

Mirosław Przyłęcki

Działania rewaloryzacyjne w zabytkowych miastach Dolnego Śląska

Ochrona Zabytków 33/1 (128), 3-14

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.

MIROSLAW PRZYŁĘCKI

DZIAŁANIA REWALORYZACYJNE W ZABYTKOWYCH MIASTACH DOLNEGO ŚLĄSKA

Zadania kompleksowej koordynacji działań konserwatorskich oraz proces odbudowy, przebudowy i rozbudowy licznych zabytkowych miast Dolnego Śląska¹ podjęto w zasadzie dopiero w 1959 r. Przeprowadzona w latach 1959—1961 i zaktualizowana w 1964 r. ewidencja zabytków urbanistyki² zobrazowała różnorodne potrzeby konserwatorskie, pozwoliła na zestawienie planowanych zadań z zakresu wszechstronnie pojętej ochrony zabytków z orientacyjnie zbadanymi możliwościami realizacyjnymi resortu kultury i sztuki i władz terenowych ówczesnego województwa wrocławskiego.

Materiały uzyskane w trakcie ewidencji dały konserwatorowi zestaw informacji niezbędnych dla wydania orzeczeń o uznaniu za zabytkowe określonych miast, ustalenia wytycznych konserwatorskich do projektów planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego, wydawania nakazów i zakazów administracyjnych, podejmowania szczegółowych badań historycznych, archeologicznych i architektonicznych, skutecznego interweniowania w procesie przekształceń funkcjonalnych i przestrzennych wprowadzonych na obszarze zabytkowych ośrodków miejskich objętych uprzednio formalnie ochroną konserwatorską, dokonywania roboczych uzgodnień planów porządkowania, odbudowy, rozbudowy i przebudowy miast.

Podsumowanie ewidencji wykazało, że w ówczesnym województwie wrocławskim było 87 miast z historycznie ukształtowanym układem przestrzennym, oraz z prawami miejskimi zachowanymi od pierwszej ćwierci XIII aż do XVIII w.³

¹ Rozważania poniższe będą dotyczyły w zasadzie tylko centralnej części Dolnego Śląska, tj. obszaru należącego w latach 1952—1975 do województwa wrocławskiego, a od 1975 r. do województw: wrocławskiego, jeleniogórskiego, legnickiego i wałbrzyskiego, częściowo leszczyńskiego (miasta Góra i Wąsosz) oraz kaliskiego (miasta Międzybórz i Syców). Rejonizacja taka podyktowana jest obserwacjami i poczynaniami dokonywanymi przez autora jako wojewódzkiego konserwatora zabytków we Wrocławiu w latach 1958—1973, a od 1973 r. wicedyrektora Oddziału PP PKZ we Wrocławiu, obejmującego swą działalnością określone wyżej obszary dawnego Dolnego Śląska oraz województwa opolskiego.

² O ewidencji tej szerzej pisał M. Przyłęcki [w:] *Problemy konserwatorskie miast Dolnego Śląska*, „Biblioteka Muzealnictwa

Daty lokacji miast nie oznaczają na ogół początku ich istnienia. Zdecydowana większość miast istniała już — nieraz długo — przed nadaniem prawa lokacyjnego, a uzyskanie praw miejskich świadczyło tylko o zmianach ekonomiczno-prawnych lub przekształceniach przestrzennych miejscowości istniejącej już dawniej. Były to bądź podgrodzia wczesnośredniowieczne i średniowieczne, jak Niemcza (lokacja dopiero ok. 1282 r.), Bardo Śląskie (ok. 1300 r.), Bolków (ok. 1276 r.), Strzegom (po 1241 r.) czy Wleń (ok. 1260 r.), bądź stare osady handlowe, jak np. Złotoryja (lokacja ok. 1211 r.), Lwówek Śl. (lokacja w 1217 r.). Niektóre z nich mogły być ważnymi ośrodkami administracyjnymi, może ośrodkami produkcji rzemieślniczej jeszcze przed otrzymaniem prawa miejskiego typu zachodnioeuropejskiego. Do ośrodków takich należały Wrocław (pierwsza lokacja w 1241, ostatnia w 1261 r.), Świdnica (1267), Legnica (1252), Jelenia Góra (druga połowa XIII w.), Kamienna Góra (1249), Lubań (1268), Oława (1243), Oleśnica (1255) i inne.

O zabytkowym charakterze zewidencjonowanych miast świadczył też m. in. zasób zachowanych w nich zabytków architektonicznych. Ewidencja zabytków budownictwa i architektury przeprowadzona w latach 1962—1964, a weryfikowana w latach 1970—1971, objęła 3222 obiekty. Z tej liczby 1347 zabytków zlokalizowanych było w miastach historycznych.

Do zabytków tych, bardzo charakterystycznych dla miast Dolnego Śląska, należą m. in. wspaniałe średniowieczne i barokowe kościoły w Legnicy, Świdnicy, Strzegomiu, Jeleniej Górze, Kłodzku, Oleśnicy, Bystrzy-

o Ochrony Zabytków”, seria B, tom XVIII, Warszawa 1967, s.102; oraz L. K o z a k i e w i c z [w:] „Biuletynie Informacyjnym PKZ”, nr 2, 1966.

³ Wzrost zainteresowań urbanistyką i architekturą drugiej połowy XIX w. oraz początków XX w., datujący się w zasadzie dopiero od końca lat sześćdziesiątych, wskazuje na potrzebę uzupełnienia listy zabytkowych miast i osiedli Dolnego Śląska o kilkanaście osiedli przemysłowych, kilkanaście miast-uzdrowisk, o miasta rozwinięte wokół węzłów kolejowych i o kilka innych interesujących założeń urbanistycznych z przełomu XIX i XX w. Spory budzi propozycja ujęcia w ewidencji 17 osiedli, które przez krótki okres miały prawa miejskie, ale nie zachowały miejskiego charakteru przestrzennego.



1. Wołów, ratusz, stan po odbudowie w 1962 r., proj. M. Przylęcki (fot. J. Milka)

1. Wołów, the Town-Hall, condition after reconstruction in 1962, designed by M. Przylęcki



2. Oleśnica, odbudowany kościół Św. Trójcy (proj. M. Stasiuk) oraz nowa zabudowa przy ul. Roosevelta, stan w 1972 r. (fot. T. Stalmarski)

2. Oleśnica, the rebuilt Holy Trinity Church (designed by M. Stasiuk) and new buildings at Roosevelt Street, condition in 1972

cy, Złotorzy, Lwówku, Bolesławcu, Jaworze; sprzężone z miastami zamki, np. w Ząbkowicach Śl., Bolkowie, Legnicy, Oleśnicy, Jaworze; ratusze miejskie, przede wszystkim wspaniałe budowle w Lwówku, Bolesławcu, Świdnicy, Legnicy, Kłodzku, Wołowie i Oławie i te skromniejsze w Świebodzicach, Bystrzycy, Nowogrodzcu, Złotorzy i wielu innych miastach dolnośląskich; zespoły średniowiecznych fortyfikacji miejskich w Lwówku, Dzierżoniowie, Ząbkowicach, Oleśnicy, Bystrzycy, Złotorzy, Bolesławcu i innych miastach województwa wrocławskiego.

Należą tu także interesujące założenia pałacowe (np. w Oławie, Legnicy, Kłodzku, Chocianowie), klasztory miejskie i dawne szkoły (np. w Legnicy, Lubomierzu, Świdnicy, Jaworze, Kłodzku, Złotorzy, Lwówku, Wołowie). W tej grupie zabytków charakterystycznych dla historycznych ośrodków miejskich na Dolnym Śląsku znalazły się stosunkowo liczne (w porównaniu z innymi regionami kraju) i bardzo interesujące zespoły kamienic wzniesionych w XVI, XVII, XVIII czy w początkach XIX w. Niektóre z nich — pomimo przebudowy — zachowały relikty wcześniejszych budowli z okresu średniowiecza. Kamienice te reprezentowały — bogate nieraz — formy renesansowe, barokowe i klasycystyczne. Ich skala wiązała się ze średniowiecznym podziałem na parcele

wytyczone wzdłuż ulic i placów, a gabaryt dostosowany był do wielkości miasta, jego programu funkcjonalnego i proporcji ukształtowanych w minionych epokach. Najcenniejsze zespoły zabudowy miejskiej zachowały się m. in. w Świdnicy, Jaworze, Gryfowie, Chełmsku Śl., Bystrzycy, Łądku, Złotorzy i Bolesławcu. Pojedyncze cenne przykłady zabytkowych kamienic przetrwały w Kłodzku, Legnicy, Jeleniej Górze, Oławie, Chojnowie, Bolkowie, Świerzawie, Mirsku, Międzyzlesiu, Oleśnicy, Górze, Kamiennej Górze i innych miastach. Poza ewidencją znalazły się wówczas obiekty o mniejszych indywidualnych walorach zabytkowych, ale współtworzące charakterystyczne trójwymiarowe zespoły zabudowy mieszkalnej w organizmach przestrzennych zabytkowych miast. W tej grupie budynków znalazły się przebudowane w XIX i XX w. kamienice mieszczańskie w Łądku, Lwówku, Oleśnicy, Legnicy, Bolkowie, Ścinawie, Włeniu, Strzegomiu, Kłodzku, Bystrzycy, Ziębicach, Ząbkowicach i innych miastach. Kamienice te zachowały przeważnie daną szerokość elewacji frontowej związaną z działką, choć ich wysokość i formy architektoniczne daleko nieraz odbiegały od gabarytu i charakteru budynków zabytkowych. Na ich tle bardzo korzystnie na ogół uwydatniały się zabytkowe dominanty i kamienice mieszczańskie. Część tych budynków — po umiejętne

przebudowie — mogłyby być wykorzystana w programach konserwatorskiej rewaloryzacji i przekształceń zabytkowych ośrodków miejskich.

We Wrocławiu w tym samym czasie, na obszarze obejmującym cztery zabytkowe zespoły (Ostrów Tumski z Wyspą Piaskową, Stare Miasto lewobrzeżne, Leśnica i Psie Pole) zarejestrowano 280 zabytków architektury i budownictwa. Do znakomitych budowli wrocławskich współtworzących zabytkowy ośrodek miejski należą wielkie świątynie gotyckie: Św. Krzyża, Marii Panny na Piasku, Św. Jakuba-Wincentego, Św. Wojciecha, Św. Marii Magdaleny, Św. Elżbiety, Św. Barbary, Św. Doroty i Bożego Ciała; okazałe klasztory: Bernardynów, Dominikanek, Premonstratensów, Jezuitów (Uniwersytet), Klarysek; budynki Arsenалу Miejskiego i ocalałe relikty średniowiecznych i nowożytnych fortyfikacji miejskich, łącznie z fosą otaczającą Stare Miasto oraz zespoły bogatych kamienic mieszczańskich przy Rynku, pl. Solnym, ulicach Szewskiej, Odrzańskiej, Kuźniczej, Katedralnej, Psich Budach i in. W zespole zabytków Wrocławia znalazły się też pałace, m. in. dwa pałace biskupie na Ostrowiu Tumskim, relikty pałacu Hatz-

feldów przy ul. Wita Stwosza, pałac Stephensa przy ul. Kuźniczej, Orphanotrophium na Ostrowiu, gimnazjum Św. Macieja przy ul. Szewskiej oraz średniowieczne więzienie miejskie przy ul. Więziennej. Trzydzieści dziewięć miast zachowało w mniejszym lub większym stopniu relikty średniowiecznych fortyfikacji miejskich rozbudowanych i unowocześnionych w XVI i XVII w.⁴ Wśród nich do najbardziej interesujących należą zespoły murów obronnych w Lwówku (podwójny pierścień kamiennych murów kurtynowych z zachowanymi dwiema wieżami bramnymi, basztami i bastejami), Ząbkowicach Śl., Bystrzycy, Środzie Śl., Oleśnicy, Dzierżoniowie, Bolesławcu, Jaworze, Bierutowie, Sycowie i Ziębicach. Elementy fortyfikacji nowożytnych zachowały się m. in. w Kłodzku (dwie fortece z XVII i XVIII w.), Wrocławiu (dwa bastiony, relikty bastei i odcinki

⁴ Zwięzły katalog fortyfikowanych miast Dolnego Śląska wraz z planami opublikował M. Przyłękcki [w:] *Mury obronne miasta Dolnego Śląska*, Wrocław 1966.



3. Oleśnica, zniszczony w czasie działań wojennych kościół Św. Trójcy i odgruzowane działki przy ul. Roosevelta, stan w 1958 r. (fot. J. Pilch)

3. Oleśnica, the Holy Trinity Church destroyed during the war and cleared plots at Roosevelt Street, condition in 1958



5. Oleśnica, rynek — przykład dobrze wkomponowanej architektury współczesnej w zabudowę bloku śródrynkowego, w tyle wieża odbudowanego ratusza, stan w 1972 r. (fot. T. Stalmarski)

5. Oleśnica, the Market Place, an example of modern architecture finely introduced into the mid-Market buildings; at the back, a tower of the rebuilt Town-Hall, condition in 1972

przykładem z Wrocławia, Legnicy (tzw. Domy Śledziowe i zabudowa wschodniej części bloku śródrynkowego), Świdnicy, Lwówka Śl., Jeleniej Góry, Złotoryi, Wołowa (dom wagi i budynek izby celnej), Strzegomia.

Miasta zabytkowe — pomimo dużych zmian, jakie wprowadzono u nich w XIX i na początku XX w. — dość dobrze zachowały zasadnicze cechy średniowiecznego rozplanowania, szachownicowy układ ulic, rynek, place. Przetrawienie tych istotnych elementów pierwotnego rozplanowania miast wbrew pozorom w praktyce nastąpiło wiele trudności, które udawało się pokonać, ale nie zawsze. Do bardzo krytykowanych rozwiązań zaliczyć niestety należy np. wprowadzenie szerokiego pasma komunikacji obwodowej (tzw. trasy W-Z) na obszarach średniowiecznego miasta wrocławskiego. W

miastach historycznych zachowały się również — na ogół w dość dobrym stanie — czołowe dominanty architektoniczne: zamki, kościoły, ratusze. Trudny problem utrzymania zabytkowych zespołów kamienic mieszczańskich wiąże się w sposób istotny z utrzymaniem choćby wybranych przykładów struktury pierwotnej bloku urbanistycznego, ukształtowania działki budowlanej itp. Zwłaszcza problem teoretycznego przynajmniej odtworzenia pierwotnych działek budowlanych ma zasadnicze znaczenie dla badań nad genezą miast śląskich, ponieważż działki te w dalszym rozwoju miasta były dzielone i łączone, współtworząc w ten sposób wymiary budowli wznoszonych przy ulicach i placach zabytkowych centrów.⁵

⁵ Dość szczegółowo zagadnienia te omawia J. Pudefko [w:] *Działka lokacyjna w strukturze przestrzennej średniowiecznych*

miast śląskich XIII wieku, „Kwartalnik Architektury i Urbanistyki”, z. 2, 1964, s. 115.



6. Jelenia Góra, ruiny zabytkowych domów w rynku, stan w 1960 r. (fot. J. Pilch)

6. Jelenia Góra, ruins of historic buildings in the Market Place, condition in 1960

Łatwiejszym zadaniem okazało się zachowanie, konserwacja i właściwa ekspozycja tzw. małej architektury: studni, pomników, fontann upiększających place i ważniejsze ulice zabytkowych miast. W zasadzie nie nastęrczało poważniejszych trudności utrzymanie lub wydzielenie terenów zielonych, bardzo istotnych w kształtowaniu przestrzennym, sanitarnym i funkcjonalnym dzielnic staromiejskich. Trudności takie występują w wypadkach konieczności zachowania niektórych zabytkowych zbiorników wodnych lub cieków (rzeki, potoki, kanały, młyńskie stawy). Tu jednak bardzo często przekształcenie zbiornika wodnego na odpowiednio ukształtowane skwery i parki nie przynosi zasadniczych szkód dla całości układu przestrzennego. Zamiana taka może jednak spowodować ogromne szkody w ogólnym układzie hydrogeologicznym miasta oraz pozbawić je wody, zwłaszcza w naszym regionie cierpiącym na „kryzys wodny”. Zasypanie starych cieków i zbiorników może też przyczynić się do podniesienia lustra wód gruntowych, zalania fundamentów i piwnic budowli, a tym samym do ich przyspieszonej dekapitalizacji technicznej. Posłużymy się tu przykładami z Krakowa, Wrocławia i Kłodzka, gdzie podniesiony poziom wód gruntowych wpłynął na szybsze niszczenie budowli zabytkowych. Bardzo jaskrawym przykładem niszczącego działania wód gruntowych po zakłóceniu dawnych stosunków hydrogeologicznych jest zespół staromiejski w Legnicy. W mieście tym, po zasypaniu w XVIII w. przepływającej przez część Starego Miasta młynówki, podniósł się poziom wód gruntowych. Woda zaczęła zalewać piwnice i fundamenty budowli oraz drogą osmozy penetrować do wyższych partii ceglanych i kamiennych murów nośnych. W XIX w. wprowadzono do osuszania pompy ręczne (umieszczone w piwnicach budynków mieszkalnych), zamieniając je później na pompy elek-

tryczne. W 1945 r. pompy przestały pracować i woda ponownie zaczęła wypłukiwać zaprawę, niszczyć cegły i rozkruszać tynki, atakując także elementy drewniane, przyspieszając ich zagrzybienie i butwienie. Lustro wody podskórnej sięgało po opadach deszczu poziomu około 80 cm poniżej chodników i jezdni. Przyspieszyło to tak dalece dekapitalizację techniczną zabudowy staromiejskiej, że w latach 1966—1970 ogromna większość budynków nie nadawała się już do remontu czy odbudowy. Z tego też powodu minister kultury i sztuki, po zapoznaniu się z ekspertyzami technicznymi (m. in. inż. Cz. Szindlera z grudnia 1962 r.) zdecydował się wydać zezwolenie na rozbiórkę większości istniejących jeszcze wówczas kamienic Starego Miasta⁶.

Rozważenie wielu takich problemów pozwoliło na ustalenie dalszych kierunków działań konserwatorskich — podjęcie współpracy z jednostkami planowania gospodarczego i przestrzennego, a zwłaszcza z pracowniami urbanistycznymi, tj. wojewódzką pracownią urbanistyczną i pracownią urbanistyczną przy Prezydium Rady Narodowej m. Wrocławia, później także z nielicznymi pracownikami przy niektórych prezydiach powiatowych rad narodowych.

Obecnie w zasadzie wszystkie zabytkowe miasta Dolnego Śląska mają przynajmniej wstępne rozpoznanie od strony historyczno-urbanistycznej. Większość zabytkowych zespołów miejskich na podstawie orzeczeń konserwatorskich uznana została za zabytki urbanistyki; listę zabytkowych miast przekazano władzom planowania gospodarczego i przestrzennego.

⁶ Pismo Zarządu Muzeów i Ochrony Zabytków — ZMOZ II A /Wr — Legnica/4/65 z dn. 2.IV.1965.

Do 1978 r. opracowano 88 projektów miejscowych planów ogólnych zagospodarowania przestrzennego zabytkowych miast Dolnego Śląska. Projekty miejscowych planów szczegółowych dzielnic staromiejskich w formie uproszczonej opracowano dla Wołowa, Oleśnicy, Świdnicy, Bolesławca, Bolkowa, Trzebnicy, Ścinawy, Lubania i Mirska. Opracowano także projekt architektoniczny centrum Lubina, obejmującego obszar miasta średniowiecznego. Na opracowanie projektów szczegółowych śródmieście Jeleniej Góry, Legnicy i Dzierżoniowa zorganizowano aż trzy konkursy architektoniczne SARP. Konkursy te pod względem konserwatorskim nie spełniły swojego zadania, gdyż nawet prace nagrodzone i wyróżnione przewidywały likwidację zabytkowych kamienic, pozostawiając jedynie budowle użyteczności publicznej oraz odcinki miejskich murów obronnych. Na miejsce przeznaczonych do likwidacji kamienic projektowano typowe, przeważnie pięciokondygnacyjne lub w wypadku Legnicy i Jeleniej Góry także jedenastokondygnacyjne budynki mieszkalne. Projekty takie — wygodniejsze dla inwestora i łatwiejsze do realizacji przez istniejące przedsiębiorstwa budowlane — wbrew opiniom i zaleceniom władz konserwatorskich zasadniczo likwidowały zabytkowy charakter miasta, niszcząc poważną część jego elementów oraz stosując obcą dla tego charakteru skalę i formy typowej zabudowy współczesnej, drastycznie przekształcając wnętrza urbanistyczne (ulice i place) i wprowadzając na ich miejsce zespoły nieatrakcyjnych plastycznie bloków mieszkalnych.

Pomimo znacznych trudności — jak widać choćby z przytoczonych wyżej przykładów — obudowę i przebudowę wielu miast udało się jednak zaprogramować z korzyścią dla ich zabytkowego układu przestrzennego. Do przynajmniej poprawnych rozwiązań zaliczyć można prace przeprowadzone w Bolkowie, Jaworze, Świdnicy, Bolesławcu, Złotorzy, Bystrzycy, Ziębicach, Oleśnicy i Środzie Śl. W programowaniu przebudowy i odbudowy centrów tych miast projektanci w konsultacji z Wojewódzkim Urzędem Konserwatorskim zwrócili uwagę przede wszystkim na:

- modernizację funkcji centrów staromiejskich z uwzględnieniem takich programów, które nie kolidują z charakterem zabytkowego ośrodka⁷,
- wydzielenie komunikacji tranzytowej na obrzeżach Starych Miast po zewnętrznej stronie średniowiecznych miejskich murów obronnych;
- ograniczenie korekt zabytkowego rozplanowania do koniecznego minimum (poszerzenie jezdni, ścinanie narożników);
- utrzymanie możliwie największej liczby zabytkowych elementów rozplanowania Starych Miast, nawet w drodze eliminacji ruchu kołowego z poszczególnych ulic i zamiany ich na ciągi piesze (we wszystkich wymienionych miastach, a szczególnie w Jaworze, Złotorzy, Oleśnicy, Oławie);
- bezwzględne utrzymanie wszystkich architektonicznych dominant zabytkowych (kościół, zamki, ratusze, wieże systemów obronnych itp.), nawet w wypadku konieczności przeprowadzania prac remontowych (np. ratusz i dwa kościoły w Bolesławcu, kościół i ratusz

w Świdnicy, kościół w Złotorzy, zamek i ratusz w Jaworze, ratusze w Bystrzycy i Ziębicach) czy wręcz rekonstrukcji niektórych obiektów (np. ratusz i dwa kościoły w Oleśnicy, ratusz w Wołowie, wieża ratusza w Ścinawie);

— włączenie jak największej liczby budynków zabytkowych do planów remontów i odbudowy;

— eksponowanie bardziej interesujących zabytków architektonicznych i wnętrz urbanistycznych w zabudowie nowej, wznoszonej na miejscu budowli zniszczonych w czasie wojny (zwłaszcza w Jaworze, Oleśnicy, Wołowie);

— utrzymanie charakterystycznych założeń urbanistycznych, np. podcieni — nawet w zabudowie nowej — we współczesnych formach architektonicznych (Bolków, Jawor);

— dostosowanie skali i gabarytu nowo wznoszonych budowli do charakteru zabudowy śródmieścia lub określonego planu czy ciągu urbanistycznego (Oleśnica, Jawor, Wołów, Bolków, Środa);

— czytelne wydzielenie pierścienia zieleni otaczającego dzielnicę staromiejską z relikwiami zabytkowych fortyfikacji (Jawor, Bolków, Wołów, Bolesławiec, „Złotorzyja, Bystrzyca, Ziębice, Środa Śl., szczególnie Oleśnica”);⁸

⁸ Patrz m. in. M. Przyłęcki, *Konserwacja i ekspozycja relikwii zabytkowych fortyfikacji miejskich w programach rewaloryzacji zabytkowych miast Dolnego Śląska*, z. 68, TUP, Lublin 1975 (materiały z konferencji TUP w Lublinie z 10—11.XI.1975).



7. Świdnica, odbudowany budynek w Rynku nr 6 (fot. J. Milka)

7. Świdnica, a reconstructed building in the Market Place No 6

⁷ Problemem modernizacji funkcji miejskich niektórych ośrodków zabytkowych zajmuje się M. Przyłęcki [w:] *Przemiany funkcjonalno-przestrzenne ośrodków zabytkowych w strukturze miast Legnicko-Głogowskiego Okręgu Miedziowego w latach 1960—1970*, „Ochrona Zabytków”, nr 1, 1973, s. 39.

— wprowadzenie form plastycznych podnoszących estetykę staromiejskiej dzielnicy i podkreślających jej znaczenie w organizmie miejskim.

W wielu miastach doprowadzono do rekonstrukcji lub remontów zespołów zabytkowych domów mieszkalnych, zwłaszcza usytuowanych w obrębie rynków. W innych — w miejsce wyburzonych w 1945 r. zabudowań (m. in. w Jaworze, częściowo w Bolkowie, Oleśnicy, Wołowie, Złotorzy, Środzie Śl., Nowogrodzcu) udało się wprowadzić zabudowę współczesną dostosowaną skalą, gabarytem i charakterem do zabudowy Starego Miasta. W niektórych — efekty prac były niepełne lub niezadowolające. W większości udało się utrzymać — nawet w drodze remontów czy rekonstrukcji — dominanty przestrzenne (np. zamek, ratusz i trzy kościoły w Legnicy; ratusz, dwa kościoły i dwie wieże bramne w Lwówku; ratusz i zamek w Oławie, choć w 1977 r. runęła gotycka wieża obwodowych murów zamkowych; zamek i wieżę ratuszową w Bierutowie; wieżę ratuszową, cztery kościoły i basztę w Strzegomiu; dwa kościoły i ratusz w Kłodzku; kościół w Górze; dwa kościoły i wieżę ratuszową z sukiennicami w Dzierżonowie), przeprowadzić kompleksowe prace konserwatorskie przy murach obronnych (Lwówek, Bierutów, Dzierżonów, Środa, Wołów, Ziębice, Bystrzyca, Lubin, Oleśnica, Legnica, Niemcza, Lubań i inne), utrzymać elementy zabytkowego rozplanowania.

Nie udało się jednak zachować wielu zespołów zabytkowych kamienic mieszczańskich bądź też pojedynczych wartościowych budynków. Największe straty w tym zakresie należy odnotować przede wszystkim w Lwówku, gdzie zespoły zdewastowanej zabudowy w Rynku i przy ulicach Orzeszkowej i Sienkiewicza zastąpiono nowymi blokami, w Legnicy, gdzie zlikwidowano 87 zabytkowych kamienic mieszczańskich, w Jeleniej Górze, gdzie prawie cały zespół zabudowy przyrynkowej zastąpiono nową, rekonstruując tylko fasady i trakt podcieniowy, w Kłodzku, gdzie na skutek zaniedbania remontów i braku prac zabezpieczających zlikwidowano około 30 zabytkowych domów mieszczańskich i w Dzierżonowie, gdzie rozebrano ponad 20 zabytkowych kamienic w Rynku i przy ulicach przyległych. Straty w zabudowie mieszkalnej zabytkowych śródmieść odnotowano także m. in. we Wrocławiu, w Oławie, Niemczy, Lubaniu, Nowogrodzcu, Gryfowie (cała północna pierzeja rynku rozebrana została w 1970 r. na skutek dekapitalizacji technicznej), Chojnowie i Świerzawie.

Na ogół wszystkie zabytkowe śródmieścia pełnią obecnie funkcję ośrodków mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych. Z punktu widzenia ekonomicznego nie ma potrzeby zmiany tej funkcji, choć w szerzej zakładanych planach rewaloryzacji zabytkowych śródmieść postuluje się regulację i modulację poszczególnych programów usługowych.

Program zabudowy śródmieścia można realnie opierać na budownictwie mieszkaniowym i towarzyszących usługach ogólnomiejskich. Przeważnie zawsze istnieje dążność do maksymalnego wzbogacenia i zróżnicowania programu usług i wykorzystania nienormatywnych kubatur kamienic mieszczańskich na cele usługowe, kulturalne itp. Nie zawsze jednak dążenia te znajdowały możliwości realizacyjne z uwagi na brak zainteresowanych inwestorów bądź środków finansowych, a przede wszystkim z uwagi na dotkliwy brak mocy produkcyjnych istniejących przedsiębiorstw budowlanych. Nato-

miast program budownictwa mieszkaniowego znajduje na ogół inwestora i wykonawcę, ale inwestorzy — co jest bardzo niekorzystnym czynnikiem dla ochrony zabytków — są zainteresowani wyłącznie takim budownictwem, które odpowiada współczesnym normatywom techniczno-ekonomicznym i zapewnia uzyskanie obowiązujących wskaźników.

Zasadniczą, najczęściej występującą przyczyną niekorzystnych z konserwatorskiego punktu widzenia zmian w strukturze przestrzennej zabytkowych zespołów miejskich jest narastające od lat zużycie techniczne zabytkowych budynków, zwłaszcza mieszkalnych, i względna nieopłacalność ich remontów wobec obowiązujących wskaźników normatywnych. Wskaźniki te zakładają bowiem mniejsze powierzchnie mieszkań, mniejsze wysokości kondygnacji i montaż budowli metodami uprzedzonymi, co daje w wyniku zmniejszenie kosztów w przeliczeniu na 1 m² powierzchni lub 1 m³ kubatury mieszkalnej, a także znacznie zmniejsza pracochłonność w porównaniu z pieczołowicie prowadzonymi rzemieślniczymi pracami budowlanymi przy remontach obiektów istniejących.

Problemy te, wyraźnie inspirujące podejmowanie decyzji władz administracyjnych o wyburzeniach zabudowy starej i zastępowanie jej budownictwem współczesnym, wysuwają się od wielu lat na czoło zagadnień konserwatorskich, związanych z utrzymaniem, ochroną i rewaloryzacją zabytkowych zespołów miejskich.

W miastach Dolnego Śląska znajduje się obecnie około 8000 zabytkowych budynków mieszkalnych.⁹ Są to kamienice mieszczańskie w odróżnieniu od domów w niektórych miastach Wielkopolski, Małopolski czy województw wschodnich, gdzie często budynki mieszkalne zbliżone są do zabudowań typu małomiasteczkowego lub wiejskiego. Chodzi tu głównie o tzw. miasta rolnicze, w których duża część mieszkańców zajmuje się produkcją rolną. Na Dolnym Śląsku dość wcześnie wykształciły się funkcje miejskie (wymiana towarów, rzemiosło, administracja, oświata, usługi), eliminując w zasadzie zajęcia rolnicze lub przesuując je na plan dalszy.

Zabytkowe budynki mieszkalne w wyniku radykalnych zmian funkcjonalnych, technicznych, sanitarnych utraciły na ogół atrakcyjność jako obiekty mieszkalne. Mieszkanie w zabytkowej kamienicy, pomimo znacznych kompromisów konserwatorskich, daleko odbiega od powszechnie przyjętych typów współczesnego mieszkania. W związku z tym niejednokrotnie zastanawiano się nad możliwością, a nawet potrzebą wyłączenia budynków zabytkowych z uspołecznionej gospodarki lokalowej i przekazywania ich w dzierżawę lub na własność użytkownikom indywidualnym. Wniosek taki zgłosił m. in. autor niniejszej pracy w memoriale opracowanym przez Zarząd Oddziału SARP we Wrocławiu (współautorzy arch. arch. E. Cieszyńska i K. Bieńkowski)

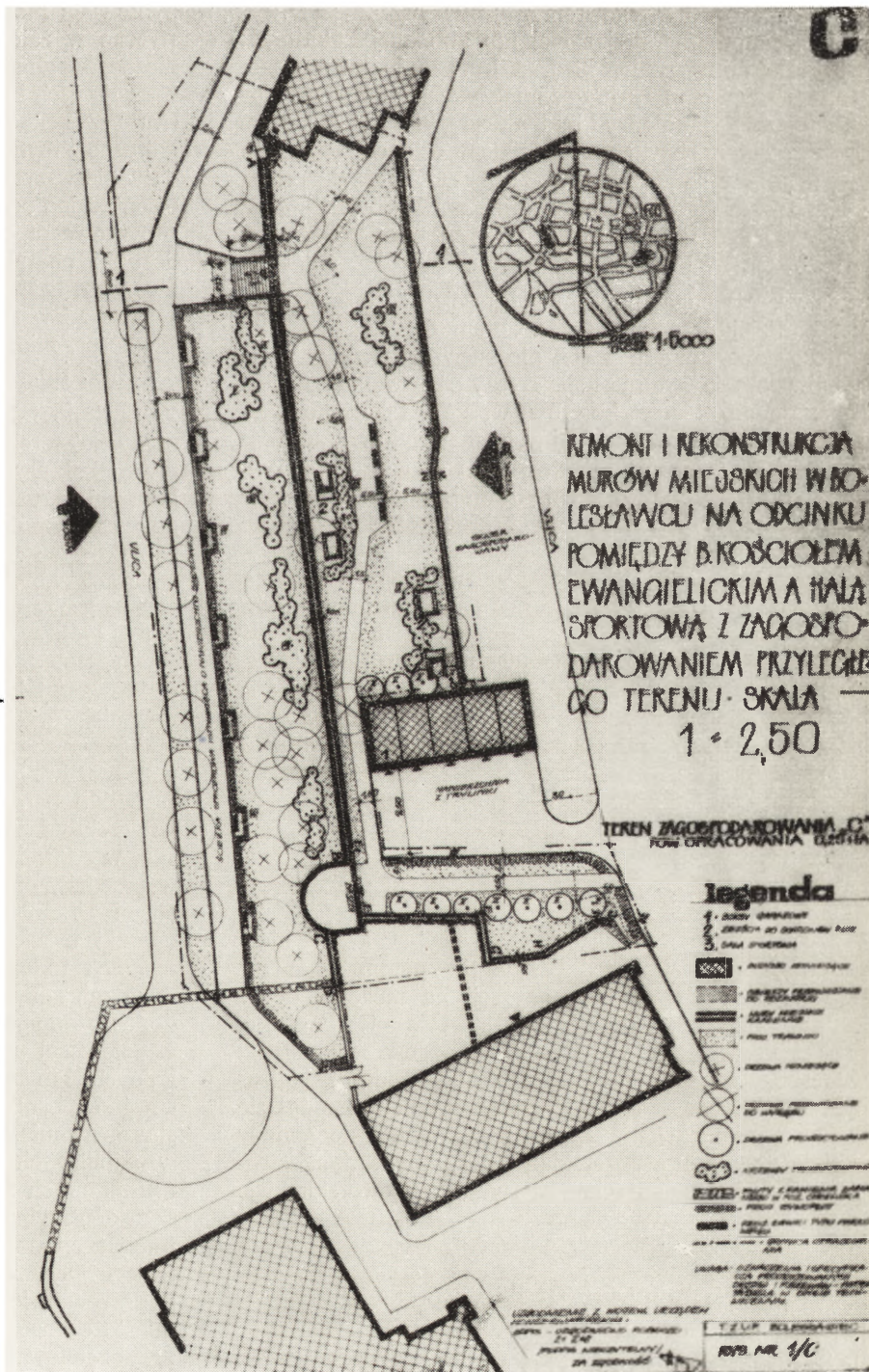
⁹ Aktualne — uchwycone na bieżąco w trakcie opracowania ewidencji zabytków architektury Dolnego Śląska — dane podaje w artykule *Odbudowa, konserwacja i ochrona zabytków architektury na Dolnym Śląsku w latach 1945—1978*, „Ochrona Zabytków”, nr 4, 1979. Dane te obejmują znaczne zasoby budynków z drugiej połowy XIX i początku XX w. Budynki te umieszczone są w rejestrach i wykazach ewidencyjnych najczęściej od 1975 r. Ewidencja prowadzona przez Biuro Studiów i Dokumentacji Zabytków we Wrocławiu nie została do dzisiaj definitywnie zakończona i liczby tu podane są orientacyjne.

w sprawie aktywizacji małych miast, przedstawionym w 1956 r. w czasie regionalnego przeglądu architektury we Wrocławiu. Możliwe jest oczywiście dostosowanie izb mieszkalnych w zabytkowym budynku do wymagań współczesnych (pod względem sanitarnym i niejednokrotnie funkcjonalnym), odbywa się to jednak zawsze ze stratą autentyczności historycznej rozwiązań, a także w drodze dodatkowych — niemałych — nakładów finansowych i przerobowych.

Stan techniczny omawianej grupy zabytków jest bardzo zły. Wiele z nich przeszło ostatnie remonty w końcu XIX w. Ich substancja techniczna uległa naturalnemu procesowi dekapitalizacji (zwłaszcza elementy konstrukcyjne —

mury, stropy, więźba dachowa). Sytuację pogarsza fakt, że nieraz nawet drobne, nie usunięte w porę uszkodzenia (otwory w dachu, wybite okna, pęknięte mury) stały się przyczyną poważnych zniszczeń (zacieki, powstawanie ognisk grzyba domowego, butwienie części drewnianych, odpadanie tynków, rozspajanie zaprawy, wypłukanie fundamentów i gruntu itp.).¹⁰ W ten sposób zdekapitali-

¹⁰ Szerzej problem ten omawia S. Będkowski [w:] *Przyczyny przyspieszonego zanikania wartości użytkowych ośrodków staromiejskich na przykładzie Jeleniej Góry*, dysertacja doktorska — Wydział Architektury Politechniki Wrocławskiej, mps, 1964.



8. Bolesławiec, projekt renowacji i ekspozycji odcinka miejskich murów obronnych, opracowany w TZUP w Bolesławcu (fot. W. Kubica)

8. Bolesławiec, a draft plan of the renovation and exhibition of a section of town defensive walls, elaborated by at Bolesławiec

zowały się budynki w Jeleniej Górze, Legnicy, Kłodzku, Gryfowie, Lubomierzu i wielu innych miastach.

Inwestorzy remontów budownictwa mieszkaniowego nastawieni byli głównie na tzw. głębokie remonty kapitalne (prace budowlane, w wyniku których dochodzi do całkowitej wymiany stropów, wzmocnienia murów, przebudowy z nowym podziałem odpowiadającym współczesnym normatywom mieszkaniowym) i adaptacje wybranych obiektów mieszkalnych, przy ścisłym przestrzeganiu wskaźnika kosztów w granicach 2000 zł za 1 m² powierzchni mieszkalnej lub niewiele powyżej; koszt ten przyjęto orientacyjnie od 1965 r. Przyjmowano też wskaźnik orientacyjny warunkujący opłacalność remontu budynku starego w wypadku, gdy jego zniszczenie (zużycie) nie przekraczało 30%. Inaczej — według opinii Ministerstwa Gospodarki Komunalnej z 1965 r. opłacało się remontować budynek mieszkalny wtedy, gdy koszt ogólny tego remontu nie przekraczał 70% budynku nowego o tej samej lub zbliżonej kubaturze; przy założeniu kosztu 450 zł za 1 m³ budynku nowego. Normatywy te nie uwzględniały zasadniczej różnicy kubaturowej pomiędzy budynkiem krytym stromym dachem ceramicznym a budynkiem o dachu płaskim.

Nie uwzględniały także wartości kulturowej obiektu remontowanego. Praktyka wskazuje, że prawidłowy remont zabytkowej kamienicy mieszczącej przy zachowaniu wyżej wymienionych wskaźników jest niemożliwy, wymaga bowiem większej ilości zabiegów, jest bardziej pracochłonny, a zatem droższy. Ponadto zastosowanie sprzętu mechanicznego przy odbudowie domów zabytkowych jest siłą rzeczy bardzo ograniczone. Na zwielokrotnienie kosztów wpływa także konieczność zastosowania tradycyjnych materiałów budowlanych — dziś już trudno dostępnych i dlatego droższych. Średni koszt odbudowy zabytkowej kamienicy mieszczącej w latach 1971—1972 kształtował się następująco¹¹:

Kubatura obiektu m ³	Odbudowa i adaptacja przy zniszczeniu 60—80% zł/m ³	Remont kapitalny — zużycie do 70% zł/m ³
do 1000	1065	815
1000—3000	940	750
3000—5000	780	725
ponad 5000	750	675

Przy adaptacji na cele administracyjne koszt ujęty w powyższym zestawieniu należało pomnożyć przez współczynnik 1,1, a przy adaptacji na muzea i domy kultury przez 1,3. Przy adaptacji na cele mieszkaniowe, przy odpowiednim wyposażeniu każdego mieszkania w instalację centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjną, elektryczną i gazową, współczynnik ten mógł się wahać w granicach od 1,2 do 1,5. Ponadto dochodziły koszty prac konserwatorskich przy zabytkowych stropach, polichromiach ścian, wystroju sztukatorskim itp.

¹¹ Według T. P o l a k, *Koszty w budownictwie konserwatorskim — tablice do obliczania wstępnego kosztu robót budowlano-konserwatorskich*, Ośrodek Informacji Konserwatorskiej PP PKZ, Warszawa 1971.

Zakładano, że koszt robót nie przewidzianych w zestawieniu wahał się od 20% przy grupie zabytków klasy 0—1 do 10% przy grupie zabytków klasy 4 (według klasyfikacji opublikowanej przez Ośrodek Dokumentacji Zabytków przy Zarządzie Muzeów i Ochrony Zabytków w 1964 r.). Tak więc koszt 1 m³ odbudowanego budynku klasy 1 przy kubaturze do 1000 m³ mógł wynieść nawet 1917 zł (1065 × 1,5 × 20%), co przekraczało założony w resorcie gospodarki komunalnej wskaźnik (450 zł/m³) więcej niż czterokrotnie. Wymienieni wyżej inwestorzy nie chcieli i nie mogli podejmować się adaptacji kamienic zabytkowych, gdyż te pochłaniają znaczne kredyty przy niewspółmiernie małym przyroście izb mieszkalnych.

Koncepcje konserwatorsko-urbanistyczne wypracowane w ówczesnym województwie wrocławskim w latach 1964—1972 doprowadziły do roboczego podziału zabytkowych miast, podziału grupującego układy urbanistyczne w zależności od stopnia wartości, stanu technicznego zabudowy i urządzeń komunalnych, potrzeb rozwojowych i nasilenia prac budowlanych. Opracowano (M. Przyłęcki przy udziale J. Pilcha) zestawienia tabelaryczne zabytkowych miast, obejmujące takie dane, jak daty pierwszych wzmianek historycznych, daty lokacji, orientacyjna ocena wartości zachowanego rozplanowania zabytkowego, ocena pozostałości fortyfikacji miejskich, liczba i charakter zachowanych zabytków architektonicznych, liczba ludności w XIX w., przed drugą wojną światową i w 1965 r. (dane te świadczyły o orientacyjnej wielkości miasta), dane o zniszczeniach wojennych z 1945 r. itp.

Zestawiono także informacje Pracowni Planów Regionalnych ówczesnego Wydziału Budownictwa Urbanistyki i Architektury o zamierzonej tzw. kompleksowej rekonstrukcji urządzeń miejskich i zamierzonej budowie nowych zespołów mieszkalnych i usług na obszarach zabytkowych śródmieść. Na liście miast o wyjątkowych walorach zabytkowych znajdujących się pod ściślejszą ochroną konserwatorską znalazło się 26 miast, m.in. Świdnica, Gryfów, Lubomierz, Chełmsko, Bolków, Złotoryja, Jawor, Bolesławiec. Wśród nich wyróżniono dwa miasta, traktowane jako swego rodzaju rezerwy o stosunkowo najmniej przebudowanym układzie przestrzennym i mniejszym zagrożeniu inwestycjami przemysłowymi, a zatem możliwe do utrzymania jako lokalne ośrodki turystyki o bardzo atrakcyjnych formach urbanistyczno-architektonicznych. Miasteczka te — to Lubomierz i Chełmsko, w odniesieniu do których programy konserwatorskie wyprzedziły opracowania projektowe Wojewódzkiej Pracowni Urbanistycznej. Trzecią z kolei grupę stanowiły ośrodki o zachowanych istotnych i wartościowych elementach układu przestrzennego, dominantach i pojedynczych zabytkach, gdzie jednak z różnych względów dopuszczono możliwość wprowadzenia form zabudowy współczesnej w nowo projektowanych zespołach mieszkalnych. Do miast tych należą m. in. Oleśnica, Oława, Chojnów, Polkowice, Lwówek, Mirsk. Kolejną grupę stanowiły miasta zabytkowe, w których nie planuje się w najbliższych latach większych inwestycji budowlanych na obszarach zabytkowych śródmieść. Mają one zatem szansę utrzymać charakter zabytkowy bez specjalnych interwencji władz konserwatorskich (m. in. Mieroszów, Świerzawa, Cieplice, Kamienna Góra, Wiązów, Środa Śl., Prochowice). Następną grupę stanowiły zabytkowe miasta o znacznym procencie zniszczeń zabudowy, gdzie przy zachowaniu ocalałych elementów rozplanowania

dopuszczono możliwość kompleksowej odbudowy całych ośrodków we współczesnych formach architektonicznych, co siłą rzeczy znacznie zmieniło ogólny charakter zabytkowego ośrodka. Do miast tych zaliczono Trzebnicę, Lubin, Lubań i Ścinawę. I wreszcie ostatnia grupa objęła 17 miejscowości, które miały wprawdzie niegdyś prawa miejskie, ale nie zachowały bądź nigdy nie rozwinęły miejskiego rozplanowania i struktury przestrzennej. Do miasteczek tych należą m. in. Przylęk, Koziniec, Milicz, Mikołajowice, Ciechanowiec, Zawonia. Przedstawiony wyżej podział stwarzał wiele możliwości działań, jednak pozwalał na przybliżone określenie najpilniejszych zadań konserwatorsko-urbanistycznych. Zasady programowania przyjęte dla Lubomierza i Chełmska wprowadzały do programu rewaloryzacji szerszą i bardziej szczegółową niż gdzie indziej interwencję konserwatorską.

Miasta te, o stosunkowo najmniej przebudowanym w XIX w. układzie przestrzennym, postulowano utrzymać bez zasadniczych zmian strukturalnych, petryfikując nawet w drodze kosztownych i pracochłonnych remontów zabytkowe formy architektoniczne całej zabudowy, kształt i wielkość działek, szczegóły rozplanowania ulic, placów itp. W Chełmsku już w 1966 r. z inwestycji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków rozpoczęto kompleksową odbudowę i remonty adaptacyjne budynków nr 5—12 w północnej pierzei rynkowej. W chwili obecnej budowy te są już na ukończeniu; realizuje je Wrocławski Oddział PP PKZ. W Chełmsku Śl. zakończono również remont zespołu 11 drewnianych domów tkaczy z XVIII w. przy ul. Sudeckiej. Także w Lubomierzu, na podstawie urbanistycznej koncepcji rewaloryzacji zespołu (J. Pudełko — 1965 r.), przystąpiono do opracowania szczegółowej dokumentacji remontu bądź odbudowy budynków w Rynku; odbudowa jest w toku.

Postępowanie takie — choć może bardzo rozciągnięte w czasie — zmierza do utrzymania i utrwalenia, a nawet w uzasadnionych wypadkach rekonstrukcji zabytkowych form urbanistyczno-architektonicznych w obydwu tych miastach, tworząc z nich swego rodzaju rezerwy urbanistyczne. Koncepcje takie wysuwano w stosunku do tych dwóch miast już przed drugą wojną światową. Koncepcjom tym podporządkowano funkcje gospodarcze obydwu ośrodków oraz towarzyszące rozwiązania komunikacyjne i komunalne. Nie przewiduje się wprowadzenia tu współczesnych form architektonicznych ani wielkich zakładów przemysłowych. Dominującymi czynnikami miastotwórczymi ma być rzemiosło, turystyka, drobna wytwórczość i usługi dla wsi. Inne problemy wystąpiły w grupie miast obejmującej bardziej interesujące ośrodki zabytkowe, gdzie jednak stan techniczny budowli i zniszczenia wojenne, a także potrzeby gospodarcze spowodowały konieczność częściowego wprowadzenia nowej zabudowy.

Postulaty konserwatorskie warunkowały jednak dostosowanie tej zabudowy do ogólnego charakteru urbanistycznego i architektonicznego miasta. Do tej grupy należy Bolków, gdzie pół pierzei rynkowej wybudowano w formach neutralnych, ale z powtórzeniem charakterystycznego traktu podcieniowego, zlikwidowanego w końcu XIX w., Jawor, gdzie również w bardzo atrakcyjnej formie współczesnej utrzymano podcienia wokół rynku, Oleśnica, gdzie zrekonstruowano bardzo cenne w układzie przestrzennym budowle ratusza, kościoła Św. Trójcy, kościoła Św. Marii i Jerzego i Bramy Wro-

clawskiej, a koncepcje architektoniczne podporządkowano w różnym stopniu i z różnym powodzeniem zabytkowemu charakterowi miasta, Wołów, Środa Śl., Złotoryja, Bystrzyca, Ziębice, Bolesławiec. W niektórych z tych miast poprawiono czytelność zabytkowych założeń, np. fortyfikacji, układu ulic, zieleni miejskiej, dominant architektonicznych. We wszystkich utrzymano ogólny indywidualny charakter zabytkowy, walory sylwety miasta i poszczególnych wnętrz urbanistycznych. W niektórych wypadkach ukształtowano nowe aspekty widokowe czołowych zabytków, przy zachowaniu czytelności pierwotnego rozplanowania. W stosunkowo dużej grupie miast nie było możliwe utrzymanie jednolitego charakteru w całym ośrodku zabytkowym i zabiegi konserwatorskie skoncentrowano na wybranych najcenniejszych fragmentach tego układu. Do tej grupy należy: Świdnica, gdzie, obok pieczolowicie wyremontowanych a nawet zrekonstruowanych zabytkowych kamienic w Rynku, doszło do likwidacji pewnej liczby tego typu obiektów i do wybudowania na ich miejsce nowych budynków mieszkalnych i usługowych, a także Kłodzko, gdzie również znacznie zmniejszyła się liczba kamienic mieszczkańskich, Lwówek, gdzie w zasadzie zabytkowe kamienice z XVI—XVIII i XIX w. zastąpiono architekturą współczesną, indywidualnie projektowaną, o bardzo dyskusyjnych walorach estetycznych.



9. Wrocław, zrekonstruowana baszta trzynastowiecznych miejskich murów obronnych na tyłach pl. Nowy Targ — widoczny podział na partię autentyczną i partię odbudowaną, proj. M. Przylęcki (fot. J. Milka)

9. Wrocław, a reconstructed turret of the town 13th-century defensive walls at the back of Nowy Targ square (genuine and reconstructed parts to be distinguished), designed by M. Przylęcki

We wszystkich wymienionych wyżej przykładach utrzymano jednak zabytkowy plan miasta, dominanty i poszczególne założenia urbanistyczne, niejednokrotnie odbyło się to w drodze dużych nakładów i szeroko zakrojonych prac konserwatorskich.

Do osobnej grupy zaliczyć należy kilka miast, w których rozwój sytuacji przekreślił w znacznym stopniu plany i zamierzenia konserwatorskie, choć władze konserwatorskie drugiej instancji uznały wyjątkowość występujących tu trudności i aprobowały zastosowanie metody. Chodzi w tym wypadku przede wszystkim o Jelenią Górę i Legnicę.

W Jeleniej Górze praktycznie przesądzono rozbiórkę zabytkowych kamienic w Rynku i zastąpiono je nowymi obiektami o zrekonstruowanych fasadach i trakcie podcieniowym. Również dziesiątki zdekapitalizowanych kamienic zabytkowych w Legnicy zostało rozebranych. Ich miejsce zajmują budynki nowe, a duże partie planu miasta zostały znacznie zmodyfikowane. Pozostały wszystkie zabytkowe dominanty (łącznie z zamkiem odbudowanym ze zniszczeń wojennych) i poszczególne zabytko-

we kamienice (np. zespół Domów Śledziowych w zabudowie bloku śródmiejskiego, odbudowany w latach 1959—1962), renesansowe domy przy ul. Rosenbergów 35 i w Rynku 40, odbudowane na przełomie lat sześćdziesiątych i siedemdziesiątych, oraz domy przy ul. Partyzantów 21—22, odbudowywane od 1977 r.

W latach 1977—1979 — zwłaszcza w wyniku doświadczeń w zakresie rewaloryzacji Krakowa, Zamościa, Torunia, Sandomierza — podjęto bardziej precyzyjne działania zmierzające do kompleksowego programowania procesów rewaloryzacji miast dolnośląskich. Opracowuje się szczegółowy projekt rewaloryzacji centrum Wrocławia (arch. A. Gretschel) przez projekty rewaloryzacji Mirska, Jawora, Kamiennej Góry i Gryfowa (arch. J. Burek z zespołem PP PKZ we Wrocławiu). Korzystna atmosfera narastająca od kilku lat wokół problemów rewaloryzacji zabytkowych miast w kraju zapewne pozwoli na bardziej niż dotychczas prawidłowe działanie i być może stworzy nowe, lepsze możliwości rozwiązywania problemów konserwatorskich także na Dolnym Śląsku.

*dr inż. arch. Mirosław Przyłęcki
PP Pracownie Konserwacji Zabytków
Oddział we Wrocławiu*

REVALORIZATION OPERATIONS IN HISTORIC TOWNS OF LOW SILESIA

The recording of town historic structures has shown that Low Silesia has nearly 200 towns with a historically formed spatial arrangement that acquired a town status between 13th and 17th centuries. A historic character of the towns finds its reflection also in preserved architectural monuments (mediaeval and baroque churches, town halls, defensive walls and others). Nearly 200 monuments of architecture and building have been registered in Wrocław itself, the capital of Low Silesia. The author undertakes an analysis of different solutions applied in modern town-building which have so often affected unfavourably historic urban arrangements.

Until 1978 there have been drawn 88 draft plans of spatial development of Low Silesian historic towns or their districts. The author discusses a reconstruction of different towns carried out

to the advantage of a historic character of towns as well as reconstructions that have brought about losses in this respect. One of the main conservation problems is a technical aging of historic constructions which often inspires administrative authorities to demolish old buildings just as they find their repairing unremunerative. The author quotes costs of adaptation repairs of various structures in the towns of Low Silesia.

Just recently the towns have been divided according to their historic value, a technical condition of buildings and development requirements. The division has made it possible to specify the most important conservation tasks. Exact operations aimed at a complex programming of revalorization processes have already been undertaken.