy opracowania podstawowego, i szczegółowym.

FAZA O — MATERIAŁY WYJŚCIOWE

- P | PODKLADY INWENTARYZACYJNE W RÓŻNYCH SKALACH
FIZJOGRAFIA TERENU
- P | WYTYCZNE
z nadrzędnych planów zagospodarowania przestrzennego
- P | ANALIZA DOTYCHCZASOWYCH PLANÓW
o ile istnieją
- P | WYTYCZNE
Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i ewentualnie Konserwatora Przyrody
- P | WYTYCZNE
organów planowania gospodarczego i dezyderaty przyszłych inwestorów
- P | STUDIUM ŚRODOWISKA KULTUROWEGO
z rozwarstwieniem chronologicznym i lokalną waloryzacją (kulturowe ukształtowanie terenu, zieleni, układów wodnych, dróg, ulic i placów oraz budowli)
- P | INWENTARYZACJA STANU TECHNICZNEGO ZABUDOWY
- P | INWENTARYZACJA WYSOKOŚCI ZABUDOWY — LICZBA KONDYGNACJI
- P | INWENTARYZACJA SPOSOBU UŻYTKOWANIA BUDYNKÓW
z podziałem na kondygnacje
- P | ANALIZA WŁASNOŚCI
- P | INWENTARYZACJA GĘSTOŚCI ZALUDNIENIA
z rozbiciem na obiekty
- P | INWENTARYZACJA INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- P | INWENTARYZACJA UKŁADU KOMUNIKACJI

FAZA 1 — ANALIZY I STUDIA

- P** USTALENIA ZAKRESU OPRACOWAŃ SZCZEGÓŁOWYCH
przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i Konserwatora Przyrody w porozumieniu z organami planowania przestrzennego
- S** STUDIUM KLIMATU LOKALNEGO
z różą wiatrów
- S** EWIDENCJA GRUNTÓW Z POSTULATAMI
w zakresie OCHRONY UŻYTKÓW ROLNYCH
o ile występuje ten problem na obszarze opracowania
- S** ANALIZA STRUKTURY PODZIEMNEJ OBSZARU
w uzasadnionych przypadkach
- S** GEOLOGICZNA INWENTARYZACJA STUDIALNA
NATURALNYCH FORM UKSZTAŁTOWANIA
TERENU
- S** INWENTARYZACJA STUDIALNA EKOSFERY
NATURALNEGO ŚRODOWISKA ROŚLINNEGO
- PS** INWENTARYZACJA STUDIALNA ZANIECZYSZCZENIA I UCIAŹLIWOŚCI ŚRODOWISKA (powietrze, woda, hałas)
P — ogólne rozeznanie dla zespołu zabytkowego
S — szczegółowe analizy dla wybranych zespołów
- PS** STUDIUM NASŁONECZNIENIA
P — dla wybranych wewnątrz blokowych
S — dla poszczególnych kondygnacji, przede wszystkim mieszkań
- PS** STUDIUM KRAJOBRAZU
P — z przeanalizowaniem na rzucie wartościowych jednostek krajobrazu zespołów zabytkowych jako całości oraz wewnątrz ulic i placów
S — analityczne rozwinięcie widoków szczególnie wartościowych panoram
- PS** INWENTARYZACJA STUDIALNA ZIELENI
z uszczegółowieniem zależnym od potrzeb oraz ewentualnym rozwarstwieniem chronologicznym
- PS** INWENTARYZACJA STUDIALNA POKRYCIA ULIC I PLACÓW
P — ustalenie istniejącego pokrycia
S — ustalenie pierwotnych poziomów i rozwarstwienie chronologiczne pokrycia w oparciu o badania archeologiczne
- PS** INWENTARYZACJA STUDIALNA MATERIAŁU BUDOWLANEGO
P — ustalenie istniejącego
S — rozwarstwienie chronologiczne w oparciu o badania architektoniczno-historyczne
- PS** INWENTARYZACJA STUDIALNA UKSZTAŁTOWANIA I POKRYCIA DACHÓW
P — inwentaryzacja istniejącego ukształtowania i pokrycia
S — z ustaleniem kąta nachylenia połaci i rozwarstwieniem chronologicznym
- S** BADANIA KOLORYSTYKI BUDOWLI
z rozwarstwieniem chronologicznym dla ustalenia kolorystyki wewnątrz urbanistycznych
- PS** INWENTARYZACJA STUDIALNA ZABYTKOWEGO UKSZTAŁTOWANIA WNEŹRZ BUDYNKÓW: DETALU I WYPOSAŻENIA
P — inwentaryzacja istniejącego
S — z rozwarstwieniem chronologicznym i klasyfikacją
- P** STUDIUM LOKALNEGO CHARAKTERU ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY
z wnioskami dotyczącymi:
utrzymania lokalnego kolorytu i wartościowych cech istniejącej zabudowy oraz
KUSZTAŁTOWANIA NOWEJ ZABUDOWY
w sąsiedztwie zespołów zabytkowych i tradycyjnych
- P** STUDIUM STRUKTURY PRZESTRZENNEJ ZESPOŁU
oznaczenie działek, podstawowej komunikacji poziomej, pionowej i wysokości zabudowy (liczba kondygnacji), wydobycie zespołów jednorodnych przestrzennie
- P** STUDIUM HISTORYCZNEJ STRUKTURY FUNKCJONALNEJ MIASTA
z wydobyciem obszarów o jednorodnej lub zbliżonej funkcji
- P** STUDIUM HISTORYCZNYCH KIERUNKÓW ROZWOJOWYCH MIASTA
w powiązaniu z siecią komunikacyjną, morfologią i pokręciem terenu
- PS** STUDIUM OŚWIETLENIA WNEŹRZ URBANISTYCZNYCH
P — ogólne wytyczne
S — analiza i wnioski szczegółowe
- PS** STUDIUM NAPISÓW INFORMACYJNYCH I REKLAM
P — ogólne wytyczne
S — analiza i wnioski szczegółowe
- PS** STUDIUM TURYSTYKI
P — ogólne wytyczne na tle regionu
S — szczegółowa analiza z ustaleniem tras zwiedzania
- P** ZBIORCZA ANALIZA DOTYCHCZASOWYCH MATERIAŁÓW I OPRACOWAŃ
- P** WNIOSKI DO KOREKTY PLANÓW WYŻSZEGO RZĘDU
- P** ZAŁOŻENIA DO MIEJSCOWEGO PLANU PODSTAWOWEGO
uzgodnione z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (Konserwatorem Przyrody), Wojewódzką Komisją Planowania Gospodarczego, organami wojskowymi, ewentualnie z innymi zainteresowanymi i zatwierdzone przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i odpowiedni urząd władzy wykonawczej.

FAZA 2 — KONCEPCJA PLANU

- P** KONCEPCJA PLANU
opracowana wariantowo
- P** POWIĄZANIA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM Z PRZYLEGAJĄCYMI TERENAMI
opracowane w miarę potrzeb dla wyjaśnienia prawidłowości powiązań obszaru zabytkowego z organizmem miasta wybór wariantu przez Radę Ochrony Dóbr Kultury w porozumieniu z Radą Techniczną, wstępne uzgodnienie z zainteresowanymi organami administracji państwowej i wojska

FAZA 3 — PROJEKT

- P** PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU PODSTAWOWEGO
podający wytyczne konserwatorskie dotyczące:
stref ochrony, obiektów do bezwzględного zachowania, zagrożonych do doraźnej interwencji, obszarów przewidzianych pod zabudowę o określonych wymogach struktury, gabarytu i linii rozgraniczających oraz ubytków do uzupełnienia, z określeniem zasad ich kształtowania. Oznaczenie terenów i zabudowy o różnym sposobie użytkowania z możliwością operowania grupami zespolonych funkcji. Oznaczenie komunikacji, zieleni i wody.
- P** WSKAZANIE ETAPOWANIA I SPOSOBU REALIZACJI
z podaniem technologii i klasyfikacją wykonawców dla najbliższych etapów
uzgodnienie z Radą Ochrony Dóbr Kultury w porozumieniu z Komisją Urbanistyczno-Architektoniczną i zainteresowanymi organami
- S** ewentualne UZUPEŁNIAJĄCE OPRACOWANIA STUDIALNE
wyłożenie planu do publicznego wglądu, przedstawienie do opinii właściwego urzędu władzy wykonawczej, ewentualne wprowadzenie zmian wynikających z wniosków, uwag i opinii w porozumieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

3. Grudziądz, zróżnicowana, ale harmonijna zabudowa rynku (fot. A. Gruszecki)

3. Grudziądz, a varying but harmonious building development in the Market Square



4. Grudziądz, handlowa ul. 1 Maja o dziewiętnastowiecznej zabudowie (fot. A. Gruszecki)

4. Grudziądz, 1 Maja Street, a trading centre with colourful 19th-century buildings



FAZA 4 — ZATWIERDZENIE

P | Ostateczne techniczne opracowanie PROJEKTU PLANU wraz z etapowaniem i wskazaniem sposobu realizacji

P | WYKAZ ZMIAN FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNYCH przedstawiający zmiany funkcjonalno-przestrzenne terenu, jego pokrycia i obiektów oraz wynikające z nich w elastycznym ujęciu kierunki działania dla poszczególnych działów gospodarki.
Materiał dyspcerski dla władz w formie oferty programowej.

P | WNIOSKI dotyczące SPOSOBU ZAŁATWIANIA KOLIZJI PRAWNYCH jakie wywoła realizacja planu

P | WNIOSKI DOTYCZĄCE ZAKRESU I TERMINÓW WYWOŁANIA DZIAŁALNOŚCI OKREŚLONYCH ORGANÓW I WYDANIA PRZEPISÓW PRAWNYCH PRZYGOTOWUJĄCYCH DO REALIZACJI INWESTYCJI

ostateczne uzgodnienie z organami administracji państwowej i wojskiem

P | AKCEPTACJA niezbędna planu przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków

ZATWIERDZENIE

planu przez właściwy urząd władzy wykonawczej

wystąpienie z wnioskiem o uchwałę w Dzienniku Urzędowym Województwa,
w razie zastrzeżenia akceptacja przez ministra Kultury i Sztuki i zatwierdzenie przez Radę Ministrów.



5. Grudziądz, starannie zakomponowany małą architekturą Rynek Rybny (fot. A. Gruszecki)
 5. Grudziądz, Rybny (Fishers) Market Square with a carefully introduced small architecture



6. Grudziądz, malownicza uliczka wiodąca na wzgórze zamkowe (fot. A. Gruszecki)
 6. Grudziądz, a picturesque street leading to the castle hill



7. Grudziądz, stary kamienny chodnik, ujęty kostką bazaltową przy ul. 23 Stycznia (fot. A. Gruszecki)

7. Grudziądz, an old stone pavement enclosed with basalt cobbles at 23 Stycznia Street

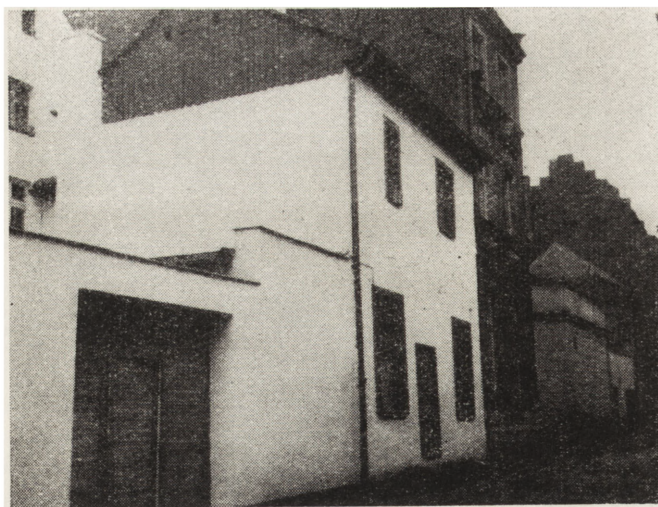


8. Grudziądz, fragment zespołu spichrzów, tworzących wspaniałą panoramę Starego Miasta od strony Wisły fot. (A. Gruszecki)

8. Grudziądz, part of the granaries complex forming an imposing panorama of the Old Town from the Vistula's side

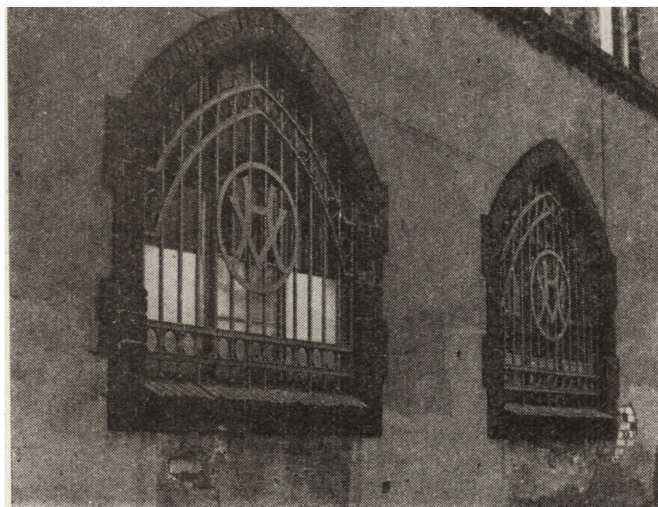
Dokumentacja realizacyjna winna stanowić przedmiot odrębnego opracowania, podobnie jak plany miejscowe wyższych rzędów. Dla Grudziądza podano jedynie fragmentaryczne koncepcje realizacji (1:500) dla wyjaśnienia projektu planu podstawowego. Plany realizacyjne powinny być opracowane na podstawie wytycznych planu podstawowego dla zespołów i obiektów

przewidzianych do realizacji. Już przy skali urbanistycznej winny im towarzyszyć badania architektoniczno-historyczne obiektów, które dla budowy zabytkowych muszą wyprzedzać założenia techniczno-ekonomiczne, ale równocześnie w postaci nadzoru naukowego i badań uzupełniających towarzyszyć winny aż do końca procesowi realizacji budowlanej.



9. Grudziądz, udana próba porządkowania zabudowy dawnych oficyn przy ul. Murowej; nawiązanie do gospodarczego charakteru i drobniejszej skali zabudowy obrzeżnej dawnego miasta (fot. A. Gruszecki)

9. Grudziądz, a successful attempt of subordinating old outbuildings Murowa Street, a link with the economic character and smaller extent of border buildings of the former town



10. Grudziądz, krata okienna najstarszego zakładu przemysłowego miasta — odlewni i emalierni Herzwerd-Victorius (fot. A. Gruszecki)

10. Grudziądz, a window lattice of the town's oldest industrial plant — Herzwerd-Victorius' foundry and enamel factory

CHARAKTERYSTYKA METODY OPRACOWANIA KONCEPCJI PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU PODSTAWOWEGO (SZCZEGÓŁOWEGO) DLA ZABYTKOWYCH OBSZARÓW GRUDZIĄDZA

Prezentacja metody na przykładzie Grudziądza nie jest kompletna, ponieważ mogliśmy się wprawdzie oprzeć na obszernych i interesujących materiałach wyjściowych dostarczonych w ramach konkursu, ale nie mogących przecież uprzedzać potrzeb metody, która została zaproponowana dopiero w rozwiązaniu zadania konkursowego. W miarę skromnych możliwości niewielkiego zespołu i krótkiego czasu uzupełniliśmy materiały wyjściowe niektórymi szkicowymi inwentaryzacjami stu-

dialnymi, takimi, jak: pokrycie ulic i placów, ukształtowanie i materiał dachów oraz podstawowa komunikacja pozioma i pionowa. Nie było jednak możliwości przygotowania pełnych materiałów inwentaryzacyjnych i studialnych proponowanych w wyłożonej metodzie. Mimo to, dzięki obszernym materiałom wyjściowym konkursu, można było przedstawić, częściowo w formie szkicowej, propozycje ważniejszych studiów syntetycznych, szczególnie tych, które służą do wydobycia indywidualnych cech lokalnych miasta, jako podstawy do wniosków dalszego kształtowania tkanki zabudowy. Plansza w skali 1 : 1000 stanowi proponowany w ideogramie miejscowy plan podstawowy. Na planszy w skali



11. Grudziądz, piękny detal i współczesna lampa przy ul. 22 Lipca, stanowiąca udaną próbę nawiązania do armatury lamp gazowych (fot. A. Gruszecki)

11. Grudziądz, a fine detail and a to-day's lamp at 22 Lipca Street, representing a successful attempt at re-establishing gas lamps

1 : 2000 przedstawiono powiązania funkcjonalno-przestrzenne terenów zabytkowych z przylegającymi obszarami śródmieścia. Opracowano ważniejsze studia inwentaryzacyjne i problemowe, istotne dla sprecyzowania koncepcji programowo-przestrzennej rewaloryzowanej zabudowy. Uwarunkowania realizacyjne z etapowaniem przedstawiono na oddzielnym rysunku, jak również podjęto próbę opracowania projektu realizacyjnego (1 : 500) dla fragmentu zespołu zabytkowego.

ZASADY I ZAŁOŻENIA KONCEPCJI PROGRAMOWO-PRZESTRZENNEJ PROJEKTU PLANU PODSTAWOWEGO DLA ZABYTKOWEGO OBSZARU GRUDZIĄDZA

Grudziądz, położony na prawym wysokim brzegu Wisły, nadany był biskupowi praskiemu Chrystianowi około 1218 r. przez Konrada Mazowieckiego wraz z innymi grodami ziemi chełmińskiej. Około połowy XII w. miasto przejęli Krzyżacy i w drugiej połowie tego wieku zbudowali tu zamek. Lokacja miasta miała miejsce w 1291 r. i zasadnicze elementy średniowiecznego rozplanowania do dzisiaj są zachowane. Grudziądz stosunkowo wcześniej stał się jednym z ośrodków handlu zbożem na Wiśle (w roku 1365 istniało tu już wiele spichrzów). Miasto walczyło o wyzwolenie spod ucisku krzyżackiego i przyłączenie do Polski, które nastąpiło w 1466 r.

Wiek XVI — to okres rozkwitu Grudziądza, który stanowił wówczas centrum handlu wiślanego i rzemiosła, siedzibę starostwa i miejsce obrad sejmików generalnych Prus Królewskich. Na rozwój miasta niekorzystnie wpływały wojny: ze Szwecją w połowie XVII w., północna i siedmioletnia. W czasie zaborów Grudziądz był siedzibą administracji pruskiej i wielkim ośrodkiem wojskowym, związanym z silną twierdzą, wzniesioną w pobliżu miasta. W XIX w. miasto straciło znaczenie handlowe, od połowy zaś tego wieku zaczęło rozwijać się jako ośrodek przemysłowy. W czasie drugiej wojny światowej zostało poważnie zniszczone.

Obecnie Grudziądz rozwija się jako ośrodek przemysłowy. Jest także węzłem komunikacji drogowej, kolejowej i wodnej.

Na Starym Mieście o średniowiecznym układzie urbanistycznym przeważa mieszkaniowa zabudowa dziewiętnastowieczna. Istnieje także wiele interesujących zespołów wcześniejszych, jak zespół spichrzów, fara gotycka, kilka kościołów i klasztorów, fragmenty murów miejskich z Bramą Wodną. Są więc przesłanki, by Grudziądz uaktywnić jako ośrodek turystyki.

Na terenie śródmieścia, oprócz zabytkowego zespołu staromiejskiego, pozostało wiele zabudowy dziewiętnastowiecznej, na ogół mieszkaniowej z licznymi obiektami szkół z tego okresu, i interesujące stare zakłady przemysłowe.

Miasto liczy obecnie około 92 tys. mieszkańców. W okresie perspektywnym przewiduje się wzrost ludności do 120 tys. Nowe dzielnice mieszkaniowe rozwijają się na północ i południe od śródmieścia, tworząc układ pasmowy na górnym tarasie doliny Wisły. Planuje się, że część funkcji centrum miasta w przyszłości będzie zlokalizowana w dalszym ciągu na Starym Mieście; rozwój ogólnomiejskiego ośrodka usługowego poza zespołem staromiejskim będzie odbywał się na terenach śródmieścia po likwidacji istniejących tam zakładów przemysłowych, drogą nasycenia istniejącej dziewiętnastowiecznej zabudowy mieszkaniowej programem usłu-

gowym. Proces ten będzie powodować zmniejszenie się liczby ludności zamieszkującej obszar śródmieścia.

Warunki naturalne i układ dawnych traktów handlowych wyznaczały rozwój historyczny Grudziądza w układzie pasmowym, równoległe do Wisły, ze skretem na wschód zgodnie z biegiem Trynki (z ominięciem esplanady twierdzy). Tereny na wschód od zespołu staromiejskiego jeszcze w XIX w. były podmokłe i nie nadawały się do zabudowy.

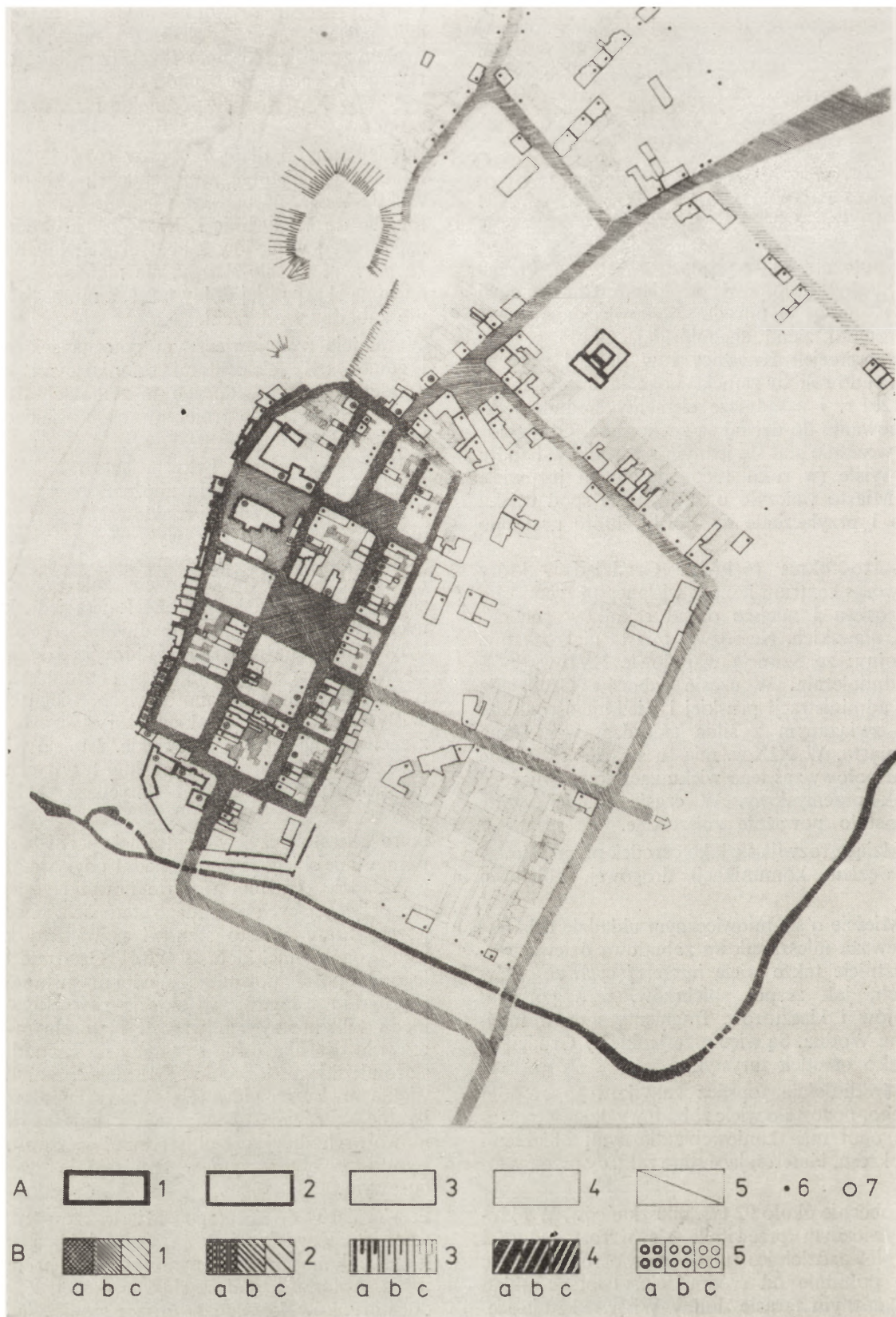
Między innymi dlatego obecny rozwój miasta stanowi kontynuację historycznych tendencji układu pasmowego wzdłuż Wisły, naruszonych jedynie przez przebitą prostopadle do Wisły linię kolejową. Charakterystyczna jest zapewne ze względów klimatycznych lokalizacja miasta na górnym tarasie skarpy, ale niewysuwanie zabudowy na samą skarpe i jej dolny taras, a nawet pewne odsuwanie zabudowy od rzeki.

W mieście średniowiecznym potężna ściana spichrzów i zamek były elementami osłaniającymi je od rzeki. Tendencje te są widoczne w zespołach dziewiętnastowiecznych i obecnie projektowanych osiedlach; powinny być kontynuowane.

Jednocześnie miasto było związane z Wisłą — ważną w historii arterią handlu zbożem. Nad brzegiem rzeki w rejonie Bramy Wodnej znajdował się port średniowieczny, ostatnio odkryty w wykopach. Związki miasta z Wisłą nadal istnieją (komunikacja i turystyka wodna) i będą rozwijane (projektowany zalew w ramach akcji zagospodarowania Wisły). Brak jest jednak dostatecznych studiów do tych zagadnień. Szczególnie istotne byłyby one dla turystyki, która będzie się rozwijać ze względu na skrzyżowanie w Toruniu szlaków turystycznych: wodnych i motorowych, biegnących wzdłuż Wisły, z ważnym szlakiem turystycznym wiodącym z zachodu na jeziora mazurskie. Istnieje więc konieczność zaspokojenia potrzeb obsługi turystycznej w znacznie większym stopniu niż dotychczas było to postulowane.

Stare Miasto leży w centralnej partii współczesnego pasma miejskiego i może nadal odgrywać istotną rolę w układzie centrum, wsparte nowymi zespołami usług na przylegających do niego terenach. Obecnie ciągle jeszcze Stare Miasto stanowi największą koncentrację usług ogólnomiejskich. Rozwój Grudziądza i wzrost jego ludności powoduje niedobór usług centralnych i program usługowy w okresie perspektywnym zakłada kilkakrotny ich wzrost. Naturalnym kierunkiem rozwoju ośrodka usług są tereny na wschód od zespołu staromiejskiego, obecnie z istniejącą zabudową dziewiętnastowieczną głównie o funkcjach mieszkaniowych. Istotne są również powiązania z położonym w południowo-wschodniej części śródmieścia dworcem kolejowym i projektowanym w tym rejonie dworcem autobusowym.

Przylegające do Starego Miasta zespoły zabudowy dziewiętnastowiecznej w przyszłości będą ulegać przekształceniom między innymi pod kątem intensyfikacji usług. Autorzy uznali za słuszne poszerzyć, w stosunku do warunków konkursu, obszar podlegający ochronie o tereny zabudowy dziewiętnastowiecznej. Oprócz bowiem Starego Miasta, ta część śródmieścia, zajmująca spory jego obszar, decydować będzie o indywidualnym obliczu miasta. Szersze ujęcie zabytkowych obszarów śródmiejskich wydawało się w tym wypadku niezbędne dla pełnego zintegrowania opracowań urbanistycznych i konserwatorskich.



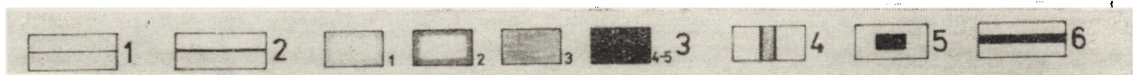
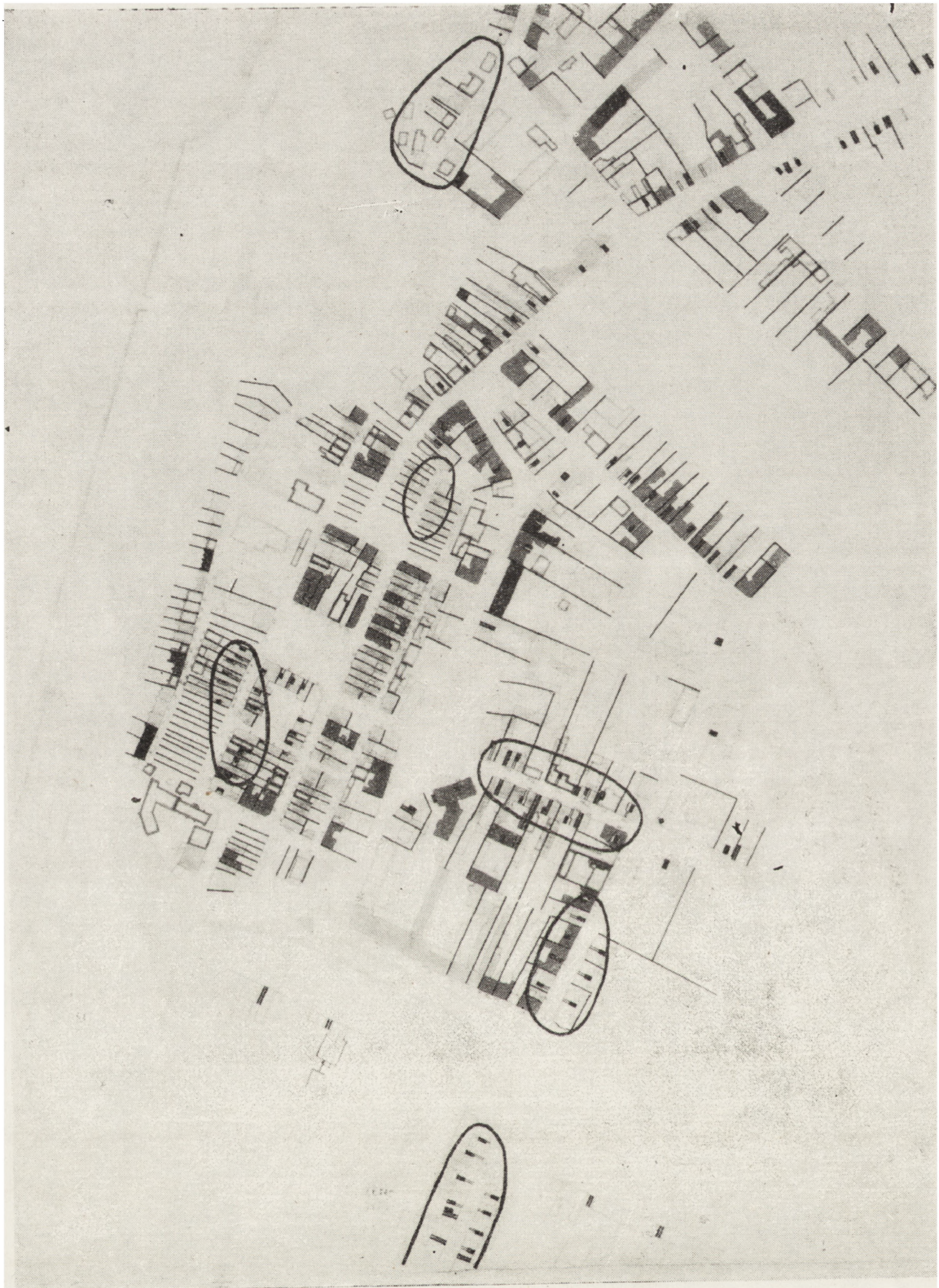
12. Wartość zabytkowa istniejącego układu przestrzennego Grudziądza; A — wartość zabytkowa budowli: 1 — najwyższa, 2 — wysoka, 3 — średnia, 4 — niewielka, 5 — bez wartości, 6 — wartościowa dekoracja wnętrz, 7 — wartościowy układ przestrzenny wnętrz; B — wartość zabytkowa terenu (a — najwyższa, b — wysoka, c — średnia): 1 — działki budowlane, 2 — ulice (drogi), place, 3 — formy ziemne, 4 — woda, 5 — zielen

12. Historic value of the present spatial arrangement of Grudziądz; A — historic value of the building: 1 — highest, 2 — high, 3 — average, 4 — insignificant, 5 — without value, 6 — valuable décor of the interiors, 7 — valuable spatial arrangement of the interiors; B — historic value of the site: a — highest, b — high, c — average: 1 — building plots, 2 — streets (roads), squares, 3 — grounds forms, 4 — water, 5 — greenery



13. Analiza stanu technicznego zabytkowej zabudowy Grudziądza; stan techniczny: 1 — dobry, 2 — średni, 3 — zły

13. Analysis of a technical condition of the historic buildings of Grudziądz; technical condition: 1 — good, 2 — average, 3 — bad



14. Inwentaryzacja studialna istniejącego układu przestrzennego Grudziądza; granice działek: 1 — istniejące, 2 — hipotetyczne; 3 — wysokość obiektów w kondygnacjach, 4 — bramy przejazdowe, 5 — piony komunikacyjne, 6 — zespoły jednorodnie przestrzenne

14. A study recording of the present spatial arrangement of Grudziądz; borders of the plots: 1 — existing, 2 — hypothetical, 3 — height of structures in tiers, 4 — thoroughfare gates, 5 — communication tracts, 6 — spatially uniform complexes

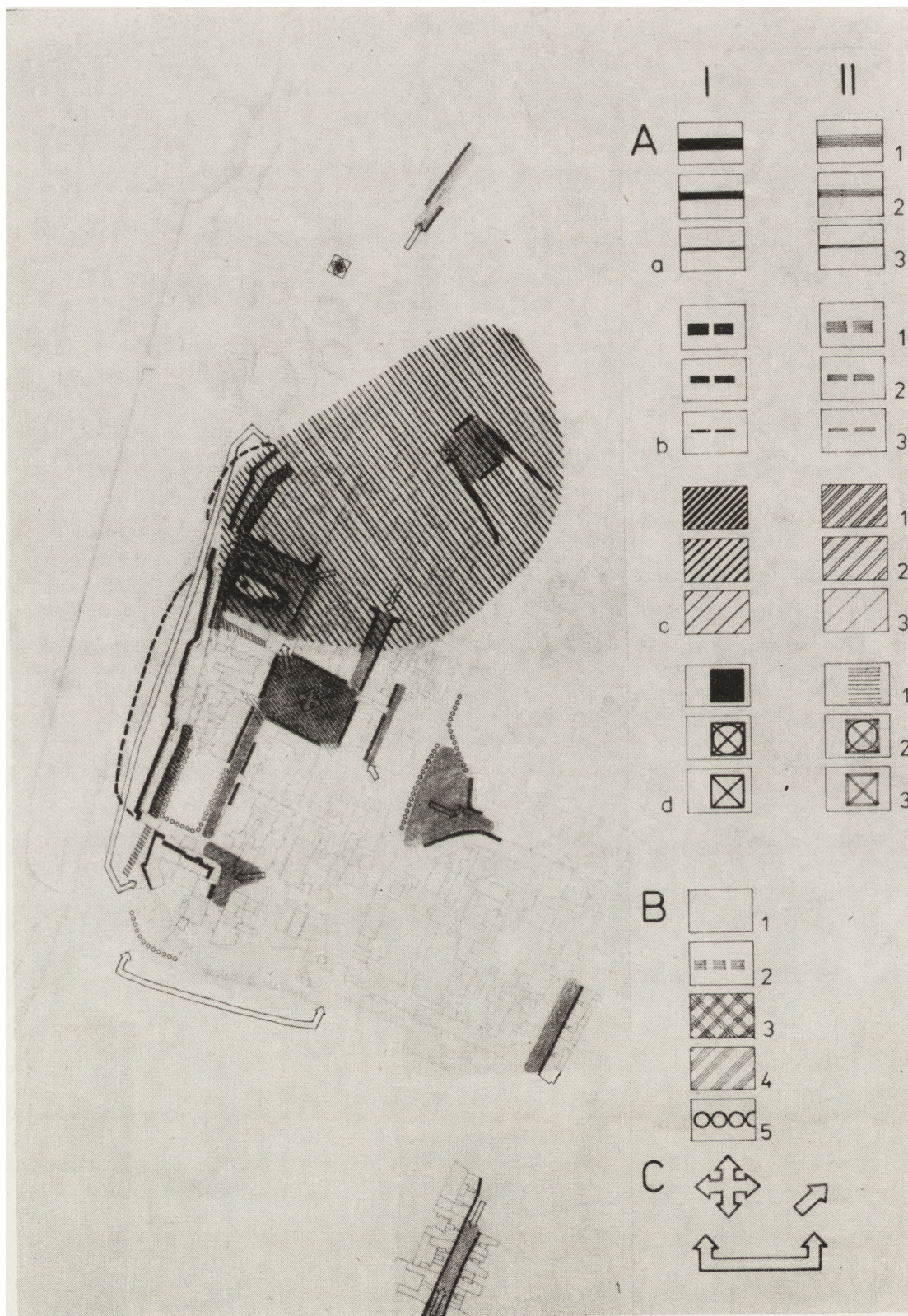


15. Funkcje istniejące na zabytkowym obszarze Grudziądza: 1 — mieszkalnictwo, 2 — funkcje obojętne dla atrakcyjności zespołu o walorach kulturowych (oświata, zdrowie i opieka społeczna, łączność i inne), które o ile są niezbędne mogą pozostać, 3 — funkcje podnoszące atrakcyjność zespołu o walorach kulturowych (usługi kultury, handlu, rzemiosła, gastronomii, turystyki, w tym baza hotelowa), 4 — składy, przemysł i rzemiosło uciążliwe do likwidacji; symbole liczby kondygnacji różnicowano wysokością słupka, symbole powierzchni użytkowej przyziemia — jego szerokością. Przedziały wielkości ustalono indywidualnie dla Grudziądza.

Oznaczenia funkcji: UO_1 — przedszkola, UO_2 — szkoły powszechne, UO_3 — licea ogólnokształcące, UO_4 — szkoły zawodowe, H — handel, G — gastronomia, R — rzemiosło, K — kultura, Z — zdrowie i opieka społeczna, Ł — łączność, T — turystyka, I — inne, P — przemysł, S — składy

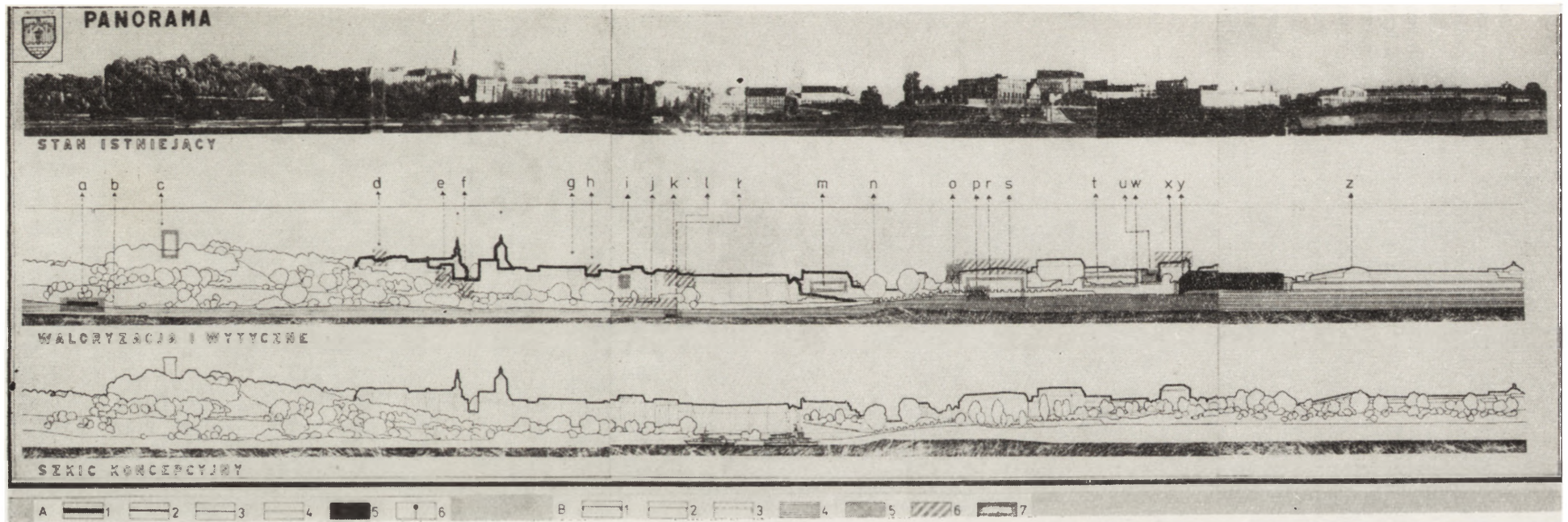
15. Functions existing in the historic area of Grudziądz: 1 — housing, 2 — functions of neutral importance to the attractiveness of the complex with cultural values (education, health and social welfare, communication and others), which — if indispensable — may be left, 3 — functions increasing the attractiveness of the complex with cultural values (cultural services, trade, crafts, catering, tourism and hotel facilities) 4 — warehouses, industry and crafts difficult to eliminate; symbols of the number of tiers diversified by the height of the column, symbols of the utility area of the ground level — by its width. Size intervals established individually for Grudziądz.

Explanation of the functions: UO_1 — kindergartens, UO_2 — elementary schools, UO_3 — comprehensive high schools, UO_4 — vocational schools, H — trade, G — catering organizations, R — crafts, K — culture, Z — health and social welfare, Ł — telecommunication, T — tourism, I — others, P — industry, S — warehouses



16. Krajobraz zabytkowego obszaru Grudziądza; A — elementy kształtujące krajobraz (1 — wybitnej wartości, 2 — wartościowe, 3 — miernej wartości, dotyczące I — miasta jako całości, II — ulic i placów): a — ściany, b — przesłony pośrednie (ażurowe i niewielkiej wysokości), c — podłoga, d — dominanty; B — elementy zniekształcające krajobraz: 1 — budynki, 2 — ogrodzenia i mała architektura, 3 — zieleń, 4 — pokrycie powierzchni terenu, 5 — brakujące przesłony; C — główne punkty, kierunki, osie i krawędzie widokowe

16. Landscape of the historic site of Grudziądz; A — elements shaping the landscape (1 — of outstanding value, 2 — valuable, 3 — of small value referring to I — the town as a whole, II — streets and squares): a — walls, b — indirect screens (open-work and not too high), c — the floor, d — dominants; B — elements disfiguring the landscape: 1 — buildings, 2 — fences and small architecture, 3 — greenery, 4 — covering of the surface, 5 — missing screens; C — main points, directions, axes and view edges



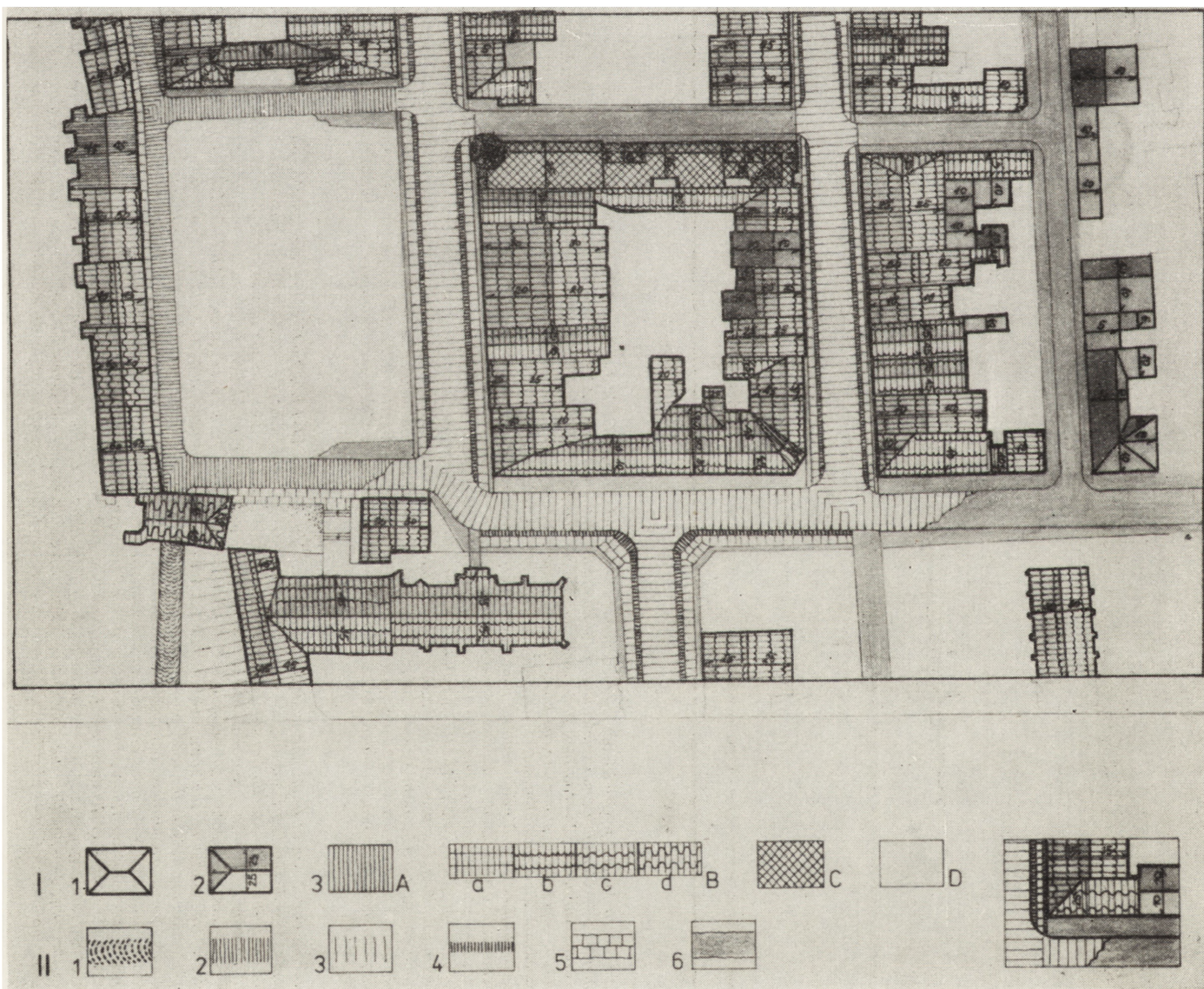
17. Panorama zachodnia Starego Miasta w Grudziądzu z otoczeniem; A — WALORYZACJA: 1 — elementy o wybitnej wartości krajobrazowej, 2 — elementy wartościowe, 3 — elementy o średniej wartości, 4 — elementy obojętne, 5 — elementy zniekształcające, 6 — dominanty; B — WYTYCZNE: 1 — odcinek panoramy objęty bezwzględłą ochroną, dopuszczalne przekształcenia jedynie w oparciu o szczegółowe wytyczne konserwatorskie, 2 — odcinek panoramy, na którym obowiązuje przybliżone utrzymanie gabarytu bez wprowadzania nowych dominant, 3 — odcinek panoramy z możliwością swobodnego jej kształtowania, 4 — przedpole panoramy, na którym obowiązuje zakaz wprowadzania stałych obiektów kubaturowych, zieleni zaś i małą architekturę należy ukształtować na podstawie szczegółowych wytycznych konserwatorskich; postulowane: 5 — usunięcie, 6 — przekształcenie, 7 — nowe uzupełnienie; WYTYCZNE SZCZEGÓŁOWE: a — usunięcie budynku przystani oszpecającego panoramę, b — przesunięcie wylotu kolektora miejskiego na północ, c — przywrócenie dawnej dominanty — baszty zamku, d — przywrócenie dawnego charakteru spichrza przez usunięcie ryzalitu i podwyższenie dachu, e — obniżenie zieleni w celu odsłonięcia zabytkowego spichrza, f — zasłonięcie zielenią murku podestu schodów z postulowaną jego przebudową, g — usunięcie balkonów, przywrócenie charakteru dawnego spichrza, h — podwyższenie dachu, i — usunięcie dziewiętnastowiecznej oficyny i przywrócenie charakteru dawnego spichrza, j — przekształcenie substandardowych ogródków w zaprojektowaną ażurową zielenią, k — przywrócenie pierwotnej wysokości dachu, ewentualne przywrócenie pierwotnego kształtu okien na dwóch górnych kondygnacjach, l — przywrócenie pierwotnej wysokości dachu oraz pierwotnego kształtu okien, l — usunięcie przyczółka mostu pontonowego stanowiącego zagrożenie zespołu zabytkowego, m — wzbogacenie skarpy przed klasztorem ażurową zielenią, n — zgodne z wytycznymi konserwatorskimi zagospodarowanie zwiększające atrakcyjność terenu przy historycznym ujściu Trynki, o — likwidacja komina hali przemysłowej przewidzianej do usunięcia, p — rozbiórka obiektu, r — przesłonięcie dużej kubatury ażurową zielenią, s — uzupełnienie dachu, t — wprowadzenie zieleni przy projektowanym parkingu, u — rozbiórka obiektu, w — utworzenie nowej skarpy otaczającej projektowane boiska przed halą sportową, x — uzupełnienie dachu, y — wprowadzenie zieleni na nowo utworzonej skarpi w celu zasłonięcia hali zniekształcającej panoramę, z — wprowadzenie ażurowej zieleni w celu przesłonięcia hali

17. Western panorama of the Old Town at Grudziądz with the adjoining area; A — VALORIZATION: 1 — elements of outstanding landscape value, 2 — valuable elements, 3 — elements of average value, 4 — neutral elements, 5 — disfiguring elements, 6 — dominants; B — GUIDE-LINES: 1 — section of the panorama covered by absolute protection, transformations permissible only when based on particular conservation guide-lines, 2 — section of the panorama on which it is a must to maintain approximate dimensions without an introduction of new dominants, 3 — section of the panorama with a possibility of its free shaping, 4 — a foreground of the panorama on which it is prohibited to introduce permanent structures, and the greenery and small architecture should be shaped after a detailed conservation guide-line; postulated: 5 — removal, 6 — transformation, 7 — a new addition; PARTICULAR GUIDE-LINES: a — a demolition of the building at the port impairing the panorama, b — a transfer of the outlet of the town collector to the north, c — a restoration of the old dominant, i.e. the castle's turret, d — a restitution of the former character of the granary through a removal of a projection and raising the roof, e — lowering of the greenery in order to reveal a granary of historic merit, f — covering with the green of a wall at the landing of the stairs and its postulated rebuilding, g — a removal of balconies, a restoration of the character of the old granary, h — raising the roof, i — a demolition of the 19th-century outbuilding and restitution of the character of the former granary, j — a transformation of substandard gardens into designed open-work greenery, k — restoration of the original height of the roof, or a restoration of the original shape of the windows at the two top floors, l — a restoration of the original height of the roof and the original shape of the windows, l — a removal of the abutment of the pontoon bridge endangering the historic complex, m — enrichment of the escarpment in front of the cloister with open greenery, n — development of the site at the mouth of the Trynka river increasing its attractiveness in line with conservation guide-lines, o — a demolition of the chimney of the industrial hall to be eliminated, p — a demolition of the structure, r — screening of a huge structure with greenery, s — making up the roof, t — planting the green at a designed parking lot, u — a demolition of the structure, w — forming a new escarpment surrounding planned sports fields in front of the sports hall, x — making up the roof, y — planting the green on a newly-formed escarpment in order to screen the hall impairing the panorama, z — planting the open green in order to screen the hall

Zasadą, stosowaną przy rozmieszczaniu przewidywanego programu na terenie śródmieścia, było, w stosunku do rewaloryzowanych terenów, obliczenie chłonności programowej, wynikającej z uwarunkowań przestrzennych i ograniczeń związanych z zachowaniem walorów zabytkowych istniejącej na tych obszarach zabudowy. Obiekty związane z dużymi kubaturami i wymagające uciążliwej obsługi komunikacyjnej zlokalizowano poza rewaloryzowanym obszarem. Jednocześnie dążono do nasycenia terenów zabytkowych programem użyteczności publicznej, wymagającym niewielkich kubatur i związanym z miejscową tradycją, folklorem, obsługą turystyki i rekreacją. Przeanalizowano również proporcje między zabudową mieszkaniową i usługową na terenach rewaloryzowanych. Zaproponowano, żeby

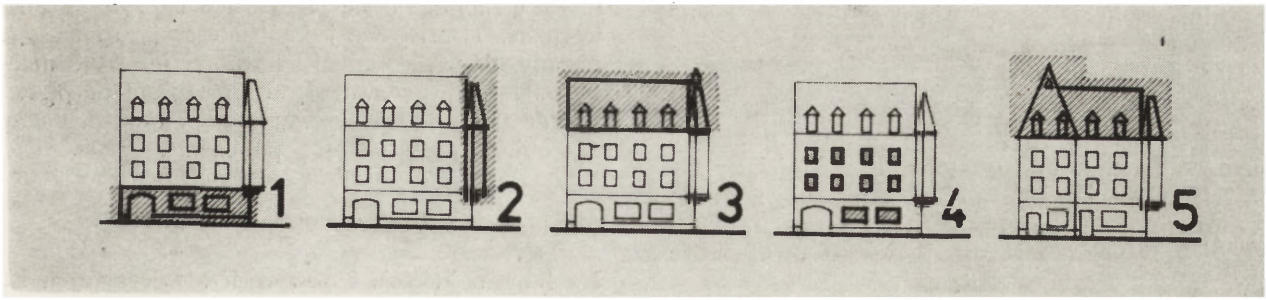
była to dzielnica mieszkaniowa z wybranymi ciągami usługowymi o znaczeniu ogólnomiejskim.

W zakresie komunikacji uznano za słuszne przesunięcie większych arterii komunikacyjnych o charakterze tranzytu przez śródmieście poza teren objęty ochroną. Proponowaną dotychczas w planie szczegółowym śródmieścia (załączonym do materiałów informacyjnych warunków konkursu) arterię klasy NII przesunięto z ul. Grobłowej dalej na wschód, gdyż poza nadmiernym ruchem przelotowym przy parametrach NII nie można by odstąpić fosi wzdłuż murów staromiejskich. Wzdłuż ul. Grobłowej, biegnącej po obrzeżu Starego Miasta, zgodnie z bilansem komunikacyjnym wystarcza ulica klasy NIV, dobrze wpisana w istniejące otoczenie i nie wymagająca wyburzeń, które zniekształciłyby układ



18. Pokrycie ulic i placów, ukształtowanie i pokrycie dachów; I — DACHY: 1 — odrzutowanie ukształtowania dachu, 2 — kierunki spadów połaci z podaniem kąta ich nachylenia, 3 — pokrycie dachów: A — gont, B — dachówka (a — zakładkowa, b — karpiówka, c — esówka, d — mnich i mniszka, C — blacha, D — papa; II — ULICE I PLACE, pokrycie: 1 — kamień eratyczny, 2 — kostka granitowa kwadratowa, 3 — kostka granitowa prostokątna, 4 — drobna kostka bazaltowa, 5 — chodnikowe płyty kamienne, 6 — różnorodne nawierzchnie betonowe

18. Covering of the streets and squares, shapes and covering of the roofs; I — ROOFS: 1 — throw of the roof's shape, 2 — directions of the slope of the surfaces and a gradient of inclination, 3 — roofs' covering: A — shingle, B — tiles (a — spliced, b — flat scale-like tile, c — pantile, d — "monk" and "nun" tile), C — sheet iron, D — roofing paper; II — STREETS AND SQUARES, covering: 1 — eratzine stone, 2 — square granite block, 3 — rectangular granite block, fine basalt block, 5 — pavement stone plates, 6 — various concrete surfaces



19. Analiza lokalnego charakteru zabudowy historycznej Grudziądza dla inspiracji rozwiązań kompozycyjnych nowych uzupełnień w otoczeniu zabytkowym: 1 — wydzielenie dolnej partii (cokolowej), 2 — światłocieniowość elewacji podkreślona wertykalnymi wykuszami o koncentracji w partiach narożnych (poza Starym Miastem pogłębiona wprowadzeniem balkonów), 3 — wysokie dachy o często podkreślonych narożach domów wybudowanymi i sterczynami, 4 — okna w handlowych przyziemiach tworzące większe witryny sklepowe, na wyższych kondygnacjach o proporcjach stojącego prostokąta, 5 — dach wysoki w układzie kalenicowym dla przeważającej zabudowy dziewiętnastowiecznej, w układzie szczytowym dla faz wcześniejszych, dziewiętnastowieczny dach wzbogacony mansardami i w partiach narożnych dachu sterczynami i wybudowanymi

19. Analysis of the local character of historic buildings of Grudziądz for the inspiration of compositional solutions of new additions in the historic surrounding; 1 — a separation of the lower part (a ground course), 2 — light-absorptiveness of the elevations underlined with vertical oriels concentrated at corner parts (except for the Old Town intensified with balconies), 3 — high roofs with ad-structures and pinnacles on the corners of buildings, 4 — windows in trading ground floors, having proportions of a standing rectangle at higher levels, 5 — a high roof in the crest system of a prevailing 19th-century nature of buildings; in the gable system for earlier stages, a 19th-century roof adorned with attics and in the corner parts of the roof — with pinnacles

urbanistyczny rejonów przylegających do zespołu staromiejskiego.

Ograniczając komunikację typu ogólnomiejskiego na Starym Mieście, zarazem przybliżono zespoły parkingów oraz podjazdy do tego obszaru, stymulując ruch pieszy. Starano się osłaniać Stare Miasto przed nadmiarem ruchu i inwestycji, aby nie naruszyć jego specyficznego charakteru, skali i uroku. Pamiętano zarazem o tym, żeby nie znalazło się ono na marginesie obecnego rozwoju miasta. Stworzono różnorodne odpowiednio wyselekcjonowane cele dla przyciągania ludzi przede wszystkim do obrzeży Starego Miasta: sprzężenie usług staromiejskich ciągiem pieszym z usługami zlokalizowanymi od niego na wschód i południowy wschód oraz uatrakcyjnienie brzegu Wisły w rejonie ujścia Trynki (przystanek tramwaju wodnego, kawiarnia, hala sportowa i przystanek ciągnące się w kierunku południowym) i rejonu zamku (odsłonięcie i zabezpieczenie w postaci trwałej ruiny murów zamku, odbudowa wieży zamkowej jako punktu widokowego na okolice, kawiarnie, restauracje, park miejski, tory saneczkowe i narciarskie). Warunkiem dla ostatnich prac będzie przesunięcie projektowanego tam ujścia kolektora miejskiego dalej na północ.

Wobec przewidywanego w Grudziądzu proggu wodnego na Wiśle, należałoby dążyć do zlokalizowania go na północ od zespołu staromiejskiego, by lustro wody przybliżyło się, ale nie zanadto, do skarpy podnosząc zalety wspaniałej panoramy spichrzów i ciągów pieszych wzdłuż skarpy.

Przez etapowe odsłanianie miejskich murów obronnych i fosy można ujawnić atrakcyjne relikty ukryte w późniejszych domach (obecnie widoczne fragmenty do wysokości 4 m nad poziom terenu) oraz pas zieleni miejskiej odcinający i podkreślający tak interesujący średniowieczny układ przestrzenny. Plac Wolności, przylegający do terenów staromiejskich, odcięty przestrzennie przy przeciwskarpie fosy linią wysokiej zieleni, powinien podkreślać układ dawnego rawelinu. Zieleń ta w połączeniu z dziewiętnastowieczną zabudową wlotu ul. Mickiewicza mogłaby stworzyć interesujące efekty —

jak w placach Paryża — kształtowania placu nie tylko architekturą.

W działaniach rewaloryzacyjnych należy podkreślać i wydobywać dominujące cechy zespołów funkcjonalnych miasta w układach chronologiczno-przestrzennych. Przy murach winien być przywrócony charakter niewysokich oficyn dawnego miasta, zgodnie z kierunkiem już poczynionych udanych prób. W rejonach centralnych Starego Miasta winien być podkreślony charakter śródmieścia z wydobywaniem bogactwa i różnorodności zabudowy dziewiętnastowiecznej. Przy spichrzach i kościele farnym należałoby dążyć do utrzymania klimatu spokojnych i cichych średniowiecznych zaułków, podobnie w malowniczej uliczce prowadzącej na wzgórze zamkowe, z którego otwiera się widok na rozległą panoramę. Dawny wjazd na zamek od północy — to ulica wolno stojących domków podmiejskich. Charakter tego zespołu winien być utrzymany. Wreszcie należy wydobyć interesujące dziewiętnastowieczne wnętrza urbanistyczne, jak plac Rybny i atrakcyjna ul. 1 Maja, proponowana jako ciąg handlowy.

Winny być utrzymane dawne pokrycia dachowe budynków (dachówka i blacha), kolorystyka, faktura i jeszcze licznie zachowana stolarka dziewiętnastowieczna okien i witryn sklepowych, wreszcie bruki i kamienne chodniki z odpowiednim uzupełnieniem w zabytkowych ciągach. Oświetlenie — stosowane, o armaturze nawiązującej do lamp gazowych — reprezentowane jest już przez udane próby na Starym Mieście.

Nowa architektura powinna na tym terenie nawiązywać do starych linii zabudowy, gabarytów, ukształtowania, pokrycia dachów i charakteru elewacji. Inspiracją kompozycyjną może być dziewiętnastowieczne rozwiązanie elewacji z koncentracją wykuszy w narożnych partiach domów, z tym że bardziej światłocieniowe niż na Starym Mieście są elewacje domów dziewiętnastowiecznych na terenach przylegających (ul. 1 Maja).

Po wyjaśnieniach ogólnych podajemy informacje dotyczące opracowań szczegółowych.

Dla fazy „O” wykonano następujące opracowania:

WARTOŚĆ ZABYTKOWA ISTNIEJĄCEGO UKŁADU PRZE-
STRZENNEGO (il. 12)

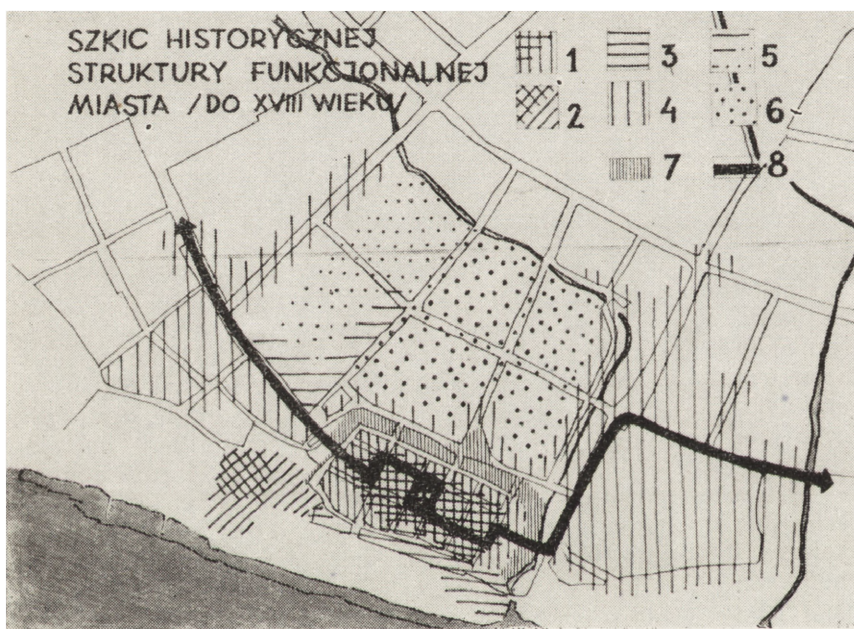
Na planszy przedstawiono próbę waloryzacji zespołu kulturowego. Oznaczono również wartościowe układy przestrzenne i detal. Podano teren o wartościach zabytkowych ze zróżnicowaniem sposobu jego użytkowania i pokrycia. Sposób uporządkowania informacji i graficznego ich zobrazowania przedstawiono w legendzie planszy.

Stare Miasto ma zachowany prawie bez zmian bardzo interesujący średniowieczny układ planu wraz z wylotowymi traktami handlowymi. Na kanwie tych traktów wykształciły się przedmieścia z fragmentami interesujących założeń dziewiętnastowiecznych (układ krzyżowy nlic: Sienkiewicza i Mickiewicza, plac Rybny). Stosunkowo

niewiele zachowało się obiektów o najwyższej (lokalnej) wartości. Tworzą one jednak interesujące i malownicze zespoły. W wielu budynkach, nawet nie wyróżniających się wartością, zachował się historyczny układ przestrzenny i detal, co stwarza korzystne możliwości ich adaptacji na obiekty użyteczności publicznej.

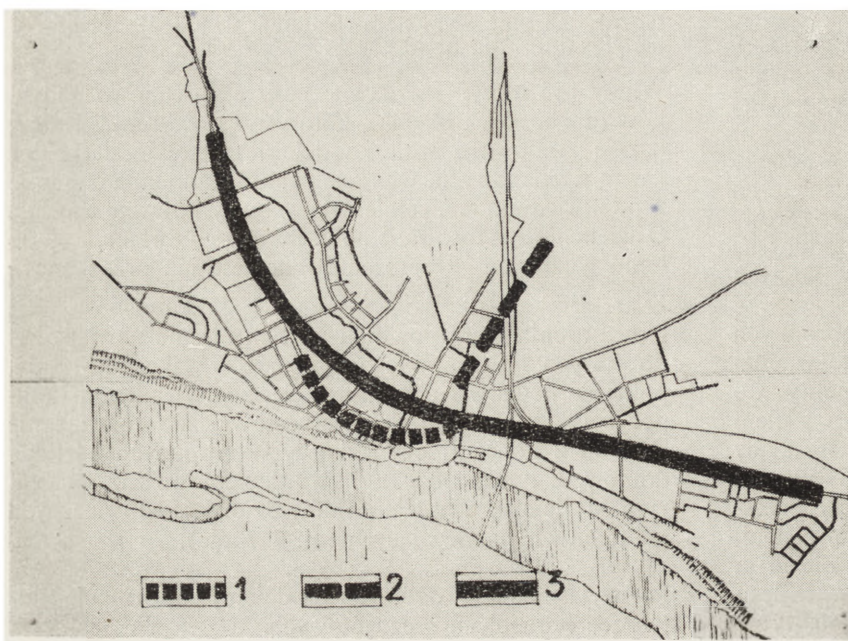
ANALIZA STANU TECHNICZNEGO (il. 13)

Na Starym Mieście i obszarach przylegających istnieje niewiele budynków w dobrym stanie technicznym. Wśród kwalifikujących się do rozbiórki wiele jest budynków nie mających wartości zabytkowej, szczególnie odnosi się to do zabudowy dużych wnętrz bloków dziewiętnastowiecznych. Jednak większość zabudowy na Starym Mieście i przy głównych ciągach na pozosta-



20. Szkic historycznej struktury funkcjonalnej miasta (do XVIII w.): 1 — centrum miasta i jego obrzeża, 2 — zamek i przedzamcze, 3 — zespół magazynowo-portowy, 4 — przedmieścia, 5 — tereny klasztoru i ogrodów klasztornych, 6 — ogrody miejskie, 7 — fortyfikacje miejskie, 8 — główny ciąg handlowy

20. A historic outline of the functional structure of the town (till 18th century); 1 — centre of the town and its adjoining area, 2 — castle and its approaches, 3 — warehouses and the port, 4 — suburbs, 5 — site of the cloister and its gardens, 6 — town gardens, 7 — town fortifications, 8 — main trading route



21. Szkic kierunków rozwoju Grudziądza: 1 — średniowieczny, częściowo kontynuowany w XIX w., 2 — jeden z dziewiętnastowiecznych, 3 — obecny

21. Outline of Grudziądz's development directions; 1 — mediaeval, partially continued in 19th cent., 2 — a 19th-century one, 3 — present

łych obszarach rewaloryzowanych — to cenne obiekty, które wymagają szybkiej interwencji remontowej. Podanie stanu technicznego zabudowy umożliwiło — przy porównaniu z planszą wartości zabytkowej — wysuwanie propozycji dotyczących utrzymania bądź wyburzeń obiektów. Było też pomocne przy oznaczaniu na planie podstawowym obiektów zagrożonych, wymagających zabezpieczenia (cennych pod względem zabytkowym, ale będących w złym stanie technicznym).

INWENTARYZACJA STUDIALNA ISTNIEJĄCEGO UKŁADU PRZESTRZENNEGO (il. 14)

Uwzględniono wyniki analizy dotyczące działek i wysokości budynków (w kondygnacjach), z zaznaczeniem bram przejazdowych i pionów komunikacyjnych. Wydobyto również jednorodne zespoły przestrzenne. Sposób uporządkowania informacji i graficznego ich zobrazowania przedstawiono w legendzie planszy.

Na Starym Mieście i dawnych przedmieściach zachowały się jedynie niewielkie i nieliczne jednorodne układy przestrzenne, charakteryzujące się podobnym układem działek, sposobem ich zagospodarowania i wysokością zabudowy. Nawet rejon Starego Miasta jest konglomeratem zabudowy różnicowanej skalą i chronologią. Dlatego zespoły przestrzenne jednorodne powinny być szczególnie starannie zachowane.

Analiza układu przestrzennego wykazała między innymi, że mieszkaniowa zabudowa dziewiętnastowieczna znajdująca się na terenie Starego Miasta ma w parametrach tylko sienie przechodnie, łączące ulice z podwórkami, nie ma natomiast bram przejazdowych, co jest charakterystyczne dla dziewiętnastowiecznych zespołów zabudowy poza terenem Starego Miasta. Z punktu widzenia projektu rewaloryzacji różnice w układzie przestrzennym parametrów rzutować będą na sposób rozwiązania obsługi komunikacyjnej usług lokalizowanych na pierwszej kondygnacji. Na Starym Mieście ruch dostawczy musi z zasady odbywać się od strony ulicy; poza zespołem staromiejskim istnieją możliwości lepszego funkcjonalnie rozwiązania zapleczy z dostawą od wnętrza bloku.

FUNKCJE ISTNIEJĄCE (il. 15)

Sposób użytkowania opracowany według przyjętych zasad w analizach urbanistycznych dodatkowo podzielono na następujące grupy: funkcje podnoszące atrakcyjność zespołu zabytkowego, obojętne i uciążliwe pod tym względem. Podano je z uwzględnieniem występowania ich na poszczególnych kondygnacjach oraz klas wielkości ich powierzchni w odniesieniu do przyziemia. Sposób uporządkowania informacji i graficznego ich zobrazowania przedstawiono w legendzie planszy. Analiza wykazała korzystne zjawisko nasycenia usługami tradycyjnych ciągów handlowych i występowanie na obszarze zabytkowym nawet znacznych zespołów o funkcjach wyłącznie mieszkaniowych. Wykazała jednak również występowanie deprecjonujących składów przemysłowych nawet w najcenniejszych zespołach spichrzów.

Dla fazy „I” wykonano następujące analizy i studia:

KRAJOBRAZ (il. 16)

Przeanalizowano problematykę zwaloryzowanego krajobrazu w odniesieniu do zespołu staromiejskiego jako całości oraz wewnątrz urbanistycznych ulic i placów. Uwzględniono: ściany, przęsłony pośrednie, podłogi i dominanty, jak również elementy zniekształcające.

Przedstawiono główne punkty, kierunki, osie i krawędzie widokowe. Sposób uporządkowania informacji i graficznego ich zobrazowania ilustruje legenda planszy. Miasto ma niezwykle cenne otwarcia krajobrazowe panoramy spichrzów i doliny Wisły oraz ekspozycję widokową (z lotu ptaka) zabudowy w partii północnej Starego Miasta i przylegającego dawnego przedmieścia z głównego punktu widokowego z postulowanej wieży zamkowej. Istnieją również cenne krajobrazowo wnętrza urbanistyczne o różnicowanym charakterze. Stwarza to szczególne wymagania przy pracach rewaloryzacyjnych.

PANORAMA ZESPOŁU ZABYTKOWEGO OD STRONY WISŁY (il. 17)

Przeprowadzono waloryzację elementów krajobrazu oraz opracowano wytyczne z podziałem panoramy na odcinki o różnicowanym zakresie stopnia ochrony i dopuszczalnych przekształceń ze szczegółowym wskazaniem elementów do usunięcia, przekształcenia oraz miejsc wymagających nowych uzupełnień. Poza roboczym przedstawieniem panoramy z graficznym oznaczeniem wytycznych konserwatorskich zaprezentowano w tej samej skali i ujęciu rozwinięcie fotograficzne istniejącej panoramy oraz projekt przedstawiający jej stan po uwzględnieniu poprawnych wniosków. Graficzne opracowanie przedstawiono na planszy.

Panorama od strony Wisły ma niezwykle dużą wartość, wymaga szczególnie starannych zabiegów łącznie z odcinkami przylegającymi, z których zwłaszcza północny stanowi obecnie bardzo niekorzystne sąsiedztwo.

INWENTARYZACJA STUDIALNA POKRYCIA ULIC I PŁACÓW ORAZ UKSZTAŁTOWANIA I POKRYCIA DACHÓW (il. 18)

Przedstawiono jedynie fragment planszy dla ilustracji metody inwentaryzacji różnorodnych materiałów i ich układów, historycznego pokrycia jezdni i chodników oraz dachów, z podaniem ich ukształtowania i kąta nachylenia połaci. Sposób uporządkowania informacji i graficznego ich zobrazowania przedstawiono w legendzie planszy. Na Starym Mieście występują jeszcze bruki i chodniki kamienne oraz powszechne jest pokrycie dachów dachówką i blachą o dekolacyjnym układzie. Stwarza to możliwości przynajmniej koncentracji pokrycia kamiennego ulic w najcenniejszych zespołach zabytkowych wewnątrz urbanistycznych, jak również korzystne warunki dla kształtowania dachów na eksponowanych otwarcich krajobrazowych.

STUDIUM LOKALNEGO CHARAKTERU ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY (il. 19)

Przeprowadzono tę analizę dla inspiracji rozwiązań kompozycyjnych w otoczeniu zabytkowym. Na podstawie wniosków dotyczących charakteru zabudowy, przede wszystkim dziewiętnastowiecznej, przeanalizowano rozwiązanie partii cokołowej, zasad kompozycyjnych, światłocieniowości, kształtowania i rozmieszczania otworów okiennych oraz partii wieńczących i dachów.

SZKIC HISTORYCZNEJ STRUKTURY FUNKCJONALNEJ MIASTA DO XVIII W. (il. 20)

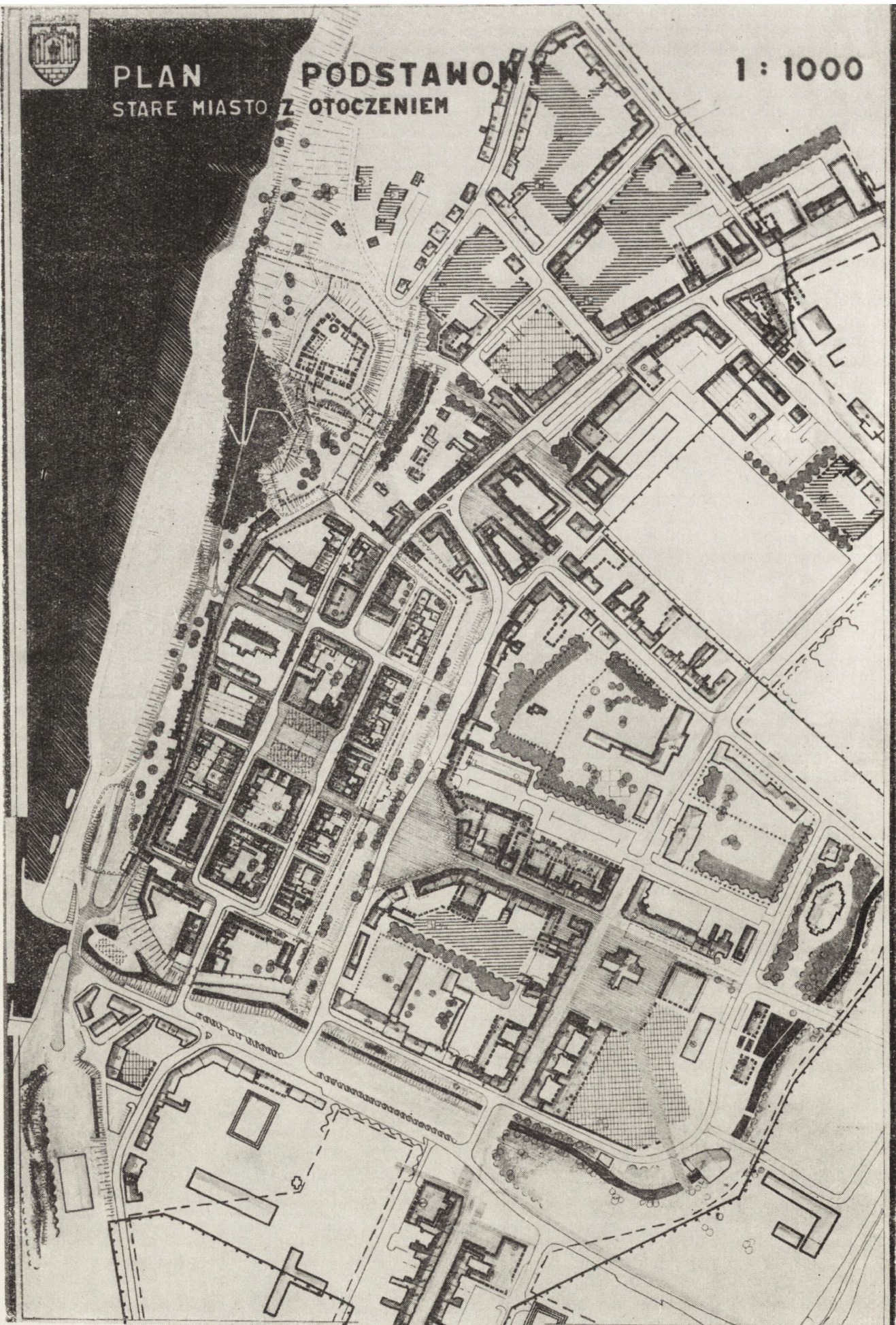
Przeprowadzono rozwarstwienie funkcjonalno-przestrzenne dawnego miasta i jego przedmieść z wydzieleniem ówczesnego centrum, obrzeży, zespołu magazynowo-portowego, fortyfikacji i ogrodów. Sposób oznaczenia przedstawiono w legendzie.

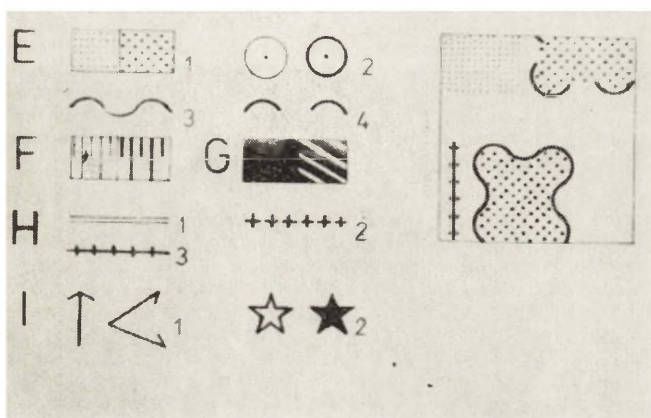
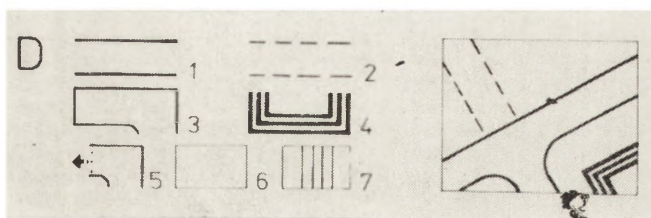
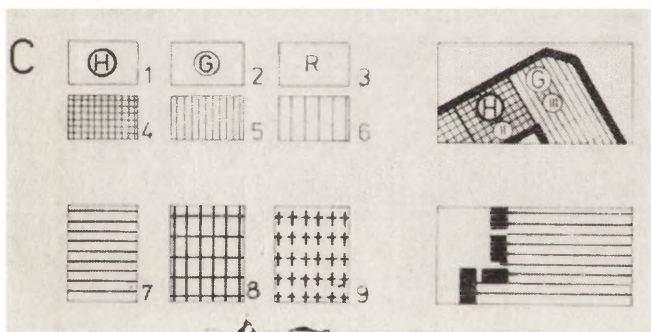
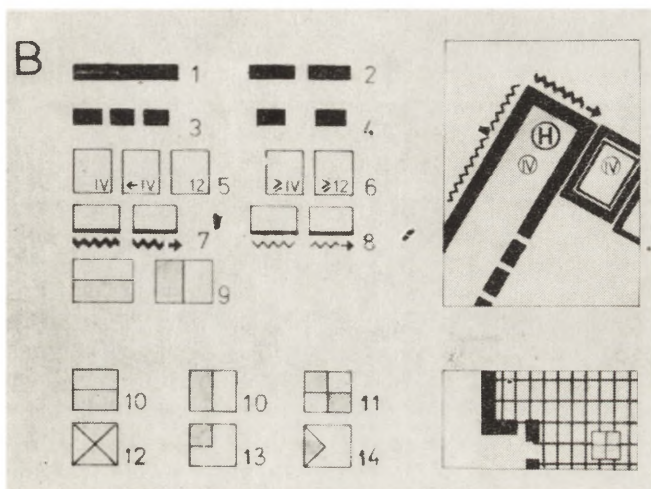
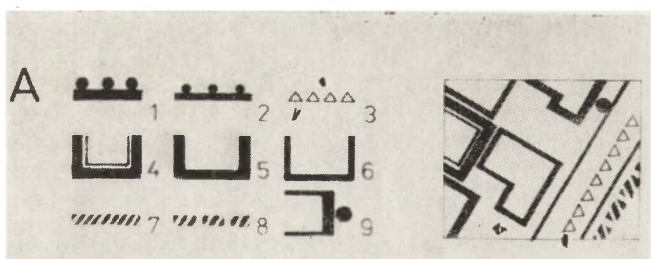


PLAN
STARE MIASTO Z OTOCZENIEM

PODSTAWOWY

1 : 1000





22. Plan podstawowy — Grudziądz, Stare Miasto z otoczeniem; A — WNIOSKI DOTYCZĄCE ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY: 1 — strefa ochrony konserwatorskiej, 2 — strefa ingerencji konserwatorskiej, 3 — tereny zastrzeżone do badań archeologicznych, 4 — zabytki, 5 — obiekty środowiskowe, 6 — obiekty współczesne, 7 — istniejące mury obronne, 8 — hipotetyczny przebieg murów obronnych, 9 — obiekty zagrożone do doraźnej interwencji; B — WNIOSKI DOTYCZĄCE UKSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENNEGO PROJEKTOWANEJ ZABUDOWY: 1 — określona linia zabudowy, 2 — określona linia zabudowy ze wskazaniem zabudowy nieciągłej, 3 — przybliżona linia zabudowy, 4 — przybliżona granica strefy zabudowy, 5 — wysokość zabudowy w kondygnacjach lub w metrach z ewentualnym wskazaniem nawiązania do otoczenia, 6 — nieprzekraczalna wysokość zabudowy, 7 — elewacja w charakterze otoczenia z ewentualnym wskazaniem nawiązania, 8 — elewacja nie kontrastująca z otoczeniem, 9 — w odniesieniu do budynku dach wysoki ze wskazaniem kierunku kalenicy, w odniesieniu do zabudowy w oznaczonej strefie, 10 — dach wysoki ze wskazaniem kierunku kalenicy, 11 — dach wysoki z mieszanym układem kalenicy w nawiązaniu do otoczenia, 12 — dach wysoki o dowolnym układzie kalenicy, 13 — dachy mieszane — płaskie i wysokie w nawiązaniu do otoczenia, 14 — dachy płaskie i wysokie o dowolnym układzie; C — FUNKCJA ZABUDOWY: 1 — adaptowana, 2 — konkretna funkcja we wskazanym budynku, 3 — konkretna funkcja w danym lub sąsiednich budynkach, 4 — funkcja drobnogabarytowa z wyłączeniem mieszkalnictwa, przemysłu i składów, 5 — funkcja średniogabarytowa z wyłączeniem mieszkalnictwa, przemysłu i składów, 6 — funkcja wielkogabarytowa z wyłączeniem mieszkalnictwa, przemysłu i składów, 7 — tereny mieszkaniowe, 8 — tereny usług, 9 — tereny usług czasowych (7, 8 — handel, rzemiosło, gastronomia, kultura); D — KOMUNIKACJA: 1 — kolowa z podaniem klasy, 2 — pieszo-jezdna, 3 — parkingi, 4 — parkingi wielopoziomowe, 5 — nie sprecyzowana linia granicy parkingu ze wskazaniem kierunku rozbudowy, 6 — ważniejsze strefy komunikacji pieszej ogólnodostępnej, 7 — tramwaj; E — ZIELEŃ: 1 — i ska i wysoka, 2 — drzewa pojedyncze istniejące i projektowane, 3 — sprecyzowana granica zieleni wysokiej, 4 — przybliżona granica zieleni wysokiej; F — FORMY TERENOWE istniejące i projektowane; G — WODA istniejąca i projektowana; H — OGRODZENIA: 1 — istniejące, 2 — ażurowe, 3 — pełne; I — WYTYPYKOWANE KOMPZYCYJNE: 1 — osie i otwarcie widokowe, 2 — dominanty istniejące i projektowane

22. Basic plan — Grudziądz, the Old Town with the adjoining areas; A — PROPOSALS CONCERNING THE EXISTING BUILDING: 1 — conservation protection zone, 2 — zone of conservation interference, 3 — grounds reserved for archaeological examinations, 4 — historic monuments, 5 — environment structures, 6 — modern structures, 7 — existing defensive walls, 8 — a hypothetical course of defensive walls, 9 — structures endangered for an immediate interference; B — PROPOSALS CONCERNING A SPATIAL SHAPING OF THE PLANNED BUILDING: 1 — a definite line of construction, 2 — a definite line of construction, with non-continuous construction pointed out, 3 — an approximate line of construction, 4 — an approximate border of the building zone, 5 — height of the constructions in tiers or in metres and if possible, pointing to the link with the surroundings, 6 — maximum height of the buildings, 7 — elevation in conformity with the character of the surrounding and a point of link, 8 — elevation non-contrasting with the surrounding, 9 — a high roof in relation to the building with pointing out a direction of the ridge towards the buildings in a delineated zone, 10 — a high roof with pointing out a direction of the ridge, 11 — a high roof with a mixed system of the ridge referring to the surrounding, 12 — a high roof with a free system of the ridge, 13 — various roofs — flat and high referring to the surrounding, 14 — flat and high roofs in a free arrangement; C — FUNCTION OF THE BUILDING: 1 — adapted, 2 — a concrete function in a particular building, 3 — a concrete function in a given neighbouring building, 4 — a small-gabarit function without housing, industry and warehouses, 6 — a large-gabarit function without housing, industry and warehouses, 7 — housing grounds, 8 — servicing grounds, 9 — grounds of temporary services (7, 8 — trade, crafts, catering, culture); D — COMMUNICATION: 1 — vehicular traffic of a specific class, 2 — pedestrian and carriageable, 3 — parking lots, 4 — multi-storey parkings, 5 — unspecified line of the parking's borderline and a direction of building expansion, 6 — major zones of pedestrian traffic of general access, 7 — trams; E — GREENERY: 1 — low and high, 2 — individual existing and planned trees, 3 — precise border-line of high greenery, 4 — approximate border-line of high greenery; F — FIELD FORMS (existing and planned); G — WATER (existing and planned); H — FENCES: 1 — existing, 2 — of an open-work character, 3 — complete; I — COMPOSITION GUIDE-LINES: 1 — axes and viewing opening, 2 — existing and planned dominants

Analiza ta jest istotna dla wysunięcia prawidłowych propozycji dotyczących ukształtowania przestrzennego i charakteru zabudowy na obszarze zabytkowym.

SZKIC KIERUNKÓW ROZWOJU MIASTA (il. 21)

Stosunkowo prosta analiza porównania dawnych i obecnych głównych kierunków koncentracji zabudowy miejskiej stanowi podstawową przesłankę dla prawidłowego wytyczenia projektowanych kierunków rozwoju śródmieścia w zgodzie z lokalnymi uwarunkowaniami, między innymi morfologii i klimatu. Analiza ta pozwoliła uchwycić charakterystyczne dla Grudziądza położenie miasta wzdłuż rzeki, ale z pewną izolacją zabudowy od skarpy pradoliny Wisły, zapewne dla uniknięcia uderzenia skracających wzdłuż rzeki wiatrów północnych i północno-zachodnich.

Dla fazy „2” opracowano koncepcję planu podstawowego (1 : 1000) oraz analizę powiązań funkcjonalno-przestrzennych obszaru objętego planem z przylegającymi terenami (1 : 2000).

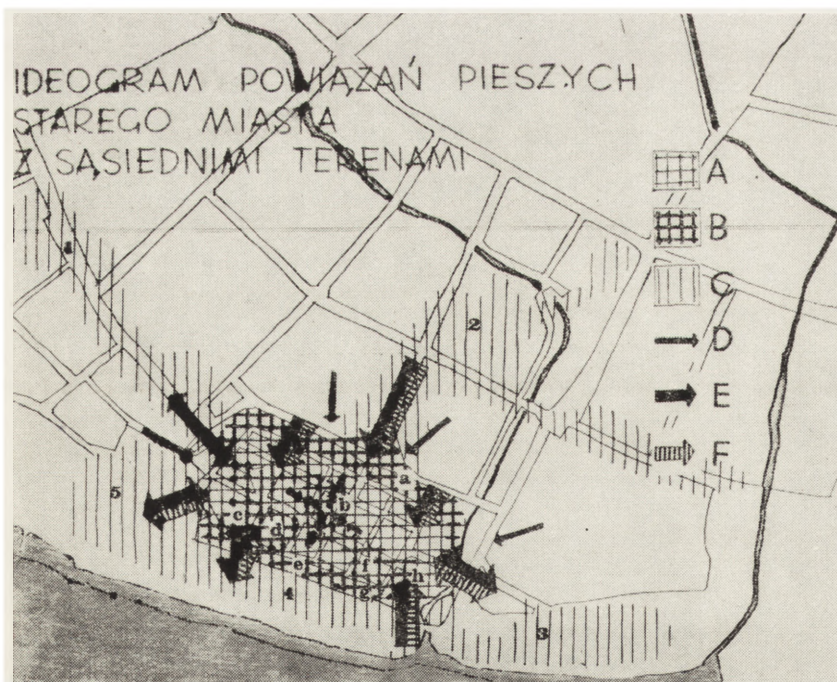
PLAN PODSTAWOWY (il. 22)

Jest to próba przedstawienia zakresu problematyki miejskiego planu szczegółowego dla terenów śródmiejskich o walorach kulturowych. Plan zawiera propozycję oznaczeń graficznych dla niezbędnych ustaleń, wytycznych i ograniczeń, podyktowaną chęcią uzupełnienia i przekształcenia niewystarczającego zasobu możliwości oznaczeń graficznych w obowiązujących przepisach dla miejscowych planów zagospodarowania przes-

trznego. Nowym koncepcji metodycznej planu polega między innymi na elastycznym traktowaniu propozycji przestrzennych i programowych, co jest bardziej zgodne z realiami realizacji, która przy procesach rewitalizacyjnych obejmuje dłuższy okres. Wprowadzono również i naniesiono na plansze wszelkie uwarunkowania i wnioski konserwatorskie.

Układ przestrzenny zdefiniowany jest trójwymiarowo, dokładniej dla Starego Miasta, ogólniej dla przylegających obszarów, gdzie operując terenami zabudowy pozostawia się większą swobodę w lokalizacji budynków. Podobnie stopień nawiązania elewacji w nowo projektowanych obiektach uzależnia się od charakteru otoczenia, wprowadzając ograniczenia tam, gdzie ze względu na zabytkowy charakter sąsiednich zespołów wydaje się to niezbędne.

Funkcje zabudowy i terenów podano ze zróżnicowaną dokładnością, pozostawiając w wielu wypadkach swobodę w doborze funkcji. Na całym obszarze rewitalizacji zdefiniowano obiekty oraz tereny mieszkaniowe, oznaczając również te budynki, w których funkcje mieszkaniowe występować powinny powyżej parteru. Było to istotne ze względu na utrzymanie pewnych enklaw o charakterze mieszkaniowym. Przy określeniu usług uwzględniono: adaptowane oraz nowe lub istniejące rozbudowane, z dokładnym określeniem obiektu, w którym mają się znajdować lub rejonu oraz rodzaju usług. Dla wielu obiektów wskazano jedynie konieczność wprowadzenia usług z grupy: kultura, handel, gastrono-



23. Ideogram powiązań pieszych Starego Miasta w Grudziądzu z sąsiednimi terenami; A — Stare Miasto, B — elementy atrakcyjne Starego Miasta (przyciągające ruch pieszy) z podaniem funkcji: a — projektowany pas zieleni rekreacyjnej z odsłoniętymi murami fortyfikacji miejskich, b — Rynek Staromiejski, c — Urząd Miejski w dawnym kolegium jezuickim, d — średniowieczny kościół farny, e — wnętrza zabytkowej ul. Spichrzowej, f — projektowany zespół hotelowy, g — Muzeum Miejskie, h — zabytkowy kościół Św. Ducha; C — tereny o funkcjach ośrodkotwórczych z podaniem ich programu: 1 — lokalna koncentracja usług handlu przy Rynku Kartoflanym, 2 — nowy zespół usługowy (handel, rzemiosło, gastronomia, USC), 3 — ogólnomiejskie tereny sportu i rekreacji z halą sportową, 4 — tereny zielone u podnóża Starego Miasta z relikami dawnego portu i ekspozycją historycznych urządzeń wodnych u ujścia Trynki, z przystankiem tramwaju wodnego oraz starym parostatkiem wykorzystanym na zaplecze gastronomiczne, 5 — Miejski Park Kultury i Wypoczynku z proponowanym punktem widokowym na miasto w miejscu dawnego donżonu, ruinami murów zamkowych, zapleczem gastronomicznym i urządzeniami dla uprawiania rekreacji czynnej latem i zimą; D — ruch lokalny; E — ruch ogólnomiejski; F — ruch turystyczny

23. Ideogram of pedestrian links of the Old Town at Grudziądz with neighbouring areas; A — the Old Town, B — attractive elements of the Old Town (attracting the walkers) with specifying the function: a — a planned recreation green belt with displayed walls of town fortifications, b — the Old Town Market Square, c — the Town Council at the former Jesuits College, d — a mediaeval church, e — interiors of historic Spichrzowa (Granaries') Street, f — a planned hotel complex, g — the Town Museum, h — historic Church of Holy Ghost; C — grounds with centre-creative functions and their programmes: 1 — local concentration of trade services at the Kartoflany Square, 2 — a new servicing centre (trade, crafts, catering enterprises, registrar's office), 3 — town's sports and recreation fields and a sports hall, 4 — green fields at the foot of the Old Town with the remaining parts of the former port and a display of historic water equipment at the mouth of the Trynka river, and a water tram port and an old steam ship used as a gastronomic unit, 5 — the Town Park of Culture and Recreation with a proposed point of viewing the town at the place of the former donjon, ruins of the castle walls, gastronomic units and facilities for active recreation in summer and in winter; D — local traffic; E — general town traffic; F — touristic traffic



24. Śródmieście Grudziądza — koncepcja: 1 — strefa ochrony konserwatorskiej, 2 — strefa ingerencji konserwatorskiej, 3 — granica opracowania
 24. Centre of the town — conception; 1 — conservation protection zone, 2 — zone of conservation intervention, 3 — borderline of the plan



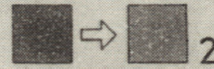
PLANSZA OPERACYJNA — ETAPOWANIE I REALIZACJA

1 : 1000

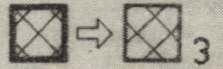


1

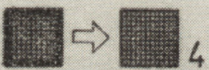
a → b



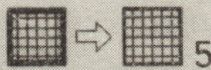
2



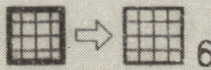
3



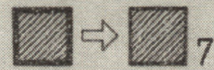
4



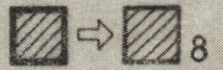
5



6



7



8

nia, rzemiosło, turystyka, nie precyzując dokładnie funkcji.

Ze względu na różnorodny moduł przestrzenny zabudowy i tradycje aranżacji parterów przyjęto podział na: usługi drobnogabarytowe — w których układ przestrzenny wewnątrz winien odpowiadać historycznym modułom ich podziału (głównie na Starym Mieście), usługi średniogabarytowe — odpowiadające ogólnie gabarytom historycznej zabudowy, ale z możliwością większych zmian układu przestrzennego wewnątrz obiektów w zależności od wprowadzanej funkcji oraz usługi wielkogabarytowe — z dowolnym układem przestrzennym wewnątrz.

Specyfikowania funkcji dokonano w obiektach, w których funkcja adaptowana jest zgodna z proponowanym profilem określonych ciągów usługowych, w budynkach zabytkowych o bogatym wystroju wewnątrz lub interesującym układzie przestrzennym i w niektórych obiektach wielkogabarytowych istniejących i projektowanych, których charakter lub lokalizacja decydują o ich przeznaczeniu. Określono funkcje terenów w celu utrzymania odpowiednich proporcji mieszkalnictwa i usług oraz

25. *Etapowanie i realizacja; 1 — interwencyjne remonty zabezpieczające w zagrożonych budynkach zabytkowych, rodzaj wykonawcy i ewentualny zakres badań każdorazowo do ustalenia; a — pierwszy etap, b — dalsze etapy, strzałką oznaczono kierunek posuwania się przy pracach realizacyjnych; 2 — wyburzenia, 3 — odsłanianie zabytkowych obwarowań połączone z konserwacją ruin i zagospodarowaniem zieleni, oparte na badaniach archeologicznych, 4 — remont z modernizacją zabytkowych budynków prowadzony przez wyspecjalizowane przedsiębiorstwo PKZ w połączeniu z badaniami historyczno-architektonicznymi, 5 — remont z modernizacją zespołów budowli zabytkowych i tradycyjnych prowadzony przez przedsiębiorstwa nie wyspecjalizowane, z zastrzeżeniem prowadzenia przez PKZ badań architektoniczno-historycznych we wszystkich obiektach i realizacji wybranych najcenniejszych obiektów, 6 — remonty z modernizacją prowadzone w zespołach zabudowy tradycyjnej, ewentualnie z pojedynczymi zabytkami (XIX w.) przez Miejskie Przedsiębiorstwa Remontowo-Budowlane, z zastrzeżeniem nadzoru naukowego oraz wykonawstwa cenniejszych elewacji przez PKZ, 7 — inwestycje prowadzone metodami nieuprzemysłowionymi, 8 — inwestycje prowadzone metodami półuprzemysłowionymi (mała prefabrykacja na placu budowy — poligon)*
Uwaga: inwestycje prowadzone metodami uprzemysłowionymi przewidziane są poza terenem opracowania w skali 1:1000 zarówno dla mieszkalnictwa, jak i dla usług i dlatego, mimo że przewidywane w realizacji programu śródmieścia, nie są wykazane na planszy

25. *Staging and execution; 1 — intervention protecting repairs in endangered historic buildings, kind of the executor and a scope of studies to be decided at each particular case; a — the first stage, b — subsequent stages, the arrow shows a direction of proceeding with execution works; 2 — demolitions, 3 — uncovering of historic retrenchments combined with the conservation of ruins and greenery planting, based on archaeological studies, 4 — repair and modernization of historic buildings carried out by a specialized enterprise (the Monuments Conservation Workshop) together with historic and architectonic investigations, 5 — repair and modernization of historic and traditional building complexes carried out by non-specialized enterprises providing that architectonic and historic studies in all structures as well as the execution of chosen most valuable objects will be carried out by the Monuments Conservation Workshop, 6 — repairs and modernization carried out in complexes of traditional buildings, or with individual historic structures only (19th cent.) by the town repair and building companies on the condition that the Monuments Conservation Workshop will supervise the works done on more important elevations, 7 — investments made by means of non-industrialized methods, 8 — investments made by means of semi-industrialized methods (fine pre-fabrication on the building site)*
Note: investments made by means of industrialized methods are envisaged outside the site of the plan (1:1000), with regard to both housing and services and therefore, although they are planned in the execution of the programme for the centre, they are not shown on the illustration

zapewnienia obsługi komunikacyjnej i właściwych warunków mieszkaniowych na obszarze rewaloryzowanym. Dotyczy to szczególnie terenów mieszkaniowych, komunikacji i parkingów, ciągów pieszych i zieleni.

Ustalenia takie umożliwiają inwestorowi prowadzenie elastycznej polityki w zakresie usług, zobowiązując go jednak do zachowania wzajemnych proporcji powierzchni użytkowych poszczególnych rodzajów usług określonych procentowo. Jednostki, w których usługi powinny się zbilansować, nie mogą być zbyt duże. Na przykładzie rewaloryzacji w Grudziądzu można by przyjąć następujące jednostki, zakładając, że usługi handlu, gastronomii, rzemiosła dla poszczególnych jednostek równe są 100%.

— Stare Miasto: usługi handlu = 30%, usługi gastronomii = 35%, usługi rzemiosła = 35%. Usługi związane z kulturą i obsługą turystyki podano obiektami.

— Ciąg ul. Mickiewicza od pl. Wolności do ul. Sienkiewicza z przyległymi blokami: usługi handlu = 45%, usługi gastronomii = 20%, usługi rzemiosła = 35%, pozostałe podano przy poszczególnych obiektach.

— Ciąg handlowy ul. Wybickiego na odcinku od Starego Miasta do Rynku Kartoflanego: usługi handlu 60%, usługi gastronomii = 20%, usługi rzemiosła = 20%, pozostałe podano konkretnie.

Sposób uporządkowania informacji i graficznego ich zobrazowania przedstawiono w legendzie planszy.

IDEOGRAM POWIĄZAŃ PIESZYCH STAREGO MIASTA Z SASIEDNIMI TERENAMI (il. 23)

Opracowano go dla wykazania i zarazem sprawdzenia bezpośrednich powiązań pieszych Starego Miasta z przylegającymi doń terenami, co jest istotne dla ożywienia tego obszaru i stworzenia z niego celu różnorodnych „interesów” mieszkańców i turystów.

Na rysunku uwzględniono ruch codzienny mieszkańców Starego Miasta oraz mieszkańców przylegających do niego zespołów mieszkaniowych, ruch ogólnomiejski i turystyczny wykazany z najbliższych przystanków komunikacji masowej lądowej i wodnej oraz parkingów. Przedstawiono również sprzężenia zwrotne w zakresie ruchu ogólnomiejskiego i turystycznego między obszarem Starego Miasta i przylegającymi do niego ciągami usługowymi oraz atrakcyjnymi terenami rekreacyjno-sportowymi.

KONCEPCJA ŚRÓDMIEŚCIA (il. 24)

Plansza ta wyjaśnia powiązania funkcjonalno-przestrzenne obszaru zabytkowego z przylegającymi terenami śródmieścia, stanowiąc zarazem dla niego koncepcję programowo-przestrzenną.

Nawiązując do tradycji, proponuje się uaktywnienie historycznych traktów handlowych wychodzących ze Starego Miasta przez utworzenie jako podstawowego — linearnego ciągłego systemu usług, obejmującego ul. Wybickiego z lokalną koncentracją usług w rejonie Rynku Kartoflanego, Starego Rynku oraz rejon ul. Mickiewicza, Sienkiewicza i 1 Maja również z lokalną koncentracją usług.

Biorąc pod uwagę istniejące zainwestowanie o charakterze ogólnomiejskim rejonu na południe od stadionu sportowego między Rowem Hermana i ul. 15 Grudnia oraz fakt, że jest to teren łatwo dostępny pod względem realizacyjnym i leży jednocześnie na kierunku Stare Miasto — dworzec kolejowy oraz przy głównej arterii wiążącej z centrum dzielnice północne i południowe,



26. Fragment planu realizacyjnego

26. Detail of the execution plan

proponuje się lokalizację części programu usług ogólnomiejskich w tym rejonie i czytelne ich powiązanie ciągiem pieszym z rewitalizowanymi terenami śródmieścia. Przy głównych usługowych ciągach ulicznych partery wykorzystuje się przede wszystkim dla handlu, gastronomii i rzemiosła. Na wyższych kondygnacjach starano się w miarę możliwości pozostawić funkcje mieszkaniowe. Luki w zabudowie obrzeżnej, po niezbędnych wyburzeniach, uzupełnia się większymi obiektami kubaturowymi o charakterze usługowym (poza Starym Miastem). Nasylenie obiektami usługowymi i mieszkalnictwem na terenie rewitalizacji (ujęty w skali 1:1000) wynika z przeanalizowanej chłonności tego rejonu, obliczonej na podstawie szczegółowych studiów. Rozmieszczenie elementów programu usługowego w poszczególnych kwartałach uzależniono między innymi od warunków mieszkaniowych w istniejącej zabudowie. Usługi koncentruje się w parterach zabudowy przyulicznej oraz w obiektach niedostatecznie doświetlonych i nie spełniających współczesnych wymogów standardu mieszkaniowego. Przy ciągach handlowych zaproponowano równoległe do niektórych ich fragmentów pasaże piesze, częściowo kryte, o wyłącznie usługowym programie, jak np. na zapleczu ul. Mickiewicza od placu Wolności do ul. Sienkiewicza, wzdłuż zabudowy wschodniej pierzei ul. Sienkiewicza i w rejonie Rynku Kartoflanego.

Przyjęto, że na terenie śródmieścia w granicach opracowania w skali 1:2000 powinno mieszkać 15 tys. osób. Część kubatury mieszkaniowej ze względu na zły stan zabudowy przewidziano do wyburzenia, w pozostałych obiektach proponuje się rozgęszczenie. Główne inwestycje mieszkaniowe planowane są w rejonie między Rowem Hermana i ul. 23 Stycznia, gdzie pozostaje jedynie obrzeżna zabudowa ulic i duże wolne przestrzenie wewnątrzblokowe (dopuszczalne technologie przemysłowe). W pozostałych blokach zabudowa mieszkaniowa stanowić będzie uzupełnienie istniejącego już programu. W obiektach przyulicznych wielokrotnie pozostawia się funkcje mieszkaniowe, adaptując lub rozszerzając program usługowy w parterach.

W rejonie Starego Miasta oraz w części północnej terenu opracowania pozostawiono enklawy wyłącznie zabudowy mieszkaniowej z programem usług podstawowych. Stanowi to nawiązanie do tradycji programowych w tych rejonach, które nie kolidują z postulowanymi kierunkami rozwoju centrum ogólnomiejskiego.

W zakresie usług oświaty zaproponowano lokalizację pięciu przedszkoli, częściowo w obiektach adaptowanych, częściowo w nowych, adaptowano dwie szkoły podstawowe i zaprojektowano rozbudowę trzeciej istniejącej, przystosowując ich kubatury do potrzeb systemu 10-letniego i zapewniając możliwie równomierny

promień dojścia pieszego do szkół z zespołów mieszkaniowych. Adaptowano również większą część obiektów, w których mieszczą się obecnie liczne szkoły zawodowe i specjalistyczne, korygując ich wielkość, i — w miarę możliwości w warunkach śródmiejskich — powierzchnie ich działek. Zmieniono lokalizację internatów, które przede wszystkim były zgrupowane w niekorzystnym sąsiedztwie zakładu karnego.

Przewiduje się czytelne wydzielenie w śródmieściu terenów zielonych o charakterze skwerów i parków oraz terenów rekreacyjno-sportowych.

Wzdłuż przewidzianych do odstonięcia murów Starego Miasta projektuje się pas zieleni związany z ekspozycją relikwów murów obronnych i fosy. Poza funkcją najbliższego zielonego zaplecza Starego Miasta będzie on odgrywać ważną rolę wydzielenia i podkreślenia średniowiecznego układu miasta. Zielony ciąg o charakterze skweru wzdłuż kanału Trynki częściowo się wiąże z zielonym pasem dawnych fortyfikacji, wzbogacając go elementami wodnymi i tworząc klin wchodzący w dalsze tereny śródmieścia.

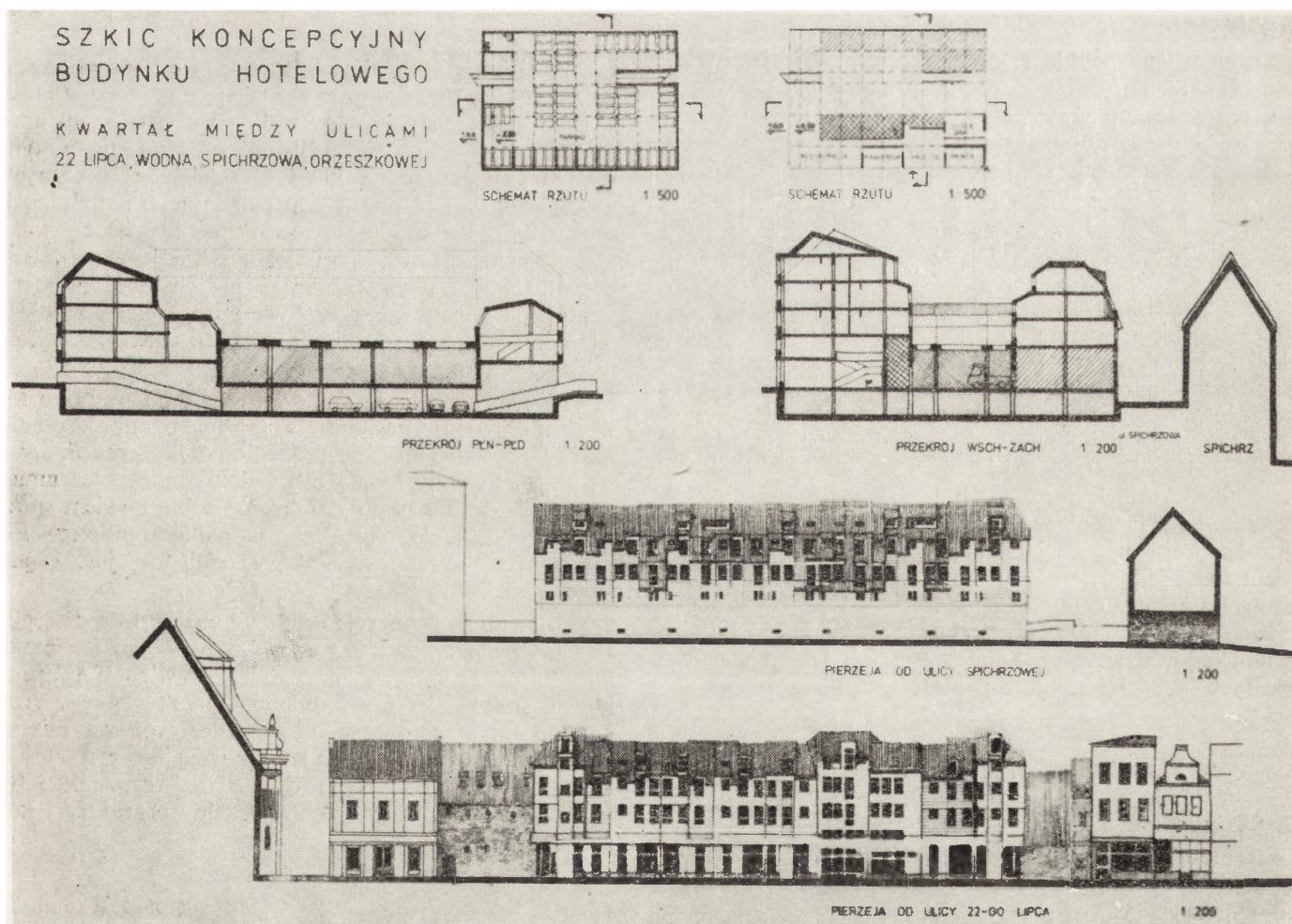
Tereny zielone leżące między skarpą i brzegiem Wisły, wzbogacone przewidywanymi do badań archeologicznych terenami średniowiecznego portu i ujściem kanału Trynki oraz wspaniałymi widokami na panoramę spichrzów i dolinę Wisły, stanowią bardzo atrakcyjny teren

zielony najbliższego zaplecza Starego Miasta, połączony bezpośrednio z parkiem na Górze Zamkowej.

Naturalną kontynuację zielonych terenów wzdłuż Wisły będą stanowić zespoły rekreacyjno-sportowe leżące na południe od Starego Miasta.

Postuluje się likwidację na obszarze śródmieścia uciążliwych obiektów przemysłowych i przeniesienie ich do dzielnic przemysłowo-składowych. Pozostawia się jedynie przewidziany do adaptacji zespół przemysłowy zlokalizowany w rejonie linii kolejowej, z pewną korektą terenu, niezbędną dla właściwego przeprowadzenia komunikacji kołowej.

Należałoby również przeprowadzić w przyszłości niewielką korektę terenu zakładu karnego, aby zespół barokowego kościoła i klasztoru włączyć do obszarów ogólnodostępnych. Ma to istotne znaczenie dla kompozycji przestrzennej północnej części śródmieścia wzdłuż ul. Wybickiego. Wrysowano postulowane granice zakładu karnego oraz propozycję rozwiązania otoczenia. Pod względem przestrzennym dążono do zachowania obrzeżnej zabudowy kwartałów, charakterystycznej (z wyjątkiem rejonu dworca kolejowego i na północny zachód od terenów stadionu) dla większości istniejącej tkanki zabudowy śródmieścia Grudziądza. Inne ograniczenia przestrzenne podano na planszach.



27. Szkic koncepcyjny budynku hotelowego w Grudziądz w kwartale między ulicami: 22 Lipca, Wodną, Spichrzową i Orzeszkowej

27. Conceptual outline of a hotel building at Grudziądz in the quarter between the streets: 22 Lipca, Wodna, Spichrzowa and Orzeszkowa

Układ komunikacyjny dostosowano do skali i charakteru miasta. Ulice o najsilniejszym natężeniu ruchu odsunięto od Starego Miasta, przesuując je do środka ciężkości śródmieścia. Jest to szczególnie istotne, ponieważ przez pewien czas trasa N—S przejąc musi ruch przez miasto o charakterze tranzytowym. Nowy układ komunikacyjny wpisano w istniejącą tkankę przy założeniu najmniejszych wyburzeń obecnej substancji mieszkaniowej. Na Starym Mieście pozostawiono ruch kołowy z ograniczeniem do ruchu lokalnego mieszkańców i innych stałych użytkowników, proponując jedynie zamianę niektórych ulic na jednokierunkowe. Z punktu widzenia zachowania wartości istniejącej tkanki zabudowy możliwe równomierne rozłożenie ruchu kołowego wydaje się słuszniejsze niż komasowanie go na zapleczach intensywnie nasyconych usługami ciągów pieszych. Jest to również bardziej prawidłowe ze względu na ożywienie zespołu zabytkowego jako całości.

Układ komunikacyjny funkcjonalnego śródmieścia Grudziądza oparto na dwóch prostopadłych do siebie trasach ruchu normalnego (oś N—S: ul. Wybickiego, Michałowa, Wojska Polskiego, 15 Grudnia, Warszawską-bis i oś W—E—trasa mostowa). Ze względu na pasmowy układ miasta oś N—S wspomagana będzie przez jeszcze dwie trasy o tym samym kierunku. Na osi W—E przewidziano dwie trasy zbiorcze odprowadzające ruch z rejonu Starego Miasta do tras obwodowych (ciąg ulic: Gen. Sikorskiego, Mikołaja z Ryńska, Waryńskiego i drugi: 25 Stycznia, Rapackiego). Pozostałe ulice w śródmieściu zaprojektowano jako lokalne o funkcjach odpowiadających obszarowi, przez który przebiegają.

Podstawowym środkiem komunikacji miejskiej będzie tramwaj. Komunikacja autobusowa służyć ma powiązaniu dzielnic peryferyjnych ze śródmieściem miasta w taki sposób, aby mogła również przenosić potoki pasażerów na terenie śródmieścia. Przewiduje się wprowadzenie tramwaju wodnego dla połączenia południowych dzielnic miasta z północnymi, z przystanią na wysokości ujścia Trynki. Komunikacja autobusowa PKS obsługiwać będzie ruch pasażerski międzymiastowy oraz podmiejski. Dworzec PKS zaprojektowano przy ul. Rapackiego; sprzężono go z przystankami miejskiej komunikacji autobusowej i z pętlą tramwajową. Zaproponowano kilka różnorodnych ciągów pieszych, połączonych ze Starym Miastem, z których najważniejszym jest ciąg handlowy wyłącznie dla ruchu pieszego wiążący Rynek Staromiejski poprzez ul. Mickiewicza z placem projektowanym przy skrzyżowaniu ulic: Mickiewicza i Sienkiewicza. Pozostałe ciągi usługowe uliczne proponuje się jako pieszo-jezdne z wprowadzeniem tylko jednego rodzaju komunikacji, jak np. tramwaju wzdłuż ciągu ulic: Sienkiewicza—1 Maja, komunikacji kołowej wzdłuż ul. Wybickiego, lokalnego ruchu samochodowego na ul. Spichrzowej itp. Układ ciągów pieszych uzupełniony jest pasami zieleni.

WNIOSKI DO PLANÓW WYŻSZEGO RZĘDU

1. Do planu ogólnego:

— Ustalona w analizach szczegółowych chłonność obszaru zabytkowego winna być przestrzegana w planie ogólnym.

— Układ centrum w planie ogólnym winien być zweryfikowany zgodnie z wytycznymi wynikającymi z badań szczegółowych.

— Arteria komunikacyjna NII (w planie szczegółowym biegnąca ul. Groblową) nie może przechodzić ul. Groblową, ponieważ ze względu na jej parametry uniemożliwia wydobycie w zieleni zabytkowych obwarowań średniowiecznego Starego Miasta i siedemnastowiecznego rawelinu. Należy również uwzględnić w planie ogólnym takie zagadnienia dotyczące komunikacji na tym obszarze, jak nowa lokalizacja NII, usytuowanie dworca PKS, zmiany przebiegu linii tramwajowej oraz wprowadzenie tramwaju wodnego, zgodnie z oznaczeniem na plan-szach.

— Wylot kolektora miejskiego projektowany u podnóża Góry Zamkowej winien być przesunięty o kilkaset metrów na północ.

2. Do planu regionalnego:

— W związku z planowaną regulacją Wisły próg wodny, który przewidywany jest w Grudziądzu, winien być zlokalizowany poniżej Góry Zamkowej, natomiast spiętnienie wody winno być takie, aby poniżej ścisłej skarpy zabytkowej pozostał jeszcze pas terenu szerokości przynajmniej 15—20 m (promenada z najpiękniejszym widokiem na spichrze).

ETAPOWANIE I REALIZACJA (il. 25)

Przyjęto zasadę, że wnioski szczegółowe opracowuje się jedynie dla najbliższego etapu realizacji, ze wskazaniem kierunku dalszego postępowania w następujących etapach. Przy obecnym szybkim postępie w budownictwie niecelowe jest określanie technologii i tempa prac realizacyjnych dla zbyt odległej przyszłości.

Określając sposób realizacji starano się zaproponować zróżnicowane rodzaje prac, wymagające różnego stopnia specjalizacji przedsiębiorstw wykonawczych, co stwarza większą elastyczność i możliwość prowadzenia w tym samym czasie prac na kilku odcinkach przez różnych wykonawców. Dla pierwszego etapu prace najpilniejsze oraz dające najbardziej ewidentne efekty, co powinno ułatwić władzom miejskim uzyskanie kredytów na dalszy proces rewaloryzacji i wywołać przychyłność miejscowego społeczeństwa. Szczegółowe propozycje ze wskazaniem kolejności i typologii prac oraz rodzajów wykonawców podano na planszy.

Myślą przewodnią proponowanych opracowań było, wbrew pozorom, dążenie do możliwego uproszczenia zakresu i sposobu sporządzania dokumentacji, aby znaczne jej człony mogły być wykonywane przez mniej wyspecjalizowane zespoły. Zdajemy sobie bowiem sprawę z tego, że wiele miast czeka na podjęcie prac rewaloryzacyjnych, natomiast liczba specjalistów jest ciągle jeszcze niedostateczna.

Przedstawione propozycje studiów i analiz służą do tego, aby możliwie dokładnie i głęboko rozważyć i „zrozumieć” proces rozwojowy danego miasta w pełni uwarunkowań środowiska przyrodniczego i kulturowego. Propozycje dotyczące obecnego i przyszłego rozwoju miasta winny stanowić harmonijną kontynuację jego przeszłości, zintegrowanej z potrzebami dnia dzisiejszego, tak, żeby utrzymać jego lokalny, niepowtarzalny charakter i koloryt.

*doc. dr Andrzej Gruszecki
mgr Krystyna Guranowska-Gruszecka
mgr Jacek Szerszeń
Wydział Architektury
Politechnika Warszawska*

A PROPOSED METHOD OF MAKING DETAILED LOCAL PLANS FOR THE AREAS WITH CULTURAL VALUES AS EXEMPLIFIED BY THE CENTRE OF GRUZIADZ

The present report which is a kind of a study and of a plan is the competition work that has been awarded the 1st prize in the strict competition of the Society of Polish Town-Planners in 1978. The object of the competition was to work out a method of drawing detailed local plans for the areas with cultural values and to verify it on the example of Grudziądz. This problem has gained lately in importance in Poland; the number of works on the revalorization of the areas with cultural values has grown in an avalanchelike way. Different approaches have been adopted, some of them very interesting. There exists however a need to standardize elaborations and to adopt principles that might be applied not only in the towns of great historic interest but also in the average ones which make the most numerous group.

Grudziądz, situated on the lower Vistula in the Pomerania, is a medium-size town (92 thousand inhabitants at present). Despite individual highly valued historic monuments, its mediaeval outline and an imposing panorama of mediaeval granaries, the town was rebuilt in the 19th century in such a way that nowadays it is regarded as a town of an average historic value, although its 19th-century buildings undoubtedly deserve some interest.

The basic assumption of the presented method is a complex recognition of the town, and especially of its conditioning and cultural and natural environment, which is in line with tendencies adopted at the UNESCO general conference held at Nairobi in 1976. Such a recognition makes it possible to understand characteristic specific features of the town and to draw proper conclusions on its present and future development that should offer a harmonious continuation of the ages-long history and traditions of the town.

The article describes a complete proposal of the studies and elaborations, partially already in use and partially suggested for the first time. It is the most comprehensive and complete proposal that has ever been pushed forward in Poland. The proposal combines into a standardized system the elaborations pertaining both to town-planning and to a specific cultural and monumental character of the area. It has been agreed that the level of exactness of the elaboration should depend upon cultural values of the complex and its elements. To this end the reports have been divided into three groups denoted with letter symbols: **FUNDAMENTAL (P)** — obligatory for every settlement unit of historic merit, **PARTICULAR** or **SPECIALISTIC (S)** — obligatory only for certain more significant units or their parts and **FUNDAMENTAL — PARTICULAR (PS)** which may be carried out to a different extent: more general (then they have a quality of a fundamental report) and particular.

The phase "O" envisages the gathering of materials on three groups of problems. The first of them are guide-lines from supreme plans of land development, guide-lines of economic planning bodies and of the Voivodship Monuments Conservator, and finally of the Nature Conservator. The second group covers all sorts of recording including a technical condition of the buildings, their utilization, proprietorship, density of population, technical infrastructure and communication system. It is also suggested that at that stage a study should be carried out of the cultural environment with a chronological stratification and local valorization (a cultural configuration of the area, greenery, water system, roads, streets, squares and buildings).

Analyses and studies for a draft plan will be prepared in the 1st stage. They cover the following problems: climate, a record of lands (with postulates on the protection of arable lands), a subterranean structure of the area, a geological study recording of the natural forms of land configuration, an ecosphere of the natural plant environment, contamination and arduousness of the environment, isolation (with regard to selected housing interiors or floors at individual tiers), studies of the landscape of the historic complex as a whole as well as of the interior of streets and squares, a record of green plots, a kind of the covering of streets and squares, building materials, roofs' shapes and covering, studies on the colouring of buildings with a chronological stratification in order to find out the colouring of urbanistic interiors, a study record of historic forms of buildings' interiors, details and equipment, an analysis of a local character of existing buildings and shaping the new housing constructions neighbouring historic and traditional complexes, a spatial structure of the complex with a delineation of plots, basic horizontal and vertical communication and height of building structures (the isolation of the complexes spatially uniform), a historical functional structure of the town, historical lines of its development, illumination of the urban interiors as well as signs and advertisements, tourism (general guide-lines for the region or a detailed analysis with a specification of routes of sight-seeing). A collective analysis of the hitherto materials and elaborations is envisaged at the end of this phase and also suggestions on the verification of plans at a higher level as well as a specification of the assumptions for a local fundamental plan.

A variant rendering of the plan will be worked out in the 2nd stage, explaining also functional and spatial links between the area covered by the plan and the adjoining lands.

The third phase will consist in elaborating a proper draft plan based on a chosen variant of the conception. In view of long-term revalorization processes a detailed plan should rather have a character of a strategic plan than of a detailed draft. An attempt has been made to work out for the plan a new form of urbanistic recording which would be more flexible and at the same time would offer a possibility for a more complete rendering of these elements, the execution of which in a proposed form and with a given function is considered indispensable. The plan contains conservation guide-lines in the field of protection zones, structures to be preserved, endangered structures that require an immediate intervention, areas destined for housing construction with definite requirements as to the structure, dimensions and bordering lines as well as losses to be made up, with a specification of the principles of their shaping and also a delineation of areas and buildings of different utilization and a possibility to operate with groups of joint functions, and finally a delineation of communication, greenery and water systems. A detailed scope of the information and mode of its representation have been given in a legend of the draft (1:1000) translated into English.

Moreover, it has been proposed to prepare a report on the staging and mode of execution, with a specification of technology and sort of executors for the nearest stage.

Endeavours have been made to ensure that studies and elaborations will be simple for the realisation by less specialized groups, taking into account a present situation when there are only high-class specialists and many towns that wait for revalorization plans.