

SEWERYN KUTER

ROLA WYTICZNYCH KONSERWATORSKICH  
W PLANACH REWITALIZACJI MIAST\*

Inicjowanie programów rozwoju przestrzennego miast, definiujących kierunki zmian zachodzących w obrębie ich zabudowy, to obecnie priorytetowe zadanie władz wielu polskich ośrodków miejskich. Świadomość istnienia rodzimego krajobrazu kulturowego oraz rozpowszechniająca się tendencja do eksponowania walorów krajobrazowo-historycznych poszczególnych regionów kraju powodują przyjmowanie wieloletnich strategii porządkowania i estetyzacji otoczenia, w którym żyjemy.

Zjawisko wprowadzania ładu przestrzennego w zabudowie miejskiej, ze szczególnym naciskiem kładzionym na restytucję historycznych kompleksów urbanistyczno-architektonicznych w postaci tzw. starych miast, wymaga wzrostu zainteresowania zarówno ze strony konserwatorów miejskich, jak i historyków sztuki, a w dalszej perspektywie szczegółowego opracowania wytycznych konserwatorskich dla poszczególnych miejsc<sup>1</sup>. Wytyczne takie powinny uwzględniać i podkreślać specyficzne elementy dziedzictwa kulturowego miasta w postaci rodzimych typów zabudowy, technik wznoszenia i zdobienia budynków oraz używanych do tego materiałów.

Omawiana praca magisterska posiada charakter teoretycznego, przykładowego programu rewitalizacji, stworzonego dla jednej z ulic Łańcuta i najbliższych jej okolic. Autor uznał, iż zawężenie zakresu opracowania do jednej ulicy da rzeczywisty obraz potrzeb i problemów konserwatorskich całego miasta. Reprezentatywna okazała się ulica Dominikańska, której historia kształtowania się, charakter i zabudowa stanowią swoiste *pars pro toto* szerszego zjawiska, jakim jest rozwój przestrzenny Łańcuta. Podstawowa część pracy prezentuje studium historyczne i urbanistyczne miasta, podkreślające fakt, iż przez stulecia stanowiło ono prywatną własność rodów: Pileckich, Stadnickich, Lubomirskich i Potockich, a jego rozwój urbanistyczny warunkowało wzniesienie na przedmieściach grodu zamku – siedziby właścicieli tutejszych dóbr. Oś owego założenia obronnego, które w późniejszych czasach przyjęło charakter rezydencjonalny, skierowana została w południowo-wschodnie naroże Rynku i wyznaczyła bezpośredni związek kompozycyjny z siatką ulic miasta.

Swego rodzaju ewenement urbanistyczny stanowiło wytyczenie w średniowiecznym Łańcutie istniejących do dziś dwóch placów rynkowych<sup>2</sup>. Wokół starszego

---

\* Niniejszy komunikat dotyczy podstawowych zagadnień i problemów konserwatorskich przedstawionych szerzej w pracy magisterskiej na temat „Ulica Dominikańska w Łańcutie – wytyczne konserwatorskie w ramach planu rewitalizacji”, napisanej w Katedrze Historii Sztuki Nowoczesnej KUL w 2003 r. pod kierunkiem prof. dra hab. Lechosława Lameńskiego.

<sup>1</sup> Badania nad referowanymi zagadnieniami rozpoczął Bolesław Szmidt, por. B. S z m i d t, *Ład przestrzeni*, Warszawa 1981.

<sup>2</sup> Z. S z u s t, *Średniowiecze Łańcuta*, Łańcut 1957, s. 15-16.

(obecnie plac Jana III Sobieskiego) skupiła się pierwotna osada, rozwijająca się następnie wokół znacznie rozleglejszego, trapezoidalnego placu (obecnie Rynek), wytyczonego na północ względem poprzedniego. To właśnie w jego północno-zachodnim narożniku bierze początek ulica Dominikańska – zawdzięczająca swą nazwę istniejącej przy niej od XIV w. siedzibie konwentu ojców dominikanów.

Od początku istnienia miasta ulica Dominikańska odgrywała w nim ważną rolę jako początek traktu handlowego, biegnącego w kierunku zachodnim. Przy jej zakończeniu bowiem zlokalizowano bramę miejską, zwaną Rzeszowską (inaczej Głogowską lub Sokołowską). Najprawdopodobniej stała w miejscu zbiegu dzisiejszej ulicy Jagiellońskiej z Dominikańską. Wyjście z miasta na zachód prowadziło właśnie przez ulicę Dominikańską, a po przekroczeniu bramy – dzisiejszą ulicą J. I. Kraszewskiego, dalej na zachód do Rzeszowa i Sokołowa Małopolskiego<sup>3</sup>.

Wzdłuż omawianej ulicy od XIV w. osiedlali się przede wszystkim osadnicy pochodzenia niemieckiego – stąd występująca w dokumentach nazwa określa ten teren jako *suburbium almanicum*, *suburbium superior*<sup>4</sup>. Ludność ta uformowała po tej stronie miasta osiedle skupiające tkaczy, wykorzystujących naturalny dostęp do rzeki Mikołki – wiadomo więc, czym parali się przez stulecia tutejsi mieszkańcy.

Kolejna, niezwykle istotna część niniejszej pracy przedstawia ikonografię ulicy Dominikańskiej wraz z uwzględnieniem zmian jej wizerunku, zaistniałych na przestrzeni ostatnich stuleci. Zebranie dostępnych materiałów ilustrujących omawiany teren oraz poszczególne obiekty pozwoliło zobrazować szereg zmian w wyglądzie i funkcji budynków zlokalizowanych wzdłuż ulicy. Najlepiej zachowaną dokumentację źródłową posiada kościół i klasztor poddominikański. Na podstawie zdjęć możemy prześledzić stopniową degradację kompleksu budynków, trwającą od roku 1820, kiedy to Austriacy skonfiskowali mienie łańcuckich zakonników.

Istotną rolę w tej partii opracowania odgrywają również krótkie rysy historyczne i szczegółowe opisy inwentaryzacyjne najważniejszych obiektów zabytkowych (zespół poddominikański, willa pod nr 17, drewniane XIX-wieczne domy, kapliczka z 1819 r.) oraz analiza zachowanych map katastralnych terenu. Dzisiejszy wizerunek i stan zachowania wszystkich obiektów unaocznia także bogata dokumentacja zdjęciowa.

Najistotniejsze w referowanej pracy są wytyczne konserwatorskie opracowane na podstawie wyżej omówionych zagadnień, a także z uwzględnieniem dzisiejszych realiów i infrastruktury miejskiej. Ewentualne wprowadzenie ich w życie ma na celu podniesienie jakości przestrzeni publicznej tego odcinka miasta poprzez stworzenie nowego, przyjaznego mieszkańcom i turystom jego oblicza.

Atutem ulicy Dominikańskiej jest jej dziejowo uwarunkowana różnorodność zabudowy, prezentująca wszystkie przykłady architektury charakterystyczne dla Łańcuta i okolicznych galicyjskich miasteczek (obiekty sakralne, kamienice, wille śródmiejskie, drewniane i murowane parterowe domy). Jednocześnie urozmaicona topografia terenu, który opada stromo w połowie ulicy i dominująca nad całością bryła fary łańcuckiej, tworzą niepowtarzalny, małomiasteczkowy, godny zachowania klimat tego miejsca.

---

<sup>3</sup> J. M a l c z e w s k i, *Organizacja miasta, jego rozplanowanie i funkcjonowanie*, [w:] *Łańcut. Zarys rozwoju przestrzennego od powstania do współczesności*, red. t e n ż e, Łańcut 1999, s. 54.

<sup>4</sup> S z u s t, dz. cyt., s. 17-18.

Opracowaną koncepcję wytycznych przedstawiono najpierw wobec pojedynczych obiektów, poczynawszy od strony Rynku, a następnie podano ogólne wytyczne względem całości. Najwięcej problemów konserwatorskich nastręczają budynki siedziby dawnego konwentu dominikańskiego. Po konfiskacie dóbr zakonnych były wielokrotnie przebudowywane w ciągu dwóch ostatnich stuleci, wskutek czego zatraciły swój pierwotny wygląd. Pozostają zaniedbane do dziś. Istnieje niezwłoczna potrzeba przekazania zabytku jednej instytucji w celu kompleksowego zagospodarowania całości. Charakterystyczny dla budynków klasztornych układ wewnątrz zgrupowanych przy krużgankach predysponuje omawiany zabytek do pełnienia funkcji związanych ze szkolnictwem. Duża liczba średniej wielkości pomieszczeń, z łatwym do nich dostępem poprzez ciągi komunikacyjne, jakie stanowią oszklone krużganki, świadczy, że znakomicie spełniałyby funkcje siedziby szkoły. Jednocześnie przebudowany kościół mógłby służyć jako zaplecze administracyjne. Umożliwiłoby to zagospodarowanie całego obiektu i nadanie mu jednolitego charakteru.

Podczas prac adaptacyjnych należy przede wszystkim przywrócić pierwotny układ krużganków, przekrytych zachowanym w dużej mierze barokowym sklepieniem z lunetami, a zniekształconych powstaniem wtórnych ścianek działowych i zamurowaniem niektórych arkad. Równie ważną kwestią jest ujednoczenie i przywrócenie pierwotnego rodzaju nakrycia dachów klasztoru i kościoła, jakim była najprawdopodobniej dachówka ceramiczna.

Szczególną troską przyszli gospodarze kompleksu poddominikańskiego powinni otoczyć wirydarz, stanowiący w klasztorach miejsce wyjątkowe – odizolowany od świata zewnętrzny ogród – symbol raj<sup>5</sup>. Łańcucki wirydarz wymaga odpowiedniego rozplanowania, zgodnego z tradycyjnymi regułami komponowania takich miejsc. Obecne zaaranżowanie nie odpowiada tym zasadom, stąd potrzeba przywrócenia ogrodu z kompozycjami bukszpanowymi, nawiązującymi do stylistyki barokowej, wypełnionych kwiatami i ziołami, gdyż w przeszłości istniał tu właśnie ozdobny ogród kwiatowo-ziołowy<sup>6</sup>. Takie rozwiązanie będzie najlepiej korespondowało z charakterem tego wyjątkowego miejsca.

Cały szereg zagadnień natury konserwatorskiej niesie ze sobą, zniekształcona pożarem w 1820 r. i przebudowami w połowie XX w. zabudowa zlokalizowana po przeciwnej stronie parceli poddominikańskiej. Na skutek kataklizmu powstała w niej wyrwa w narożniku północnej pierzei rynkowej. Optymalnym rozwiązaniem byłoby wybudowanie w tym miejscu kamienicy powtarzającej układ pomieszczeń i naśladującej eklektyczną stylistykę fasad, typową dla sąsiednich kamienic. Wyrównano by w ten sposób linię zabudowy Rynku i początkowego odcinka ulicy Dominikańskiej. Innego rodzaju problemy stwarzają budynki powstałe na przełomie XIX i XX w., jednak znacznie przekształcone w połowie ubiegłego stulecia drastyczną ingerencją w zabytkową substancję miasta, a przy tym często pozbawione wszelkich wartości historycznych. Trudno dziś przywracać im pierwotną szatę. Jedyne trafne rozwiązanie to dokonanie zmian w bezstylowych elewacjach, polegających na zróżnicowaniu kolorystyki fasad, wykonaniu na nich sztucznej artykulacji za pomocą różnych kolorów tynków – imitujących podziały wertykalne i horyzontalne (gzymсы, opaski okienne, arkady, ścianki kolankowe). Zabieg ten, szeroko dziś stosowany w procesie przy-

<sup>5</sup> G. C i o ł e k, *Ogrody polskie*, Warszawa 1954, s. 21.

<sup>6</sup> A. F o r t u n a M a r e k, *Początki zespołów zieleni*, [w:] *Łańcut*, s. 61.

stosowywania bezstylowych budynków do historycznego otoczenia, powoduje zanik monotonności elewacji i w znacznym stopniu harmonizuje je ze starą architekturą.

W przypadku kolejnych obiektów architektonicznych należałoby zastosować pilne remonty i konserwacje w celu zachowania ich pierwotnego oblicza. Mowa przede wszystkim o eklektycznej willi śródmiejskiej spod nr 17 – tak znamiennej dla Łańcuta budowli powstających pod wpływem artystycznej działalności rodziny Potoczkich na przełomie XIX i XX w.<sup>7</sup> Najpilniejsze potrzeby to uzupełnienia brakujących płyt boniowania narożników ścian willi, zakonserwowanie drewnianej werandy, a przede wszystkim wymiana pokrycia dachowego.

Analiza architektury zlokalizowanej przy ulicy Dominikańskiej wyraźnie dowodzi odrębnego charakteru jej początkowego, przyrynkowego odcinka, który usytuowany był w obrębie dawnych murów miejskich<sup>8</sup>, a pozostałego fragmentu, o zabudowie mniej zwartej, w postaci domów mieszkalnych zlokalizowanych wśród ogrodów i sadów. Na tym odcinku ulicy obserwujemy niepokojące zjawisko „nakładania się” współczesnego budownictwa na starą zabudowę. Obecność nowych domów mieszkalnych, zlokalizowanych bezpośrednio za starymi, drewnianymi, jest zjawiskiem powszechnym w tej partii terenu. Wynika ono z zabytkowego charakteru drewnianych chałup – tak charakterystycznych dla miast i wsi galicyjskich<sup>9</sup> – a co za tym idzie, zakazu dokonywania większych zmian w ich obrębie oraz faktu, iż nie spełniają one dziś standardowych wymogów swych domowników. Wznoszą oni nowe siedziby w granicach niewielkich obszarowo parceli, co daje niekorzystny efekt degradacji zabytkowej architektury z przełomu XIX i XX w. Zjawisko to stanowi poważny problem konserwatorski.

W pracy zastosowano również ogólne wytyczne dla omawianego terenu, regulujące następujące kwestie:

– *Mała architektura*. Wszelkiego rodzaju słupy ogłoszeniowe, kosze na śmieci, metalowe poręcze, barierki oddzielające przechodniów od stromizn, słupki z łańcuchami ustawiane dla bezpieczeństwa w najbardziej newralgicznych miejscach ulicy, powinny mieć jednorodną historyzującą stylistykę. Współgrać z nimi powinny także latarnie i lampy utrzymane w stylu historycznym, którymi należy koniecznie zastąpić dzisiejsze, szpecące ulice, słupy oświetleniowe.

– *Tereny zielone i ogrody*. Są bardzo istotnym elementem ulicy. Zieleń miejska musi być zdecydowanie w wielu miejscach uregulowana, gdyż obecnie często stanowi barierę dla przechodniów. Ogrody przydomowe i sady powinno się starannie utrzymywać i zachowywać, jako świadectwo istnienia ich w tym miejscu przez stulecia, szczególnie w dolnej partii ulicy. Należy także restytuować wspomniany już wirydarz.

– *Nawierzchnia ulicy*. Idealne byłoby zastąpienie asfaltu początkowego fragmentu ulicy, zamkniętego niegdyś murami obronnymi, kostką brukową. W przypadku jej

---

<sup>7</sup> B. T o n d o s, *Willa śródmiejska czyli o tzw. willowej zabudowie galicyjskich miast*, [w:] *Rozwój przestrzenny miast galicyjskich położonych między Dunajcem a Sanem w okresie autonomii galicyjskiej*, red. Z. Beiersdorf, A. Laskowski, Jasło 1999, s. 109-124.

<sup>8</sup> A. G l i w a, J. M a l c z e w s k i, *Fortyfikacje*, [w:] *Łańcut*, s. 55-59.

<sup>9</sup> A. B o c h e ń s k i, *Miasteczko galicyjskie fenomenem architektury drewnianej*, [w:] *Rozwój przestrzenny*, s. 395-401.

zastosowania, należy koniecznie zaznaczyć na jej powierzchni zarys, istniejącej niegdyś w miejscu styku ulic Dominikańskiej i Jagiellońskiej, bramy Rzeszowskiej.

– *Nowa zabudowa.* Niewykluczone, iż wzdłuż ulicy powstaną kolejne budynki. Ich projekty powinny uwzględniać jednorodny charakter zabudowy, poprzez odpowiednie gabaryty budynków, właściwą liczbę kondygnacji, geometrię i rodzaj materiału przekrywające dachy i zastosowanie charakterystycznych elementów dekoracyjnych (drewniane ganki, treliáže, okiennice, parapety, balustrady oraz ozdobne tralki, belki i kraty łączące szczyty dachów). Proponuje się, aby nowe projekty architektoniczne były atrakcyjne wizualnie, a jednocześnie harmonizowały kompozycyjnie z historyczną zabudową, niwelując w znacznym stopniu wspomniany efekt „nakładania się” współczesnej i zabytkowej architektury.

– *Pokrycia dachowe.* Rodzaje materiałów używanych do przekrywania dachów zgodne powinny być z materiałami historycznymi. W przypadku ulicy Dominikańskiej są nimi: dachówka ceramiczna i betonowa oraz blacha. Wobec nowych realizacji preferowana jest czerwona dachówka ceramiczna. Takową należy zastąpić pokrycie dachowe budynków poddominikańskich.

– *Formy szyldów reklamowych.* Regulacji prawnej wymaga kwestia rozmieszczania i kształtu szyldów reklamowych. Obecnie większość z nich szpeci zabudowę ulicy. Należałoby ściśle określić ich formę i styl (najodpowiedniejsze byłyby szyldy zawieszane na ozdobnych metalowych uchwytach lub ujednolicone – pod względem wielkości i kolorystyki – tabliczki przytwierdzone do murów).

– *Oznaczenie zabytków.* Zaleca się oznaczenie najciekawszych zabytków i miejsc ulicy Dominikańskiej (np. miejsce przebiegu dawnych murów miejskich) oraz zamontowanie tabliczek informacyjnych. Warty rozważenia jest pomysł utworzenia punktów widokowych w obrębie działki poddominikańskiej, skąd rozciąga się interesujący widok na usiane willami przedmieścia Łańcuta i Płaskowyż Kolbuszowski.

– *Oświetlenie zabytków.* Możliwa jest również iluminacja co ciekawszych obiektów, która w pełni wyeksponuje ich bryłę i detale architektoniczne oraz nietypową topografię terenu, na której są rozlokowane.

– *Szlak turystyczny.* Wspomniane atuty ulicy należałoby odpowiednio wykorzystać poprzez utworzenie szlaku turystycznego prowadzącego wzdłuż ulicy. Włączenie jej do ruchu turystycznego pozwoliłoby zwiedzającym poznać historię miasta poprzez analizowanie dziejów poszczególnych zabytków, a także pozornie mało istotnych pojedynczych domostw. Dostarczyłoby to pełnego obrazu dziejów Łańcuta, uświadamiając bezpośredni i pośredni wpływ mecenatu Potockich na architekturę poszczególnych willi i domów, dając jednocześnie obraz życia zwykłych mieszkańców.

Aleksander Wallis, stwierdził, iż każdy z nas poznaje, wartościuje, kształtuje, a w końcu użytkuje przestrzeń<sup>10</sup>. Proces ten powinien znaleźć odzwierciedlenie nie tylko w sferze psychologiczno-socjologicznej, ale przekładać się także na działania praktyczne – stąd potrzeba adekwatnej i racjonalnej polityki konserwatorskiej, skierowanej na poprawę wizerunku miejsc zamieszkania i przywrócenie im wszelkich walorów krajobrazowo-historycznych.

---

<sup>10</sup> A. W a l l i s, *Przestrzeń jako wartość*, [w:] *Naród-kultura-osobowość*, red. A. Kłosowska, Wrocław 1983, s. 629.