

# Mirosław Przyłęcki

---

## Problemy ochrony i wykorzystania wartości kulturowych w procesach modernizacji miejskich zasobów mieszkaniowych

---

Ochrona Zabytków 34/3-4 (134-135), 123-134

---

1981

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.

MIROSLAW PRZYŁĘCKI

## PROBLEMY OCHRONY I WYKORZYSTANIA WARTOŚCI KULTUROWYCH W PROCESACH MODERNIZACJI MIEJSKICH ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

Narastający problem budownictwa mieszkaniowego doprowadził w ciągu ostatnich lat do konkretyzacji programów i zapoczątkowania działań w skali całego kraju. Działania te zmierzają do stworzenia ram organizacyjnych, formalnych i finansowych pozwalających na kompleksowe rozwiązania w zakresie ochrony, remontów i adaptacji tysięcy tzw. starych budynków mieszkalnych. Szybkie zastąpienie tych kubatur budownictwem współczesnym przekracza możliwości gospodarki narodowej. Tak szeroko rozumiany kompleks zagadnień wiąże się ściśle z rewaloryzacją miejskich zespołów zabytkowych. Termin ten prof. Wiktor Zin — generalny konserwator zabytków PRL — wyjaśnia następująco: „*Rewaloryzacja to świadoma dążność do odzyskania utraconych w trakcie lat wartości, to działanie modernizacyjne przy zastosowaniu metod konserwatorskich*”<sup>1</sup>. Działanie to, a właściwie zbiór kompleksowych działań, obejmuje m. in. aktualizację funkcji ogólnych zespołów miejskich i funkcji poszczególnych budowli, stabilizację struktur technicznych zabudowy, modernizację systemów instalacyjnych, bardzo często połączoną z wprowadzaniem systemów przedtem nie istniejących, jak np. sieć gazowa, sieć ciepła, telefoniczna, a niekiedy nawet sieć instalacyjna wodna i kanalizacyjna; a także szeroko podjęte działanie zmierzające do poprawy wyglądu estetycznego całych zespołów i pojedynczych elewacji budowli, placów, ulic, wnętrz blokowych, parków i skwerów, nadbrzeży zbiorników, cieków wodnych itp. W tym ujęciu zbieżność pojęciowa terminu *rewaloryzacja* i *modernizacja* jest bardzo duża. Za Czesławem Kotelą terminu *rewaloryzacja* będę używał jednak w odniesieniu do działań w zespołach zabytkowych, a terminu *modernizacja* w odniesieniu do działań przy pozostałych obiektach<sup>2</sup>.

W tym miejscu warto podkreślić, że w latach siedemdziesiątych w rejestrach i wykazach ewidencyjnych zabytków zaczęto umieszczać liczne obiekty z przełomu wieku XIX i XX, a nawet z początków wieku XX (niekiedy do wybuchu drugiej wojny światowej). Stwarza to konieczność innego spojrzenia na sprawy rewaloryzacji.

Na listach zabytkowych miast pojawiły się takie ośrodki, jak powstała w końcu XIX w. Jaworzyna (węzeł komunikacji kolejowej), Żarów (ośrodek przemysłowy w woj. wałbrzyskim) czy współczesne im uzdrowiska: Kudowa, Polanica, Łądek-Zdrój, Duszniki-Zdrój, Międzygórze (także w woj. wałbrzyskim)<sup>3</sup>. Mamy więc do czynienia z żywiłowo niemal od lat narastającymi problemami modernizacji miast i zasobów mieszkaniowych oraz rewaloryzacji miast zabytkowych i osiedli, a także związaną z tym tradycyjną działalnością organów administracji, instytucji i przedsiębiorstw realizujących programy ochrony dóbr kultury.

Co jest przedmiotem zabiegów modernizacyjnych? We dług Cz. Koteli<sup>4</sup> w miastach Polski znajduje się dzisiaj 44% mieszkań zbudowanych przed 1950 r., prawie 1/3 — to mieszkania sprzed 1919 r., a 1/4 — to zabudowa z okresu międzywojennego. Ponad 83% mieszkań ma co prawda instalację wodną, ale 1/3 z nich nie ma łazienki i instalacji kanalizacyjnych, a w 50% mieszkań nadal stosowane jest ogrzewanie piecowe. Według przybliżonych danych zabudowa sprzed 1939 r. stanowi dziś prawie połowę zabudowy terenów naszych miast — przede wszystkim ich śródmieść i dzielnic z zabudową wielorodzinną. Wszystkie wymienione wyżej obiekty należy unowocześnić, dostosować do potrzeb wymagań życia współczesnego.

<sup>1</sup> Podsekretarze stanu prof. dr Wiktor Zin, mgr inż. Czesław Kotela o ochronie zabytków Krakowa i programie prac rewaloryzacyjnych w kraju, „Rada Narodowa, Gospodarka, Administracja”, nr 3, 1979.

<sup>2</sup> Ibidem.

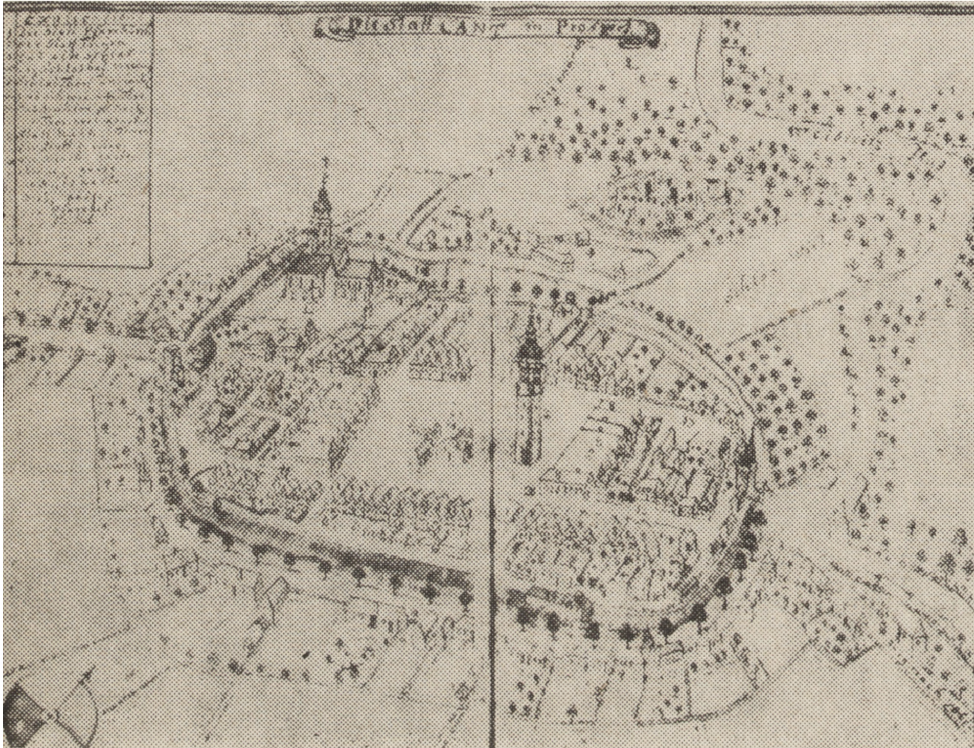
<sup>3</sup> O raptownym wzroście liczby ewidencjonowanych zabytków architektury i budownictwa świadczą dane uzyskane przez autora w 1979 r. I tak w 1964 r. w *Spisie zabytków architektury i budownictwa* wydanym przez Ośrodek Dokumentacji Zabytków w Warszawie, ujęto we Wrocławiu 276 obiektów, a w ówczesnym województwie wrocławskim (dzisiaj — z niewielkimi zmianami —

województwa wrocławskie, legnickie, jeleniogórskie i wałbrzyskie) 3248 obiektów. Na koniec roku 1978 na mniej więcej tym samym obszarze ujmowano już w ewidencjach konserwatorskich 16 389 (!) obiektów, tj. przeszło czterokrotnie więcej niż w 1964 r. W samym Wrocławiu liczba obiektów zabytkowych wzrosła o 2540 obiektów, tj. prawie dziesięciokrotnie w stosunku do danych z roku 1964. Ewidencja zabytków architektury i budownictwa obejmująca budowle z końca XIX i początków XX w. nie została jeszcze zakończona i należy się liczyć z dalszymi korektami podwyższającymi liczbę obiektów zabytkowych.

<sup>4</sup> Cz. Kotela, *Modernizacja miast*, „Rada Narodowa, Gospodarka, Administracja”, nr 3, 1979.

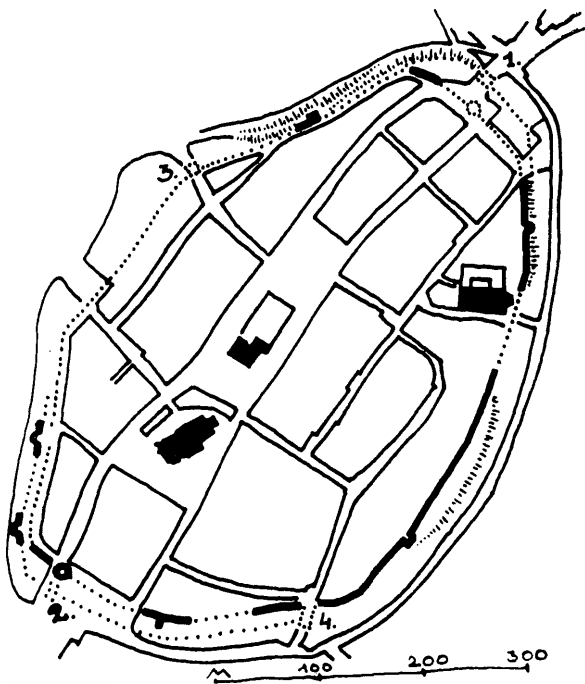
Można przyjąć i taki tok rozumowania, że zabudowę zużytą technicznie i — jak to się czasem określa — moralnie (to znaczy zbyt już zacofaną pod względem standardów wyposażenia i poziomu eksploatacji) należy likwidować — wyburzać i wprowadzać na jej miejsce

budownictwo współczesne, stypizowane, prefabrykowane i seryjnie produkowane w ilościach mogących zaspokoić zapotrzebowanie społeczne. Pomijając jednak nawet próby bilansowania naszych możliwości technicznych, finansowych i organizacyjnych szybkiego zaspokojenia



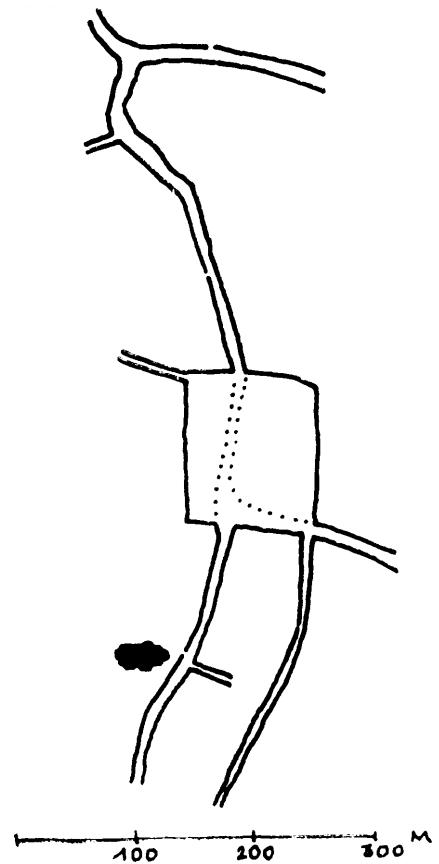
1. Kąty Wroclawskie, widok miasta z lotu ptaka, rysunek wykonany w połowie XVIII w. przez F. B. Wernhera — przykład materiałów historycznych przydatnych do analiz kierunków rewaloryzacji zabytkowego miasta

1. Kąty Wroclawskie, a bird's eye view of the town, the drawing made in mid-18th cent., by F. B. Wernher, an example of the historic materials useful in the analysis of the trends of the renewal of historic towns



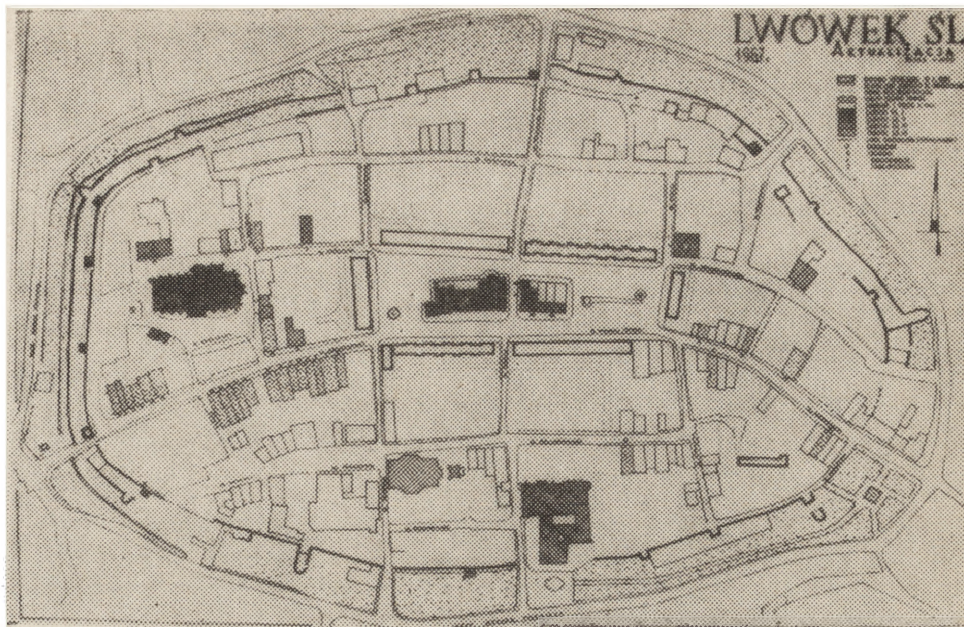
2. Przykłady obrazujące różnorodność zakresów działań rewaloryzacyjnych w odniesieniu do bardzo zróżnicowanych programów i wielkości zabytkowych miast: A — schemat średniowiecznego centrum miasta Złotoryja (rys. M. Przyłęcki), B — Schemat szesnastowiecznego miasta Bolesławów (rys. M. Przyłęcki)

2. Examples illustrating various scopes of renewal activities with regard to differentiated programmes and sizes of historic towns: A — a scheme of a mediaeval centre of Złotoryja; B — a scheme of 16th-century-old Bolesławów



3. Lwówek Śl., średniowieczne centrum — stan z 1967 r., obrazujący istniejące wartości zabytkowe i już narastające zmiany w zabudowie na miejsce wyburzeń spowodowanych częściowo zniszczeniami wojennymi (rys. M. Przyłęcki)

3. Lwówek Śl., a mediaeval centre, condition in 1967, depicting the existing historic values and growing changes in the buildings in places of demolitions partially caused by war destruction



4. Strzegom, średniowieczne centrum — stan przejściowy w 1965 r., przed podjęciem programu rewaloryzacji (rys. M. Przyłęcki)

4. Strzegom, a mediaeval centre, an interim condition in 1965, prior to the commencement of a renewal programme

potrzeb w zakresie budownictwa mieszkaniowego wyłącznie w drodze wznoszenia budynków nowych, należy przyjąć, że polityka kompleksowych modernizacji zabudowy istniejącej ma swoje głębokie uzasadnienia, ponieważ:

— każda likwidacja zabudowy powoduje zmniejszenie naszego zasobu mieszkań i dlatego powinna być stosowana z wielkim umiarem;

— budynki te, jeśli nawet nie mają wartości zabytkowej, są coraz cenniejsze ze względu na swoją indywidualność,

„inność” mieszkań w stosunku do obecnie masowo realizowanych, pewna część ludzi chętnie mieszka w takich właśnie obiektach;

— stara zabudowa nadaje indywidualne cechy poszczególnym miastom, dokumentuje ich ciągłość historyczną, wzbogaca krajobraz miejski i z tych względów ma wielkie społeczne znaczenie.

Prognozy na lata 1971—1990 zakładały, że programem modernizacji obejmie się w Polsce około 1 mln mieszkań.

W latach 1971—1975 zmodernizowano w budynkach należących do rad narodowych i w budynkach czynszowych około 90 tys. mieszkań. W planach na lata 1976—1980 założono zmodernizowanie 220 tys. mieszkań, w tym, w zasobach rad narodowych i prywatnych budynkach czynszowych około 160 tys. mieszkań<sup>5</sup>.

Termin modernizacja obejmuje działania organizacyjne i techniczne skupiające się głównie na remoncie budynku, polegającym na wzmocnieniu struktury murów nośnych, ścian, stropów, więźby dachowej, wymianie pokrycia dachowego, elementów stolarki budowlanej (okien, drzwi itp.), wymianie i udoskonaleniu sieci instalacyjnych. Działania te na ogół oparte są na udokumentowanym programie funkcjonalnym, dostosowującym budynek do potrzeb i wymagań współczesnych użytkowników. Podstawę kwalifikacji budynków mieszkalnych do modernizacji stanowi wynik rachunku opłacalności, a dopuszczalna wysokość kosztów uzależniona jest od przewidzianych wartości użytkowych uzyskanych po przeprowadzeniu remontu. Zasady dokonywania rachunków opłacalności zostały opracowane w 1972 r.<sup>6</sup> i zalecone do stosowania według wytycznych Ministerstwa Administracji, Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z kwietnia 1978 r. Rachunek opłacalności modernizacji

w zasadzie nie obowiązuje w odniesieniu do budynków i zespołów zabudowy zabytkowej. Problem należytej modernizacji i eksploatacji budynków i zespołów zabytkowych zajmuje czołowe miejsce w zadaniach służb konserwatorskich i architektoniczno-budowlanych<sup>7</sup>.

Praktyczna ochrona tego typu obiektów zaczyna się bowiem w momencie określenia perspektywicznej ich funkcji, funkcji podporządkowanej zarówno programowi dzielnicy staromiejskiej, jak i charakterowi danego obiektu. Funkcja ta musi być identyczna z funkcją pierwotną (np. dawny klasztor może być adaptowany w nowych warunkach na muzeum, pałac na dom kultury itp.).

Właściwe zaprogramowanie — nawet już na etapie miejscowego planu ogólnego — funkcji zespołu zabytkowego powinno być poprzedzone rzetelnym rozpoznaniem wartości zabytkowych, technicznych i użytkowych obiektów przeznaczonych do adaptacji, przebudowy lub

<sup>5</sup> Ibidem.

<sup>6</sup> St. Chojecki, *Metoda badania efektywności remontów i modernizacji budynków mieszkalnych*, wyd. Instytutu Gospodarki Mieszkaniowej, Warszawa 1972.

<sup>7</sup> Nie sposób przytoczyć tutaj bardzo szeroki wykaz literatury przedmiotu ani nawet wyliczyć powojenne konferencje fachowe poświęcone temu problemowi, ważniejsze z nich podano w Aneksie



5. Bolków, średniowieczne centrum — aksometryczne studium projektu odbudowy miasta z próbą aranżacji rozmaitych struktur przestrzennych (opr. Wojewódzka Pracownia Urbanistyczna we Wrocławiu)

5. Bolków, a mediaeval centre, axonometric study of the town plan reconstruction with concepts of arranging different spatial structures

6. Bolków, fragment zachodniej pierzei rynku po wybudowaniu nowych obiektów na miejsce zniszczeń wojennych — próba połączenia tradycyjnego ciągu podcieniowego ze współczesną formą architektoniczną wpisaną między budynkami o elewacjach z końca XIX w. (fot. J. Milka)

6. Bolków, detail of the western frontage of the market place after new buildings have been put up in the place of war destructions, an attempt to combine a traditional arcaded thoroughfare with a modern architectural form put into buildings with elevations from the end of the 19th century



7. Lwówek Śl., próba komponowania struktury zabytkowego centrum w formach architektury historycznej, z okresu międzywojennego i współczesnej (fot. J. Milka)

7. Lwówek Śl., an attempt to compose the structure of the historic centre into forms of historic architecture, from the interwar and contemporary periods



rekonstrukcji. Rozpoznaniem takim dysponują w różnej formie władze konserwatorskie, ale także pracownie urbanistyczne (Biura Planowania Przestrzennego) i instytucje naukowo-badawcze. Decydujący głos należy tu do wojewódzkiego konserwatora zabytków, który działając na podstawie *Ustawy o ochronie dóbr kultury i o muzeach*<sup>8</sup>, dokonuje wpisu zabytków do rejestru<sup>9</sup>.

Ochroną konserwatorską objęte jest także najbliższe otoczenie obiektu zabytkowego, którego przekształcenie z uwagi na możliwość zeszpecenia widoku czy utrudnienia dostępu — również wymaga uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

Orzeczenie konserwatora wojewódzkiego jest zatem podstawowym dokumentem warunkującym ochronę prawną obiektu (lub zespołu obiektów) ze wszystkimi tej ochrony konsekwencjami formalnymi i praktycznymi dotyczącymi badań, programowania, projektowania, realizacji prac budowlanych i eksploatacji obiektu

<sup>8</sup> *Ustawa o ochronie dóbr kultury i o muzeach* z dnia 15.II.1962 r. (Dz. U., nr 10, poz. 48).

<sup>9</sup> Sprawę tę reguluje szczegółowo Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 23.IV.1963 r. w sprawie prowadzenia rejestru zabytków i centralnej ewidencji zabytków (Dz. U., nr 19, poz. 181).

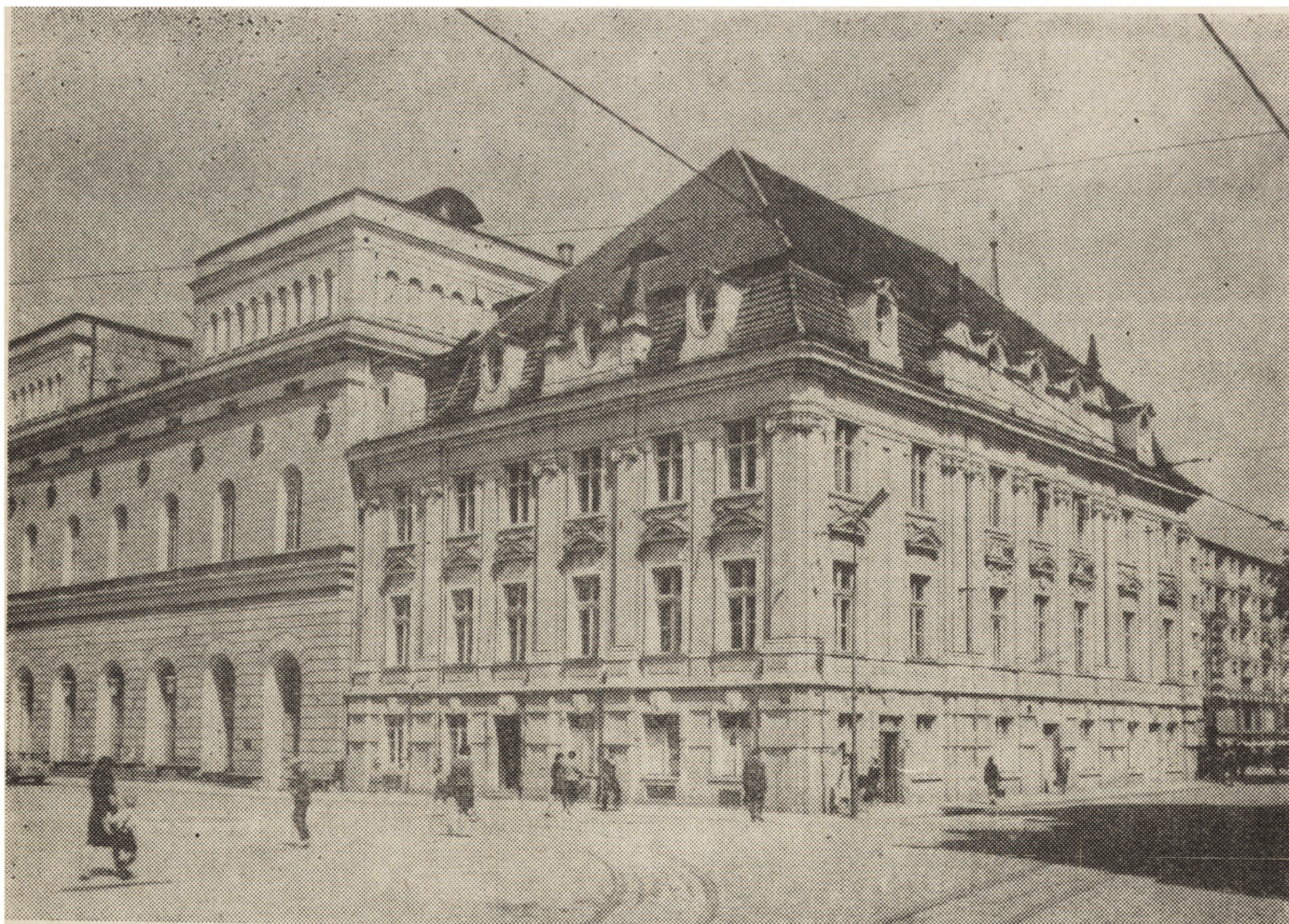
zabytkowego, niezależnie od tego, czy obiektem tym jest pojedyncza budowla, zespół budowli czy też miasto wraz z określoną przez władze konserwatorskie strefą ochrony układu zabytkowego. Do stref tych coraz częściej włączane są też problemy ochrony krajobrazu stanowiącego rozległą otoczkę środowiska zurbanizowanego lub też problemy celowego kształtowania tego krajobrazu, na ogół łączone z zagadnieniami ochrony środowiska naturalnego.

Inicjatywę remontów przebudowy, rozbudowy lub rekonstrukcji zabytkowych zespołów podejmuje zwykle inwestor lub właściwy organ władzy terenowej. Inicjatywa ta lub inicjatywy kilku inwestorów koordynowane są przez organy planowania gospodarczego i przestrzennego na podstawie rozpoznania i opracowań programowych, w dalszym etapie — opracowań projektowych, których charakter określają właściwe przepisy ogólne. W wypadku przedsięwzięć budowlanych w obrębie zespołu zabytkowego — już na etapie uzgodnień, a często także wcześniej, bo na etapie wytycznych do planów i programów — do działań włączają się władze konserwatorskie. Wojewódzki konserwator zabytków określa także np. rodzaj dodatkowej dokumentacji niezbędnej dla właściwego przebiegu procesu projektowania. Dokumentacją taką jest na ogół studium historyczno-urbanistyczne<sup>10</sup>, które — akceptowane w części wniosków przez władze konserwa-

torskie — staje się podstawą programowania przeobrażeń zabytkowego miasta lub jego części. Przeobrażenia te określone są w formie projektowej w planach miejscowych ogólnych, a zwłaszcza w planach szczegółowych, opracowywanych najczęściej przez wojewódzkie pracownie urbanistyczne lub przez zespoły regionalne, a także przez biura projektów.

Projekty planów miejscowych, po zaopiniowaniu przez wojewódzkiego konserwatora zabytków (lub konserwatora zabytków miasta wydzielonego), powinny być (wraz z koreferatem) przedstawione wojewódzkim komisjom urbanistyczno-architektonicznym lub poszerzonym radom technicznym w pracowniach urbanistycznych, a następnie przekazane do zatwierdzenia władzom wojewódzkim, które podejmują uchwałę w przedmiocie zatwierdzenia planu miejscowego. Władze konserwa-

<sup>10</sup> Zakres studium historyczno-urbanistycznego określono wstępnie na zjeździe IUA oraz Centralnego Zarządu Muzeów i Ochrony Zabytków w Nieborowie w 1950 r. W 1956 r. arch. T. Zagrodzki opracował *Instrukcję*, która uznana została jako akt prawny Okólnikiem nr 83 prezesa KUA z 1956 r. Od 1953 r. wykonawcami licznych studiów historyczno-urbanistycznych były Pracownie Konserwacji Zabytków i zespoły indywidualne działające przeważnie na zlecenie wojewódzkiego konserwatora zabytków. Ostatnio jednak — w związku z wykorzystywaniem studiów do projektów rewaloryzacji — ich zakres ulega dalszemu rozszerzeniu.

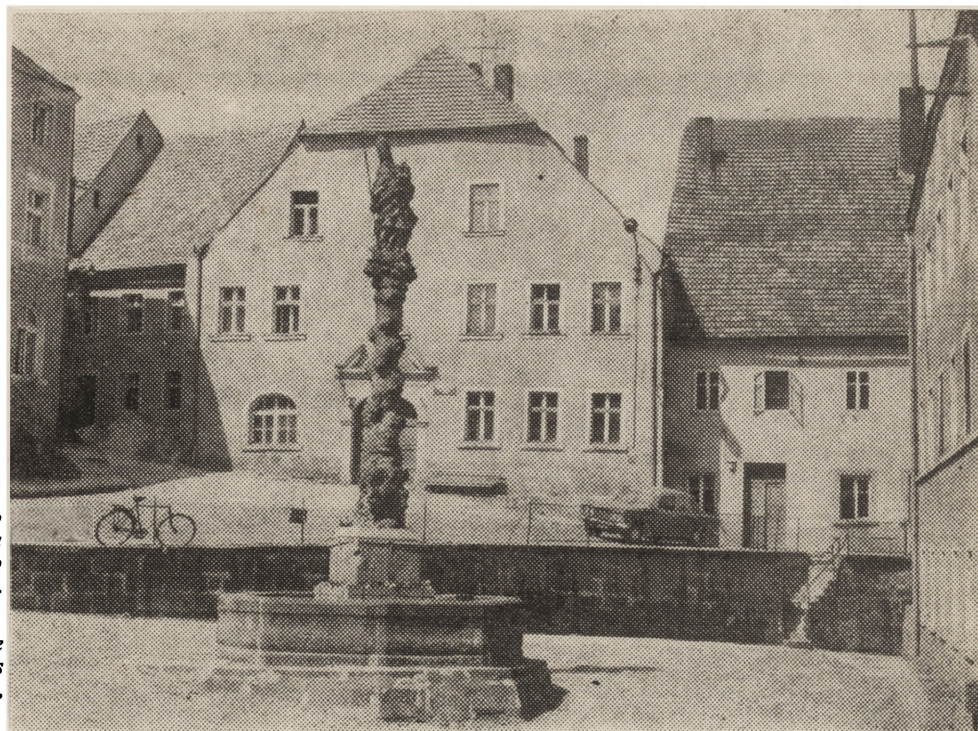


8. Legnica, fragment zespołu śródmiejowego (osiemnastowieczny ratusz i dziewiętnastowieczny teatr) po rewaloryzacji (fot. J. Milka)

8. Legnica, detail of the complex in the centre of the market place (an 18 th-century Town Hall and 19 th-century theatre), after renewal

9. Lubomierz, fragment malowniczego wnętrza urbanistycznego z zabudową historyczną (budynek z XVI w. po niezbyt prawidłowym remoncie) (fot. J. Milka)

9. Lubomierz, detail of picturesque urban interiors with historic buildings (a building from the 16th century, after a rather unsatisfactory repair)



torskie mogą także zażądać uprzedniego przedstawienia projektu do zaopiniowania Wojewódzkiej Radzie Ochrony Dóbr Kultury, a nawet Komisji Konserwatorskiej działającej przy Zarządzie Muzeów i Ochrony Zabytków Ministerstwa Kultury i Sztuki<sup>11</sup>. Od roku 1978 działa także Międzyresortowa Komisja do Spraw Rewaloryzacji Miast i Zespołów Staromiejskich, powołana Uchwałą Rady Ministrów Nr 101/78 z dn. 21 lipca 1978 r.; jej przewodniczącym jest podsekretarz stanu w Ministerstwie Kultury i Sztuki — Generalny Konserwator Zabytków PRL. Działalność Komisji obejmuje m. in. stworzenie odpowiednich warunków realizacji planów przestrzennych rewaloryzacji miast i zespołów staromiejskich. Do zadań Komisji należy też ustalenie listy miast i zespołów przewidzianych do kompleksowej rewaloryzacji, opiniowanie, ocena i według Uchwały z a t w i e r d z e n i e (podkreślenie autora) opracowanych w poszczególnych województwach planów zagospodarowania przestrzennego i rewaloryzacji miast oraz zespołów staromiejskich we wszystkich dziedzinach i specjalnościach dotyczących ich społeczno-gospodarczego rozwoju. Opinie i wnioski Komisji stanowiąc mają podstawę do podejmowania wiążących decyzji i określania szczegółowych kierunków działania zainteresowanych

<sup>11</sup> Komisja taka, złożona z rzeczoznawców, rozpatruje projekty zakwestionowane przez konserwatorów wojewódzkich, zgłoszone w trybie odwołania od decyzji tychże konserwatorów lub projekty szczególnej wagi dla ochrony zabytków w Polsce, jak np. projekt planu szczegółowego rekonstrukcji warszawskiej Starówki, starego osiedla w Gdańsku, studia projektowe dla St. Miasta w Toruniu itp. Szczegółowy zakres działania, skład i uprawnienia komisji działającej przy Dyrektora Zarządu Muzeów i Ochrony Zabytków Ministerstwa Kultury i Sztuki określa niepublikowane Zarządzenie nr 142 ministra Kultury i Sztuki z dnia 30.X.1963 r., zmienione Zarządzeniem nr 67 ministra Kultury i Sztuki z dnia 20.V.1966 r. *Przepisy prawne dotyczące ochrony dóbr kultury oraz muzeów*, „Biblioteka Muzealnictwa i Ochrony Zabytków”, seria B, t. XXVIII, Warszawa 1970.



10. Świdnica, zabytkowe kamienice przy rynku po kompleksowych remontach z lat sześćdziesiątych i aranżacji plastycznej (fot. J. Milka)

10. Świdnica, old houses at the market place after complete repairs in the sixties and artistic arrangements





11. Wleń, ratusz, w tle zabudowa nie ujęta ewidencją zabytków, przeznaczona jednak do modernizacji (fot. J. Milka)

11. Wleń, the town hall, in the background — buildings not covered by monuments register, still planned to be modernized

ministrów, kierowników urzędów centralnych, wojewódów i prezydentów miast.

Kolejną próbą usprawnienia działań jest Zarządzenie Nr 11 ministra Administracji, Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 20 lipca 1979 r. w sprawie biur projektów prowadzących specjalistyczną koordynację w zakresie rewaloryzacji miast i zespołów staromiejskich, wydane w porozumieniu z ministrami Budownictwa i Przemysłu Materiałów Budowlanych oraz Kultury i Sztuki. Zarządzenie to powierza Miejskiemu Biuru Projektów w Krakowie funkcję biura wiodącego „w specjalistycznej koordynacji projektowania w budownictwie o zasięgu krajowym, w zakresie rewaloryzacji miast i zespołów staromiejskich” (§ 1), ponadto określa jako „biura specjalistyczne” prowadzące koordynację terenową w poszczególnych regionach osiem miejskich lub wojewódzkich biur projektowych w kraju (§ 3). Do ich zadań ma należeć koordynacja prac projektowych i studialnych w zakresie rewaloryzacji, opracowywania studiów, materiałów, sprawowanie nadzoru autorskiego, udzielanie pomocy szkoleniowej innym jednostkom projektowania itp. Przyszłość wykaże, jak biura te — nie specjalizujące się przecież dotychczas w problematyce ochrony dóbr kultury i nie dysponujące w zasadzie specjalistami w zakresie m. in. archeologii, historii

sztuki, konserwacji zabytków, badań konserwatorskich, etnografii itp. — sprostają postawionym zadaniom. Zastanawia pominięcie w cytowanym zarządzeniu rozbudowanego już w kraju i wyspecjalizowanego w zakresie ochrony zabytków Przedsiębiorstwa Państwowego Pracownie Konserwacji Zabytków, jego oddziałów terenowych, licznych pracowni branżowych i wysoko kwalifikowanych specjalistów wszystkich dziedzin konserwatorskich. Zastanawia też brak jakiegokolwiek wzmianki o współpracy konsultacyjnej z wyspecjalizowanymi instytucjami wyższych uczelni — zwłaszcza w zakresie szkolenia. Po zatwierdzeniu projektu planu ogólnego określającego m. in. obszar konserwatorskiej strefy ochronnej, układ komunikacyjny, dyspozycję zagospodarowania terenów oraz strefy zabudowy, przychodzi kolej na opracowanie projektu planu szczegółowego dzielnicy staromiejskiej, przede wszystkim określającego: — formy zachowania planu zabytkowego miasta i funkcje poszczególnych obiektów i zespołów; — zabytkowe zespoły i budowle przewidziane do zachowania; — sposób ekspozycji przestrzennej najcenniejszych dominant zabytkowych; — wysokość, skalę i formy zabudowy współczesnej wprowadzonej do sąsiedztwa budowli zabytkowych;

- kompozycje zieleni miejskiej;
- kompozycję otoczenia zabytkowego zespołu miejskiego i sposób jego powiązania (lub oddzielenia) z zabudową nowych dzielnic;
- zagadnienia ekonomiczne i organizacyjno-inwestorskie<sup>12</sup>.

Akceptację projektu planu szczegółowego mogą władze konserwatorskie uzależnić od wykonania dodatkowych studiów historyczno-architektonicznych<sup>13</sup>, badań archeologicznych<sup>14</sup> lub ekspertyz konstrukcyjnych<sup>15</sup>, a także innych opracowań specjalistycznych. W akceptację planów szczegółowych wnika też Komisja Konserwatorska Zarządu Muzeów i Ochrony Zabytków<sup>16</sup> — władza upoważniona przez ministra Kultury i Sztuki. Prawidłowo opracowany, akceptowany pod względem konserwatorskim i zatwierdzony projekt planu szczegółowego miasta (centrum, dzielnicy staromiejskiej, przed-

<sup>12</sup> Niektóre z tych zagadnień — choć nieco od innej strony — omawia J. Stanisławski w pracy *Plany zagospodarowania miast a problem zachowania układów zabytkowych*, [w:] *Ochrona miejskich zespołów zabytkowych*, „Biblioteka Muzealnictwa i Ochrony Zabytków”, seria B, t. XVIII, Warszawa 1970.

<sup>13</sup> Zakres opracowań studium historyczno-architektonicznego zbliżony został do zakresu studiów historyczno-urbanistycznych, w odniesieniu jednak do pojedynczej budowli lub rzadziej do zespołu takich budowli, jak np. pierzeja rynku, ulicy, ciąg zabudowy drewnianej itp. Obejmuje szczegółową analizę — niekiedy poprzedzoną badaniami rzeczowymi — struktury budowlanej, form architektonicznych i wystroju rzeźbiarsko-malarskiego zabytkowych budowli.

<sup>14</sup> Lata powojenne, zwłaszcza okres związany z przygotowaniem obchodów 1000-lecia Państwa Polskiego, udowodniły kapitalną dla historii kultury polskiej wagę badań archeologicznych. Na obszarze wielu miast (np. Gniezno, Wislica, Poznań, Wrocław, Legnica, Opole, Niemcza) ujawniono rewelacyjne zespoły relikwów zabudowy osadniczej lub ochronnej z VIII—XII w., świadczące m. in. o bardzo odległych rodowodach polskich miast. Znaleźiska te w wielu wypadkach przesądzały o zmianie sposobu zabudowy poszczególnych fragmentów miast. Wiele cennych informacji na ten temat zawierają materiały opracowane w związku z symposium krakowskim zorganizowanym w 1979 r. przez PP Pracownie Konserwacji Zabytków.

<sup>15</sup> Ekspertyzy takie są niezbędne dla prawidłowego planowania prac budowlano-konserwatorskich, a niejednokrotnie mogą rzu-

mieć i enklaw o ewidentnych walorach zabytkowych) staje się podstawą programowania i projektowania prac budowlanych przy zachowanych elementach zabytkowego rozplanowania oraz przy poszczególnych zespołach i budowlach zabytkowych. Plan ten określa także formy, skalę i funkcję zabudowy współcześnie projektowanej i współtowarzyszącej krajobrazowi zabytkowej dzielnicy miejskiej. Doświadczenia jednak ostatnich kilku lat wskazują na potrzebę opracowania osobnego zespołu dokumentów — planu rewitalizacji. Plan ten powinien się składać z:

- założeń do planu,
- uzupełnienia materiałów wyjściowych,
- analizy,
- koncepcji planu,
- projektu planu oraz
- właściwego planu rewitalizacji.

tować na problemy natury ogólnej (np. system posadowienia nowej zabudowy, wysokość i ciężar budowli projektowanych, planowaną infrastrukturę, rozmieszczenie placów, zieleni itp.).<sup>16</sup> W 1967 r. Ośrodek Dokumentacji Zabytków w Warszawie opublikował *Wytyczne dla przeprowadzenia oceny wartości zabytkowej historycznych zespołów miejskich* (Instrukcja opracowana przez K. Pawłowskiego i M. Witwickiego jako nieobligatoryjne zalecenia precyzyjnego systemu ochrony zabytków urbanistyki w Polsce). Wytyczne te, podejmując próbę ustalenia kryteriów klasyfikacji naukowej różnych miast zabytkowych, przewidywały też różną skalę zainteresowania konserwatorskiego, odzwierciedloną wymaganiami w zakresie dokumentacji i szczebla uzgodnień. I tak np. projekty dotyczące miast najcenniejszych (grupa A) poprzedzone miałyby być osobnym studium historyczno-urbanistycznym do planu ogólnego, fotoinventaryzacji, inventaryzacją pomiarową, studium do planu szczegółowego i studialną koncepcją perspektywiczną. Projekty tych miast, opracowane „pod bezpośrednim nadzorem konserwatorskim”, konsultowane być powinny i zatwierdzone „na szczeblu centralnym”, to znaczy w Ministerstwie Kultury i Sztuki. Dla miasta grupy „B” wymagane byłyby tylko studia historyczno-urbanistyczne do projektu planu ogólnego — inventaryzacja. Zatwierdzenia tych projektów dokonywałyby władze wojewódzkie przy konsultacji rzeczoznawców Ministerstwa Kultury i Sztuki. Miasta grupy „O” nie musiałyby już mieć studiów (autorzy określają je jako „pożądane”) a rola władz konserwatorskich ograniczałaby się do konsultacji konserwatora wojewódzkiego (bez obowiązku akceptacji konserwatorskiej).

12. Jawor, rynek — nowe budynki mieszkalne wybudowane na miejscu zniszczeń wojennych z próbą zachowania skali zabudowy historycznej i ciągu podcieniowego w formach współczesnych (fot. J. Miłka)

12. Jawor, the market place — new buildings put up in the place of war destructions in an attempt to preserve the scale of historic building-up and an arcaded thoroughfare in modern forms



Opracowanie problematyki urbanistyczno-architektonicznej winno być wykonywane w skalach 1:1000, 1:500 (plansze podstawowe), a nawet 1:200. Nie wchodząc tu w szczegóły takiego opracowania, odsyłam zainteresowanych do pracy O. Sawickiego i T. Rogowskiej poświęconej temu zagadnieniu<sup>17</sup>, a także do innych licznych już materiałów specjalistycznych publikowanych przez SARP, TUP, Ośrodek Dokumentacji Zabytków w Warszawie, PP PKZ i in.

Przy podejmowaniu odbudowy, przebudowy lub remontu poszczególnych obiektów zabytkowych inwestor winien uzyskać akceptację władz konserwatorskich dotyczącą programu i zakresu prac. Poszczególne zespoły architektoniczno-urbanistyczne mogą być wyposażane w dodatkową dokumentację studialną i projektową. W szczególności rozszerzeniu mogą podlegać:

- badania archeologiczne,
- badania architektoniczne,
- studia projektowe wykazujące możliwości alternatywnych rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych,
- opracowania organizacji i technologii prac budowlanych,
- naukowa dokumentacja prac budowlanych prowadzona w czasie ich trwania<sup>18</sup>.

O trwałości osiągniętych po przeprowadzeniu odbudowy czy remontu zespołu zabytkowego wyników decyduje w wielkim stopniu właściwy użytkownik i właściwie zaprogramowany sposób eksploatacji obiektów. Określenie takiego użytkownika, umiejętność optymalnego wykorzystania walorów zespołu zabytkowego dla współczesnych różnorodnych potrzeb przy minimalnym zakresie adaptacji i zmian, umiejętność unikania przy tym kolizji funkcjonalnych i organizacyjnych — to najtrudniejsze, a zarazem najważniejsze problemy odbudowy, przebudowy i eksploatacji zespołów zabytkowych. Rozmaity jest oczywiście układ tych problemów w zależności od charakteru wartości i indywidualnych cech poszczególnych zespołów. I tak np. istnieje zasadnicza różnica w eksploatacji (a także w organizacji procesu adaptacyjnego) zabytkowego zespołu miejskiego w małym miasteczku i w dużym mieście. Inne trudności występują w rekonstrukcji zespołu położonego z dala od tras komunikacyjnych, a inne w adaptacji dzielnicy zabytkowej, poprzecinanej w różnych kierunkach trasami komunikacyjnymi o dużym nasileniu. Inaczej kształtują się zagadnienia konserwatorskie w mieście o dużym procencie zachowanego budownictwa historycznego (np. Toruń, Kraków, Wrocław, Gdańsk), a inaczej tam, gdzie na obszarze zabytkowego miasta pozostały tylko pojedyncze budowle o wartości historycznej.

Na dyspozycje ogólne odbudowy zespołu zabytkowego rzutują także funkcje gospodarcze miasta, ale do funkcji najintensywniej wpływających na programowanie odbudowy zabytkowych zespołów należy obsługa turystyki (St. Miasto w Warszawie, Krakowie, Gdańsku, Wrocławiu, Malborku), przemysł (St. Miasto w Płocku, Lublinie, Nysie, Chełmie Lub.), administracja i handel (np. Stare Miasto w Opolu, Zielonej Górze, Olsztynie).

Liczne zespoły rewaloryzowane są na skutek czynników ideowo-historycznych, jak np. Stare Miasto we Fromborku, Lublinie, no i oczywiście w Warszawie, Gdańsku. Niektóre zespoły rewaloryzuje się tylko ze względu na ich wartości zabytkowe (Zamość, Kazimierz nad Wisłą, Lubomierz, Chełmsko Śląskie, Lanckorona).

Wybór i prawidłowe prognozy dotyczące funkcji miejskich zespołów zabytkowych są podstawą właściwego przeprowadzenia prac rekonstrukcyjnych i adaptacyjnych. Wśród wielu rozmaitych funkcji dawnych ośrodków i zespołów miejskich coraz większe znaczenie zyskuje obsługa rozwijającej się turystyki. Obserwacje ośrodków w krajach o już rozwiniętej turystyce (np. Włochy, Francja, Hiszpania) pozwalają na wysunięcie przewidywań żywiołowego rozwoju turystyki również i w naszym kraju. Rozwój ten oraz jego gospodarcze, kulturalne i organizacyjne konsekwencje powinny w sposób zasadniczy zmienić w najbliższych latach poglądy o nieoptymalności utrzymywania zespołów zabytkowych, o konieczności zastępowania ich nowymi formami budownictwa typowego. Z kolei zmiana tego poglądu zmieni w zasadniczy sposób programowanie i organizację prac budowlanych przy zabytkowych zespołach, co będzie najprawdopodobniej połączone z pozytywnymi przekształceniami systemu organizacji budownictwa w naszym kraju.

W artykule poruszone zostały tylko niektóre sprawy związane z problemem modernizacji zespołów zabudowy mieszkaniowej, a zwłaszcza budynków i ich zespołów tworzących tkankę zabytkowych ośrodków miejskich. Należy jednak pamiętać, że rewaloryzacja zespołów zabudowy staromiejskiej — oprócz zasygnalizowanych tu zagadnień naukowo-konserwatorskich i urbanistyczno-architektonicznych — to także złożony problem organizacyjny, ekonomiczny, socjologiczny i prawny. Jest to problem o rozrastającym się zakresie w miarę rozwoju zagadnień teoretycznych i w miarę zdobywania doświadczeń praktycznych. Do jego rozwiązania nie wystarczą już zabiegi służb konserwatorskich różnych szczebli i służb architektoniczno-budowlanych, z zadowoleniem więc trzeba przyjąć wzrost zainteresowania tymi sprawami władz politycznych i administracyjnych poszczególnych województw, resortów centralnych, instytutów naukowych oraz organizacji fachowych i społecznych, a także łączenie prognoz i programów rewaloryzacji zabytkowych zespołów miejskich z bardzo szeroko dziś już pojmowaną ochroną środowiska kulturowego i środowiska naturalnego.

Na zakończenie należy sformułować wnioski warunkujące prawidłowy przebieg procesów modernizacji zabytkowych budynków mieszkalnych i rewaloryzacji zespołów staromiejskich.

1. W każdym województwie należy zaktualizować lub też wykonać szczegółowe opracowanie charakteryzujące całość zbioru wszystkich zabytkowych miast, z określeniem wartości naukowo-historycznych, przestrzennych i artystycznych każdego miasta historycznego (niezależnie od jego współczesnego statusu administracyjnego). W o-

<sup>17</sup> O. Sawicki, T. Rogowska, *Plan rewaloryzacji, studium, metody opracowania, Materiały organizacyjne do użytku służbowego dla pracowni urbanistycznych*, Ośrodek Informacji Konserwatorskiej PP PKZ, nr 26/27, 1978. Trzeba też zwrócić uwagę na konieczność — już na etapie programowania rewaloryzacji, a jeszcze lepiej przed opracowaniem programów — przeprowadzenia wielostronnych badań miasta jako całości, a więc badań archeologicznych, architektoniczno-budowlanych, konserwatorsko-artystycznych (ujawnia-

jących m. in. zabytkowe polichromie ścienne, sgraffita, pierwotną kolorystykę fasad i wnętrz obiektów, badania techniczne struktur budowli i stanu infrastruktury itp.).

<sup>18</sup> Bardzo szczegółowe wytyczne zawiera w tej sprawie instrukcja w Zarządzeniu nr 163 ministra Kultury i Sztuki z dnia 13.XII 1963 r. w sprawie dokumentacji i robót konserwatorskich przy zabytkach budownictwa i urbanistyki (Dz. Urz. MKiS, nr 1, 1964 r., poz. 1).

pracowaniu tym powinny się znaleźć zalecenia ogólne, mogące stanowić sugestię do programowania rewaloryzacji miast co do zakresu, dyspozycji harmonogramu i wytycznych dotyczących opracowań dokumentacji badawczej i projektowej.

2. W każdym województwie należy powołać na szczeblu Urzędu Wojewódzkiego zespół koordynacyjny złożony z dyrektorów zainteresowanych rewaloryzacją zabytków wydziałów, dyrektorów instytucji, biur projektowych i przedsiębiorstw budowlanych. Zespół ten winien koordynować opracowywanie programów dokumentacji i przebieg procesów rewaloryzacji zabytkowych miast. Ważną rolę w takim zespole powinien odgrywać architekt wojewódzki, wojewódzki konserwator zabytków i wojewódzki konserwator przyrody.

3. Jednej z instytucji wojewódzkich, np. biuru projektów, należy powierzyć organizację inwestorską procesu rewaloryzacji miast — od przygotowywania danych wyjściowych do projektowania, zlecenia poszczególnych badań i dokumentacji projektowych, jak też zlecenia poszczególnych zadań realizacyjnych oraz nadzorowania przebiegu realizacji tych zadań. Zadania takie można również powierzyć odpowiedniemu biuru lub instytucji działającej w skali regionu geograficznego, np. Dolnego Śląska, Pomorza Zachodniego itp. Chodzi tu o działalność inwestorską w miastach już wytypowanych i objętych opracowaniami dokumentacyjnymi różnych jednostek.

4. Po wstępnym opracowaniu programu i harmonogramu prac rewaloryzacyjnych dla województwa należy określić i zlecić odpowiednim instytucjom badania wyprzedzające, tzn. badania archeologiczne, rozszerzone studia historyczno-urbanistyczne i historyczno-architektoniczne, badania architektoniczno-konserwatorskie poszczególnych wybranych obiektów lub zespołów, badania stratygraficzne tynków, ekspertyzy techniczne, opinie dotyczące infrastruktury itp.

5. Równocześnie należy zlecić biuram projektów wykonanie pomiarowych inwentaryzacji budowlanych obiektów przewidzianych do modernizacji.

6. Po zakończeniu prac wymienionych w p. 4 i 5 należy zlecić opracowanie projektu rewaloryzacji miasta w skali urbanistycznej i architektonicznej.

7. Równocześnie w koordynacji z opracowaniem wymienionym w p. 6 należy zlecić opracowania projektów architektonicznych modernizacji i adaptacji zespołów budynków mieszkalnych oraz towarzyszących im budowli monumentalnych i usługowych. Ta faza prac dokumentacyjnych winna się zakończyć opracowaniem szczegółowych zbiorczych harmonogramów realizacji poszczególnych zadań oraz zbilansowaniem potrzeb w zakresie mocy produkcyjnych przedsiębiorstw budowlanych i specjalistycznych oraz środków finansowych.

8. Niezależnie od działań podstawowych trzeba rozszerzyć program kształcenia uczniów zawodowych szkół rzemiosł budowlanych i techników budowlanych, zgodnie z potrzebami robót towarzyszących modernizacji budynków zabytkowych.

9. Dla realizacji robót rewaloryzacyjnych należy opracować usprawniające technologie, obejmujące m. in. drobnowymiarową prefabrykację niektórych elementów powtarzalnych, także w zakresie wyposażenia obiektów i robót wykończeniowych. Wskazane byłoby też opracowanie sposobów zastosowania lekkiego, przenośnego sprzętu, rusztowań i mechanizacji, dostosowanych do specyficznych potrzeb robót remontowych.

10. Oprócz rozwoju specjalistycznego przedsiębiorstwa PKZ, tak w zakresie dokumentacji, jak i wykonawstwa budowlanego należy dążyć do utworzenia wyspecjalizowanych grup remontowych przy lokalnych przedsiębiorstwach budowlanych, w miarę potrzeb nawet w skali poszczególnych miast zabytkowych.

11. Uzupelnąć należy niektóre przepisy prawne, np. regulujące sprawy prowadzenia badań i inwentaryzacji w lokalach użytkowych, oraz precyzyjnie określić odstępstwa, jakie mogą być stosowane w zakresie uzgodnień dokumentacji związanych z rewaloryzacją obiektów zabytkowych.

12. Aktualizacji wymagają poszczególne cenniki dotyczące zarówno prac studialnych, badawczych, dokumentacyjnych, jak i prac remontowo-budowlanych i specjalistycznych.

*dr inż. arch. Mirosław Przyłęcki  
PP PKZ — Oddział we Wrocławiu*

## A n e k s

### NAJWAŻNIEJSZE SPOTKANIA KRAJOWE NA TEMAT MODERNIZACJI I REWALORYZACJI MIEJSKICH ZESPOŁÓW MIESZKANIOWYCH

— konferencja Instytutu Urbanistyki i Architektury oraz Centralnego Zarządu Muzeów i Ochrony Zabytków w Nieborowie w 1950 r.;

— konferencja we Wrocławiu zorganizowana w dniach 17—19.XII.1954 r. przez Komitet ds. Urbanistyki i Architektury na temat problematyki planowania przestrzennego miast Dolnego Śląska (zob. „Ochrona Zabytków”, nr 1, 1955, s. 63);

— narada konserwatorsko-urbanistyczna we Wrocławiu zorganizowana w czerwcu 1955 r.;

— międzynarodowa konferencja urbanistyczna PAN i SARP zorganizowana w dniu 9.X.1959 r. w Warszawie;

— regionalne seminarium Sekcji Konserwacji Zabytków ZO SARP w Krakowie w dniach 17—18.I.1962 r. (zob. „Komunikat SARP”, nr 2, 1962, s. 23);

— konferencja konserwatorska w Krakowie w maju 1963 r. zorganizowana przez Ministerstwo Kultury i Sztuki, Prezydium Rady Narodowej m. Krakowa oraz SARP Oddział w Krakowie pt. „Zabytkowe ośrodki miejskie na przykładzie śródmieścia Krakowa”;

— ogólnopolska konferencja konserwatorska w sprawie badań nad mieszczańskimi kamienicami i problematyki ich adaptacji do współczesnych potrzeb — zorganizowana w Toruniu w październiku 1963 r. przez Ministerstwo Kultury i Sztuki — ZMiOZ, Prezydium WRN w Bydgoszczy, Uniwersytet im. Mikołaja Kopernika w Toruniu;

— ogólnopolska konferencja urbanistyczna w Bolesławcu w dniach 8—9.XI.1966 r., zorganizowana przez Ministerstwo Kultury i Sztuki — ZMiOZ i Prezydium WRN — Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu pt. „Ochrona miejskich zespołów zabytkowych” (zob. *Ochrona miejskich zespołów zabytkowych*, „Biblioteka Muzealnictwa i Ochrony Zabytków”, ser. B, t. XVIII, Warszawa 1967);

— seminarium Sekcji Śródmieść TUP w Krakowie w dniach 16—18.III.1967 r.;

— sympozjum naukowe pt. „Problemy konserwatorskie miast kazimierzowskich”, zorganizowane w Radomiu w dniach 15—16.XI.1969 r. przez Radomskie Towarzystwo Naukowe, Wydział Kultury MRN oraz Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Kielcach (zob. „Kwartalnik Historii Kultury Materialnej”, nr 2, 1970, s. 346 oraz „Ochrona Zabytków”, nr 3, 1970, s. 230);

— konferencja problemowa TUP (Sekcja Śródmieść ZG i Koło Opole) pt. „Rola śródmiejskich zespołów zabytkowych małych miast” zorganizowana w Opolu w dniach 12—13.X.1970 r.;

— sympozjum naukowo-techniczne pt. „Problemy modernizacji miast”, zorganizowane przez Miejskie Biuro Projektów w Warszawie PROGRiM w dniach 2—3.V.1974 r. w Kazimierzu Dolnym;

— seminarium specjalistów w sprawie zabudowy małych miast i rehabilitacji zespołów zabytkowych, zorganizowane przez Central-

ny Związek Spółdzielczości Budownictwa Mieszkaniowego w dniach 18—19.IX.1975 r. w Miedzeszynie;  
— ogólnopolska konferencja Towarzystwa Urbanistów Polskich pt. „Rola planowania przestrzennego w rewaloryzacji miejskich zespołów zabytkowych”, zorganizowana w dniach 10—11.XI.1975 r. w Lublinie;  
— ogólnopolska sesja naukowa pt. „Rewaloryzacja miast na Pomorzu Zachodnim”, zorganizowana przez Politechnikę Szczecińską w dniach 25—27.IV.1976 r. w Szczecinie;  
— przegląd regionalny planów zagospodarowania przestrzennego miast historycznych — Polska Południowa, zorganizowany w dniach 25—26.IV.1977 r. w Rzeszowie;  
— przegląd regionalny planów zagospodarowania przestrzennego miast historycznych — Polska Północna, zorganizowany w dniach 24—26.X.1977 r. w Toruniu;

— konferencja pt. „Metodologia rewaloryzacji i modernizacji zasobów starej zabudowy mieszkaniowej”, zorganizowana przez Sekcję Ochrony Środowiska Kulturowego TUP w dniach 27—29.XI.1978 r. w Zamościu;  
— seminarium pt. „Problemy rewaloryzacji staromiejskiego centrum Wrocławia”, zorganizowane przez Biuro Projektów m. Wrocławia dnia 5.XII.1978 r. we Wrocławiu;  
— symposium pt. „Archeologia w badaniach miejskich zespołów zabytkowych na ziemiach polskich”, zorganizowane przez PP Pracownie Konserwacji Zabytków w Krakowie w dniach 26—27.II.1979 r.;  
— krajowa konferencja pt. „Rewaloryzacja starych zespołów miejskich jako jeden z kierunków rozwiązania problemu mieszkaniowego”, zorganizowana przez PZiTB oraz władze woj. wałbrzyskiego w Książu w woj. wałbrzyskim w dniach 18—19.X.1979 r.

## PROBLEMS OF THE PROTECTION AND USE OF CULTURAL VALUES IN THE PROCESSES OF THE MODERNIZATION OF URBAN HOUSING RESOURCES

A difficult situation in house building in Poland, a great insufficiency of flats when compared to the needs, is, i.a., a result of the fact that due to many-years' negligence the existing resources get decapitalized and demolished on a large scale, which brings about a further and ever growing increase in the demand for new housing; the demand that cannot be met by present work potentials, material possibilities and financial means.

For a long time it has been getting more and more evident that it is necessary to halt a great loss of rooms in the so-called old housing resources; with this in mind various concepts of saving these resources and their best adaptation to modern needs are being prepared. Generally, this trend is referred to as „modernization of buildings from before 1950”. This term applies to structures and complexes which are not included in the register of monuments. Still, it is closely associated with technical treatment and modernization processes in buiding complexes, already recognized as historic and covering an ever bigger number of buildings and complexes from the turn of the 19th and 20th centuries and even from the later period. Comprehensive work on the complexes that are of interest to conservators is often called „the renewal of historic towns and complexes”.

The programme of these works covers the following three major trends:

1. modernization of utility functions of complexes and individual buildings,

2. stabilization of technical structures and development of infrastructure such as waterworks, gas, electric, heating, power, telecommunication systems and others,

3. aesthetic arrangement of land structures and artistic elements.

A proper use of cultural values in these complicated organizational, technical, social and financial processes calls for a detailed study of all elements going to make the cultural values of towns and complexes, often preceded by thorough specialistic examinations. The scope of these studies should cover such fields as general history, art history (including architecture and town-planning), archaeology, history of technics, etc. It should also envisage a revival of regional elements, not always found in official monuments present functions registers and often even contemporray elements. Such a study should be prepared before all necessary town-planning and architecture designs are drawn. The present article contains a general discussion on scope of studies and planning as well as on existing regulations and adopted organizational principles of renewal processes in Poland.

Attention has also been drawn to „non-conservation” factors conditioning a proper course of the renewal and including different present functions of historic towns in various regions of Poland.

Finally, the author puts forward twelve postulates aimed at improving the processes of programming, planning and executing the modernization and renewal works in Polish towns.

WACŁAW BALD, HENRYK JAWOROWSKI, IRENA POPLAWSKA

## WARTOŚCI PRZESTRZENNE ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ W ŁODZI NA PRZYKŁADZIE DWÓCH KWARTAŁÓW PRZY ULICY PIOTRKOWSKIEJ

Zainteresowanie konserwatorów, architektów, historyków sztuki, a także licznych mieszkańców miast architekturą XIX w. i charakterystycznymi dla tego okresu wielkomiejskimi układami przestrzennymi stawia urbanistów przed trudnym zadaniem. Trzeba szukać kompromisu pomiędzy możliwością zachowania dziewiętnastowiecznej zabudowy a potrzebami żyjących organizmów miejskich. Jest to zadanie szczególnie trudne w odniesieniu do wielkich miast ze względu na ich zasięg terytorialny i charakterystyczną dla tego okresu ilość i gęstość zabudowy, a wyjątkowo trudne w odniesieniu do Łodzi,

miasta o wyłącznie dziewiętnastowiecznej zabudowie śródmieścia, którego wartości historyczne i artystyczne od niedawna dopiero są uznawane.

Ogólny plan Łodzi zatwierdzony w 1977 r. zakłada, że jej historycznie ukształtowany w pierwszej połowie XIX w. obszar ma w dalszym ciągu spełniać funkcje usługowego centrum miasta i całej aglomeracji łódzkiej. Jest wobec tego rzeczą ważną, aby postulaty konserwatorskie precyzyjnie określiły, co z zachowanego układu przestrzennego śródmieścia i jego zabudowy należy zachować, z czego można zrezygnować, a czego z przyczyn obiektywnych