

mgr inż. arch. Maria Sarnik-Konieczna

Problematyka rewaloryzacji zamojskiego zespołu zabytkowego

Rewaloryzacja zamojskiego zespołu zabytkowego była i nadal pozostaje złożonym zadaniem, z uwagi na rozwój przestrzenny i gospodarczy całej aglomeracji miejskiej.

Zamojski zespół zabytkowy otoczony został szczególną opieką i nadal budzi niezmiennie zainteresowanie. Walory Zamościa dostrzeżone zostały już w okresie międzywojennym. Ówczesne, prężne środowisko inteligencji zamojskiej, doceniając wartości i piękno swojego miasta zrealizowało wiele cennych inicjatyw z jednoczesnym uszanowaniem jego wartości zabytkowych architektonicznych i urbanistycznych.

Systematyczne prace konserwatorskie przy zabytkach Zamościa prowadzone były w latach 1936–1938. Inwentaryzacja pomiarowa wykonana w 1935 r. stała się podstawą do badań naukowych, których wyniki uzasadniły wprowadzenie Zamościa do podręczników jako przykład XVI w. myśli urbanistyki powszechnej. Prace te prowadziło głównie lwowskie środowisko naukowe.

3 kwietnia 1936 r. stare miasto w Zamościu uznane zostało za zabytek. W tym też roku wydano podstawowe, syntetyczne opracowanie dziejów Zamościa pt. „Twierdza Zamość” aut. Stanisława Herbsta i Jana Zachwatowicza. Wówczas też opracowany został pierwszy „plan rewaloryzacji” Zamościa prezentowany w postaci makiety, przez autora planu – Jana Zachwatowicza na światowej wystawie w Paryżu.

Okupacja przerwała rozpoczęte prace. Po zakończeniu wojny w miarę skromnych możliwości ponownie przystąpiono do ratowania Zamościa. Dużą akcją konserwatorską objęto zespół zabytkowy w latach 1951–1957.

Z ciekawszych prac można wymienić uporządkowanie historycznych układów przestrzennych i funkcjonalnych parterów zabytkowych kamienic. Przywrócono wówczas pierwotne szerokości sieni oraz wejścia z sieni do lokali usługowych co z kolei umożliwiło powrót do pierwotnych otworów wejściowych. Uporządkowane zostały frontowe fasady kamienic przy Rynku Wielkim, rozebrano balkony.

Pierwsze programowe decyzje związane z ratowaniem zespołu zabytkowego zostały podjęte przez Prezydium Miejskiej Rady Narodowej w 1961 r. Wykonano inwentaryzację zabytkowej części miasta i co najistotniejsze poddano ocenie stan techniczny obiektów. Analiza wykazała, że około 20% budynków mieszkalnych było zniszczonych w 70%; 50% obiektów zniszczonych było w granicach od 50% do 60%; natomiast zniszczenie pozostałych 30% budowli oceniono na 35% do 50%.

W oparciu o to wstępne rozeznanie określono potrzeby, głównie dotyczące konieczności przekwaterowań, pozyskania środków finansowych oraz wykonawstwa.

Opracowany program wywołał zainteresowanie Zamościem władz wojewódzkich i centralnych. Już w 1964 r. rozpoczęto przekwaterowania mieszkańców z dawnego zespołu klasztornego potocznie zwanego „Podkarpem” co umożliwiło przygotowanie remontu obiektu.

Na zlecenie Miejskiej Rady Narodowej w Zamościu, PP Pracownie Konserwacji Zabytków w Warszawie rozpoczęły prace naukowo-historyczne oraz pierwsze projekty adaptacji głównie kamienic mieszczańskich. Z tego okresu pochodzi większość opracowań dokumentacji naukowo-historycznych. Rygory oszczędnościowe jakie w tym czasie obowiązywały dotyczyły również budownictwa zabytkowego. Nie wpłynęło to korzystnie na wartość prac remontowych obiektów. Odwrotnie niż być powinno powstawały plany przestrzenne. W 1967 r., w Miastoprojekcie w Lublinie zespół pod kierunkiem mgr inż. arch. Z. Haman, zakończył prace nad szczegółowym planem zagospodarowania przestrzennego, w 1969 r. ukończono pracę przy planie ogólnym rozwoju miasta. Do planu szczegółowego wykorzystane zostały takie opracowania jak: J.A. Miłobędzkiego „Studium historyczno-urbanistyczne do planu zagospodarowania przestrzennego miasta” z 1953 r. oraz wytyczne konserwatorskie opracowane w Katedrze Historii Architektury Polskiej Wydziału Architektury, Politechniki Krakowskiej, pod kierunkiem wówczas dr inż. arch. Wiktora Zina.

Ogrom prac jaki należało podjąć w stosunkowo krótkim okresie czasu dla uratowania zagrożonego miasta przerastał możliwości ówczesnych służb inwestorskich i wykonawczych.

Do 1970 roku inwestorem z ramienia Urzędu Miasta był Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych z niewielkim działem ds. renowacji Starego Miasta. Wszystkie służby administracji państwowej spełniały swoje obowiązki zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Miasto wówczas liczyło około 36 tys. mieszkańców, w tym zespół zabytkowy, w obrębie fortyfikacji, około 5 tys., a więc o wiele za dużo w stosunku do XVI w. Zamościa.

Na dziesięć lat przed jubileuszem czterechsetlecia, władze Zamościa rozpoczęły bardzo konkretne starania o zorganizowanie, możliwie najkorzystniejszych struktur organizacyjnych dla realizacji wcześniej rozpoznanych potrzeb, życzeń oraz marzeń mieszkańców.

Prace wykonane w latach 1961–1970 uzasadniły podjęcie jednoznacznej decyzji o kompleksowym remoncie całego zespołu staromiejskiego.

Władze miasta miały rozeznanie o złożoności problemu, nie miały natomiast żadnego wzorca, wedle którego można by te prace prowadzić. Wiadomym było również, że samo miasto nie podoła temu zadaniu. Przychylność władz wojewódzkich Lublina pomogła w stworzeniu klimatu we władzach centralnych w Warszawie. W samym Zamościu grono osób rozpoczęło żmudną i niewdzięczną pracę opracowania danych wyjściowych do kompleksowego programu i harmonogramu prac, podstawy do podjęcia specjalnej uchwały rządowej. Lata 1970–1973 to okres intensywnej pracy programowych oraz tworzenia struktur organizacyjnych, inwestorskich i

wykonawczych, które w warunkach Zamościa mogłyby poprowadzić prace remontowe i konserwatorskie.

Opracowany program swym zasięgiem objął zespół zabytkowy w granicach esplanady XIX w. twierdzy i dotyczył następujących bloków tematycznych:

- kompleksową rewaloryzację wszystkich obiektów mieszkalnych i monumentalnych,
- konserwację, rekonstrukcję i rewaloryzację obiektów pofortecznych,
- wyposażenie starego miasta w podstawowe urządzenia komunalne,
- realizację inwestycji towarzyszących i tzw. odtworzeniowych, głównie na potrzeby szkolnictwa, kultury i administracji.
- 31 maja 1974 r. została podjęta uchwała Nr 139/74 Rady Ministrów w sprawie odnowienia Starego Miasta w Zamościu zatwierdzająca program oraz środki finansowe. W oparciu o postanowienia tej uchwały program rewaloryzacji zamojskiego zespołu zabytkowego został podzielony na etapy określone latami 1975–1980 i 1980–1985. Nakłady według cen z 1971 r. ukształtowały się następująco:
 - o ze środków na kapitalne remonty - 900 mln zł.
 - o ze środków inwestycyjnych - 450 mln zł.

Określony został szczegółowy zakres rzeczowy. Znalazły się w tym programie pozycje dotyczące remontów kamienic mieszczańskich, obiektów użyteczności publicznej, obiektów pofortecznych, urządzeń komunalnych, dróg, ulic, placów, skwerów oraz urządzeń i sieci publicznych.

Ze środków na inwestycje przewidziana została budowa nowych obiektów na przeniesienie instytucji, szkół, obiektów kultury, handlu i mieszkań z zagęszczonego zespołu zabytkowego.

Równoległe z pracami programowymi prowadzone były remonty budowlano-konserwatorskie kamienic mieszczańskich wykonywane przez Miejskie Przedsiębiorstwo Remontowo-Budowlane oraz Zakład PP Pracowni Konserwacji Zabytków Oddziału w Lublinie, który posiadał wówczas własną pracownię projektową. Od połowy 1973 r. rozpoczęła działalność Dyrekcja Odnowienia Zamojskiego Zespołu Miejskiego, która jako inwestor zastępczy była koordynatorem wszystkich prac.

W tym samym czasie, zgodnie z ustaleniami planu ogólnego rozwoju miasta, prowadzone były prace projektowe nowych osiedli mieszkalnych, zlokalizowanych na kierunkach Lublin i Hrubieszów, a więc w północnej i północno-wschodniej części miasta oraz nowego „Centrum administracyjno-biurowego” we wschodniej części miasta. Kompleksowej modernizacji poddana została infrastruktura techniczna.

Awansowanie Zamościa do rangi miasta wojewódzkiego stworzyło duże możliwości dla realizacji programu określonego w Uchwale Rady Ministrów. Wówczas to zaszły dalsze zmiany organizacyjne. Kolejną reorganizacją objęto jednostkę inwestorską oraz miejscowe przedsiębiorstwo budownictwa komunalnego.

W ogromnym skrócie przedstawione zostały kolejne przybliżenia, którymi dochodzono do decyzji o tzw. kompleksowej rewaloryzacji Zamościa.

Największym osiągnięciem było powołanie w 1977 roku samodzielnego Oddziału PP Pracowni Konserwacji Zabytków oraz zakończenie prac i zatwierdzenie szczegółowego planu zagospodarowania przestrzennego i rewaloryzacji zamojskiego zespołu zabytkowego, potocznie zwanym planem rewaloryzacji opracowanym w zespole pod kierunkiem arch. Andrzeja Piątka i arch. Janusza Macha z PP PKZ Oddział Rzeszów.

Plan ten jako akt prawnie obowiązujący określił zasady postępowania przestrzennego i konserwatorskiego na obszarze około 144 ha, obejmując zespół zabytkowy wraz z XIX w. przedpołem dawnej twierdzy.

W oparciu o wytyczne konserwatorskie zawarte w studium urbanistyczno – konserwatorskim opracowane zostały podstawowe elementy tego planu:-

- funkcja zespołu zabytkowego i generalne zasady adaptacji poszczególnych obiektów zabytkowych,
- układ komunikacyjny,
- układ stref ochrony konserwatorskiej,
- graniczne parametry elementów programu zagospodarowania terenu,
- uzbrojenie zespołu zabytkowego,
- wytyczne dotyczące kontynuacji opracowań.
- Określona została liczba mieszkańców Starego Miasta na 3 tys. w tym około 1.000 osób w pensjonatach i hotelach.

Plan ogólny rozwoju miasta zakładał tzw. dwuogniskowe centrum: zespół zabytkowy oprócz funkcji mieszkalnej, jako centrum kultury, nauki, rzemiosła, handlu i turystyki oraz nowe centrum administracyjno-biurowe” jak sama nazwa wskazuje.

Podjęta i zrealizowana została niezmiernie istotna decyzja o wykupie wszystkich obiektów na własność skarbu państwa, ułatwiająca w znaczący sposób wszystkie własnościowe problemy formalno-prawne.

Nie sposób przedstawić wielu znaczących szczegółów, które miały istotny wpływ na rozwiązywanie problemów rewaloryzacji miejskiego zespołu zabytkowego w Zamościu, miasta żyjącego własnym, codziennym życiem w środku aglomeracji miejskiej i tak jak inne stare zespoły, skupiającego w swoich wnętrzach większość placówek handlowych, kulturalnych, administracji, mieszkań i innych.

Przedstawione tu zasadnicze problemy były rozwiązywane przez cały czas trwania prac tzw. rewaloryzacji Zamościa. W ukierunkowaniu i realizacji pomogło Zamościowi wiele osób. Warto wymienić tutaj choćby Zespół Ekspertów d/s Rewaloryzacji Miast i Zespołów Staromiejskich, Rada Architektoniczno Konserwatorska, pod przewodnictwem arch. Jacka Cydzika oraz rzeczoznawcy z różnych dziedzin. Ocena tych prac jest niezwykle subiektywna. Prace były prowadzone w oparciu o bogaty materiał wyjściowy w tym: badania archiwalne, terenowe, ekspertyzy, nadzory w trakcie robót oraz opracowane dokumentacje, opiniowane przez wielu specjalistów,

prowadzone w oparciu o program i plany urbanistyczne. Zorganizowano służby i przedsiębiorstwa wykonawcze. Równoległe z pracami na terenie zespołu zabytkowego prowadzono prace przy realizacji planów nowych dzielnic itd.

Zakończony został bardzo poważny etap uzbrojenia terenu zespołu zabytkowego we wszystkie sieci instalacyjne. Wykonano, bądź też zakończono remonty kamienic przyrynkowych. Prowadzone były równoległe prace badawcze, w tym przy fortyfikacjach miejskich.

Nie można mówić o rewaloryzacji zespołu zabytkowego w oderwaniu od całościowego planowania gospodarczo-funkcjonalno-przestrzennego miasta. W tym zakresie powinny obowiązywać zasady dobrego, rzetelnego remontu, przy udziale wszystkich służb działających na terenie miasta, gdyż na ocenę działań konserwatorów, architektów mają wpływ w dużej mierze prace remontowe.

W Zamościu, według założeń, miały funkcjonować dwa centra: stare i nowe, każde ze swoją funkcją i nastrojem. Runęły jednak wielkie plany inwestycyjne, zwłaszcza nowe centrum administracyjno-biurowe, które w zapisie planu nie miało budownictwa mieszkaniowego.

Tereny pod zabudowę zostały wykupione, budownictwo międzywojenne w dużej mierze przestało istnieć. Mieszkańcy tej wyjątkowo skromnej, małomiasteczkowej, ale jakże charakterystycznej zabudowy, byli zainteresowani zamieszkaniem w blokach i nie dbali o swoje „rudery”, a czas zrobił swoje. Stare Miasto przyjęło wiele instytucji publicznych, na ogół kosztem mieszkań.

Nader istotny problem dotyczy spójności celów. Najwięcej wspólnych spraw i problemów łączy konserwatora zabytków z planowaniem przestrzennym, nadzorem budowlanym i gospodarką komunalną.

W latach 1976–1980 konserwator zabytków w strukturze administracyjnej podlegał Wydziałowi Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej, a następnie Wydziałowi Budownictwa i Architektury. Było to dobre połączenie. Konserwator uczestniczył w planach rozwoju miasta, natomiast architekt uczestniczył i orientował się w pracy konserwatora zabytków. Łatwiej było dostrzec „zakusy” i tzw. „przymiarki” oraz w porę zapobiec niewłaściwej ingerencji w obiekty zabytkowe.

Ważnym zadaniem jest eksploatacja obiektów po remoncie. W tym zakresie należy skoncentrować działania na prawidłowym zarządzaniu zabytkową częścią miasta. Obecnie funkcjonujące formy są albo niewłaściwe, albo mało skuteczne. W niedługim czasie po zakończeniu remontu, obiekty zarówno na zewnątrz jak i wewnątrz w przeważającej liczbie są fatalnie użytkowane, a nawet niszczone. Myślę tu o potrzebie stałego utrzymywania porządków oraz drobnych naprawach, choćby np. konserwacji obróbek blacharskich, ubytków w tynkach, naprawach nawierzchni chodnikowych itp. przez specjalnie powołaną grupę konserwatorsko-remontową.

W rewaloryzacji zespołów miejskich niezmiernie istotnym zadaniem jest stworzenie potencjału badawczo-projektowego. Doświadczenia z Zamościa wskazują na

bezwzględna potrzebę kompleksowego i spójnego działania: badacza, architekta, projektanta i inwestora, zawsze przy udziale konserwatora zabytków. Pomimo zastosowania się do zaleceń wielu ekspertyz oraz rad praktycznych łącznie z pozostawieniem elewacji kamienic bez tynków na okres około półtora roku, w Zamościu nadal pozostał nie do końca rozwiązany problem zawilgocenia i zasolenia murów. Problem ten dotyczy wielu starych obiektów w Polsce, które na ogół nie posiadały izolacji poziomej. Wydaje się niezwykle ważnym systematyczne obserwacje tego tematu przez placówki naukowo-badawcze.

Poruszone problemy w istocie rzeczy nie powinny mieć miejsca. Jednak bez właściwego usytuowania tych oczywistych, podstawowych spraw nie możemy mówić o zdecydowanej poprawie, a co najważniejsze o społecznej akceptacji rewaloryzacji zespołów zabytkowych.

Optymizmem napawa fakt, że ten poważny problem jakim jest kompleksowa rewaloryzacja zabytkowych zespołów miejskich, od niedawna omawiana jest przez wszystkich, którzy z mocy prawa uczestniczą w procesie utrzymania, zagospodarowania i kształtowania przestrzennego naszego kraju.