

# Olgierd Sawicki, Waldemar Szczerba

---

## Rewaloryzacja zespołu staromiejskiego w Płocku

---

Ochrona Zabytków 37/3 (146), 143-154

---

1984

Artykuł został zdigitalizowany i opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej [bazhum.muzhp.pl](http://bazhum.muzhp.pl), gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

OLGIERD SAWICKI, WALDEMAR SZCZERBA

**REWALORYZACJA ZESPOŁU STAROMIEJSKIEGO W PŁOCKU \***

Płock jest 200-tysięcznym miastem w centralnej Polsce, usytuowanym na wysokim brzegu Wisły (40 m wysokości skarpy). To położenie decyduje o wyjątkowych walorach krajobrazowych zespołu staromiejskiego. Pod względem wartości historycznych i kulturowych Stare Miasto w Płocku stanowi jeden z cenniejszych w Polsce układów urbanistycznych.

Początki osadnictwa w Płocku datują się na XI i XII w., jeszcze w okresie przedlokacyjnym. Do 1495 r. była tu stolica książąt mazowieckich i płockich. W XIII w. zespół osadniczy uległ prawdopodobnie całkowitemu zniszczeniu i pod koniec stulecia założone zostało miasto książęce o regularnym planie, typowym dla miast średniowiecznych centralnej Polski. Z tego też okresu pochodzi układ urbanistyczny bloków miejskich, które są obecnie przedmiotem badań i prac projektowych. Rozwój zabudowy trwał do końca XIX w. Wiek XX nie przyniósł znaczących obiektów architektonicznych, lecz stopniową degradację zabudowy i niszczenie urządzeń komunalnych. Przyczyniły się do tego obie wojny światowe oraz dynamiczny rozwój regionalnego przemysłu.

Po drugiej wojnie światowej, w pierwszych latach sześćdziesiątych podjęte zostały decyzje, które na dalszy plan zepchnęły problemy ochrony starej zabudowy i jej modernizacji. Zbudowano zalew na Wiśle o długości 40 km i szerokości ok. 1 km, a na północy miasta zlokalizowano wielkie zakłady petrochemiczne. W wyniku tych decyzji zmienił się roz-

wojowy charakter miasta i jego ranga. Na brzegu zalewu wzmożła produkcję duża, istniejąca tam od lat stocznia rzeczna, a wielka petrochemia niekorzystnie wpłynęła na rozwój Płocka i spowodowała dalszą degradację środowiska.

Zalew wzbogacił sylwetkę zespołu zabytkowego, ale jednocześnie spowodował podmywanie skarpy, której stała destrukcja zagraża części staromiejskiego zespołu — objawem tego są liczne awarie budowlane. Z kolei w wyniku zlokalizowania petrochemii nastąpiło duże zanieczyszczenie powietrza i wody oraz niewłaściwe ukierunkowanie rozwoju miasta. Wybudowano nowe dzielnice mieszkaniowe dla pracowników i odsunięto centrum od zespołu średniowiecznego. Działaniami inwestycyjnymi objęto budowę nowych obiektów, a nie rewaloryzację zdegradowanych, ale istniejących zasobów mieszkaniowych w rejonie Starego Miasta.

W ostatnich latach przeznaczone zostały duże środki na zahamowanie tych negatywnych procesów, a zwłaszcza na przeciwdziałanie obsurwaniu się skarpy, na której leży Stare Miasto z tak cennymi obiektami, jak średniowieczne kościoły, stare spichrze zbożowe i osiemnastowieczne kamienice w starym układzie urbanistycznym. Duża powódź w 1981 r. przyspieszyła podjęcie decyzji w sprawie ratowania i odnowy Starego Miasta w Płocku. Sytuacja jest groźna. W ostatnim okresie doszło do wielu awarii budowlanych, które poruszyły opinię społeczną.

Założony program odnowy jest długofalowy i w sposób kompleksowy przewiduje pełną rewaloryzację

\* Zleceniodawca: Wojewódzki Konserwator Zabytków w Płocku oraz Dyrekcja Rozbudowy Miast i Osiedli Wiejskich w Płocku; jednostka projektowa: PP Pracownie Konserwacji Zabytków, Oddział w Warszawie — Pracownia Projektowa „Zamek”.

Opracowania: *Założenia rewaloryzacji Płocka, Studia wybranych elementów stanu istniejącego, Ekspertyzy techniczne zespołu historycznego (miasta średniowiecznego i założenia klasycystycznego), Wytyczne konserwatorskie dla zespołu historycznego, Studium planu szczegółowego zespołu historycznego, Wytyczne konserwatorskie dla I i II bloku, Studium programowo-przestrzenne I bloku (Nowotki, Grodzka, Narutowicza, Małachowskiego), Założenia techniczno-ekonomiczne zespołu budynków przy Małachowskiego i Koziej.*

Zespół projektowy: główny projektant rewalory-

zacji Płocka — arch. Olgierd Sawicki, projektanci: *Założenia rewaloryzacji, Studia, Plan szczegółowy zespołu historycznego* — arch. Gabriel Rekirowicz, *Studia i wytyczne konserwatorskie* — mgr Barbara Gutkowska, *Studium programowo-przestrzenne i założenia techniczno-ekonomiczne* — arch. arch. Waldemar Szczerba, Krzysztof Zawadzki, *Program* — mgr Grażyna Kurpiewska, *Zieleń* — mgr Barbara Gintowt, *Komunikacja* — mgr Tadeusz Mądryk, *Ekspertyzy techniczne i konstrukcja* — mgr inż. Stanisław Sosnowski, *Koszty* — inż. Eleonora Mazur, *Konsultacje* — prof. Tadeusz Zagrodzki (Warszawa) i mgr Zbigniew Nawrocki (Toruń).

Współpraca: Inwentaryzacja budowlana i fotogrametria — „Geoprojekt” Warszawa, Badania historyczne — PP PKZ — Oddział w Toruniu, Inżynieria miejska — „Metroprojekt” Warszawa.

cennego zespołu staromiejskiego. Ze względu na sytuację ekonomiczną prace będą rozłożone na wiele lat i odbywać się będą etapami.

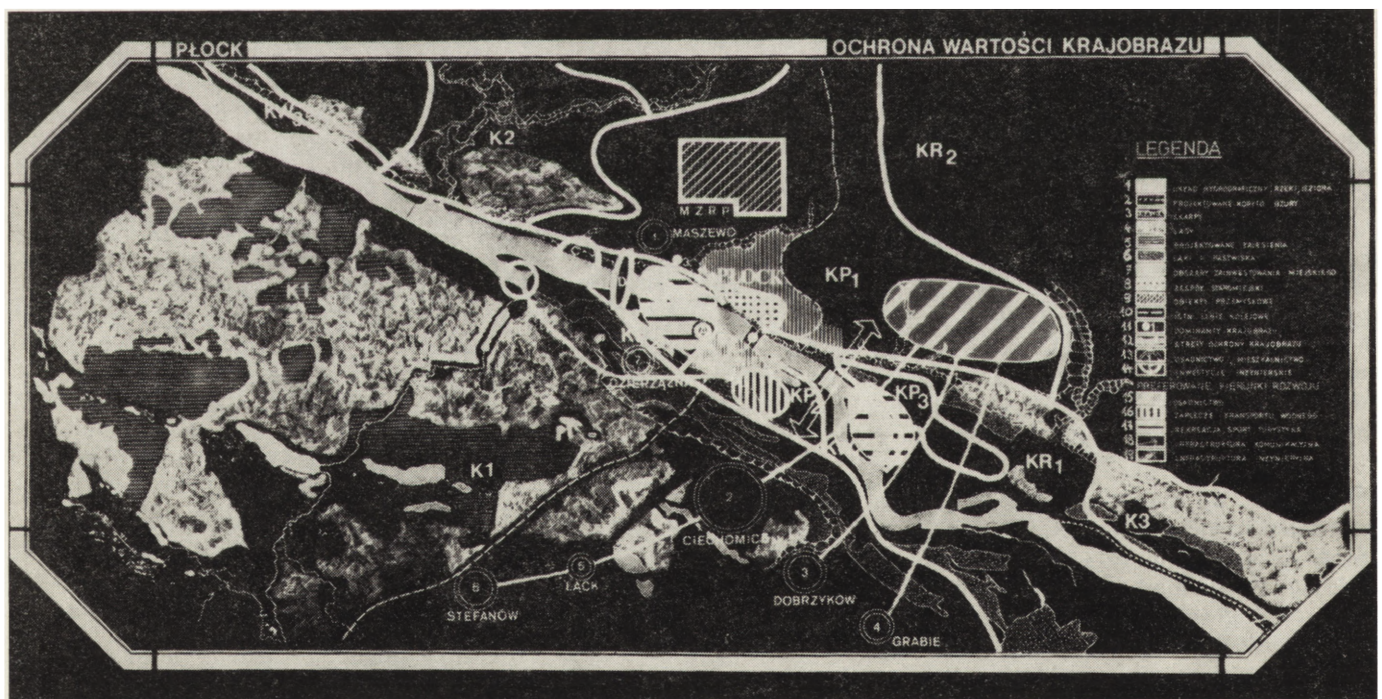
Na zespół staromiejski w Płocku składają się: miasto średniowieczne i założenie klasycystyczne. W pierwszej kolejności podjęto prace i badania dla miasta średniowiecznego, jako bardziej cennego ze względów konserwatorskich i bardziej zagrożonego, bo leżącego bezpośrednio w rejonie oddziaływania zalewu.

Miasto średniowieczne dzieli się na osiem bloków zabudowy o różnej wartości i różnych problemach konserwatorskich. Dla całości założenia wykonano szczegółowe plany urbanistyczne, uwzględniające wyniki badań historyczno-architektonicznych oraz obecny stan techniczny zabudowy. Również dla całego zespołu staromiejskiego wykonano wszystkie studia analityczne, począwszy od analizy powiązań regionalnych miasta, jego wartości przyrodniczych i krajobrazowych, wartości kulturowych i historycznych. Finałnym opracowaniem jest plan szczegółowy, podlegający zatwierdzeniu przez władze

miejskie; plan ten zawiera wszystkie czynniki dla dawnego obszaru, ze szczegółowym programem użytkowym dla każdego domu. Plan szczegółowy stanowi dokument, który muszą respektować wszyscy projektanci poszczególnych obiektów. Sporządzony został również plan instalacji miejskich i komunikacji dla Starego Miasta w Płocku.

Pierwszym przedsięwzięciem jest rewaloryzacja bloku 1, który otrzymał swój kształt urbanistyczny już w XIV w. Blok ten leżał bowiem przy gościńcu prowadzącym do zespołu zamkowego i kanonicznego; gościniec pełnił funkcję handlową. Zabudowa w poszczególnych okresach zmieniała się i obecne budynki przy ul. Grodzkiej (d. gościńcu) pochodzą z XVIII i XIX w.

Blok 1 położony jest pomiędzy dwoma rynkami. Przy jednym z nich znajduje się ratusz i kolegiata Św. Michała, natomiast przy drugim mieści się zespół kościelny z katedrą i pałacem biskupim oraz Sady. Cały układ usytuowany jest wzdłuż skarpy, na wysokim brzegu Wisły.



1. Płock, ochrona wartości krajobrazu. Zespół śródmiejski (wraz z projektowanym centrum usługowym ogólnomiejskim) objęty strefami A i B, zawierający chronione wartości kulturowe, w tym obszar podlegający pełnej ochronie konserwatorskiej (strefa A) przeznaczony do rewaloryzacji jako współcentrum o szczególnej roli; 1 — układ hydrograficzny rzeki, jeziora; 2 — projektowane koryto Bzury; 3 — skarpy; 4 — lasy; 5 — projektowane zalesienia; 6 — łąki i pastwiska; 7 — obszary zainwestowania miejskiego; 8 — zespół staromiejski; 9 — obiekty przemysłowe; 10 — istniejące linie kolejowe; 11 — dominanty krajobrazu; 12 — strefy ochrony krajobrazu; 13 — osadnictwo — mieszkalność; 14 — inwestycje inżynierskie; PREFEROWANE KIERUNKI ROZWOJU: 15 — osadnictwo; 16 — zaplecze transportu wodnego; 17 — rekreacja, sport, turystyka; 18 — infrastruktura komunikacyjna; 19 — infrastruktura inżynierska

1. Płock, landscape protection. Down-town complex (including proposed public centre) covered by A and B protection zones. Both include protected cultural values, especially in zone A — full conservation protection zone, which is proposed to act as contemporary co-centre with outstanding position in town plan. 1 — hydrographic river's layout; 2 — proposed Bzura river bed; 3 — banks and slopes; 4 — forests; 5 — proposed forests; 6 meadows and haunts; 7 — towns investments areas; 8 — the Old Town complex; 9 — industrial objects; 10 — existing railways; 11 — landscape dominants; 12 — landscape protection zones; 13 — living settlements; 14 — engineering constructions; PREFERRED DEVELOPMENT TREND: 15 — living settlements; 16 — water transport remote area; 17 — recreation, sports, touristics; 18 — communication infrastructure; 19 — communal infrastructure

## STREFY PEŁNEJ OCHRONY WARTOŚCI PRZYRODNICZYCH

### K 1

Strefa obejmuje obszary projektowanego krajobrazowego pojezierza gostyńskiego. Szczególną ochroną objęty jest układ hydrograficzny jeziora, rzek Wisła i Skrwa lewobrzeżna (ukształtowanie terenu), skarpa lewobrzeżna i dolny taras doliny Wisły (oraz szata roślinna), zakaz przemysłowej eksploatacji lasów, projektowane uzupełnienia drzewostanów i dolesienia, wprowadzenie funkcji lasów przyrodniczych i turystycznych. Na obszarze parku krajobrazowego projektuje się ustanowienie następujących rezerwatów przyrody: „Łąck” — rezerwat leśny (15,5 ha) w gm. Łąck, „Jezioro Sędeń” — rezerwat torfowiskowy w gm. Nowy Duninów, „Jezioro” — rezerwat florystyczny w gm. Nowy Duninów, „Skarpa Wisły” — rezerwat geologiczno-krajobrazowo-florystyczny, „Dybanka” — rezerwat geologiczny w Gostyninie.

Ukształtowanie Strefy K1 wzdłuż Wisły (na zachód od miasta Płocka) zapewniła pełną i ciągłą ekspozycję sylwety Staro Miasta z kierunków: zachodniego i południowego oraz zabezpiecza głębokie wglądy ze skarpy płockiej w krajobraz doliny Wisły i lasów pojezierza gostyńskiego.

### K 2

Strefa obejmuje obszary projektowanego parku krajobrazowego doliny Skrwy prawobrzeżnej, częściowo rzeki Wierzbica wraz z przyległymi kompleksami leśnymi. Szczególną ochroną objęta jest dolina rzeki Skrwa wraz ze skarpami. Na obszarze parku krajobrazowego projektuje się ustanowienie następujących rezerwatów przyrody: „Brzwirno” — rezerwat krajobrazowo-florystyczny (10,55 ha) w gm. Biała Stara, „Sikórz” — rezerwat krajobrazowy w gm. Brudzeń Duży.

### K 3

Strefa obejmuje kompleksy leśno-łąkowe (cieślewskie lasy turystyczne) położone na obszarze chronionego krajobrazu pasma przyrodniczo-kulturowego doliny Wisły.

## STREFY OCHRONY WARTOŚCI PRZYRODNICZYCH WYKORZYSTYWANE DLA FUNKCJI WYPOCZYNKU I TURYSTYKI

### KW 1

Strefa obejmuje obszary projektowanego kompleksu rekreacyjno-sportowego (ogólnomiejskiego) na terenach przybrzeżnych doliny Wisły, skarpy prawobrzeżnej oraz Kępy Oleśnickiej.

### KW 2

Strefa obejmuje obszary postulowanego lewobrzeżnego zgrupowania zespołów wypoczynkowo-turystycznych w dolinie Wisły.

### KW 3

Strefa obejmuje obszary postulowanego prawobrzeżnego zgrupowania zespołów wypoczynkowo-turystycznych na terenach przyskarpowych (z wyłączeniem samej skarpy, jarów, kompleksów leśnych jako podlegających szczególnej ochronie).

## STREFY KRAJOBRAZU PRZEKSZTAŁCANEGO (OBSZARY GOSPODARKI ROLNEJ)

### KR 1

Strefa ochrony krajobrazu obejmująca obszary gospodarki rolnej w granicach zagregowanego pasma kulturowo-przyrodniczego doliny Wisły. Szczególną ochroną objęta jest prawobrzeżna skarpa wraz z kompleksem leśnym. Postulowano ograniczenia dla wielkotowarowej gospodarki, a w szczególności dla hodowli na skalę przemysłową ze względu na zagrożenia dla środowiska naturalnego i krajobrazu.

### KR 2

Strefy krajobrazu rolniczego na obszarach intensywnej gospodarki rolniczo-hodowlanej.

## STREFY KRAJOBRAZU PRZEKSZTAŁCANEGO (OBSZARY ZAINWESTOWANIA MIEJSKIEGO)

### KP 1

Obszary zainwestowania miejskiego (wraz z przemysłem oraz infrastrukturą komunikacyjną i inżynierską). Ograniczenia dla form i gabarytów obiektów na terenach przyległych do strefy A i B oraz prawobrzeżnej skarpy i jarów.

### KP 2

Postulowane tereny transportu wodnego wraz z projektowanymi przerwami infrastruktury komunikacyjnej i inżynierskiej przez Wisłę — wyjątkowa ekspozycyjność terenu (od strony miasta i strefy A) oraz położenie w bezpośrednim sąsiedztwie stref objętych pełną ochroną wartości przyrodniczych i krajobrazu (parku krajobrazowego pojezierza gostyńskiego i doliny Wisły) winny określać i uwarunkowywać wprowadzenie na ten obszar funkcji i skali zainwestowania i ograniczenia dla form i gabarytów obiektów kubaturowych i inżynierskich oraz zakaz dla obiektów o uciążliwych ściekach i spalinach.

### KP 3

Projektowane i postulowane tereny osadnictwa (mieszkalnictwo i nauka) położone w strefie krajobrazu (doliny Wisły). Ograniczenia dla form i gabarytów zabudowy.



ELEMENTY ZAGROZENIA	CHARAKTERYSTYKA ZAGROZENIA	WNIOSKI
Istniejące obiekty degardujące krajobraz i środowisko		
1. Most na Wiśle	Agresywna (gabarytowo) konstrukcja ogranicza widoczność i ekspozycję sylwety Starego Miasta.	W projekcie przebudowy mostu rozważyć zastosowanie lepszej konstrukcji oraz jaśniejszej walorowo sylwety całości mostu.
2. Elewator na Radziwiu	Obiekt agresywny w krajobrazie, gabaryty przeskalowane, wystrój elewacji zbyt pretensjonalny i ciemny w walorze.	Pożądane uspokojenie wystroju architektonicznego oraz rozjaśnienie elewacji (np. zastosowanie białych tynków i zieleni pnącej).
3. Szpital w Maszewie	Obiekt agresywny w sylwetce miasta, przeskalowany, degradujący wartości krajobrazowe skarpy objętej ochroną.	Należy wprowadzić wysoką zieleń (pomiędzy obiektem a górną krawędzią skarpy) w celu osłabienia agresywności.
4. Dom Akademicki	Jw. (poz. 3)	Jw. (poz. 3)
Istniejące zespoły przemysłowe uciążliwe (MZRP), zagrażające środowisku miejskiemu	Postępująca eskalacja skażeń atmosfery (pow. dop. normy), obejmująca sporadycznie całość miasta (a w szczególności obszary przyległe z śródmieściem i Maszewem łącznie).	Pożądane ograniczenie przetwórstwa szczególnie uciążliwego dla środowiska miejskiego oraz sukcesywne obniżanie ww. uciążliwości poprzez instalowanie wysoko sprawnych urządzeń oczyszczających.
1. Projektowane lub postulowane elementy osadnictwa (mieszkalnictwo) Maszewo-dzielnica mieszk.	Dzielnica mieszkaniowa w strefie zagrożonej skażeniami atmosferycznymi (MZPR) położona w sąsiedztwie urwistej skarpy objętej ochroną rezerwatową (park krajobrazowy „Skarpa”).	Należy wprowadzić ograniczenie intensywności zabudowy i jej gabarytów (do 4 kondygnacji w części pod., ochrona sylwety miasta) oraz zabezpieczyć tzw. „otulinę”, dla projektowanego parku krajobrazowego pasa zieleni.
2. Ciechomice 50000	Postulowane osadnictwo położone na terenach parku krajobrazowego pojezierza gostynińskiego (strefa K1) wysoce koliduje z chronionymi wartościami środowiska przyrodniczego, grożąc dotkliwą degradacją jego wysokich walorów krajobrazowych.	Należy całkowicie zrezygnować z urbanizacji zarówno na obszarach parku krajobrazowego pojezierza gostynińskiego, jak i lewobrzeżnych terenach doliny Wisły (z wyjątkiem rejonu Radziwia, rezerwowanego wyłącznie dla funkcji zaplecza turystyki oraz zaplecza transportu wodnego wynikającego z programu „Wisła” — porty, stocznie).
3. Dobrzyków 20000		
4. Grabie 15000		
5. Łąck 5000		
6. Stefanów 30000		
7. Dzierżazna 15000		
A Projektowane lub postulowane elementy zainwestowania inżynierskiego i zaplecza transportu wodnego		
Istn. port „Płock I” proj. rozbudowa (2000 R) proj. zdolność przeład. 500 000 T/R, potrzeby terenowe—10,5 ha. Ist. Płocka Stocznia Rzeczna zajmuje 20,25 ha i zatrudnia 1400 prac. Proj. przebudowa: potrzeby terenowe — 18,5	Rozwój w kierunku zachodnim (na przedpolu Starego Miasta) ograniczy ogólną dostępność lewego brzegu Wisły i wgląd na sylwetę Starego Miasta z drogi turystycznej Płock-Włocławek.	Należy zrezygnować z rozbudowy portu w kierunku zachodnim i uwolnić go od funkcji turystycznych (stocznia- baza remontowa), m.in. ze względu na uciążliwość akustyczną.
B Proj. portu publ. „Płock II” proj. zdolność przeładunk. 1000 000 T/R, potrzeby terenowe — 30 ha.	Postulowany port położony na terenach parku krajobrazowego pojezierza gostynińskiego (strefa K1) koliduje z chronionymi wartościami środowiska przyrodniczego. Realizacja obiektu grozi eskalacją procesów urbanizacyjnych (w kierunku zachodnim od Radziwia), ograniczając dostępność lewobrzeżnych terenów Wisły oraz degradując wartości krajobrazowe środowiska przyrodniczego i miejskiego.	
C projektowany port załadunkowy „Petrochem II”, proj. zdolność przeładunk. 2300 000 T/R, potrzeby terenowe — 27 ha	Wartości przyrodnicze chronione skarpy (park krajobrazowy) zagrożone dewastacją jej stoków na odcinku 6 m z powodu braku terenu na układ basenowo-pirsowy portu.	
D Projektowany most drogowy	Obiekt inżynierski wielkogabarytowy i wyjątkowo eksponowany, pojawiający się w strefie ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazu.	Wymagane: smukłość i lekkość sylwety mostu, zabezpieczenie widoczności z poziomu jazdy oraz staranne wpisanie ew. węzłów przyczółkowych w teren w celu ochrony skarpy — pożądana rezygnacja z prawobrzeżnego węzła przyczółkowego.

Takie eksponowane położenie powoduje określone konsekwencje projektowe. Mianowicie blok ten, oprócz funkcji mieszkalnej, musi przyjąć funkcje reprezentacyjne i handlowe. Obszar bloku 1 wynosi 1,14 ha, przy gęstości zabudowy 40% powierzchni zabudowanej.

Cel projektu. Projektanci przyjęli założenie, że celem opracowania jest podkreślenie ciągłości historycznej rozwoju bloku 1, ochrona zachowanych elementów dziedzictwa kulturowego i charakteru architektury. Cel taki można osiągnąć podejmując działania, które doprowadzą do:

- przywrócenia dobrego stanu technicznego obiektów, przy jednoczesnym doprowadzeniu ich do współczesnych standardów;
- przebudowy zasobów pod kątem nadania im walorów funkcjonalnych zgodnych z obecnymi normami;
- dostosowania funkcji obiektów do warunków określonych przez chronione formy zabudowy;
- wyposażenia zespołów zabudowy w urządzenia małej architektury;
- wyeliminowania uciążliwości komunikacyjnych.

Metoda pracy. Dla osiągnięcia jak najlepszych rozwiązań przyjęto metodę kolejnych przybliżeń projektowych, biorąc pod uwagę zmiany decyzji programowych, jak również zmiany poglądów w wyniku uzyskiwania coraz to nowych informacji z badań historycznych i archeologicznych.

Wykonane zostały następujące opracowania:

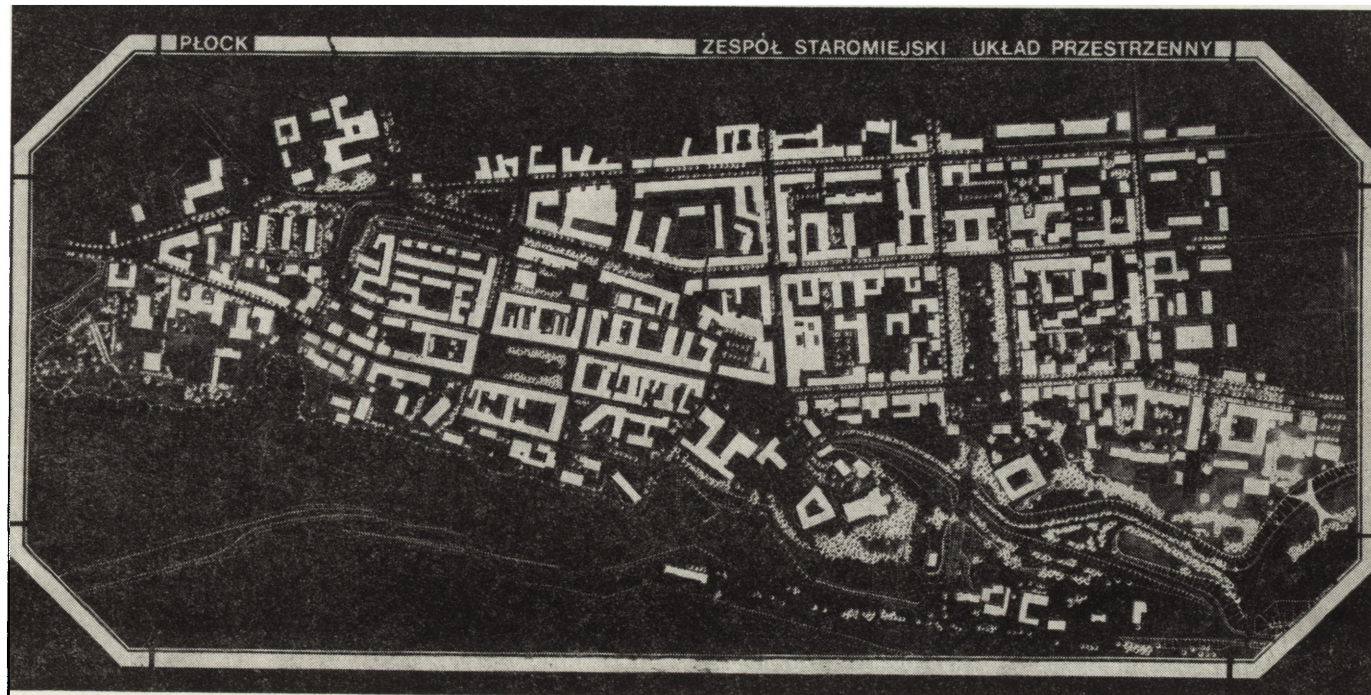
- studium stanu istniejącego miasta średniowiecznego i założenia klasycystycznego;
- koncepcja programowo-przestrzenna miasta średniowiecznego i założenia klasycystycznego w powiązaniu z układem historycznym;
- rozpoznanie konserwatorskie;

- wytyczne konserwatorskie;
- wytyczne władz miejskich zagospodarowania bloku 1;
- koncepcja urbanistyczna i architektoniczna; w skład tego opracowania weszły projekty branżowe (instalacje sanitarne, energetyka, określenie kosztów szacunkowych, ustalenia materiałowe i technologiczne).

Założenia techniczno-ekonomiczne. To opracowanie określa wszystkie zasadnicze decyzje potrzebne do zrealizowania pełnej rewaloryzacji bloku 1. W jego skład wchodzi:

- projekty architektoniczne; dają one odpowiedź na pytanie, jak i co zachować, a co wyburzyć, proponują nowe uzupełnienia i kompleksowe zagospodarowanie terenu małą architekturą;
- projekty konstrukcyjne; w wypadku budynków do zachowania podają pełny zakres potrzebnych do wykonania prac (wymiana klatek schodowych drewnianych na żelbetowe, wymiana stropów na niepalne, zmiana kształtu dachu i jego nowa konstrukcja, a w niektórych wypadkach wręcz całkowita zmiana układu nośnego budynku), a dla budynków nowych podają całość rozwiązania konstrukcyjnego;
- projekty instalacyjne; podają proponowany przebieg wszystkich instalacji według obowiązujących standardów i norm (dotyczy to zarówno pojedynczego domu, jak i rozwiązania obsługi instalacyjnej dla całego terenu) oraz określają globalne wielkości wszystkich czynników (woda, gaz, ogrzewanie) potrzebnych do funkcjonowania bloku 1;
- zestawienia kosztorysowe; podają przewidywane koszty prac przy poszczególnych budynkach, koszty wykonania uzbrojenia terenu, koszty wykonania docelowego zagospodarowania obszaru bloku 1 (opracowanie kosztów uwzględnia zmiany poziomu cen);
- wytyczne realizacji inwestycji i etapowanie; po-

2. Płock, zespół staromiejski, układ przestrzenny  
2. Płock, the Old Town complex, spatial layout

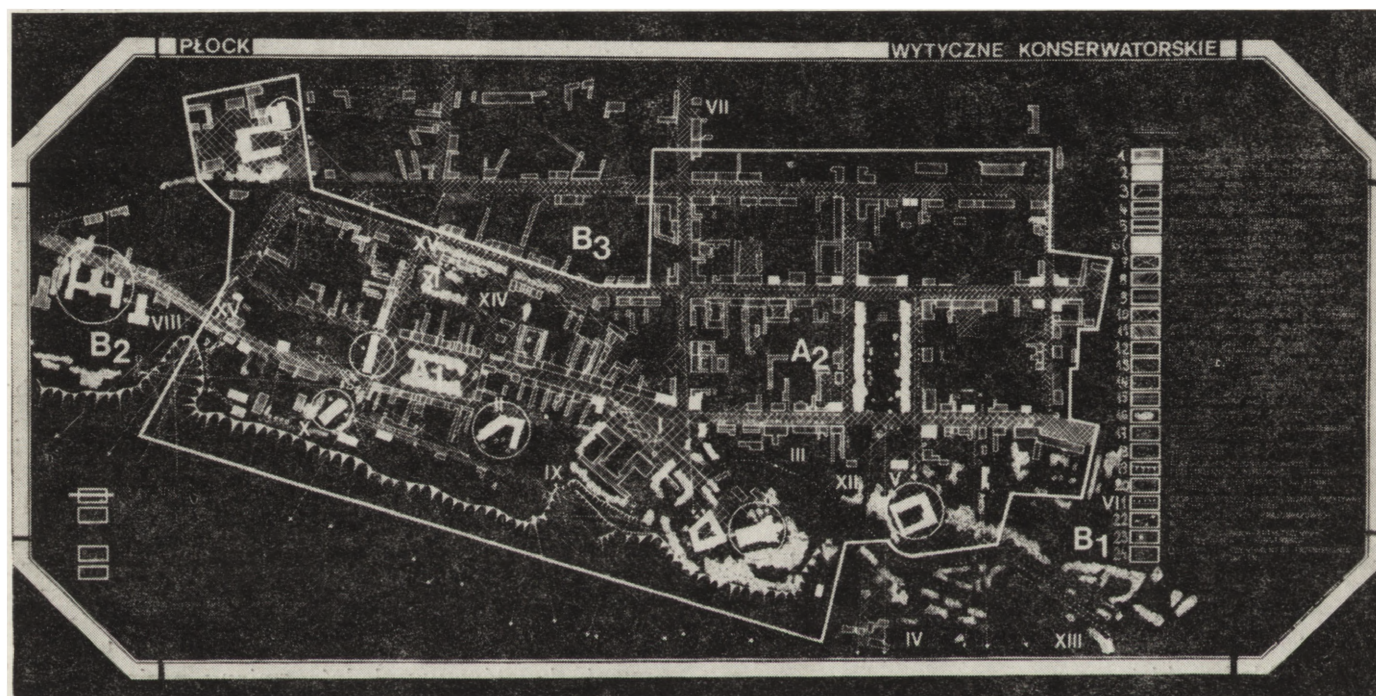




dają szczegółowe harmonogramy i sposoby wykonywania poszczególnych budynków, organizację placu budowy, dostaw materiałów.

Projektanci muszą przyznać się do pewnych porażek. Przede wszystkim nie udało się utrzymać w 100% istniejącej substancji uznanej za wartościową. Realia ekonomiczne zmuszają bowiem czasem do podjęcia decyzji o wyburzeniu. Po prostu ponoszone koszty i pracochłonność są zbyt duże do hipotetycz-

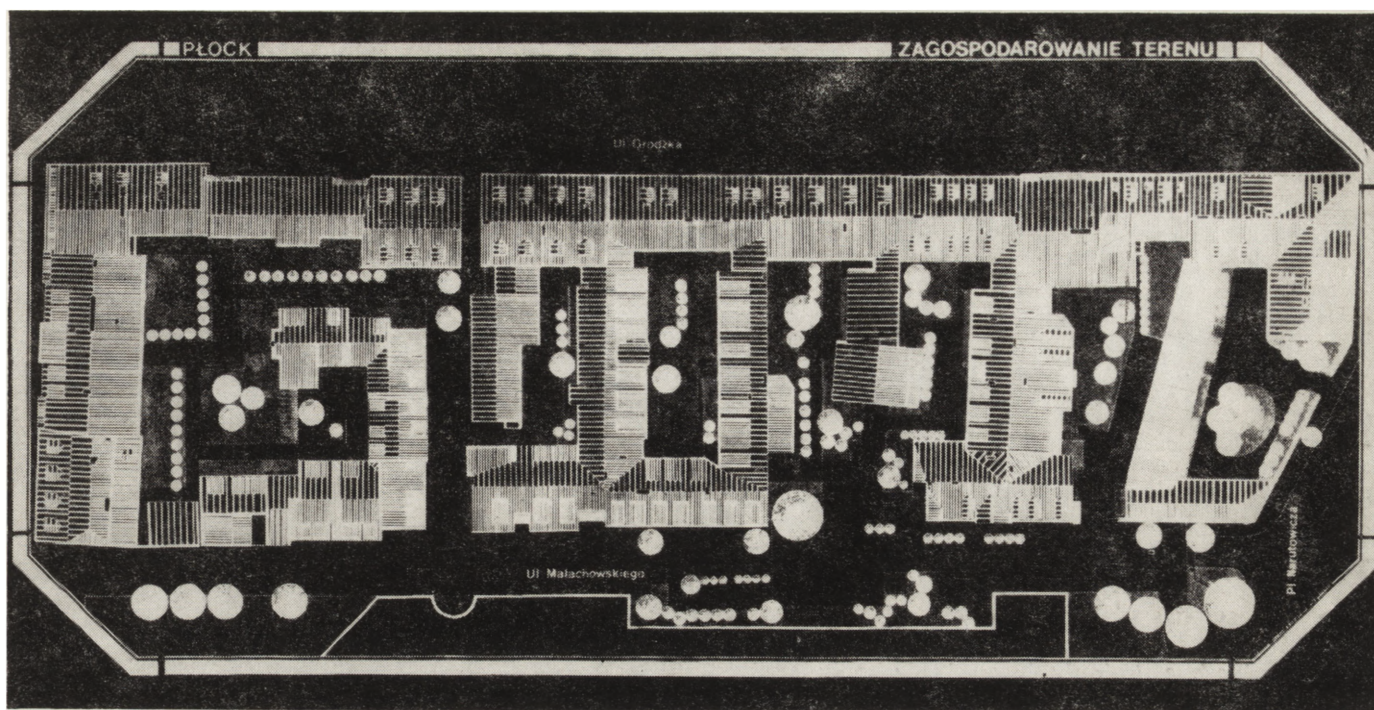
nej wartości historyczno-architektonicznej budynku. Tak dzieje się także w Płocku. O ile budynki znajdujące się w pierzejach ulicznych są bardziej okazałe i były staranniej budowane, o tyle zabudowa podwórek (oficyny i budynki gospodarcze) jest w dużo gorszym stanie technicznym. Ona też została w dużym procencie przeznaczona do wyburzenia, ponieważ nie ma społecznego uzasadnienia jej zachowania. Powiększają się w ten sposób wnętrza urbanistyczne, co polepsza warunki nasłonecznienia i



3. Płock, wytyczne konserwatorskie; 1 — budynki zabytkowe i obiekty o walorach kulturowych — do konserwacji i rewaloryzacji; 2 — bryły architektoniczne pozytywnie oddziaływające na wnętrza urbanistyczne; 3 — zgrupowania dachów pozytywnie oddziaływające na krajobraz miejski — do zachowania; 4 — elewacje o bogatym wystroju architektonicznym — do eksponowania; 5 — dysharmonizujące przestrzennie przekształcenia parterów — do rewaloryzacji; 6 — dominanty architektoniczne — do zachowania wybrane wglądy; 7 — obiekty dysharmonizujące — do przekształceń lub likwidacji; 8 — budynki projektowane — architektura w charakterze układu historycznego; 9 — odcinki pierzei o negatywnych wglądach do wnętrza bloków — do przesłonięcia; 10 — wnętrza urbanistyczne o dużych walorach kulturowych i krajobrazowych — do utrzymania; 11 — wnętrza urbanistyczne o walorach kulturowych — do rewaloryzacji i korekt; 12 — historyczne granice działek średniowiecznych — do zachowania i wydobywania; 13 — historyczny przebieg murów obronnych — do wydobywania i ekspozycji; 14 — domniemane ulice miasta średniowiecznego — do ewentualnego odtworzenia; 15 — ciąg integrujący wartości przestrzenne — do zagospodarowania jako trasa turystyczna; 16 — drzewostan o walorach krajobrazowych i przyrodniczych — do pielęgnacji; 17 — drzewostan dysharmonizujący z krajobrazem miasta — do przekształceń; 18 — projektowana zielenie podkreślająca architekturę; 19 — formacja przyrodnicza o wartościach przestrzennych wymagająca ochrony; 20 — powierzchnie trawiaste i kwietniki — do przekształceń; 21 — obsadzenia uliczne kształtujące wnętrza — do uzupełnień; 22 — miejsca ekspozycji krajobrazowych — do zachowania; 23 — pomniki o walorach artystycznych — do zachowania i konserwacji; 24 — pomniki do ewentualnego przeniesienia lub przekształceń; GRANICA STREFY ŚCISŁEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ: A<sub>1</sub>—historyczny ośrodek miasta średniowiecznego, A<sub>2</sub> — zasadniczy teren miasta z okresu klasycystycznej regulacji

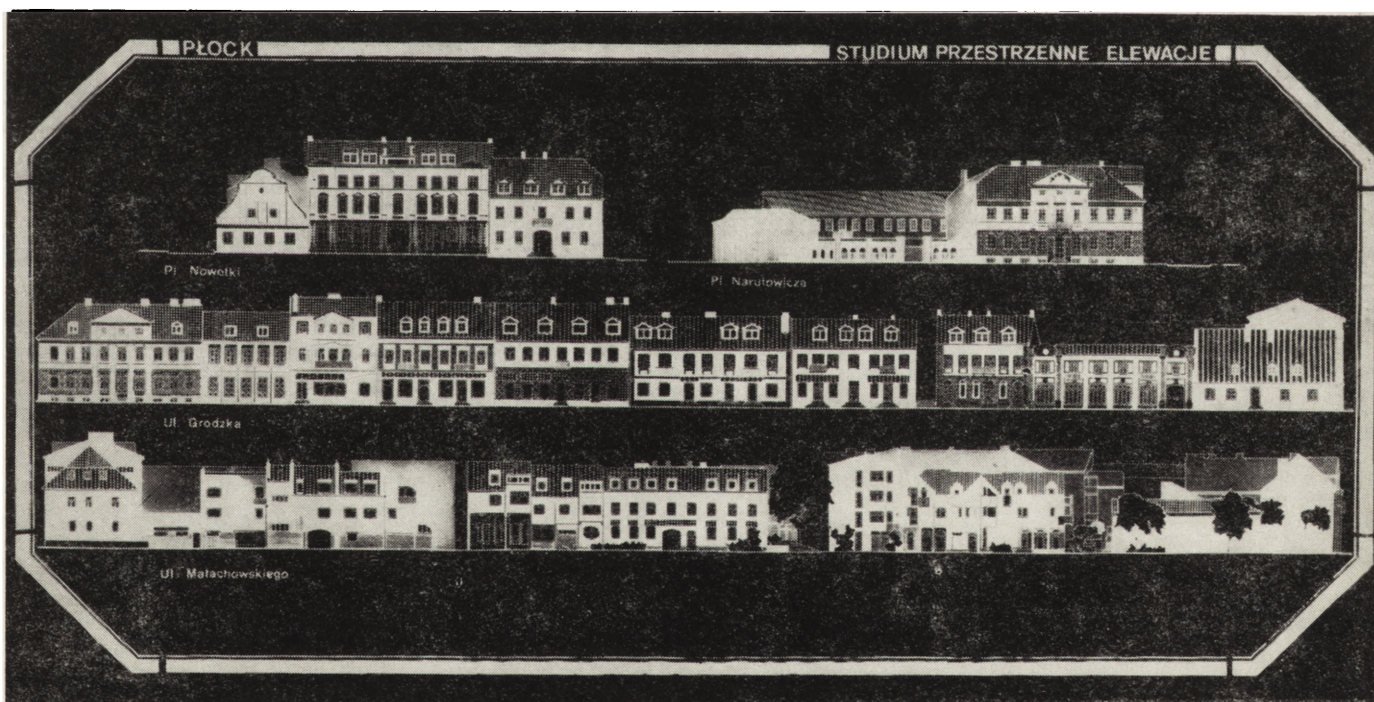
3. Płock, conservators guide-lines 1 — listed monuments and building with cultural values — under conservation or revalorization rules; 2 — architectural shapes with positive influence on urban interiors; 3 — groups of roofs with positive influence on town landscape — for protection; 4 — elevations with outstanding details — for function exposition; 5 — disharmonic groundfloor plans — for revalorization; 6 — architectural dominants — certain sight-seeing directions to be protected; 7 — disharmonious objects — for demolishing or conversions; 8 — newly designed buildings — contemporary architecture in historical context; 9 — empty places for the new buildings — for designing; 10 — urban interiors with outstanding cultural values — for preserving; 11 — urban interiors with cultural values — for reshaping and revalorization; 12 — medieval plots pattern — to preserve and expose; 13 — historical position of town walls — to clear it and expose; 14 — hypothetical medieval streets — to eventual exposition; 15 — touristic route with outstanding monuments and spatial values; 16 — treecover with landscape and natural beauty value —for preserving; 17 — disharmonic treecover to town's landscape — for reshaping; 18 — proposed greenery existing together with architecture; 19 — natural formation with spatial values to be protected; 20 — lawns and flower beds — for reshaping; 21 — new trees to reshape urban interiors; 22 — landscape focus points — for protection; 23 — monuments with artistic values — for protection and conservation; 24 — monuments to displace or remodelling; BORDER OF THE STRICT CONSERVATORS PROTECTION ZONE: A<sub>1</sub> — medieval town pattern, A<sub>2</sub> — principal area of classicistical regulation town





4. Płock, zagospodarowanie terenu, rzut dachów

4. Płock, quarter No 1, roof plan



5. Płock, studium przestrzenne, elewacje

5. Płock, quarter No 1, elevations

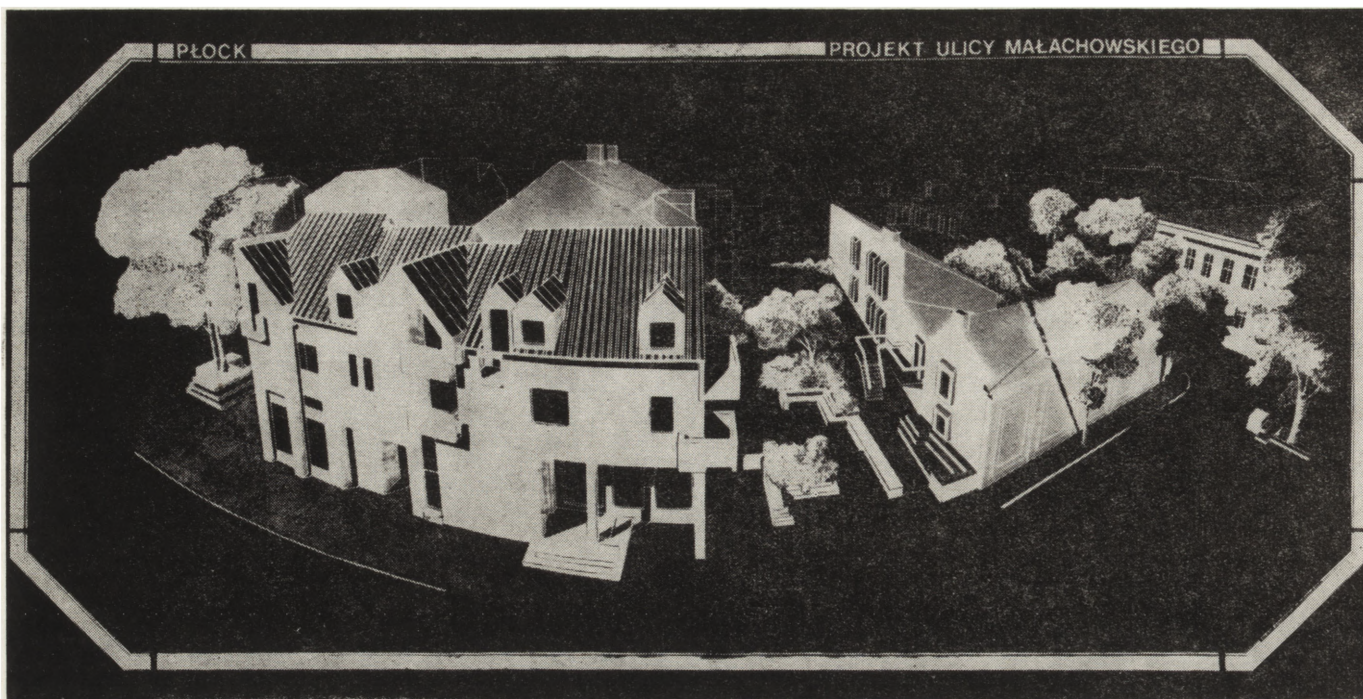
wentylacji układu. Zatraca się jednak wartość główna tego obszaru: jego zwartość, malowniczość i skala. Jest to jednak konieczne dla stworzenia standardów, często tylko zbliżonych do obowiązujących.

Program użytkowy. Program sformułowano jako otwarty. Po przebadaniu wszystkich istniejących obiektów podjęto decyzje dotyczące możliwości utrzymania funkcji mieszkalnej lub podatności obiektu do przyjęcia funkcji administracyjnej, kulturalnej, handlowej, usługowej czy gastronomicznej. Partery budynków, z wyjątkiem niewielu obiektów mieszkalnych usytuowanych w wyizolowanych enkla-

wach zieleni lub posadowionych wysoko nad terenem, przejmują funkcję handlu lub usług bytowych o znaczeniu ogólnomiejskim. Przewagę stanowią formy handlu nietypowego. Wykluczono możliwość lokalizowania w bloku 1 usług i handlu związanych z częstymi dostawami towarów oraz z towarami wielkogabarytowymi. Utrzymanie na tym obszarze funkcji mieszkaniowej wymagało:

- przywrócenia prawidłowych układów funkcjonalnych w budynkach, w których uległy one zniszczeniu wskutek poprzednich remontów;
- eliminacji mieszkań z parterów budynków w pierzejach ulicznych;



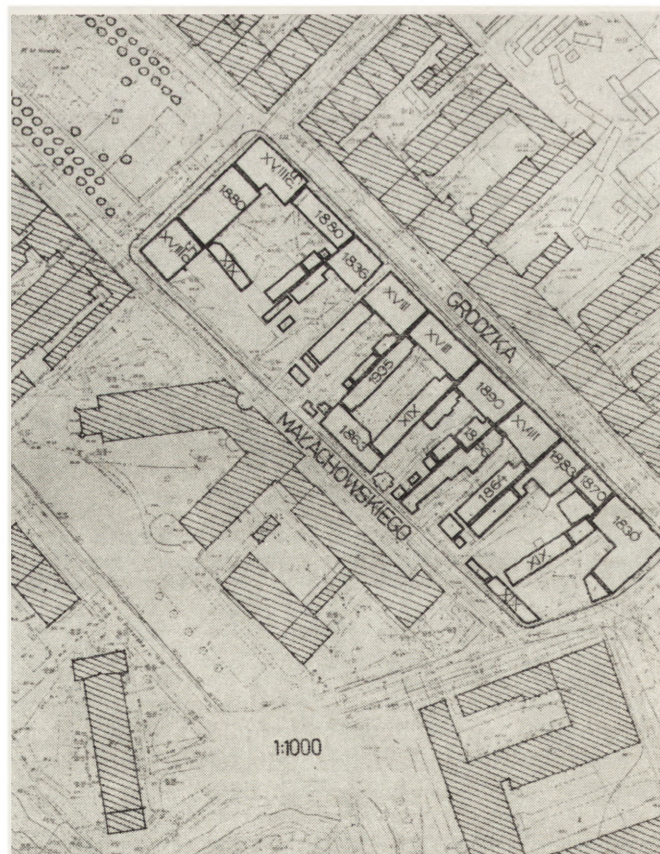
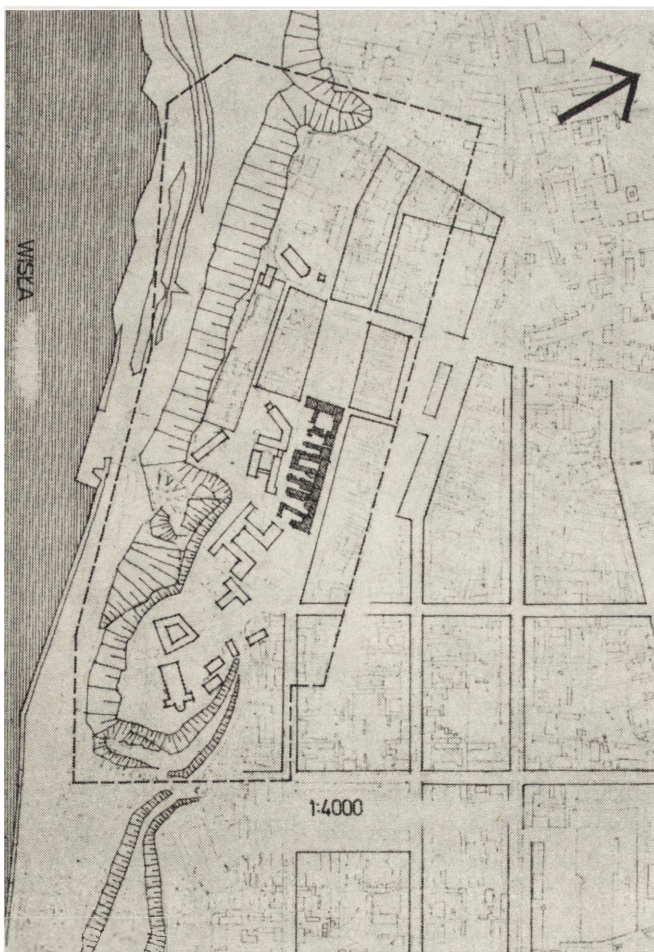


6. Płock, projekt ulicy Małachowskiego

6. Płock, quarter No 1., the Małachowski street project — elevation

7. Płock, zespół staromiejski — blok 1, plan sytuacyjny, stan istniejący w 1982 r. (rys. W. Szczerba)

7. Płock, quarter No 1., situation plan, as existing in 1982



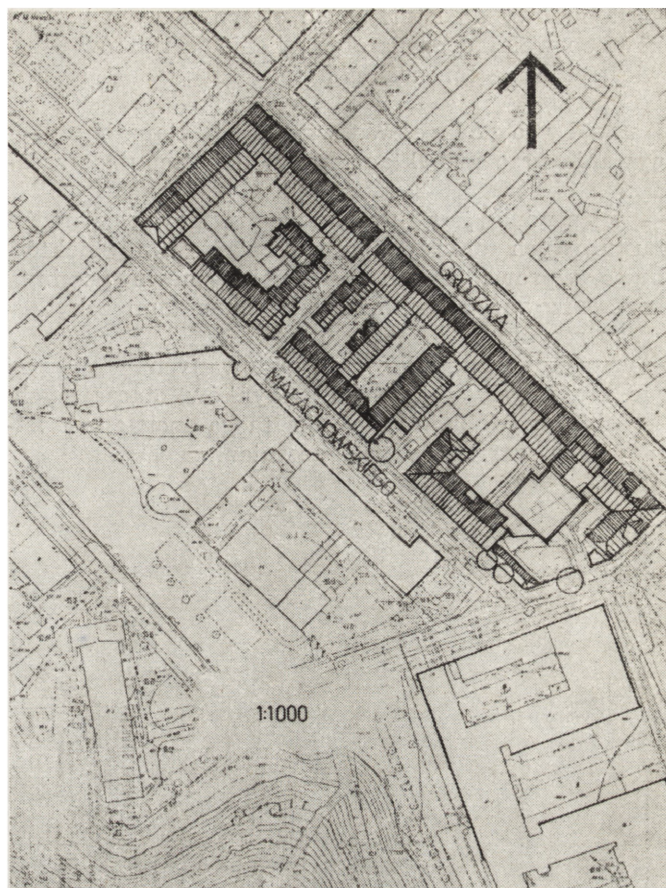
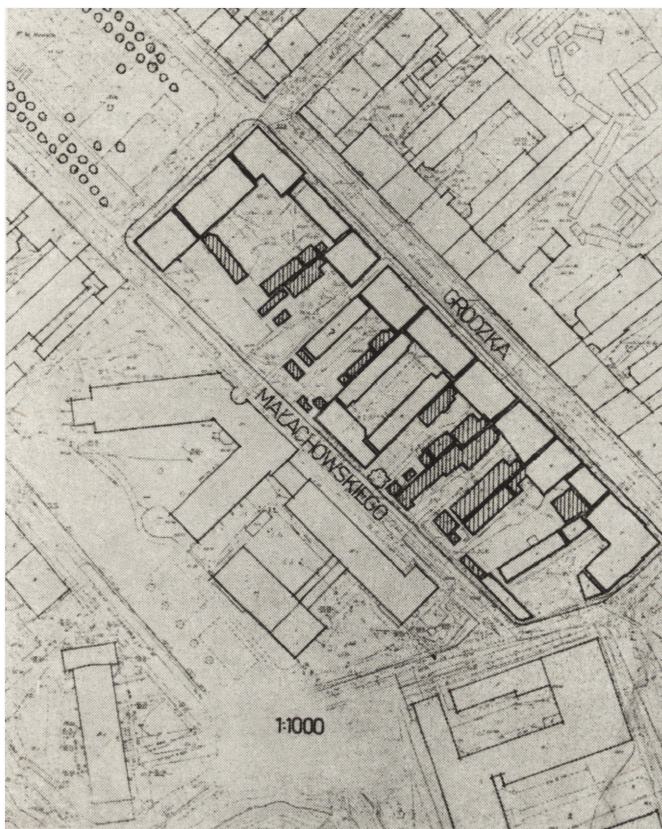
8. Płock, zespół staromiejski — blok 1, plan sytuacyjny, chronologia zabudowy (rys. W. Szczerba)

8. Płock, quarter No 1., chronology of buildings



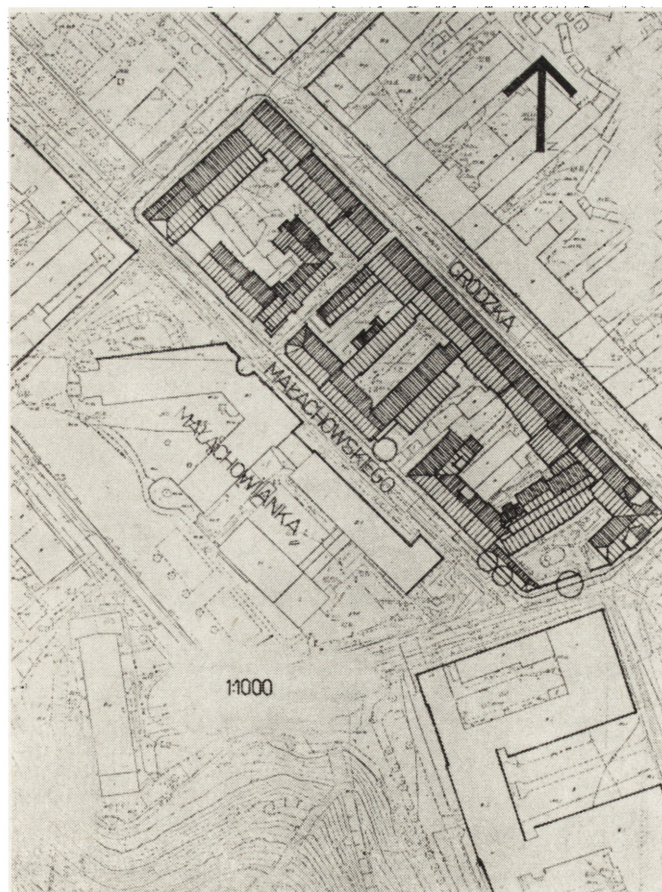
9. Płock, zespół staromiejski — blok 1, plan sytuacyjny, proponowany zakres wyburzeń budynków ze względu na zły stan techniczny substancji (według stanu istniejącego w 1982 r.) (rys. W. Szczerba)

9. Płock, quarter No 1., proposed demolishing caused by very bad technical conditions of substance (according to existing buildings in 1982)



10. Płock, zespół staromiejski — blok 1, plan sytuacyjny, studium programowo-przestrzenne, rzut dachów — wariant I (rys. W. Szczerba)

10. Płock, quarter No 1., roof plan in variant No 1. of the project



11. Płock, zespół staromiejski — blok 1, plan sytuacyjny, studium programowo-przestrzenne, rzut dachów — wariant II (rys. W. Szczerba)

11. Płock, quarter No 1., roof plan in variant No 2. of the project

Dane porównawcze dla bloku 1 w Płocku

	Stan zastany	Projekt
Powierzchnia obszaru bloku 1	1,14 ha 10140 m <sup>2</sup>	1,14 ha 10140 m <sup>2</sup>
Zasoby bloku 1. Pow. użytkowa	6166 m <sup>2</sup>	11566 m <sup>2</sup>
Wskaźnik intensywności zabudowy (pow. całk.) obszar bloku	0,84	1,1
Liczba mieszkańców	268	290
Liczba mieszkań w bloku 1	106	84
Średnia wielkość mieszkania	44,3 m <sup>2</sup>	65,7 m <sup>2</sup>
Pow. mieszkania dla 1 mieszkańca	13,6 m <sup>2</sup>	19,1 m <sup>2</sup>
Powierzchnia usług, handlu, kultury itp.	3000 m <sup>2</sup>	5370 m <sup>2</sup>



— dobudowy do istniejących oficyn nowych budynków, pozwalających na poprawienie warunków przewietrzenia, nasłonecznienia itp.

**Zasady ogólne.** We wszystkich etapach wykonywania prac projektanci przyjęli następujące zasady:

— niezbędne jest utrzymanie uznanych wartości kulturowych oraz podporządkowanie im obiektów nowo wprowadzonych — obiekty nowe powinny harmonizować z zachowanymi elementami zabytkowego zespołu;

— wysokość budynków projektowanych w pierzei nie może być większa od budynków otaczających;

— obiekty dobudowane nie mogą pogarszać istniejących warunków nasłonecznienia;

— wnętrza kwartału, zgodnie z tradycją rejonu, powinny mieć charakter wyodrębnionych posesji lub ich zespołów jako przestrzeni wydzielonych, z ograniczoną możliwością penetracji zewnętrznej.

Jest oczywiste, że projektowanie współczesnych budynków w kontekście historycznym jest sprawą trudną i dyskusyjną. Dla bloku 1 w Płocku projektanci przyjęli, że:

— każda epoka powinna odcisnąć swe piętno na architekturze miasta,

— nie ma powodu, by budynki stare nie mogły sąsiadować z architekturą współczesną oraz

— architektura współczesna w kontekście historycznym powinna:

a) dawać śmiałe, funkcjonalne rozwiązanie,

b) kontrastować w detalu i formie z zabudową starą,



12. Płock, widok ul. Grodzkiej w stronę pl. Narutowicza, 1981 r. (fot. W. Szczerba)

12. Płock, quarter No 1, the view towards Narutowicz Square, 1981



13. Płock, widok ul. Małachowskiego w kierunku pl. Nowotki, 1981 r. (fot. W. Szczerba)

13. Płock, quarter No 1, the view towards Nowotko Square, 1981





14. Płock, widok na podwórnko przy ul. Grodzkiej 10, 1981 r. (fot. T. Mądrzyk)

14. Płock, quarter No 1., backyard at 10. Grodzka street, 1981

- c) nie powinna dominować przestrzennie,
- d) powinna dawać ciągłość rozwoju układu przestrzennego,
- e) nie powinna przekreślać możliwości dalszego rozwoju kwartału.



15. Płock, widok podwórnka przy ul. Grodzkiej 12, 14, 1981 r. (fot. T. Mądrzyk)

15. Płock, quarter No 1., backyard at 12, 14. Grodzka street, 1981

Ocena, czy architekci spełnili swoje obowiązki w stosunku do postawionego im zadania, należeć będzie przede wszystkim do użytkowników i miejscowej społeczności.

*mgr inż. arch. Olgierd Sawicki  
mgr. inż. arch. Waldemar Szczerba  
PP PKZ — Oddział w Warszawie*

## REHABILITATION OF THE COMPLEX OF THE OLD TOWN IN PŁOCK

Płock, a town in central Poland, whose number of inhabitants reaches 200 thousand, is situated on the high bank (30 m in height) of the Vistula river. This results in an exceptional exposition of the complex of the Old Town. While I am speaking about its historical and cultural values it must be said that it should be placed just right on the second place — with historical urban complex of Old Cracow opening the list. Beginnings of settlement in Płock are dated in 11th and 12th centuries in the prelocation period. Until 1495 it was capital of the princes of Mazovia and Płock. Most probably at the end of the 13th century the dwelling complex was totally destroyed — a new town, located by the prince was laid down following the regular pattern, characteristic for the medieval towns in central Poland.

Urban growth was continued till the 19th century. Unfortunately we do not have any outstanding architectural objects from the 20th century. That period has resulted in gradual degradation of buildings and communal instalations. Reasons for such state of matter may be sought in the two world wars as well as in the dy-

namic development of the region as a whole, with exclusion of the Old Town.

An artificial lake was built up (40 km long and 1 km wide) — since then the Old Town is situated on its bank. At the northern suburbs of the town has been situated a huge petrochemical refinery. These actions influenced directly the scheme of the urban planning and the town's range. On the lake's bank a shipyard was established. In connection with the refinery it caused unplanned growth of the urban organism and further degradation of environment. The come into bank of the artificial lake enriched the silhouette of the historical complex, but at the same time it caused a very dangerous process of the undermining of the high bank. That is why existence of the Old Town complex is very doubtful, as cracking of walls etc. is observed.

In the last years the government had assigned some funds, which were used for prevention of the creeping of the high river bank. It is very important, because there are situated medieval churches, old granaries and townsmen houses from the 18th century still in the old urban scheme.



In 1981 dangerous flood occurred — it advanced decisions concerning rehabilitation of the Old Town.

The medieval city has been divided into 8 zones (urban quarters) — their historical value and scope of conservatory problems are very different. For that city as a whole master plans have been prepared with consideration of results of historical and architectural research and of technical state of each building. Besides, all the necessary analytical studies for that city complex were made — starting with connections of Plock with a surrounding country region, its landscape and nature values — finishing with its cultural and historical heritage.

All those studies result in a synthetic final work — a master plan, which has to be approved by city authorities. It is detailed to such an extent that it formulates a functional program for each building. Determinations formulated by the master plan have to be followed by designers of individual buildings. At the same time when the master plan was completed, supplement plans for communal installations and communications for the Old Town were prepared.

First of all the quarter No 1. is going to be rehabilitated. Its urban scheme comes from the 14th century. It was situated along the roadway leading towards the castle and canonical complex.

The function of the roadway was commercial. As years passed by, the character of the buildings was changing. The ones which can be seen now along Grodzka street (former roadway) have been erected in the 18th and 19th centuries. This row of houses was intensively completed, while auxiliary buildings along Malachowski street never stood in a row.

The quarter No 1. is situated between two market places. The Town Hall and the collegiate church of St. Michael are erected on one of them and the cathedral complex, the Bishops Palace and the court — on another. All these buildings are situated along the edge of the high bank of the Vistula river. Such exposition adds to a rank of quarter No 1. and results in certain designing limits. One of them is a representative and commercial function which it has to fulfill besides a residential function.

Total area of quarter No 1. is 1,14 ha, while the ratio of built-up areas to the total area reaches 40%.

#### Aims of design:

The designers have come to conclusion that they should stress the continuity of historical development of quarter-No 1. and protect existing elements of cultural heritage and character of architecture. That aim may be obtained by means of the following actions:

1. Restoration of satisfying technical conditions of buildings which has to be simultaneous with the process of lifting them up to contemporary living standards.
2. Reshaping of urban complex bearing in mind the idea of designing it in a way ensuring environmental values, which have to be in accordance with our architectural normatives.
3. Adaptation of such functions, which would allow preservation of valuable architectural forms.
4. Equipment of residential units with accompanying elements of the so-called small architecture.
5. Protection from tiring communication problems.

#### Method of work:

In order to obtain the best results the method of designing approaches was adopted. Of course certain changes have to be introduced during the designing process. Such elements as programme and function are changing as new information concerning historical and archeological research is obtained.

Area of quarter No 1. has been the subject to the following plans and designs.

1. Study of existing state of the medieval city and the complex from the classicism period.
2. Preamble design (functional and architectural) showing the proposed incorporation period into the urban structure of contemporary town.
3. Conservatory reconnaissance.
4. Conservatory assumptions.
5. Assumptions prepared by the local communal authority (concerning the quarter as a whole).
6. Preamble urban and architectural designs for the area of quarter No 1.

Here have to be mentioned the auxiliary designs: communal installations, cost calculations, technological determination etc.

7. Techno-economical presuppositions in a form of a complex design.

But on the other hand the designers suffer a few setbacks too. One of them is the inability of preservation of 100% of existing building substance.

Although there are certain technical solutions by means of which it is possible to manage each of existing buildings and to bring it up to the state of splendour — time to time economical realities force us to take up decisions to demolish some objects. Economical calculations in such cases are simple: total cost is too high and realisation of design too much work-consuming in comparison with the hypothetical historical and architectural value.

#### General principles:

The designers have followed certain principles, listed below:

1. spatial form of the quarter is of essential, superior value,
2. height of the newly designed buildings cannot be bigger than the height of the existing ones,
3. newly erected objects cannot deteriorate insolation conditions,
4. interior of the quarter should follow the tradition of private courtyards — i.e. general character of private space with partial penetration by passerbys should remain.

#### Newly erected buildings.

It is understood that designing of modern buildings in historical context is difficult and can be brought up for discussion. Final success depends upon individual capability of the designer. We have chosen several main objectives for new buildings designed by us in quarter No 1. in Plock:

1. each historical period should be visible in town's architecture,
2. there is no reason for which modern buildings should not be situated in immediate neighbourhood with old buildings,
3. contemporary architecture in historical context should follow a few rules:
  - brave, functional solutions should be chosen,
  - it should contrast both in form and detail with old buildings,
  - it should not dominate in a spatial sense, it should ensure continuity of spatial development,
  - it should not make impossible further spatial development of the quarter.

The conclusion whether the designers have fulfilled their aims would belong to inhabitants of the Old Town.

#### Comparative data for the quarter No 1. in Plock

	Present data	Design
Area of the quarter	1,14 ha	1,14 ha
Resources of the quarter		
Utilitarian area	6166 m <sup>2</sup>	11 566 m <sup>2</sup>
Indicator of intensivity of urbanization, i.e. total area of buildings/area of the quarter	0,84	1,1
Number of inhabitants	268	290
Number of residential flats in the quarter	106	84
Average size of a flat	44,3 m <sup>2</sup>	65,7 m <sup>2</sup>
Average number of square area per one inhabitant	13,6 m <sup>2</sup>	19,1 m <sup>2</sup>
Total area of workshops, commercial and cultural objects, etc...	3000 m <sup>2</sup>	5370 m <sup>2</sup>

1. The capital expenditure is covered by the City Authority of Plock.
2. The scope of design: 120 hectares.
3. The designing work on this subject has began in 1978 and still continued.