

Tomasz JASTRZĄB*

ARCHITEKTURA MIEJSCA. DZIAŁANIA INWESTYCYJNE W STREFACH OCHRONY KONSERWATORSKIEJ NA PRZYKŁADZIE DOŚWIADCZEŃ PROJEKTOWYCH AUTORA

Tematem artykułu są zagadnienia dotyczące działań inwestycyjnych w strefach miejskich objętych ochroną konserwatorską. Autor przedstawia problem ingerencji współczesnych form architektonicznych w historyczne układy małych miast. Konsekwencje wprowadzania nowych obiektów w istniejące struktury urbanistyczne mogą być pozytywne lub negatywne. Mogą przyczynić się do ich uatrakcyjnienia, do poprawy infrastruktury i podniesienia jakości życia mieszkańców. Mogą także powodować chaos i destrukcję tworzonych przez wieki założeń. Przedmiotem szczególnego zainteresowania autora są ośrodki o charakterze turystycznym. To miejsca, w których mamy do czynienia z procesem dynamicznych przeobrażeń związanych z dużą aktywnością inwestycyjną. Przestrzenie miast są uzupełniane obiektami o zróżnicowanej jakości i skali. W ich tkance pojawiają się rozwiązania z jednej strony oryginalne, a z drugiej obce w kontekście lokalnych uwarunkowań. Często są one oderwane od miejscowej tradycji budowlanej i dziedzictwa kulturowego. Kwestie ładu przestrzennego i ciągłości kompozycyjnej, a także względy estetyczne są w wielu przypadkach ignorowane. Klimat miast i ich historyczny charakter nie mają znaczenia. Nie stanowią punktu odniesienia dla projektantów, a tym bardziej dla deweloperów. Liczą się wymierne korzyści finansowe wynikające z maksymalizacji parametrów zabudowy. Tego typu podejście jest niejednokrotnie aprobowane przez lokalne administracje, które walcząc o turystów, przyzwalają na działania przyczyniające się do niszczenia krajobrazu i zaniku tożsamości miejsca. Autor prezentuje własne doświadczenia związane z pracami projektowymi prowadzonymi w przestrzeni małego miasta turystycznego, jakim jest Karpacz. W artykule opisano założenia ideowe dwóch budynków o funkcji turystycznej. Porównano różne warianty koncepcyjne w kontekście zastosowanych rozwiązań formalnych i uwarunkowań konserwatorskich. Podkreślono znaczenie „architektury miejsca” w kreowaniu zrównoważonego środowiska miejskiego.

Słowa kluczowe: transformacje przestrzeni miejskiej, proces inwestycyjny, architektura miejsca

* Politechnika Poznańska, Wydział Architektury, Instytut Architektury, Urbanistyki i Ochrony Dziedzictwa. ORCID: 0000-0001-7634-8909.

1. WPROWADZENIE

Jednym z najczęściej komentowanych zjawisk towarzyszących rozwojowi współczesnych miast jest chaos przestrzenny. Uzupełnienia i transformacje tkanki miejskiej są przypadkowe i często nie przebiegają w sposób zrównoważony. W wielu sytuacjach mamy do czynienia z niszczeniem lub deformacją kompozycji istniejących założeń. Zauważalny jest brak ciągłości struktur urbanistycznych i architektonicznych. Przyczyny takiej sytuacji są różne. Błędem w planowaniu na poziomie ogólnym towarzyszą błędy w projektowaniu poszczególnych obiektów. Powtarzają się zarzuty o braku całościowych wizji rozwojowych miast. Podejmowane przedsięwzięcia mają incydentalny charakter i ograniczony zasięg. Służą interesom wybranych inwestorów. Władze nie reagują na ewidentnie złe, często niezgodne z zasadami czy prawem działania. W niektórych przypadkach same prowokują sytuacje konfliktowe. Zachowanie ładu przestrzennego w coraz bardziej złożonych i coraz większych ośrodkach miejskich staje się coraz trudniejsze, o ile w ogóle możliwe¹.

W utrzymaniu ich spójności i atrakcyjności potrzebne są konsekwentne, długofalowe działania. Czytelność przestrzeni jest warunkiem sprawnego funkcjonowania miast, czynnikiem decydującym o jakości życia ich mieszkańców. Złe gospodarowanie i zarządzanie przestrzenią może skutkować realnymi stratami w wielu wymiarach – kulturowym, środowiskowym czy ekonomicznym². Jednym z podstawowych zagadnień w kontekście omawianych problemów jest kwestia wprowadzania w tkankę miejską nowych założeń urbanistyczno-architektonicznych. Działania inwestycyjne są szczególnie trudne w przypadku obszarów o wysokich walorach, np. w strefach objętych ochroną konserwatorską. W takich sytuacjach istnieje duże ryzyko popełnienia błędu, niedopasowania do kontekstu i wywołania dysharmonii. Przedmiotem sporów w zakresie urbanistycznym jest wybór odpowiedniej koncepcji projektowej w kontekście spójności struktury miejskiej jako całości. W zakresie opracowań szczegółowych istotna jest kwestia kompozycji budynku, a także rozwiązania materiałowe i kolorystyczne. Naturalne zjawisko stanowi konfrontacja różnych postaw. Architekci niejednokrotnie proponują formy wyraźnie współcze-

¹ Ład przestrzenny staje się w pewnym sensie pojęciem iluzorycznym. F. Springer [2013], opisując ład przestrzenny w kontekście polskich realiów, zauważa, że jest to stan, o którym wszyscy słyszeli i o którym wszyscy mówią, ale nikt nie wie, jak wygląda.

² Zależności te są tematem analiz ekonomistów np. w kontekście wprowadzanych regulacji związanych z ochroną miejskiego krajobrazu. Przykładem mogą być badania pracowników i studentów poznańskiego Uniwersytetu Ekonomicznego na temat skutków wdrożenia uchwały krajobrazowej. Ich celem jest ustalenie, jaki wpływ na budżet oraz wizerunek miast może mieć redukcja zanieczyszczenia wizualnego w przestrzeni. Szacowane są konsekwencje finansowe związane z likwidacją np. reklamy miejskiej. Wyniki badań wskazują, że miasto może stracić jedno źródło dochodów, ale jednocześnie zyskuje na atrakcyjności turystycznej, co w konsekwencji może przynieść dodatkowe wpływy do budżetu [UE Poznań 2023].

sne, nie zwracając uwagi na lokalne uwarunkowania. Pojawiają się również realizacje nawiązujące w mniej lub bardziej dosłowny sposób do historii. Projektanci naśladują rozwiązania tradycyjne, kopiują formy stworzone w przeszłości lub dokonują ich transpozycji. Szukają inspiracji w najbliższym otoczeniu, w relacjach ze środowiskiem przyrodniczym. Rezultatem tego typu działań może być „architektura miejsca”, która w harmonijny sposób uzupełni istniejące struktury miejskie.

2. PROCES PROJEKTOWY A MIEJSCE OPRACOWANIA

Proces projektowy obejmuje wiele etapów, a każdy z nich dotyczy nieco innych zagadnień. Dla architektów najciekawsza, ale i najtrudniejsza jest faza koncepcyjna. To okres działań twórczych, selekcji pomysłów i różnego rodzaju analiz. To także etap poznawania miejsca. Studia stanu istniejącego mogą być mniej lub bardziej szczegółowe. Wstępne projekty koncepcyjne niejednokrotnie przygotowywane są w sposób intuicyjny. Architekci często wzorują się na najnowszych realizacjach, które ich zdaniem są interesujące pod względem formalnym i funkcjonalnym. Nierzadko wprowadzają cytaty znanych dzieł, nie uwzględniając kontekstu. „Przeniesienie” pomysłów z jednego miejsca w inne samo w sobie nie jest właściwe i najczęściej nie przynosi dobrych efektów. Dotyczy to zwłaszcza obszarów wyjątkowych, o szczególnym klimacie, cennych pod względem przestrzennym, historycznym czy krajobrazowym. W takich sytuacjach punktem odniesienia powinny być lokalne zależności urbanistyczno-architektoniczne. Dla wielu projektantów ta droga wydaje się jednak mało atrakcyjna ze względu na swego rodzaju ograniczenia kreatywne. Ich ambicją jest tworzenie obiektów współczesnych, wykorzystujących aktualnie modne rozwiązania stylistyczne. Historyczne i kulturowe uwarunkowania mogą na to nie pozwalać lub w dużym stopniu utrudniać.

Warto przypomnieć, że proces inwestycyjny to umiejętność podejmowania właściwych decyzji przy uwzględnieniu różnych kryteriów. Według zasad wielokryterialnego wspomaganie zarządzania nie istnieje optymalnie najlepsze rozwiązanie ze wszystkich punktów widzenia jednocześnie. Najczęściej sugerowane jest podejście kompromisowe [Żak 2022]. W zakresie decyzji o charakterze ogólnym zalecane jest zachowanie równowagi pomiędzy preferencjami inwestora, wizjami architekta i umiejętnościami wykonawcy. W odniesieniu do kwestii szczegółowych pod uwagę brane są różne czynniki, od kompozycji budynku po efektywność energetyczną i ekonomiczną. Zdarzają się jednak przypadki, w których niektóre aspekty stają się zdecydowanie ważniejsze od pozostałych. Dotyczy to m.in. projektowania w strefach ochrony konserwatorskiej. W takich sytuacjach zagadnienia, które zwykle odgrywają pierwszoplanowe role, np. oczekiwania inwestora dotyczące parametrów zabudowy, tracą na znaczeniu. Wstępne wymagania co do nowoprojektowanej zabudowy w kontekście ochrony konserwatorskiej często mają charakter dość

ogólny. Niejednokrotnie budzą wątpliwości i stwarzają możliwości zróżnicowanej interpretacji. Nie zawsze ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego czy decyzji o warunkach zabudowy dają odpowiedzi na wszystkie pytania nurtujące projektantów. Szczegółowe wytyczne i zalecenia pojawiają się na późniejszym etapie, już po wykonaniu projektu. Weryfikacja rozwiązań następuje przy okazji wnioskowania o pozwolenie na budowę. Zdarza się, że zastosowane pierwotnie rozwiązania są kwestionowane. Wymagają uzupełnień, a nawet zmiany koncepcji architektonicznej. Proces podejmowania decyzji znacznie się wydłuża i komplikuje. Taki przebieg wydarzeń może zniechęcać inwestorów do kontynuacji działań.

Etap uzgodnień to okazja do przemyśleń na temat jakości nowych realizacji w kontekście zachowania tożsamości środowiska miejskiego. Niezależnie od wielkości i zakresu projektu wytyczne konserwatorskie dotyczą oddziaływania obiektu w szerokim zakresie, w skali dzielnicy, miasta czy nawet regionu. Przedmiotem dyskusji są m.in. problemy dotyczące ciągłości struktury miejskiej, możliwości stosowania elementów kontrastujących, akcentujących wybrane obszary. Interesującym zagadnieniem jest kwestia starzenia się architektury, przemijalności mody na nowe formy, zmiany upodobań społecznych, a tym samym zmiany oceny inwestycji. Przytaczane są pozytywne i negatywne przykłady. Komentowane są błędy popełniane przez lokalne administracje, inwestorów i architektów, które w wielu przypadkach doprowadziły do degradacji struktur miejskich, spadku jakości krajobrazu i obniżenia atrakcyjności przestrzeni.

3. MAŁE MIASTA TURYSTYCZNE – TRANSFORMACJE PRZESTRZENNE

Interesującym przykładem ingerencji nowych inwestycji w istniejący układ urbanistyczno-krajobrazowy są małe miasta, których głównym źródłem dochodu jest turystyka. Miejscowości te w ostatnich latach dynamicznie się rozwijają. Ze względu na ograniczoną wielkość błędy w zagospodarowaniu są tam wyjątkowo wyraźnie widoczne. W wielu przypadkach wizje rozwojowe są dostosowywane do potrzeb konkretnych inwestorów. Ważne są wymierne korzyści ekonomiczne, które można osiągnąć np. przez maksymalizację wskaźników zabudowy. Często odbywa się to kosztem jakości przestrzeni. Władze, które walczą o turystów i przedsiębiorców, niejednokrotnie przysmykają oko na nieprawidłowości, przyzwalają na sytuacje niezgodne z zasadami ochrony środowiska miejskiego i przyrodniczego. Kwestie estetyczne i kompozycyjne mają trzeciorzędne znaczenie. Niejednokrotnie realizowane są założenia, do których miasta nie są w pełni przygotowane, np. w zakresie infrastruktury. Efektem tego typu podejścia może być kumulacja błędów, a negatywne konsekwencje takiej polityki szybko się ujawniają. Powodują straty trudne lub wręcz niemożliwe do naprawy. Przyczyniają się do degradacji układu urbanistycznego

i zachwiania jego równowagi. Zaburzone zostają nie tylko kształtowane przez dekady czy stulecia relacje przestrzenne, ale i relacje społeczne. Złe rozwiązania generują chaos, który zostaje z mieszkańcami na kolejne pokolenia [Gzell 2020].

Przykładem miasta turystycznego, w którym kwestie ładu przestrzennego stały się tematem publicznej dyskusji, może być Karpacz, miejscowość wyjątkowa ze względu na uwarunkowania krajobrazowe oraz specyficzne tradycje architektoniczno-budowlane. Rozwój Karpacza, podobnie jak innych tego typu ośrodków, był związany z przemianami społeczno-gospodarczymi w drugiej połowie XIX w. To właśnie w tym okresie wzrosło zainteresowanie wyjazdami rekreacyjnymi i leczniczymi. Pierwotnie ograniczone do wąskiego grona osób uprzywilejowanych, wraz ze wzrostem zamożności społeczeństwa i zmianą obyczajowości, stały się bardziej powszechne i ogólnodostępne. W wielu tego typu miejscach szybko zaczęła powstawać odpowiednia infrastruktura: drogi, pensjonaty, hotele i obiekty sanatoryjne. W Karpaczu pod koniec XIX w. istniały pojedyncze budynki mieszkalne i cztery gospody. Natomiast tuż przez I wojnę światową było już 10 hoteli, 69 pensjonatów i jedno sanatorium [Potocki 2004]. Rozwój budownictwa związanego z turystyką w Karkonoszach został przyhamowany w latach 20. i 30. ubiegłego wieku.

Po II wojnie światowej i włączeniu terenów do Polski nastąpiły zasadnicze zmiany. Prawie całkowicie została wymieniona ludność regionu. Ruch uzdrowiskowy i turystyczny znacjonalizowano. Nieruchomości przejęło państwo. Wiele domów wczasowych zostało zmienionych na mieszkania komunalne. Niektóre schroniska zniszczono, a mienie rozgrabiono. Proces dewastacji został powstrzymany w latach 60. [Łaborewicz 2013]. Stopniowo zaczęły powstawać nowe obiekty, a jednocześnie remontowano i modernizowano starsze budynki. Zdecydowany skok inwestycyjny miał miejsce w ostatniej dekadzie XX w. Wraz z przemianami ustrojowo-gospodarczymi pojawiło się wiele nowych inicjatyw. Można wśród nich wyróżnić działania polegające na rewitalizacji historycznej zabudowy, a także realizacje zupełnie nowych, dużych obiektów. Karpacz ma typową dla Karkonoszy strukturę przestrzenną. Dominuje luźna zabudowa o charakterze willowym, pochodząca w większości z przełomu XIX i XX w. Architektura miasta nie jest jednorodna stylistycznie. Stanowi mieszkankę wielu różnych wpływów, m.in. alpejskich, tyrolskich czy skandynawskich. Sposób jej kształtowania był uwarunkowany czynnikami praktycznymi, względami klimatycznymi i topografią terenu. Podstawową zasadą było organiczne łączenie budynków ze środowiskiem przyrodniczym. W Karpaczu, podobnie jak w zdecydowanej większości innych małych miast turystycznych w regionie, o pozytywnym wizerunku i atrakcyjności decydują dobrze zachowane obiekty historyczne. To właśnie architektura pochodząca z XIX i pierwszej połowy XX w. nadaje miejscowościom niepowtarzalny klimat, decyduje o oryginalnym charakterze przestrzeni.

Późniejsze realizacje wypadają w tym zakresie znacznie gorzej. Założenia modernistyczne z lat 60. i 70. XX w. w wielu przypadkach należy ocenić negatywnie.

Można stwierdzić, że przyczyniły się raczej do degradacji środowiska niż do pozytywnych zmian.



Rys. 1. Tradycyjna architektura Karkonoszy [źródło: Łaborewicz 2013]

Podobnie oceniane są najnowsze obiekty. Ich największe mankamenty to szeroko rozumiane niedostosowanie do kontekstu. W wymiarze krajobrazowym mamy do czynienia ze zbyt dużą skalą, a w skrajnych przypadkach z przykładami gigantomanii. Pod względem urbanistycznym dochodzi do ingerencji w układy przestrzeni publicznych i deformacji struktury zabudowy. W zakresie architektonicznym problemem są zmiany typologiczne polegające na wprowadzaniu rozwiązań obcych dla lokalnych uwarunkowań. Kontrowersje wywołują budynki o współczesnych formach lokalizowane obok istniejących, historycznych obiektów. Tego typu zestawienia często stanowią rażące dysonanse i tworzą niepotrzebną konkurencję. W nowoprojektowanych budynkach stosowane są rozwiązania oceniane jako zbyt ekstrawaganckie. Proponowane regionalizmy nie są związane z miejscem opraco-

wania. W Karkonoszach pojawiają się np. elementy stylu zakopiańskiego. Powszechnym zjawiskiem jest dążenie do nadmiernej intensyfikacji parametrów zabudowy. Najczęściej popełniane błędy są związane ze zwiększeniem powierzchni, kubatury oraz wysokości. Działania tego typu mają negatywne konsekwencje dla formy, niekorzystnie wpływają na proporcje budynków. Efektem jest deformacja kompozycji, a tym samym zanik specyficznych dla regionu relacji przestrzennych. W projektach modernizacji i rewitalizacji pojawiają się zbyt agresywne i kontrastowe rozwiązania kolorystyczne.



Rys. 2. Negatywne przykłady architektury uzupełniającej w Karkonoszach
[źródło: Łaborewicz 2013]

W trakcie przebudowy i rozbudowy obiektów historycznych projektantom niejednokrotnie nie udaje się zachować ciągłości stylistycznej. Może to wynikać z braku talentu, nietypowych wymagań inwestorów lub uproszczeń dokonywanych przez

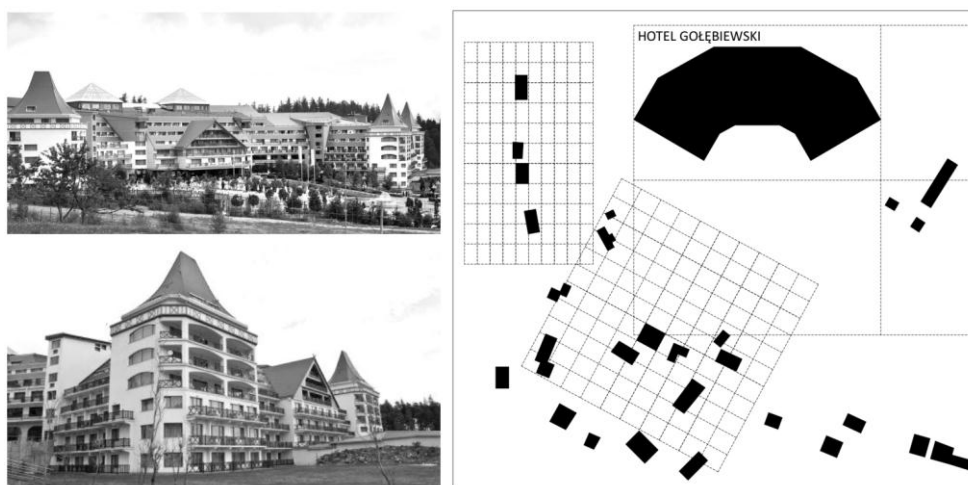
wykonawców. Często spotykanym zjawiskiem jest ingerencja urządzeń technicznych i reklam zewnętrznych w bryłę budynku³.

Powszechnie znanym przykładem ignorancji funkcjonujących w danym środowisku zasad kształtowania przestrzeni jest realizacja hotelu Gołębiewski w Karpaczu. Obiekt jest synonimem braku szacunku dla kontekstu, łamania prawa, przedkładania własnych interesów nad wspólne dobro. To kumulacja wszystkich błędów, jakie można popełnić przy tego typu inwestycji. Skutkiem takiego podejścia jest przeskalowanie, pseudonowoczesność i pseudoregionalizm. Hotel wyjątkowo źle wpisuje się w krajobraz 5-tysięcznego miasteczka. Jest powszechnie krytykowany przede wszystkim za niewłaściwe parametry, które są nieadekwatne do wielkości miejscowości. Bryła budynku ma złe proporcje i przypadkową kompozycję. Tworzą ją dziesiątki dachów, daszków, strzelistych hełmów czy przeszklonych piramid. Zastosowane detale pochodzą z różnych architektonicznych konwencji i nie mają nic wspólnego z lokalną tradycją budowlaną. Mimo wielu zabiegów formalnych próba harmonijnego wpisania 8-kondygnacyjnego giganta w krajobraz Karpacza zdecydowanie się nie udało. W trakcie realizacji przekroczona została prawie o pięć metrów dopuszczalna wysokość budynku określona w planie miejscowym. Mamy więc do czynienia z przykładem degradacji przestrzeni spowodowanej wprowadzeniem w tkankę miejską nowego obiektu o złych założeniach. Efektem jest chaos i ingerencja w wartościowe pod względem krajobrazowym i kulturowym środowisko. Hotel budzi wiele kontrowersji nie tylko z powodów estetycznych, ale i ekonomiczno-gospodarczych⁴. Z pewnością nie jest przykładem „architektury miejsca”. Sposób jego oddziaływania na otoczenie jest zdecydowanie negatywny i w dużym stopniu odbija się na wizerunku całej miejscowości. Zła architektura narusza przestrzeń w sposób nieodwracalny i dotyka całej społeczności. Zdaniem dr Bocheńskiej-Skałeckiej z Uniwersytetu Przyrodniczego we Wrocławiu, specjalistki od architektury Karkonoszy i Sudetów, to nieudolne naśladowanie architektury uzdrowskiej, które przy tak dużej kubaturze jest niedopuszczalne [Mozga-Górecka 2011].

³ W przestrzeni polskich miast brakuje ciągłości urbanistycznej, jest wiele kiczowatej architektury, chaotycznej reklamy, samowolek budowlanych, nowobogackich willi, pomalowanych na pastelowo elewacji wieżowców [Sarzyński 2012].

⁴ Kilka lat po otwarciu hotelu Gołębiewski właściciele mniejszych obiektów z Karpacza napisali petycję do władz miasta z prośbą o obniżenie stawki podatkowej. Ich zdaniem wybudowanie tego obiektu spowodowało poważny kryzys na rynku hotelarskim. Winą za ten stan obarczany jest nie tyle sam T. Gołębiewski, co lokalne władze, które prowadzą politykę sprzyjającą dużym inwestorom. Krytycy zauważają, że goście tego typu molochów nie korzystają z restauracji, kawiarni i innych atrakcji w mieście, mając to wszystko u siebie, pod jednym dachem. W ich opinii takie inwestycje nie przyczyniają się do zrównoważonego rozwoju miejscowości, tylko wybranych przedsiębiorców [Sale biznesowe 2023].

Realizacji podobnych do hotelu Gołębiowski w Karpaczu jest więcej. Jednoznaczna krytyka tego typu obiektów pokazuje, że coraz wyraźniej budzi się w społeczeństwie potrzeba zmian i zmęczenie tym, co jest. Tak jak kiedyś rodziła się świadomość ekologiczna, tak teraz rośnie świadomość estetyczna [Sarzyński 2012]. Coraz bardziej zdajemy sobie sprawę z tego, jak duże znaczenie dla naszej egzystencji ma bliższe i dalsze otoczenie, jaką wartością w naszym życiu jest jakość przestrzeni.



Rys. 3. Hotel Gołębiowski w Karpaczu – widoki [źródło: Łaborewicz 2013]. Porównanie skali zabudowy hotelu Gołębiowski z budynkami sąsiednimi [oprac. autora]

4. PROJEKT – WARIANTY KONCEPCYJNE

Autor prezentuje własne doświadczenia w zakresie projektowania obiektów w strefie podlegającej ochronie konserwatorskiej. Opisany przykład dotyczy dwóch budynków o funkcji turystycznej położonych w Karpaczu. Miejsce, w którym są planowane obie inwestycje – rejon Karpacza Górnego – wpisano do rejestru zabytków w 1980 r. Tym samym zostały określone zasady kształtowania przestrzeni w kontekście różnego rodzaju lokalnych uwarunkowań. Ustalono m.in. konieczność zachowania najcenniejszych elementów historycznego rozplanowania oraz kompozycji obszaru. Celem było utrzymanie w niezmiennym kształcie układu ulic i placów, ich przebiegu oraz przekroju, a także gabarytów zabudowy, proporcji budynków, detali i kolorystyki. Warto zwrócić uwagę, że mimo przyjętych reguł w mieście powstało wiele obiektów z nimi niezgodnych. Najbardziej znanym przy-

kładem jest wspomniany wcześniej hotel Gołębiowski. Fala krytyki, która spadła na władze po serii złych decyzji, przyniosła jednak skutek. Jest to wyraźnie widoczne w aktualnych działaniach lokalnej administracji. W wydawanych obecnie postanowieniach urzędnicy sami przyznają, że wcześniejsze zgody na realizację budynków, które pod względem skali i formy nie nawiązywały do historycznej zabudowy, należy traktować jako niebezpieczne precedensy, które nie powinny mieć miejsca i których nie należy powielać. Zwracają uwagę, że powstanie wielu inwestycji doprowadziło do zaburzeń w ukształtowaniu przestrzennym i deformacji zabytkowej tkanki miejskiej. Jednocześnie przyjmują zdecydowaną, sztywną postawę w zakresie respektowania prawa miejscowego i wytycznych konserwatora zabytków. Projekty są poddawane szczegółowej analizie. Standardem jest drobiazgowo weryfikacja wszystkich zapisów planistycznych, a przede wszystkim zaleceń konserwatorskich. Tym samym lokalna administracja przejmuje w dużym stopniu odpowiedzialność za sposób kształtowania przestrzeni w mieście. W wydawanych pozwoleniach wyraźnie preferowane są rozwiązania nawiązujące do tradycyjnej architektury, a tym samym nieco zachowawcze.

Projektowane przez autora budynki turystyczne zostały przygotowane w dwóch wariantach. Oba różniły się pod względem formy architektonicznej. Układy funkcjonalne (rzuty budynków), a także ogólne parametry wielkościowe (szerokość, długość, wysokość, kubatura, powierzchnie) pozostały niemal takie same. Pierwszą wersję można określić jako współczesną, a drugą jako tradycyjną. Warianty zostały przedstawione wojewódzkiemu konserwatorowi zabytków. Wersja współczesna, która miała charakter wstępnej koncepcji i była próbą sprawdzenia chłonności terenu, została oceniona negatywnie. W skali urbanistycznej problemem okazało się niedostateczne wyeksponowanie istniejącego w pobliżu zabytkowego hotelu Vivaldi przez dodanie dwóch nowych brył o stylistyce nienawiązującej do istniejącej zabudowy historycznej. W opinii znalazły się uwagi dotyczące osiedlowego, modułowego charakteru nowych budynków oraz uproszczeń formalnych charakterystycznych dla nowoczesnych założeń wielkomiejskich. Proponowany układ budził wątpliwości w kontekście zachowania rozproszonej zabudowy willowej połączonej z istniejącymi terenami parkowo-leśnymi. Za niewłaściwy uznano sposób ukształtowania brył, które zdaniem konserwatora były za mało zróżnicowane wysokościowo. Zakwestionowana została propozycja architektury opartej na powtarzalności elementów (wykusze i loggie), wprowadzeniu szklanych balustrad balkonów, stolarki okiennej w formie dużych przeszkleń bez podziałów czy ażurowych żaluzji. Za niewłaściwe uznano multiplikowanie modernistycznych detali, które nie pasują do lokalnego krajobrazu i zabudowy sąsiedniej. Źle oceniono bezokapowe dachy kryte blachą na rąbek przechodzącą na ściany boczne loggii.

W podsumowaniu uzasadniono, że przyjęte rozwiązania prowadzą do dysharmonii w zastanym układzie urbanistycznym oraz ingerują w naturalnie ukształtowany teren, przyczyniając się do zniekształceń obrazu zabytkowego górskiego miasta.

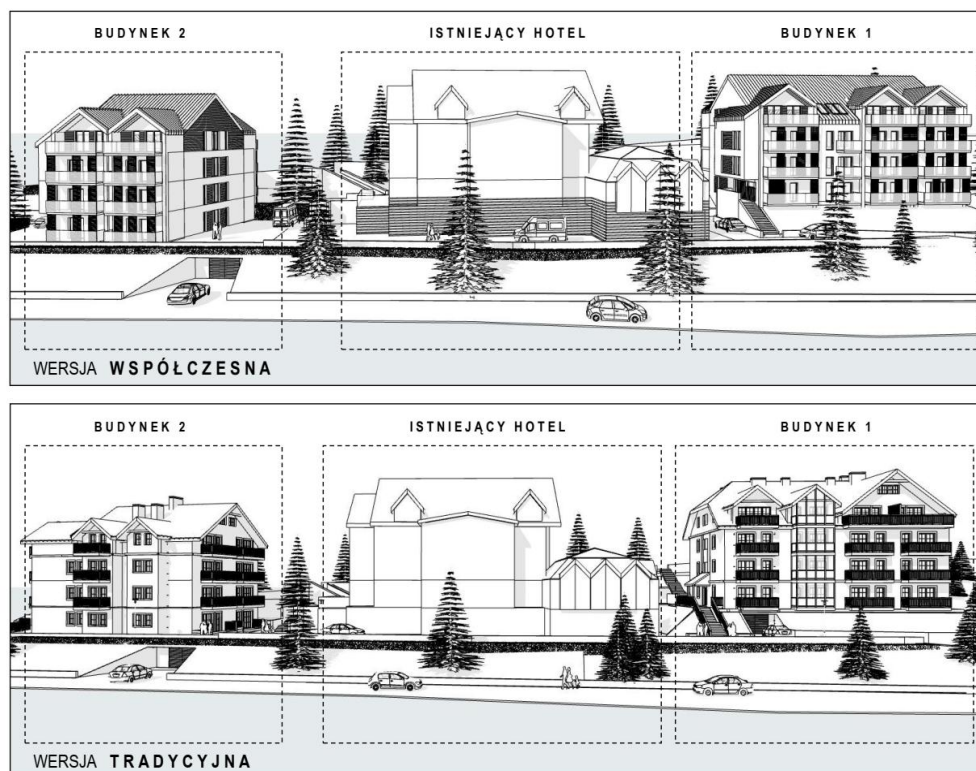


Rys. 4. Porównanie wariantów budynków usług turystycznych w Karpaczu przy ul. Olimpijskiej 4, 2023 r.; autor: arch. T. Jastrząb [oprac. autora]

Wariant drugi to przykład nawiązujący wprost do rozwiązań tradycyjnych – historycznych. Przed jego przygotowaniem autor przeprowadził konsultacje z konserwatorem, uzyskując szczegółowe zalecenia. Ponadto przeprowadzone zostały analizy istniejących obiektów zabytkowych oraz studia detalu. W efekcie powstały koncepcje mające typowe cechy architektury miejsca.

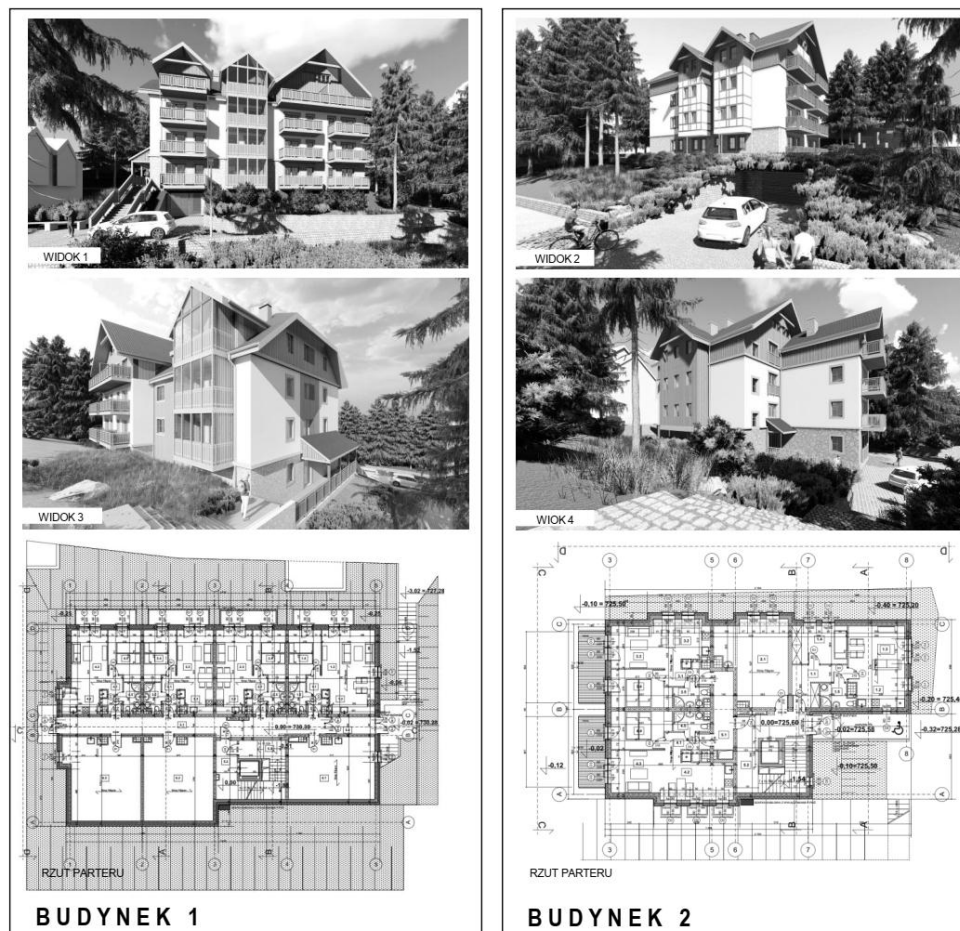
Nowa zabudowa została dostosowana do kontekstu w zakresie sposobu ukształtowania formy, detali oraz rozwiązań materiałowych. W zakresie urbanistycznym starano się harmonijnie wpisać budynki w otoczenie. W zagospodarowaniu działek nawiązano do typowego dla Karpacza układu rozporoszonego, zdominowanego przez zabudowę wolnostojącą. Zróżnicowano bryły budynków i wprowadzono wielospadowe dachy o zmiennej wysokości kalenicy. Zaproponowano charakterystyczne dla regionu elementy: werandy, balkony, wykusze. Części wejściowe i klatki schodowe zaakcentowano ryzalitami i zadaszeniami. Wyraźnie wyeksponowano partery budynków, które wykończono okładziną kamienną. Dachy zaprojektowano jako strome o symetrycznych układach połączy z wyraźnie zaznaczonymi okapami. Uzupełniono je lukarnami i szczytami. Do pokrycia połączy zaproponowano dachówkę ceramiczną w kolorze grafitowym. Na elewacjach pojawiły się deskowania ścian szczytowych i ostatniej kondygnacji, drewniane balustrady balkonów, przeszlone

werandy. Fasady wykończono tynkiem. Wokół otworów okiennych zaprojektowano ozdobne opaski. Same okna zaplanowano jako prostokątne w układzie pionowym, podzielone szprosami.



Rys. 5. Porównanie wariantów z uwzględnieniem istniejącego hotelu Vivaldi, autor: arch. T. Jastrząb [oprac. autora]

Projekt uzyskał pozytywne opinie konserwatora. W tym przypadku nie było żadnych zastrzeżeń do sposobu wpisania w teren, do formy architektonicznej i zastosowanych detali. Powstała koncepcja, której największym walorem jest to, że nie wyróżnia się na tle kontekstu. Projektowane obiekty wyglądem przypominają te pochodzące z lat 20. i 30. ubiegłego wieku. Razem z bryłą istniejącego hotelu tworzą spójny zespół o podobnej stylistyce i skali. Porównanie obu wariantów rzeczywiście wypada korzystniej dla wersji historyzującej. Pozostają jednak wątpliwości, czy tego typu podejście jest słuszne. Czy promowanie projektów polegających w dużej mierze na naśladowaniu rozwiązań tradycyjnych jest właściwą drogą? Czy zbyt radykalna postawa lokalnych władz w zakresie egzekwowania zaleceń konserwatorskich nie ogranicza zanadto możliwości kreatywnych architektów?



Rys. 6. Projekty budynków usług turystycznych w Karpaczu przy ul. Olimpijskiej 4, wersje ostateczne, autor: arch. T. Jastrzǎb [oprac. autora]

5. WNIOSKI

Problematyka jakości przestrzeni miejskiej w kontekście wprowadzania nowych form architektonicznych jest znana i niezmiennie aktualna. Zagadnienie jest wyjątkowo ważne w obecnych czasach, w których traci na znaczeniu wspólne dobro na rzecz indywidualizmu, kiedy zamiast deklarowanej równowagi zauważalne jest dążenie do rywalizacji, powierzchownej atrakcyjności wizualnej, maksymalizacji parametrów zabudowy. Wartością miast jest ich różnorodność. Każde jest inne, a ich wyjątkowość związana jest z odmienną lokalizacją, historią czy kulturą. Troska

o zachowanie indywidualnych cech poszczególnych ośrodków powinna być jedną z najważniejszych zasad planistycznych. Niepowtarzalny charakter struktur miejskich, stanowiący efekt symbiozy architektury ze środowiskiem naturalnym, odgrywa ważną rolę w procesie promocji mniejszych i większych miejscowości. Decyduje o ich pozytywnym wizerunku, o atrakcyjności inwestycyjnej, o popularności. Naśladowanie czy oryginalność nowej architektury uzupełniającej stają się mniej istotne, kiedy ważna jest spójność całego układu miejskiego. Rozwój nie powinien być dziełem przypadku, efektem presji inwestorów, wynikiem incydentalnych działań, które nie uwzględniają miasta jako kompozycyjnej i organizacyjnej całości. Rezultaty tego typu podejścia ujawniają się bardzo szybko i najczęściej są negatywne. Błędne decyzje nawarstwiają się, a efektem jest chaos w zagospodarowaniu przestrzeni. Zdecydowana i powszechna krytyka złych realizacji z pewnością pozytywnie wpływa na poprawę jakości struktur miejskich. Celem działań wszystkich stron procesu inwestycyjnego powinno być szukanie kompromisu między rozwojem a utrzymaniem w dobrym stanie tego, co stanowi o tożsamości miast. Jeżeli ograniczenie „swobody twórczej” projektantów i inwestorów oraz promocja bardziej tradycyjnych rozwiązań w duchu tzw. architektury miejsca mają się do tego przyczynić, to wydatuje się, że jest to właściwy kierunek.

LITERATURA

- Łaborewicz I., 2013, *Typowa architektura Karkonoszy i Gór Izerskich. Poradnik inwestora*, Wydawnictwo Karkonoska Agencja Rozwoju Regionalnego, Jelenia Góra.
- Potocki J., 2004, *Rozwój zagospodarowania turystycznego Sudetów od połowy XIX wieku do II wojny światowej*, Wydawnictwo PLAN, Jelenia Góra.
- Sarzyński P., 2012, *Wrzask w przestrzeni. Dlaczego w Polsce jest brzydko?*, Wydawnictwo Polityka, Warszawa.
- Springer F., 2013, *Wanna z kolumnadą. Reportaże o polskiej przestrzeni*, Wydawnictwo Czarne, Wołowiec.
- Żak J., 2022, *Wielokryterialne wspomaganie decyzji w architekturze i urbanistyce*, wykład na Wydziale Architektury Politechniki Poznańskiej, Poznań 16.05.2022.

Źródła internetowe

- Mozga-Górecka M., 2011, *Hotel Gołębiowski – gargamel w Karpaczu*, <https://www.rp.pl/kultura/art14789501-hotel-golebiewski-gargamel-w-karpaczu>.
- Sale biznesowe, 2023, <https://www.salebiznesowe.pl/aktualności/walka-o-hotel-golebiewski-ciagle-trwa>.
- UE Poznań, 2023, <https://ue.poznan.pl/aktualności/studenci-ocenili-skutki-ekonomiczne-wdrozenia-projektu-uchwaly-krajobrazowej>.

**ARCHITECTURE OF THE PLACE. INVESTMENT ACTIVITIES
IN CONSERVATION PROTECTION ZONES BASED ON THE AUTHOR'S
DESIGN EXPERIENCE**

Summary

The subject of the article are issues related to investment activities in urban zones under conservation protection. The author presents the problem of the interference of contemporary architectural forms in the historical layout of small towns. The consequences of introducing new facilities into existing urban structures may be positive or negative. They can contribute to making cities more attractive, improving their infrastructure and improving the quality of life of residents. They can also increase chaos and cause the destruction of assumptions created over the centuries. The author is particularly interested in tourist centers. These are places where we are dealing with a process of dynamic transformations related to high investment activity. City spaces are supplemented with objects of various quality and scale. In their tissue, there are original solutions on the one hand and foreign ones in the context of local conditions on the other. They are often detached from the local building tradition and cultural heritage. The issues of spatial order and compositional continuity as well as aesthetic considerations are in many cases ignored. The climate of the cities and their historical character do not matter. They are not a point of reference for designers and even more so for developers. What counts are measurable financial benefits resulting from maximizing the parameters of the development. This type of approach is often approved by local administrations, which fighting for tourists, allow activities that contribute to the destruction of landscape and the loss of the identity of the place. The author presents his own experience related to design works carried out in the space of a small tourist town which is Karpacz. The article describes the ideological assumptions of two buildings with a tourist function. Different conceptual variants were compared in the context of applied formal solutions and conservation conditions. The importance of the so-called "place architecture" in creating a sustainable urban environment.

Keywords: transformation of urban space, investment process, architecture of the place

