

# Beata Nowogońska

---

## Diagnostyka jako etap rewitalizacji na przykładzie zespołu zabytkowych kamienic w Kozuchowie

---

Problemy Rozwoju Miast 9/4, 93-104

---

2012

Artykuł został 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.

**Beata Nowogońska**

## **DIAGNOSTYKA JAKO ETAP REWITALIZACJI NA PRZYKŁADZIE ZESPOŁU ZABYTKOWYCH KAMIENIC W KOŻUCHOWIE**

**Abstrakt.** Wskaźnikiem skali potrzeb w procesie rewitalizacji, obok przesłanek społecznych i ekonomicznych, jest także diagnostyka obiektów z uwzględnieniem historycznych zmian zachodzących w zabudowie. Zagadnienia techniczne zabudowy mieszkaniowo-usługowej wraz z ochroną dziedzictwa kulturowego w działaniach rewitalizacyjnych zostały przedstawione na przykładzie zespołu staromiejskiego w Koźuchowie.

Koźuchów jest jednym z najstarszych miast Środkowego Nadodrza. Oprócz pierścienia murów obronnych, zamku, licznych baszt, bastei, w obrębie obwarowań zachował się do dzisiaj również zespół zabytkowych kamienic, usytuowanych w trzynastowiecznym układzie urbanistycznym. Zachowane kamienice pochodzą z okresu od XVI do początku XX w. Atrakcyjność Starego Miasta w Koźuchowie stale jednak maleje m.in. przez zły stan techniczny kamienic. Obiekty kubaturowe wymagają licznych zabiegów: remontów, restauracji elewacji, konserwacji detalu, modernizacji, rozbudowy, nadbudowy. Niezbędna jest kompleksowa renowacja i kapitalny remont całego zespołu staromiejskiego.

**Słowa kluczowe:** rewitalizacja, diagnostyka, stan techniczny, ochrona dziedzictwa kulturowego.

### **1. Wprowadzenie**

W działaniach rewitalizacyjnych istotnym problemem jest spójność zasad społecznych, gospodarczych, ekonomicznych, technicznych, jak i ochrony dziedzictwa kulturowego. Współczesne potrzeby kształtują nowe spojrzenia na zespoły zabytkowych kamienic, a perspektywy maksymalnego wykorzystania wartości historycznych do nowych wymagań cywilizacyjnych pozwolą na odzyskanie tożsamości Starego Miasta.

W procesie rewitalizacji zakres zadań zależy między innymi od stanu zachowania zabytkowego miejsca. Wszelkie działania powinny być poprzedzone diagnozą techniczną obiektów z uwzględnieniem historycznych zmian zachodzących w zabudowie. Diagnostyka poszczególnych budynków pozwoli na określenie skali potrzeb w programie rewitalizacji.

### **2. Charakterystyka Starego Miasta w Koźuchowie**

Przykładem badawczym jest wyodrębniony zespół staromiejski średniowiecznego miasta warownego o dużych walorach historycznych, jakim jest Koźuchów. Obszar ma wyraźnie zachowane granice w postaci fortyfikacji. Trzynastowieczne rozplanowanie ulic, pierzeje zabytkowych kamienic, monumentalna bryła kościoła, zamku i ratusza, pas murów obronnych tworzą zespół staromiejski o wyjątkowej wartości zabytkowej.

Koźuchów należy do najstarszych miast Środkowego Nadodrza. Już we wczesnym średniowieczu istniał tu gród, który wchodził w skład państwa plemiennego Dziadoszan.

W pobliżu grodu krzyżowały się ważne szlaki handlowe wiodące z Wrocławia do Krosna, a korzystne położenie grodu sprawiło, że w jego pobliżu rozwinęła się osada targowa, która już w 1125 r. posiadała swój kościół. Na początku XIII stulecia Kożuchów był już ważnym ośrodkiem miejskim, złożonym z rozproszonych członów osadniczych: grodu, osady targowej, rzemieślniczego podgrodzia z kościołem, komory celnej, karczmy i młyna.

W pierwszej połowie XIII w., za czasów Henryka Brodatego, doszło do wytyczenia miasta o regularnym układzie urbanistycznym. Miasto lokacyjne zajmowało niewielki obszar, całe założenie stanowił prostokątny rynek i otaczające go kamienice z działkami, plac, na którym stał jednonawowy kościół, oraz cmentarz. Budynki mieszkalne były niegłęboke, powiększenie nastąpiło później, wraz z powstaniem uliczek (dzisiejsza ul. Kościelna, Klasztorna, Legnicka, Daszyńskiego, Limanowskiego, Obywatelska, 1 Maja), wychodzących pod kątem prostym z narożników rynku. Wznoszono wówczas domy drewniane, parterowe, z otwartymi przejazdami na zaplecza posesji, gdzie znajdowały się ogrody warzywne i zabudowa gospodarcza. W pobliżu miasta, w odległości około 70 m na północ, znajdował się zamek i młyn wodny. W połowie XIII w. w miejscu dawnej świątyni wzniesiono kościół murowany, trójnawowy, z długim prostokątnym prezbiterium. Około połowy XIII w. za zgodą księcia głogowskiego Konrada teren Kożuchowa powiększono do wielkości objętej później obwarowaniami. Powstały nowe ulice (dzisiejsza Mickiewicza, Głogowska, Krzywoustego), a istniejące zostały przedłużone.

W roku 1253 książę Konrad dokonał translokacji prawnej miasta, nadając prawa magdeburskie i zezwalając na budowę obwarowań. Przypuszcza się, że miasto zostało otoczone wałem i palisadą. Pod koniec XIII w. wały z palisadami zastąpiono murami z kamienia polnego układanego warstwowo. Mury w Kożuchowie miały wysokość ponad 8,0 m i grubość od 1,5 do 1,9 m. Od strony wewnętrznej w górnej partii zwężały się uskokowo, tworząc osłonięty od zewnątrz ganek o szerokości ok. 1,0 m. Ganek umożliwiał komunikację między basztami, rozmieszczonymi na całym obwodzie murów co 48,0-58,0 m. Baszty były wyższe, wysunięte przed lico murów, otwarte od wewnątrz, zwieńczone drewnianymi hurdykami. Mury otoczono fosą o szerokości do 22,0 m i wałem ziemnym o wysokości 6,0 m. Wjazd do miasta umożliwiały drewniane mosty zwodzone. Do miasta prowadziły cztery bramy: od wschodu Brama Głogowska, od północnego-zachodu Brama Krośnieńska, od zachodu Brama Żagańska i od południa Brama Szprotawska. Bramy: Głogowska, Krośnieńska i Żagańska były budowlami piętrowymi, z przejazdem w parterze i pomieszczeniem dla strażników na piętrze. W XV w. system obronny został wzmocniony drugą kurtyną murów, rozciągającą się od zachodniego skrzydła zamku do Bramy Głogowskiej, wyposażoną w półkoliste basteje. Bramy składały się z dwóch przejezdnych budynków połączonych obmurowaną szyją, przerzuconą nad fosą. Po pożarze w 1764 r. część fortyfikacji została rozebrana i wykorzystana do odbudowy spalonych domów (ryc. 1).

W średniowieczu podstawą gospodarki Kożuchowa było rzemiosło i handel. Na terenie miasta działało kilka silnych organizacji cechowych: sukienników, tkaczy, kuśnierzy, rzeźników, kowali, stolarzy, piwowarów. Ważną rolę odgrywało również rolnictwo, uprawiano zboża i winną latorośl, ponadto zajmowano się hodowlą owiec. Przywileje, którymi władcy księstwa obdarowywali miasto, sprzyjały jego rozwojowi, w połowie XV w. Kożuchów



**Ryc. 1. Fortyfikacje, fragment. Zachowane niemal na całym obwodzie mury obronne, fosa, zewnętrzny pierścień kurtyń**

Fot. B. Nowogońska

otrzymał prawo bicia własnej monety. W latach 1340-1369 z fundacji księcia Henryka V wybudowano nowy kościół parafialny (poprzedni spłonął w 1339 r.). Kilka lat wcześniej za murami miasta powstał ufundowany przez Henryka IV szpital, obok niego wzniesiono kościół św. Ducha. W 1489 r. został zbudowany nowy ratusz, rozrastały się przedmieścia. Na przełomie XV i XVI w. księstwo głogowskie i Kozuchów przeżywały rozkwit. Książę Zygmunt Jagiellończyk usadowił na zamku w Kozuchowie silny oddział, którego zadaniem było zwalczanie rozbójnictwa (ryc. 2). W 1516 r. kozuchowski zamek wszedł w posiadanie Jana von Rechenberga. Za jego rządów wprowadzono w mieście luteranizm.



**Ryc. 2. XIV-wieczny zamek**

Fot. B. Nowogońska

W XIV-XV w. utrwalił się model wąskiej działki, budynki były sytuowane szczytowo do ulicy. Po pożarze w 1554 r. cała zabudowa wokół rynku została wzniesiona z kamienia i cegły, piwnice i mury dwóch kondygnacji nadziemnych zachowały się do dzisiaj. Po następnym pożarze w 1764 r. władze miejskie nakazały stosować przy odbudowie trzy kondygnacje dla kamienic rynkowych i dwie dla zabudowy poza strefą rynku.

Wydarzenia wojny trzydziestoletniej były dotkliwe dla miasta, a po wojnie Kożuchów stracił wiele swoich praw i przywilejów. Powoli jednak miasto podnosiło się z upadku, odbudowano i przebudowano wiele obiektów, między innymi kościół farny i ratusz. W 1678 r. założono wodociąg, doprowadzające wodę z okolicznych wzgórz. Rozbudowały się przedmieścia, na jednym z nich ewangelicy zbudowali swój cmentarz (dzisiejsze lapidarium). W 1709 r. za murami miasta wzniesiono kościół ewangelicki, a kilka lat później szkołę.

W XVII w. miasto nawiedziły liczne epidemie, klęski nieurodzaju, pożary. Efektem toczących się od XVII do XIX w. wojen był upadek gospodarczy miasta. Pierwsza fabryka włókiennicza pojawiła się w mieście już w końcu XVIII w., jednak rozwój przemysłu był bardzo powolny, główną przyczyną był brak wody w mieście. Ponadto doświadczeni wojnami mieszkańcy nie zgodzili się, by przez Kożuchów przebiegała szosa Berlin-Wrocław. Droga, której budowę rozpoczęto w 1817 r., przecięła Nową Sól, a Kożuchów został na uboczu ważnych szlaków komunikacyjnych.

W 1849 r. rozbudowano ratusz, a w 1869 r. uruchomiono nowy szpital, w 1909 r. wprowadzono oświetlenie elektryczne i uruchomiono wodociąg miejskie, likwidując lampy naftowe oraz drewniane rury i zbiorniki na wodę. Na przełomie XIX i XX w. rozbudowały się przedmieścia, szczególnie tereny położone po wschodniej stronie miasta. Tam też wzniesiono w roku 1890 dworzec kolejowy. Kożuchów otrzymał połączenie kolejowe z Nową Solą i Żaganiem. W zachodniej części miasta, w latach 30. XX w., powstały obszerne koszary wojskowe. Działania wojenne II wojny światowej ominęły Kożuchów. Pod koniec 1943 r. zorganizowano w mieście filię obozu koncentracyjnego Gross-Rosen. Więźniowie byli zatrudnieni w miejscowych zakładach przemysłowych, rolnictwie i w warsztatach rzemieślniczych. 14 lutego 1945 roku miasto zajęły wojska radzieckie, a latem tego roku zorganizowano polską administrację. Po wojnie Kożuchów nadal był siedzibą władz powiatowych, w 1953 r. zlikwidowano powiat kożuchowski, a władze powiatowe przeniesione zostały do Nowej Soli.

### **3. Charakterystyka zespołu zabytkowych kamienic**

Zespół cechuje harmonijny układ działek i ulic, wypełnionych architekturą o tradycyjnej formie i skali obiektów trzykondygnacyjnych wokół rynku oraz dwukondygnacyjnych na pozostałych ulicach (ryc. 3-5). Zespół zabytkowych kamienic składa się z ponad 270 obiektów, większość z nich jest posadowiona na gotyckich parcelach i utrzymana w dawnym gabarycie, niemal wszystkie sytuowane są szczytowo do ulicy. W fasadach XVI-wiecznych kamienic rynkowych zachowały się nieliczne renesansowe rzeźbione kamienne portale. Ślady baroku zachowały się w bogato zdobionej, przedstawiającej płaskorzeźby św. Piotra i Pawła fasadzie, pochodzącej z XVIII w.



**Ryc. 3. Pierzeja zachodnia kamienic na Rynku**

Fot. B. Nowogońska

Wszystkie budynki założone są na rzucie wydłużonego prostokąta, większość jest trzytraktowa. Na poziomie parteru przebiega przejście na podwórze, w drugim trakcie umieszczona jest klatka schodowa, w trakcie przednim – lokal handlowy lub usługowy,



**Ryc. 4. Pierzeja północna kamienic na Rynku**

Fot. B. Nowogońska



**Ryc. 5. Pierzeja południowa kamienic na Rynku**

Fot. B. Nowogońska

w tylnym – duże pomieszczenie nazywane izbą tylną. Przekrycie stanowią sklepienia krzyżowe, kolebkowe lub strop drewniany.

#### **4. Diagnoza zabudowy kubaturowej**

Zespół staromiejski ominęły dramatyczne doświadczenia zniszczeń II wojny światowej. Jednak w latach 70. XX w. dokonano zniszczeń większych niż działania wojenne. W kilku fragmentach doprowadzono do deformacji historycznego układu, a uzyskany efekt dzisiaj odbierany jest jako chaos przestrzenny.



**Ryc. 6. Budynek z lat 70. XX w. na ul. Rynek**

Fot. B. Nowogońska

W XX w. w zespole staromiejskim powstały trzy czterokondygnacyjne bloki mieszkalne (ul. Rynek, Klasztorna, Adama Mickiewicza), zakłócające dawny układ przestrzenny,

przytłaczające optycznie pobliski zamek (ryc. 6). Spowodowały zakłócenie panoramy historycznego miasta. Budynek te, usytuowane w pobliżu zamku i murów obronnych, popsuły całkowicie osie widokowe. Zachwiana została także pierwotna skala. Zgodnie z powszechnie stosowaną zasadą, w zespołach staromiejskich najwyższe i najbardziej okazałe budynki stały na centralnie położonym rynku, a wysokość obiektów malała proporcjonalnie do oddalania się od środka miasteczka. Budynek czterokondygnacyjne zbudowane zostały obok trzy- i dwukondygnacyjnych.

W kompozycji przestrzennej zespołu występują luki, zachodzi więc potrzeba połączenia istniejącej zabudowy w zwarty i kompletny zespół miejski przez uzupełnienie współczesną, odpowiednio dostosowaną do otoczenia architekturą (ryc. 7). Postuluje się przywrócenie zespołowi formy możliwie zbliżonej do pierwotnej, dążenie do zachowania zabytkowego charakteru całości.



**Ryc. 7. Luki w kompozycji przestrzennej, fragment pierzei wschodniej**

Fot. B. Nowogońska

W wyniku przeprowadzonych badań terenowych stwierdzono zły stan techniczny kamienic. Obiekty kubaturowe wymagają licznych zabiegów: remontów, restauracji elewacji, modernizacji, rozbudowy, nadbudowy. Niezbędna jest kompleksowa renowacja i kapitalny remont całego zespołu staromiejskiego. Koniecznie należy poddać renowacji, konserwacji i uzupełnić detal architektoniczny.

### **5. Diagnoza szczegółowa budynków mieszkalnych**

Wszystkie budynki mieszkalne zespołu staromiejskiego charakteryzują się podobnymi rozwiązaniami materiałowo-konstrukcyjnymi, różnice występują jedynie w rozpiętości stropu, liczbie kondygnacji oraz konstrukcji więźby dachowej (najczęściej jętkowej, ale niekiedy również płatwiowo-kleszczowej). Ściany badanych obiektów zbudowane są z cegły pełnej, stropy – drewniane belkowe, schody oraz więźba drewniane, pokrycie dachu dachówką, przeważnie karpówką.



Ściany piwnic w znacznej większości kamienic wykonane są z kamienia narzutowego o średnicy 10-30 cm na zaprawie wapiennej (ryc. 8). Ściany kondygnacji nadziemnych są murowane z cegły pełnej palonej klasy 7,5-10 o wymiarach 28 x 14 x 9 cm lub rzadziej 25 x 12 x 6 cm, na zaprawie wapiennej lub wapienno-glinianej. We wszystkich budynkach brak jest izolacji poziomej i pionowej fundamentów i ścian piwnic.



**Ryc. 8. Fragment kamiennej ściany piwnic jednej z kamienic.  
Wysolenia, wykwyty i silne zawilgocenia ścian**

Fot. B. Nowogońska

Mury piwnic są często silnie zawilgocone. Od wewnątrz widoczne są liczne wykwyty, wysolenia i przebarwienia. Ściany parteru również są często zawilgocone, dodatkowo niekiedy występują rysy i spękania.

Piwnice najczęściej nakryte są ceglany m sklepieniem kolebkowym, niekiedy ceglany m na belkach stalowych, nad parterem i piętrem występuje strop drewniany ze ślepym pułapem. W stropie nad piętrem niekiedy zawilgocone są końcówki belek opartych na ścianie zewnętrznej (ryc. 9). Schody między piwnicą a parterem są ceglane, zabiegowe. Schody między parterem a piętrem drewniane policzkowe, często dwubiegowe, niekiedy zabiegowe. W większości obiektów wyraźne uszkodzenia mechaniczne i brak bieżącej konserwacji.

We wszystkich budynkach dach ma konstrukcję drewnianą, pokryty jest dachówką karpiówką lub cementową, wszędzie bez izolacji termicznej. Więźba najczęściej jętkowa, z dwoma ściankami stolcowymi z drewna sosnowego. Często występują liczne ubytki w konstrukcji więźby. Część z nich spowodowana jest usunięciem niektórych elementów konstrukcyjnych w trakcie licznych modernizacji dachu, część uległa znacznej korozji biologicznej. W najgorszym stanie są końcówki belek wiązarowych, końcówki krokwi oraz murlaty. Ścianki kolankowe są mocno zawilgocone, murlaty skorodowane, miejscami murlaty nie występują, krokwie oparte są bezpośrednio na murze.



**Ryc. 9. Fragment ściany na piętrze jednej z kamienic.  
Zawilgocenie ściany i stropu z powodu nieszczelności kosza**

Fot. B. Nowogońska

Nadproża okienne i drzwiowe wykonane są jako łuki ceglane płaskie lub odcinkowe, w piwnicach dodatkowo połączone lunetami ze sklepieniem. Na parterze (np. w pomieszczeniach handlowych, usługowych) występują również nadproża z kształtowników stalowych. Okna są podwójne skrzynkowe, drewniane, drzwi, bramy wjazdowe są drewniane pełne lub płycinowe.

Opierzenia blacharskie wykonane są z blachy stalowej ocynkowanej. Skorodowany kosz, brak części rynien i rur spustowych powoduje przenikanie wody opadowej do wnętrza i niszczenie tynków zewnętrznych oraz zawilgocenie ścian.

Ogólnie można przyjąć, że we wszystkich obiektach uszkodzenia są podobne, najczęściej występują:

- zawilgocenie ścian przez brak izolacji poziomych i pionowych ścian piwnicznych oraz fundamentowych;
- zawilgocenie górnych partii budynku z powodu nieszczelności pokrycia dachu, rynien i rur spustowych;
- korozja biologiczna elementów drewnianych, z których wykonane są stropy, schody, więźba dachowa, stolarka okienna i drzwiowa, podłogi;
- brak dobrego ogrzewania budynków;
- nadmierne zużycie budynku spowodowane przez długotrwały brak konserwacji.

## **6. Potrzeby działań rewitalizacyjnych wynikające z diagnostyki**

Podstawą działań powinno być odtworzenie historycznego krajobrazu miejskiego przez poprawę kompozycji i form zabudowy, wynikające z przesłanek historyczno-estetycznych. Zmiany i korekty dotyczą fragmentów dysharmonizujących, zakłócających lub szpecących zespół.

Nadrzędną zasadą rewitalizacji powinno być zachowanie historycznych parceli oraz układu urbanistycznego kwartałów i ulic w obrębie obwodu fortyfikacyjnego. W celu prawidłowego ukierunkowania niezbędnych przekształceń i modernizacji planuje się m.in. usunięcie elementów niestanowiących części składowych zespołu staromiejskiego w sensie historycznym i kompozycyjnym. Postuluje się zaplanowanie ogólnego uporządkowania terenu, polegające na usunięciu obiektów tymczasowych, zabudowy oficynowej, garaży, budynków gospodarczych (ul. A. Mickiewicza, Kościelna, Legnicka, Głogowska, B. Limanowskiego, Obywatelska, I. Daszyńskiego) z pozostawieniem jednak fragmentów zabudowy oficynowej przeznaczonej do modernizacji (ul. Bolesława Krzywoustego). W celu odtworzenia modelu przestrzennego Starego Miasta proponuje się rozbiórkę budynków niepasujących do średniowiecznego układu ulic (przy ul. Legnickiej 19, A. Mickiewicza 12, Głogowskiej 3, Głogowskiej 2) [6].

Postuluje się również rozbudowę budynków z dostosowaniem linii zabudowy do średniowiecznego układu urbanistycznego. Zaleca się modernizację budynków czterokondygnacyjnych z rozbudową korygującą linię zabudowy ul. Klasztornej. Należy także wykonać rozbudowę pawilonów handlowych przy ul. I. Daszyńskiego w celu odtworzenia średniowiecznej linii zabudowy ulicy.

Celem działań rewitalizacyjnych musi być ratowanie zabytkowej substancji. Podstawową zasadą powinno być poszanowanie zachowanej historycznej zabudowy. Według koncepcji rewitalizacji konieczne należy wykonać prace remontowe w budynkach wytypowanych w wyniku oceny stanu technicznego. Niezbędny zakres robót powinien obejmować przede wszystkim naprawy lub wymianę konstrukcji i pokrycia dachu, rynien i rur spustowych, renowację elewacji, osuszenie i odsolenie ścian oraz wykonanie izolacji poziomej i pionowej fundamentów i ścian piwnic. Zaniechanie działalności naprawczej spowoduje kolejne zniszczenia przez uszkodzenie następujących elementów.

W działaniach rewitalizacyjnych należy uwzględnić także detale historyczne, zarówno istniejące jak i odnajdywane w trakcie prac. Odzyskane elementy zabytkowej kamieniarki i detali powinny zostać przywrócone w pierwotnych miejscach.

W celu przywrócenia zespołowi właściwych walorów kompozycyjnych należy także wykonać modernizację, polegającą na korekcie stanu zabudowy oraz uporządkowaniu gabarytów przez przebudowę niektórych obiektów. Modernizacja elewacji budynków powinna polegać na odsłonięciu jej wcześniejszych warstw i form stylowych z częściowym odtworzeniem detalu architektonicznego, a jednocześnie wnosić elementy współczesne, wpisujące się harmonijnie w historyczną strukturę Starego Miasta. Zakres ingerencji budowlanej podczas modernizacji obiektów znajdujących się w rejestrze zabytków powinien być ograniczony, nie może spowodować zniszczeń detalu architektonicznego, układów wnętrz, sklepień, klatek schodowych itp.

W kształtowaniu krajobrazu miejskiego oprawą dla zachowanych obiektów powinna być nowa, plombowa zabudowa pierzejowa. W celu odzyskania historycznego układu urbanistycznego niezbędne jest uzupełnienie historycznych wnętrz ulic i placów oraz osi i ciągów widokowych miasta. Postuluje się odtworzenie zabytkowej struktury przestrzennej przez wprowadzenie zwartej zabudowy o odpowiedniej skali, gabarytach, stromiźnie dachów,

usytuowanej na historycznych liniach zabudowy. Projektowane uzupełnienia powinny nawiązywać do dawnego charakteru, a jednocześnie zapobiegać fałszowaniu historii. Zaleca się, aby uzupełnienia historycznej struktury urbanistycznej polegały na poszukiwaniu współczesnej formy architektonicznej, zharmonizowanej z zabytkowym otoczeniem staromiejskim. Nowo wznoszone obiekty nie powinny przekraczać tradycyjnych wysokości i gabarytów brył zabudowy. Powinny być w tej samej konwencji przestrzennej, w jakiej ukształtował się niegdyś zespół staromiejski.

Najważniejszym zadaniem jest jednak wyeksponowanie dawnych fortyfikacji miejskich. Planowana jest trasa turystyczna biegnąca wzdłuż murów obronnych. Postuluje się zmianę elewacji zamku, a przede wszystkim dojścia do zamku, teraz zlokalizowanego na nasypie gruntowym przecinającym fosę. Należy go zastąpić drewnianym mostem zwodzonym, nawiązującym charakterem do budowli militarnych. W budynku usytuowanym we wschodniej części miasta, w bezpośrednim sąsiedztwie fosy planuje się siedzibę muzeum sztuki militarnej. Wał ziemny przecinający fosę w osi dawnej bramy miejskiej proponuje się zastąpić murowanym z kamienia mostem arkadowym. Pozwoli to na utrzymanie komunikacji w tym miejscu miasta, a jednocześnie wyeksponuje fosę oraz pozwoli na bezkolizyjne przejście trasy turystycznej pod mostem.

## 7. Podsumowanie

W procesie rewitalizacji Starego Miasta w Koźuchowie, poza problemami związanymi z zabudową kubaturową występuje również wiele innych, wzajemnie się uzupełniających [1]. Obejmują one zarówno organizację komunikacji ruchu drogowego i pieszego [4], jak i zagospodarowanie stref o niewłaściwym sposobie wykorzystania, uporządkowanie istniejących i zaprojektowanie nowych terenów zielonych, a przede wszystkim wyeksponowanie zachowanych fortyfikacji [2]. Wszystkie propozycje najprawdopodobniej zostaną zrealizowane, zamierzeniem władz miasta jest bowiem przywrócenie dawnej atrakcyjności starówki przez wykorzystanie walorów miasta warownego do celów turystycznych.

## Literatura

1. Eckert W., Kochański P., Nowogońska B., 2011, *Koźuchów – program rewitalizacji staromiejskiego centrum. Opracowanie projektowe, stadium – koncepcja*. Pracownia Projektowa PAF, Zielona Góra.
2. Eckert W., 2010, *Rewitalizacja Starego Miasta w Koźuchowie – system fortyfikacyjny ponownie do wykorzystania*, [w:] *Renowacja budynków i modernizacja obszarów zabudowanych*. t. 4, red. T. Biliński, Oficyna Wydawnicza Uniwersytetu Zielonogórskiego, Zielona Góra.
3. Janowski Z., 2010, *Diagnostyka, modernizacja i rewitalizacja budowli zabytkowych. Materiały 56 Konferencji Naukowej Kielce – Krynica*.
4. Kochański P., 2010, *Rewitalizacja Starego Miasta w Koźuchowie – nowe zdefiniowanie układu komunikacyjnego*, [w:] *Renowacja budynków i modernizacja obszarów zabudowanych*. t. 4 red. T. Biliński, Oficyna Wydawnicza Uniwersytetu Zielonogórskiego, Zielona Góra.
5. Małachowicz E., 1994, *Konserwacja i rewaloryzacja architektury w zespołach i krajobrazie*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Wrocławskiej, Wrocław.

6. Nowogońska B., 2010, *Rewitalizacja Starego Miasta w Kozuchowie – przestrzeń do odzyskania*, [w:] *Renowacja budynków i modernizacja obszarów zabudowanych*. t. 4, red. T. Biliński, Oficyna Wydawnicza Uniwersytetu Zielonogórskiego, Zielona Góra.
7. Rymaszewski B., 1984, *O przetrwanie dawnych miast*. Arkady, Warszawa.
8. Żelawski T., Kornilowicz J., Werner W., Zaniewska H., Thiel M., 2008, *Ocena stopnia degradacji technicznej i funkcjonalnej polskich miast na wybranych przykładach i w oparciu o zgromadzone informacje*, Raport w ramach projektu badawczego zamawianego pt. Rewitalizacja miast polskich jako sposób zachowania dziedzictwa materialnego i duchowego oraz czynnik zrównoważonego rozwoju (PBZ-MNiSW 4/3/2006), Warszawa.

## **THE DIAGNOSTICS AS A STAGE OF REVITALIZATION A CASE OF HISTORIC TOWNHOUSES IN KOZUCHÓW**

**Abstract.** One of the indicators important in the process of revitalization of buildings is a diagnosis of its technical parameters. The paper analyses several cases from the Old Town in Kozuchów. The town is proud of its well preserved historical architecture. Most of the townhouses located within the limits marked with, also remaining city fortifications, were built between 16<sup>th</sup> to early 20<sup>th</sup> century. However, the attractiveness of the Old Town is constantly declining, and it is largely caused by poor condition of the buildings. They require serious renovation, which would have to include the restoration of facades, reconstruction of details, modernization and sometimes expansion. A comprehensive renovation of the Kozuchów Old Town should be made a top priority goal for the local powers.

**Key words:** Revitalization, diagnosis, technical condition, protection of heritage.

Dr inż. Beata Nowogońska  
Instytut Budownictwa,  
Uniwersytet Zielonogórski