

# Andrzej Misiorowski

---

## Kontynuacja - aspekt oceny prawidłowości zamierzeń architektonicznych w zabytkowych układach przestrzennych

---

Ochrona Zabytków 54/3 (214), 272-275

---

2001

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.

## KONTYNUACJA — ASPEKT OCENY PRAWIDŁOWOŚCI ZAMIERZEŃ ARCHITEKTONICZNYCH W ZABYTKOWYCH UKŁADACH PRZESTRZENNYCH\*

W odróżnieniu od dzieł sztuk plastycznych, dzieła architektoniczne, a w jeszcze większym stopniu założenia przestrzenne, podlegają przemianom, świadomie i celowo wprowadzanym przez ludzi. Z reguły zmiany te są powodowane zmieniającymi się wymogami użytkowymi, nowymi potrzebami i osiągnięciami technicznymi, rozwojem demograficznym oraz gustami estetycznymi. Dobitnymi przykładami takich przemian w skali architektury jest większość kościołów gotyckich uzyskujących w ciągu wieków wyposażenie wewnątrz renesansowe, barokowe, a nawet modernistyczne, a często także fasady i wieże oraz dobudowywane kaplice i nawy. Takie przemiany obejmowały także rezydencje, zamki, kamienice mieszczańskie, niemal wszystkie budowle. Ta wielostylowa kompozycja architektoniczna stanowi dziś niekwestionowaną wartość tych zabytków, chociaż niekiedy wymyka się sztywnym regułom kompozycji artystycznej. Zapewne nikt już dzisiaj nie zamierza przywracać „jednorodności stylowej” tak wartościowo ukształtowanym przez stulecia budowlom. Ich stan jest bowiem wynikiem kontynuacji twórczej, a zadaniem konserwatorskim jest zachowanie stanu zastanego, a nie np. regotyzacja. Dodatkowym aspektem w odniesieniu do konserwacji zabytku architektury jest utrzymanie go przy życiu, to jest zapewnienie właściwego użytkowania. Współczesne wymogi użytkowe domagają się spełnienia wielu warunków, jak np. ogrzania pomieszczeń, zapewnienia wentylacji, dopływu wody pitnej i zagwarantowania bezpieczeństwa użytkownikom. Wprowadzenie urządzeń spełniających te warunki jest swoistą kontynuacją i należy dążyć tylko, aby taka kontynuacja (modernizacja) w możliwie najmniejszym stopniu naruszała formę i substancję zabytku i nie niszczyła walorów artystycznych budowli, zarówno we wnętrzach, jak i na elewacjach, a zwłaszcza na fasadach.

Procesy kontynuacji w założeniach przestrzennych, a w tym w zespołach urbanistycznych, przebiegały jeszcze wyraziściej niż w architekturze. Na procesy te składały się bowiem zarówno przemiany (przebudowy,

rozbudowy, nadbudowy) poszczególnych budowli, jak i zmiany w układzie przestrzennym całych partii miasta, jego rozrost terytorialny, a także potrzeby funkcjonalne i gospodarcze. Procesy kontynuacyjne przebiegały w dość prostej formie w zespołach rezydencjonalnych poza miastami. Tam czynniki gospodarcze decydowały o rozroście założenia, jego wzbogaceniu (choćby ze względów prestiżowych) czy przebudowie rezydencji i jej powiększeniu, a także o inwestowaniu w budynki produkcyjne. W krajobrazie wiejskim taka kontynuacja z reguły prowadziła do powiększenia arealu ukształtowanego architektonicznie, nie wchodząc w kolizję z kompozycją urbanistyczną.

O wiele bardziej skomplikowana jest sprawa kontynuacji w rozwijających się zespołach miejskich. Tu na kontynuację składają się zarówno wspomniane przebudowy poszczególnych budowli, jak i zmiany planu miasta, wynikające z przyczyn ekonomicznych, politycznych, militarnych i wielu innych.

Na przykładzie Warszawy można prześledzić, jak wielkie znaczenie dla rozwoju miasta miały takie wydarzenia jak np. potop szwedzki, rozbiory, powstania narodowe 1794 i 1830 r., I i II wojna światowa. Każde z tych wydarzeń przynosiło zniszczenia substancji miasta albo nakładało ograniczenia rozwoju terytorialnego.

Niemalą rolę w tych ograniczeniach odegrały czynniki polityczne, jak wzniesienie w latach trzydziestych XIX w. Cytadeli Warszawskiej czy Pałacu Kultury w latach pięćdziesiątych XX w. Szczególnie ta ostatnia realizacja dotkliwie naruszyła ukształtowaną historycznie i skomponowaną przestrzennie w XIX i XX w. strukturę centrum Warszawy.

Podobnie, jak w większości miast europejskich, uprzemysłowienie i zmiany w funkcjach Warszawy znajdowały odbicie w jej przemianach przestrzennych, przyczyniając się do jej rozwoju terytorialnego. Ten rozwój najczęściej polegał na tworzeniu przedmieść, niekiedy znacznie bogatszych niż istniejące jądro historyczne, zakładaniu jurydyk, a następnie włączaniu tych obszarów w obręb aglomeracji miejskiej. Była to więc

\* Przedstawione poniżej rozważania są rozwinięciem tez przedstawionych na jednym ze spotkań grona zainteresowanych Oddziału Warszawskiego Stowarzyszenia Konserwatorów Zabytków w roku 1998. Krótka dyskusja, jaka nastąpiła po prezentacji tych tez wykazała, że należyte zrozumienie problemu kontynuacji może być pomocne przy ocenianiu i następnie akceptowaniu ze stanowiska konserwatorskiego projektów budowli w obszarach ukształtowanych historycznie i reprezentujących walory zabytkowe godne zachowania, a nawet podkreślenia.

Kanwą dla rozważań są przykłady z terenu Warszawy, gdzie zarówno intensywny ruch inwestycyjny, jak i bardzo zubożona tkanka zabudowy historycznej zmuszają do szczególnej troski o zachowanie wyrazu przestrzennego miasta i jego wartości zabytkowych. Czas, jaki upłynął od sformułowania wypowiedzi na wspomnianym spotkaniu, pozwala na uzupełnienie treści prelekcji nowszymi przykładami, a także refleksje wynikające z codziennej obserwacji miasta i zachodzących w nim przemian przestrzennych.



kontynuacja przestrzenna, odmienna od stosowanej w krajach arabskich praktyki zakładania całkiem nowego miasta w znacznej nieraz odległości od istniejącego wcześniej. W przypadku Warszawy przedmieściem przejmującym od miasta średniowiecznego (w obrębie murów obronnych i wzbogaconego architektonicznie w czasach renesansu) rolę centrum przyjął w XVII w. trakt wiodący w kierunku południowym, nazwany później Traktem Królewskim, a do dziś znany pod nazwami: Krakowskie Przedmieście, Nowy Świat, Aleje Ujazdowskie. Rozwój tej części miasta został gwałtownie powstrzymany w okresie potopu, który w znacznym stopniu zniszczył to tworzące nowy ośrodek miasta przedmieście. Nie można jednak uznać, że w poł. XVII w., całkowicie zaniechano jakichkolwiek działań inwestycyjnych na wcześniej ukształtowanym obszarze średniowiecznego Starego Miasta. Tam bowiem odbywało się dalsze wypełnianie układu przestrzennego przebudowywanymi i rozbudowywanymi kamienicami, budowlami klasztorowymi i sakralnymi, połączone niejako przy okazji z likwidacją istniejących cmentarzy grzebalnych i jeszcze funkcjonujących ogrodów, a także rozbieraniu niektórych budynków, by na ich miejscu postawić nowe.

Działalność budowlana na terenie Starego Miasta w tym okresie nosi wszelkie znamiona — według dzisiejszego określenia — kontynuacji. Z pewnością nie była to jednak kontynuacja konserwatorska, ten bowiem aspekt działalności budowlanej nie był wówczas respektowany.

Przytoczony bardzo lapidarnie przykład wskazuje, jak istotne dla współczesnej praktyki konserwatorskiej jest uznanie poprzez zrozumienie *continuum* w tworzeniu się obrazu miasta czy innego założenia przestrzennego. Żadna bowiem część takiego układu nie jest w procesie życia takiego założenia skończona raz na zawsze, chyba że chcemy zamienić żywe miasto w eksponat muzealny, przeznaczony do ekspozycji w wielkiej skali. Taką rolę pełnią dziś skanseny budownictwa ludowego, gdzie jednak poszczególne budowle nie stoją *in situ*, lecz zostały sztucznie ustawione na dowolnie wybranym terenie. Przykładem „rezerwatu architektonicznego”, wypreparowanego i konserwowanego *in situ* jest natomiast Carcassonne, które nie jest jednak miastem żywym.

Wspomniany na wstępie ruch inwestycyjny na terenie Warszawy można w wielu przypadkach określić jako kontynuację w wypełnianiu historycznie skomponowanego układu przestrzennego. Wiele realizacji z ostatnich lat świadczy o poszanowaniu zastanych uwarunkowań urbanistycznych oraz podporządkowaniu architektury — w jej usytuowaniu i gabarytach oraz wyrazie plastycznym — kompozycji planistycznej powstałej w okresach minionych. Dobitnymi przykładami mogą tu być wypełnienia „kamienicami” ulic: Targowej, Jagiellońskiej, Poznańskiej i wielu innych, gdzie nie zawsze domy te powstały na całkiem wolnym

placu, lecz zastąpiły inny, w porównaniu z wznoszonymi obecnie dom substandardowy i pozbawiony większych wartości artystycznych i historycznych.

Problem zastępowania tych „ruder” nowymi domami budzi ostatnio wiele emocji wśród skrajnie nastawionych obrońców zabytków. Niewątpliwie staranne zbadanie przewidzianych do rozbiórki budowli jest konieczne, aby nie doprowadzić do zniszczenia rzeczy wartościowych, niemniej jednak nie wydaje się słuszne zachowanie za wszelką cenę każdego budynku sprzed II wojny światowej tylko z racji jego wieku. Próby prezentacji wyglądu takiej substandardowej architektury przy realizacji budynku współczesnego przynoszą efekty dość komiczne, co najlepiej można ocenić na przykładzie jednego z domów przy ul. Żąbkowskiej, gdzie parter wielopiętrowego budynku naśladuje istniejącą tu wcześniej parterową rudę. Kontynuując po konserwatorsku proces kształtowania i rozwoju miasta, należy wypełniać zastany układ nie tylko w zgodzie z jego założeniami tak, by utrzymać jego walory historycznej kompozycji przestrzennej, ale i w zgodzie z naturalnymi, spontanicznymi przemianami, które zaistniały w wyniku doinwestowywania wcześniejszej zabudowy. W mieście z 1 poł. XX w. (w jego intensywnie zabudowanych obszarach) walorami tymi były: zwarta zabudowa pierzei, izolacja wnętrza blokowego, rytmika fasady, gabaryt (także poziomy, wynikający z podziałów parcelacyjnych), a także funkcje korelujące z już istniejącymi w zespole.

Ogromne straty w zabudowie wzniesionej w większości u schyłku XIX i na początku XX w. warszawskiego centrum i dość niefrasobliwe realizacje powojenne doprowadziły do stanu, gdy zaledwie niewielkie enklawy zachowały nie tylko układ urbanistyczny, ale i substancję architektoniczną. Zauroczenie wizją nowej urbanistyki spowodowało zaniedbanie i tak dość ubogiej technicznie infrastruktury w tych rejonach, a brak należytej troski o stan budowli w wielu przypadkach postawił te budynki na krawędzi śmierci technicznej. Brutalne traktowanie wystroju i jego likwidacja, uzasadniana formalnie względami bezpieczeństwa ludzi, doprowadziły do zdegradowania dorobku wielu pokoleń. Nie ulega wątpliwości, że właśnie te rejony Warszawy są dziś obszarami szczególnego zainteresowania zarówno służby konserwatorskiej, jak i mniej lub bardziej kompetentnych rzeczników ochrony spuścizny historycznej. Wydaje się, że ochrona wartości zabytkowych tych fragmentów Warszawy winna polegać m.in. na ocenie prawidłowego stosowania (czy raczej uwzględniania) aspektu kontynuacji kształtowania miasta w myśl założonej koncepcji urbanistycznej. Na taką kontynuację składa się zarówno wypełnianie tkanki ulic i placów budynkami o właściwych walorach architektonicznych, jak i wymiana budowli na nowe, odpowiadające swym wyrazem, formą a także funkcją dominującemu charakterowi zachowanej kompozycji urbanistycznej.



Jest zrozumiałe, że nie zawsze jest możliwe zachowanie całej substancji budowlanej czy wiernego powtórzenia istniejących kubatur, szczególnie tam, gdzie intensywność zabudowy wytworzyła tzw. „studnie”, nie odpowiadające współczesnym wymogom użytkowym. W wielu przypadkach zabudowa z przełomu XIX i XX w. nie spełnia wspomnianych wymogów użytkowych i technicznych, a wobec tego część oficyn musi ulec likwidacji w ramach tzw. sanacji. Problem form stosowanych przy restytucji wystąpi ze szczególną siłą tam, gdzie żywe są tradycje ważnych dla dawnego obrazu Warszawy budowli, dziś nieistniejących.

Dobrym przykładem jest niefortunna quasi-rekonstrukcja pałacu Jabłonowskich na placu Teatralnym. Ta realizacja w żadnym przypadku nie może być traktowana, jako wynik kontynuacji konserwatorskiej czy urbanistycznej. Natomiast prezentowane w prasie pomysły odtworzenia na miejscu dawnego parterowego pawilonu Wedla u zbiegu ulic Bielańskiej i Senatorskiej budynku nawiązującego kształtem i gabarytem do niegdyś tu stojącego, ale ze współczesnym detałem i przy użyciu współczesnych materiałów (autor: Czesław Bielecki) w pełni zasługują na miano kontynuacji konserwatorskiej — restytucji urbanistycznej.

Przytoczona tu ocena niedawnych realizacji wydaje się szczególnie aktualna wobec prezentowanych w prasie pomysłów na odbudowę tzw. Pałacu Saskiego (w rzeczywistości kamienic kupca I gildii Skworcowa, połączonych piękną kolumnadą Idźkowskiego) w jego historycznej formie. Jeszcze krok i staniemy przed propozycją odbudowy (rekonstrukcji) rozebranego w latach dwudziestych XX w. soboru.

Jak pokazują przykłady z okresu międzywojennego, problem właściwej kontynuacji w Warszawie nie ma zbyt wielu dobrych przykładów. Wzniesienie np. „domu bez kantów” czy Banku Gospodarstwa Krajowego stanowiło istotne zakłócenia w wyrazie architektonicznym Krakowskiego Przedmieścia i Nowego Świata, choć podnosiło walor wielkomiejski otaczającej przestrzeni, a szczególnie (ten drugi budynek) nadawało nowy wymiar arteriom Warszawy. Nie od rzeczy będzie tu przypomnienie, że obecny gabaryt Nowego Świata jest tworem sztucznym, bez wątplenia harmonijnym, ale niezgodnym ze stanem przedwojennym. Rola przestrzenna tej części Traktu Królewskiego predestynowała tę ulicę do rangi arterii i, pomimo tradycji zabudowy małomiasteczkowej (znanej nam dzisiaj), na wielu nowoświeckich posesjach już przed II wojną światową stały kamienice wielopiętrowe, będące przykładami kontynuacji rozwoju przestrzennego miasta.

Z kolei obserwowany ostatnio proces porządkowania przestrzennego alei Jana Pawła II, wraz z wypełnianiem architektonicznym jej skrzyżowań wydaje się dobrym przykładem nadawania wyrazu podstawowym osiom komunikacyjnym miasta. Proces ten tylko w niewielkich fragmentach ma jednak charakter kon-

tynuacji, gdyż większość wspomnianej arterii przebiega poza obszarem zachowanej substancji budowlanej Warszawy przedwojennej. Podobnie wszelkie pomysły na przywrócenie zabudowy na największym placu Europy — w otoczeniu Pałacu Kultury, nie będą miały charakteru kontynuacji, lecz tworzenia nowej części miasta, nawet w trudnym do realizacji przypadku usunięcia tego największego wtrętu, jakim jest Pałac Kultury. Można jednak potraktować ten całkowicie zniszczony przestrzennie kwartał miasta jako surowe pole i wprowadzić architekturę komponowaną na miarę XXI w. — tworząc tu coś na podobieństwo londyńskiego City czy nowego Manhattanu, na podstawie odtworzonej historycznej siatki ulic, co miałoby charakter kontynuacji likwidującej barbarzyństwo z lat pięćdziesiątych XX w. Relacja tej architektury do zachowanej, wartościowej z punktu widzenia konserwatorskiego zabudowy pierzei Alei Jerozolimskich, może i powinna poprzez kontrast podkreślić wartości obu struktur przestrzennych. Możliwe jest odtworzenie układu historycznego na restytuowanej siatce ulic i podziałów własnościowych. Ustalenie wówczas reguł i wymogów przestrzennych, takich jak gabaryty, intensywność zabudowy itp. może, choć nie musi opierać się na parametrach sprzed zniszczenia istniejącej tu zabudowy. Zupełny brak budynków tworzących ongiś tę siatkę może stanowić argument za tworzeniem tu całkowicie nowych relacji architektonicznych, będących kontynuacją założenia urbanistycznego, zainicjowanego przez marszałka J. Bielińskiego, a rozwijanego w XIX i początkach XX w.

Czy wypełnienie pustych przestrzeni w mieście może być traktowane jako kontynuacja? Na pewno tak, ale w skali wielkoprzestrzennej, i ocena ze stanowiska konserwatorskiego będzie tu ograniczać się do relacji zabudowy nowej do zachowanej w sąsiedztwie zabudowy historycznej. Niewątpliwie natomiast w centrum zainteresowania konserwatorskiego — obok wspomnianych kwartałów zabudowy miejskiej — znajdują się wchłonięte przez aglomerację założenia rezydencjonalno-parkowe, jak np. Sielce, Ursynów, Ulrychów i podobne (celowo pomijam tu kompleks wilanowski, który stanowiąc klasyczny przykład kontynuacji prowadzonej przez wieki powinien na razie trwać w aktualnie istniejących formach). Nacisk inwestycyjny na „produktywne” wykorzystanie niezbyt intensywnie zagospodarowanego terenu winien zostać ukierunkowany poprzez dobrze przeprowadzaną kontynuację skomponowanego jako rezydencja założenia. Można jednak w pewnych przypadkach wykluczyć zupełnie możliwości jakiegokolwiek rozbudowy przestrzennej takiej rezydencji, gdyż otaczająca ją już zabudowa uniemożliwia prawidłowo komponowany rozwój układu parkowo-architektonicznego.

Przykładem takiego uniemożliwienia jest zrealizowana ostatnio budowa osiedla „Dębina” przed frontem zespołu pałacowo-parkowego w Natolinie. Nie-



zależnie od zamknięcia możliwości rozwoju układu zabytkowego w kierunku zachodnim, wprowadzone gabaryty i masy powstających budynków stanowią optyczny mur wzdłuż ul. Nowoursynowskiej, uniemożliwiający poczucie powiązania Natolina z otoczeniem. Przeprowadzona w założeniu natolińskim w latach 1993–1995 rozbudowa (kontynuowana w 2001 r.) jest natomiast dobrym przykładem kontynuacji założenia rezydencjonalno–parkowego. Budynki dla kame­ralnej wyższej uczelni powstały w rejonie naturalnego ciągu zabudowy gospodarczej, zachowując skalę i formy podporządkowane dominującym budowlom zabytkowym, Niestety, dalsza kontynuacja rozbudowy za­łożenia w tym kierunku (nawet niezwiązana funkcyj­nie z założeniem natolińskim) jest już niemożliwa, gdyż na niezabudowanej do niedawna dużej działce przylegającej do terenu Natolina od południa powstaje zabudowa podobna do tej, jaka już powstała od strony zachodniej.

Te kilka przedstawionych wyżej przykładów ma na celu zwrócenie uwagi na konieczność uwzględniania w procesie decydowania o kształcie rozbudowującej się Warszawy aspektu kontynuacji konserwatorskiej tam, gdzie zachowane relikty dawnej zabudowy, lub usytuowanie w planie miasta, wymagają jej poszano­wania przy projektowaniu i realizacji budowli współ­czesnych. Powstaje pytanie, kto i jak winien wpływać na proces kształtowania architektury powstającej w ramach tej kontynuacji. Niestety, brak jest narzędzi umożliwiających skuteczność oddziaływania, gdyż nie zostały wprowadzone (z niewielkimi wyjątkami) prawa miejscowe w postaci planów urbanistycznych, uwzględniających relacje zabudowy nowej do istnieją­cej kompozycji urbanistycznej. O ile zapisy w obowiązującym Planie Ogólnym ograniczają się do sfery użyt­kowej poszczególnych obszarów, to brak jest koncepcji rozwiązań przestrzennych. Jest planowanie, brak jest urbanistyki. Z kolei likwidacja administracyjnego nad­zoru nad kształtowaniem architektury w Warszawie (ograniczając rolę administracji lokalnej do oceny

przedkładanych projektów tylko z punktu widzenia prawidłowości formalnej) pozostawiła troskę o wyraz przestrzenny miasta (w jego części objętej ochroną konserwatorską) Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków. Pozostawione mu uprawnienia w Planie Ogólnym, wynikające z ustawy o ochronie dóbr kul­turny i muzeach, nie znajdują wsparcia w uprawnie­niach Architekta Warszawy czy Architektów Dzielnicy (których to stanowisk po prostu nie ma), a przeniesienie nacisku w funkcjonowaniu administra­cji (rządowej i samorządowej) z działalności meryto­rycznej na formalną często stawia problem konserwa­torski na straconej pozycji.

Niezależnie od powyższych trudności można jed­nak oczekiwać, że uwzględnienie aspektu kontynuacji przy ocenianiu zamierzeń budowlanych będzie istot­nym czynnikiem chroniącym miasto przed degradacją wartości zabytkowych. Należy jednak dążyć do tego, by Konserwator Zabytków miał mocniejsze podstawy formalne do działania w postaci zapisów w planach urbanistycznych (stanowiących prawo miejscowe) i wsparcie we współpracy merytorycznej organów nadzoru urbanistyczno–architektonicznego.

*Ceterum censeo — palatium culturae scientiaeque delendum esse.*

\*

Już po napisaniu powyższego tekstu wysłuchałem wykładu prof. Teresy Zarębskiej, wygłoszonego w czer­wcu 2001 r. w siedzibie Oddziału Warszawskiego To­warzystwa Opieki nad Zabytkami na temat dorobku twórców kształtu Warszawy, działających w latach 1919–1926. Zarówno sam wykład jak i wywołana nim dyskusja utwierdziły mnie w przekonaniu, że posta­wiona w tekście teza, że „jest planowanie — nie ma urbanistyki” — jest uzasadniona, a także, że cała część wywodu poświęcona bezhołowi przy rozpatrywaniu zamierzeń budowlanych jest prawdziwa. Wiele wznie­sionych ostatnio w Warszawie budowli jest tego dobit­nym dowodem.

### **Continuation — an Aspect of the Assessment of the Regularities of Architectonic Intentions in Historical Spatial Configurations**

In the course of its history each town underwent assorted changes and, as a rule, developed and transformed its archi­ tecture. The process of such changes comprised the outcome of political and economic events, as well as of altering demands and aesthetic taste. Today, we observe strong investment pressure upon an intensive exploitation of the municipal area of Warsaw. This trend led to filling histori­ cally moulded fragments by means of new development, partially replacing the existing one, conceived as substan­ dard. At the same time, the façades of totally damaged historical buildings, once characteristic for the centre of Warsaw, are being fragmentarily reconstructed.

In accordance with the requirements of law, architectonic transformations in the preserved, prewar (albeit not only) development are obligated to win conservation acceptance.

Special emphasis must be placed on the concurrence of new architecture and historically shaped spatial expression as well as the continuation of the development of the given part of town. Drastic contrasts or salvage, at all cost, of prewar slums and worthless sheds should not take place.

Despite a rather favourable acceptance by part of local society attempts at restoring the architectonic image of Warsaw (or rather its fragments) by means of the reconstruction of the façades of demolished buildings appear to be out of place and constitute substitute activity, disclosing the workshop faults of the architects — authors of the projects.

A comprehension of architectural–town planning con­ tinuation and subjugation to its demands should improve the utilitarian and aesthetic assets of the town.