

RAPORT O STANIE ARCHITEKTURY DREWNIANEJ W POLSCE ANKIETA BADAWCZA PRZYKŁADU REFERENCYJNEGO

NAZWA PRZYKŁADU REFERENCYJNEGO

ARCHITEKTURA UZDROWISKOWA ZAKOPANEGO – NAJSTARSZE OBIEKTY O FUNKCJI PENSJONATOWEJ, UTRZYMANE W STYLISTYCE SZWAJCARSKIEJ I TYROLSKIEJ, POWSTAŁE PRZED POJAWIENIEM SIĘ STYLU ZAKOPIAŃSKIEGO

UZASADNIENIE WYBORU PRZYKŁADU REFERENCYJNEGO

Analizie poddano obiekty stanowiące spójną grupę budynków o charakterze pensjonatowym, hotelarskim, a także najstarsze zakłady wodolecznicze, wzniesione w stylistyce szwajcarskiej, tyrolskiej, tożsamej dla architektury miejscowości letniskowo-wypoczynkowych i uzdrowiskowych na terenach monarchii austro-węgierskiej. Budynki w tej stylistyce wznoszone były przed pojawieniem się stylu zakopiańskiego. Stanowią one grupę najstarszych obiektów o funkcji usługowej w Zakopanem. Budynki stawiano w technologii zrębowej z tzw. trzeciaków, inaczej „cienkich drzew”, czyli całych pni świerków o stosunkowo niewielkich przekrojach (niewielkich względem drzew używanych do budowy obiektów w stylistyce regionalnej, gdzie wykorzystywano drzewa o znacznych przekrojach). Konstrukcje osadzano na kamiennych peckach lub niskich podmurówkach wznoszonych z kamienia, murowanych na zaprawie wapiennej. Budynki przekryte są dachem naczółkowym bądź dwuspadowym – bez przyszytchu – a w górnej partii szczytu wprowadzano bogate dekoracje laubzegowe. Sporadycznie pojawia się dach dwuspadowy półszczytowy z przyszytchem, o szczytach dekorowanych motywem regionalnego „słonecka”. Obiekty te były projektowane przez polskich nauczycieli Szkoły Przemysłu Drzewnego w Zakopanem.

Prócz obiektów hotelowych, pensjonatowych i zakładów leczniczych o znacznych rozmiarach, w tej samej stylistyce powstawały tzw. chałupy letniskowe, niewielkie pensjonaty. Budynki te kubaturą nawiązywały do chałupy podhalańskiej. Charakterystycznym elementem był tu ganek na froncie, z czasem rozbudowywany w werandę.

Obiekty wznoszono wraz z rozwojem miejscowości. Ruch budowlany wyraźnie zwiększył się po zatwierdzeniu statutu stacji klimatyczno-leczniczej w Zakopanem w 1885 r. Wznoszenie okazałych, piętrowych budowli, o dekoracyjnych motywach laubzegowych możliwe było dzięki obecności na terenie miasta niemieckich cieśli i architektów pracujących w Szkole Przemysłu Drzewnego, utworzonej (początkowo jako szkoła snycerska) w Zakopanem już w 1876 r. Rozwój miejscowości jako uzdrowiska wymusił poszukiwanie nowych rozwiązań funkcjonalnych zarówno w obrębie istniejących domostw, jak i w zakresie wznoszenia nowego typu obiektów. Wdrażane rozwiązania miały za zadanie podniesienie standardu mieszkaniowego budynków.

Architektura uzdrowiskowa charakteryzowała się dużą malowniczością, osiąganą poprzez rozczłonkowanie bryły oraz wielopołaciowe dachy, w które wprowadzano malownicze wieżyczki i facjatki. Typową dekoracją były snycerskie motywy roślinne i geometryczne wycinane piłą laubzegową. Budynki charakteryzowały się szczelnym szalunkiem elewacji oraz boazerią we wnętrzach. Szalunek elewacji uszczelniał ściany, wyróżniał budynki i wpisywał obiekty w krąg kosmopolitycznej architektury uzdrowiskowej, jednak przede wszystkim maskował niedbale i w pośpiechu wznoszone konstrukcje zrębowe, wykonywane ze słabej jakości materiałów. Konstrukcje te charakteryzują się uproszczeniem i rezygnacją z elementów o bogatym detalu architektonicznym, tak charakterystycznym dla ludowego budownictwa regionu.

Reasumując:

- obiekty stanowią najstarszą grupę budowli o charakterze usługowym na terenie miasta;
- budynki powstały przed pojawieniem się stylu zakopiańskiego w nawiązaniu do wzorców dekoracyjnych architektury tyrolskiej i szwajcarskiej, stąd dobór środków stylistycznych jest obcy sztuce rodzimej Podhala;
- budynki wznoszono przy najstarszych i najważniejszych traktach komunikacyjnych;
- pomimo odrębności stylowej obiekty te trwale wpisały się w krajobraz kulturowy miasta i są z nim identyfikowane;
- obiekty różnią się między sobą przede wszystkim kubaturą – część z nich ma znaczne rozmiary, a część nawiązuje kubaturą do dwuizbowej chałupy podhalańskiej;
- wszystkie budowle wzniesiono w technologii zrębowej z tzw. „trzeciaków”, najczęściej świerkowych, osadzonej na peckach, rozbudowanych w niską, murowaną z kamienia podmurówkę, i przekryte są dachem dwuspadowym bez przyszytchu lub dachem naczółkowym, połączenie dachowe mieszczą kondygnacje mieszkalne, a użytkowe poddasze doświetlone jest otwarciami dachowymi w postaci różnorodnych malowniczych kapliczek, lukarn, facjat, loggii, balkonów w szczytach, wieżyczek;
- sposób wznoszenia budowli, zasadnicze elementy konstrukcyjne oraz technologie zostały zapożyczone z budownictwa ludowego;
- budynki charakteryzują się budulcem słabej jakości, brakiem dekoracyjnych elementów konstrukcyjnych budownictwa ludowego oraz szczelnym szalunkiem elewacji i wnętrza;
- z uwagi na szybkość wznoszenia budowli (szybki rozwój miejscowości) konstrukcje niektórych budynków stawiano niedbale, z pominięciem istotnych elementów konstrukcyjnych stosowanych w budownictwie ludowym, np. brak słupów okiennych i drzwiowych, brak sosrębów;
- z uwagi na zastosowane rozwiązania konstrukcyjne obecnie budynki znajdują się w większości w złym stanie technicznym i są zagrożone eliminacją z przestrzeni publicznych;
- obiekty wyróżniają się wyjątkowymi walorami artystycznymi, zwłaszcza w postaci różnorodnego ażurowego detalu architektonicznego, malowniczej artykulacji i kompozycji bryły;
- część obiektów została zaprojektowana przez architektów;
- budowle stanowią ważny materialny dokument rozwoju budownictwa i architektury w mieście;
- obecność obiektów o obcej stylistyce była bezpośrednim bodźcem do twórczego poszukiwania form wypowiedzi architektonicznych przedłożonych w stylu zakopiańskim Stanisława Witkiewicza;
- po wdrożeniu stylu zakopiańskiego zaprzestano wznoszenia budynków w tej stylistyce;
- wille cechują się wysokimi wartościami zabytkowymi, dlatego największe obiekty, położone w centrum miasta, są wpisane do rejestru zabytków województwa małopolskiego.

FORMA OCHRONY

- rejestr zabytków,
- wojewódzka ewidencja zabytków,
- gminna ewidencja zabytków,
- park kulturowy obszaru ulicy Krupówki,
- ustalenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

OKRES REFERENCYJNY, DO KTÓREGO ODNOSI SIĘ BADANIE

DATA LUB PRZEDZIAŁ CZASOWY OKRESU REFERENCYJNEGO

1978/1982 – 2019/2022

UZASADNIENIE WYBORU OKRESU REFERENCYJNEGO

1978–1982 – okres sporządzania inwentaryzacji obiektów zabytkowych w terenie, dokumentacja fotograficzna; sporządzenie ewidencji zabytków, będącej podstawą do opracowania wojewódzkiej ewidencji zabytków Zakopanego.

2019–2022 – aktualizacja kart adresowych dla obowiązującej gminnej ewidencji zabytków Zakopanego; obowiązująca gminna ewidencja zabytków przyjęta Zarządzeniem nr 125/2021 Burmistrza Miasta Zakopane z dnia 7 lipca 2021 r.; rok 2022 – weryfikacja obiektów w terenie.

CHARAKTERYSTYKA ZASOBU

LICZBA OBIEKTÓW PODDANYCH ANALIZIE

97

CZAS/OKRES POWSTANIA

ok. 1870–1900

FUNKCJA

Pierwotnie: funkcja mieszkalna, mieszkalno-pensjonatowa, hotelowa, edukacyjna – szkoły, uzdrowiskowa – zakłady wodolecznicze, budynki o charakterze usług publicznych.

Obecnie: różne funkcje, w dalszym ciągu funkcja mieszkalna, przy czym przeważają funkcje usługowe w zakresie gastronomii, handlu i hotelarstwa, a także inne dopuszczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, tj. usługi lecznicze, higieniczno-estetyczne (zakłady fryzjerskie i kosmetyczne, odnowa biologiczna), biurowe oraz drobna wytwórczość realizowana jako warsztaty rzemieślnicze, a ponadto usługi komercyjne, realizowane jako wynajem pokoi dla turystów w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych.

CHARAKTERYSTYKA STANU ZACHOWANIA ZASOBU

OGÓLNA OCENA STANU ZACHOWANIA ZASOBU

Średni

ROZSZERZONA OCENA STANU ZACHOWANIA ZASOBU

Stan zachowania zasobu określono w sumie jako średni. Na przestrzeni 40 lat liczebność zasobu zmniejszyła się o blisko 1/3. Budynki zostały rozebrane ze względu na zły stan techniczny lub samowolnie w celu przygotowania miejsca pod nową inwestycję. Pomimo utraty pierwotnej funkcji większość obiektów nie została wyłączona z użytkowania. Z uwagi na lokalizację przy najstarszych i najważniejszych traktach komunikacyjnych budynki, które nie zostały rozebrane, otrzymały nowe funkcje o charakterze komercyjnym i są nastawione na obsługę ruchu turystycznego. Nowe funkcje mają najczęściej negatywny wpływ na stan zachowania zabytku. Najgorsze oddziaływanie wynika z funkcji gastronomicznych. Niektóre obiekty zlokalizowane są na terenie parku kulturowego ulicy Krupówki. Presja wynikająca z potrzeby bogacenia się wymusiła daleko idące przeobrażenia, które mają na celu przystosowanie obiektów do obsługi klientów.

Wiele obiektów znajduje się w bardzo złym stanie technicznym, na granicy rozbiórki, w tym dwa o wysokich wartościach zabytkowych (dawny hotel „Pod Giewontem” i dawny pensjonat „Szałas”). Uszkodzenia podstawowych elementów konstrukcyjnych tych obiektów są tak duże, że rozbiórka będzie raczej nieunikniona. Wartości zabytkowe wielu obiektów znacznie zredukowano w toku samowolnych remontów. Prace te miały podnieść standardy mieszkaniowe, a doprowadziły do zniszczenia form, substancji i stylistyki obiektów.

Obiekty w tej stylistyce zaprzestano budować z końcem XIX wieku. Zasób stanowi zamknięty zbiór najstarszych obiektów przeznaczonych do pełnienia funkcji usługowych i w pełni zasługuje na ochronę prawną. Z uwagi na niewielką liczbę obiektów, bardzo zły stan techniczny części z nich, ochrona tego typu budowli jest szczególnie ważna.

OKREŚLENIE STOPNIA ZACHOWANIA ZASOBU W ODNIESIENIU DO OKRESU REFERENCYJNEGO

Liczba obiektów w okresie:

1978–1982	2019–2022
97 obiektów	68 obiektów

DIAGNOZA ZMIAN STANU ZACHOWANIA ZASOBU W OKRESIE REFERENCYJNYM

RODZAJE ZNISZCZEŃ

1. Zniszczenie oraz wymiana oryginalnej substancji zabytkowej – prace remontowe:

- **zniszczenie materiału – drewno (elementy konstrukcyjne).** Zniszczenia w obrębie konstrukcji zrębowej, stropów i więźby dachowej. Najczęściej korozja biologiczna dotyka najniższej położonego wieńca, a także bezpośrednio wyżej położonych bierwion. Z uwagi na niskie podmurówki, a czasem ich zupełne zniwelowanie z poziomem terenu, podciąganie wody jest bardzo duże. Również szalunek zewnętrzny ma niejednokrotnie styczność z gruntem. Ostry klimat, wysoka ilość opadów i wyłączenia budynku z użytkowania (lub niewłaściwe użytkowanie, zwłaszcza kuchni i łazienek) prowadzą do niemal całkowitego zniszczenia pierwotnej substancji w obrębie parteru. Elementy konstrukcyjne porażone są pleśniami oraz grzybami, które powodują rozpad drewna. Skala zniszczeń widoczna jest po odstąpieniu drewnianego szalunku zewnętrznego i wewnętrznego. W przypadku dużej wilgotności wewnątrz pomieszczeń (kuchnie i łazienki) w wielu obiektach prawie całkowicie zniszczone są węzły konstrukcyjne i stropy. Zepsucie konstrukcji zrębu widoczne jest również w górnych partiach, niszczonej też w wyniku penetracji pierwotnej substancji przez wody opadowe. Do zalewania podłatwic i płatwi dochodzi najczęściej z powodu nieszczelności pokrycia dachowego oraz niesprawnego systemu odprowadzania wód opadowych. Z uwagi na duże niedbałości i uproszczenia w konstrukcji, a także szybkość wznoszenia budowli, widoczne są wypaczenia konstrukcji oraz jej nierównomierne osiadanie. Zniszczone elementy podlegają wymianie na analogiczny materiał, przy czym zauważalny jest brak troski o dobór właściwego rodzaju drewna, z odpowiednimi parametrami technicznymi i wytrzymałościowymi, które wynikają z okresu oraz miejsca ścięcia drzewa. Dobór materiału i jakość obróbki zależy w dużej mierze od wrażliwości oraz poziomu wiedzy majstra, inwestora, projektanta, konserwatora. Wymiana autentycznej substancji zabytkowej na inną – z materiałów trwałych typu pustak ceramiczny, bloczek betonowy, cegła silikatowa – prowadzi do całkowitego zniszczenia tej substancji. Stosuje się też obudowę współczesnej konstrukcji wykonywaną z materiałów trwałych, np. imitacji z płazów – jak w dawnym pensjonacie „Staszeczkówka” (wpisanym do rejestru przed całkowitą wymianą oryginalnej substancji). Stropy bardzo często zalewane są też w wyniku penetracji wód opadowych przy nieszczelnym pokryciu dachowym w obrębie kominów oraz wprowadzonych instalacji hydraulicznych i kanalizacyjnych. Obserwowana jest ponadto wymiana stropów drewnianych na nowe z tego samego materiału, wzmocnienia stropów elementami stalowymi lub wymiana na stropy żelbetowe. Nie stwierdzono całkowitej wymiany więźby dachowej. Z uwagi na zaangażowanie architektów do projektowania budowli, wiele obiektów

posiada więźbę o dobrych parametrach technicznych – tym bardziej, że powierzchnie poddasza bardzo często pełniły funkcje mieszkalne, a obiekty pokrywane były stosunkowo lekkim pokryciem dachowym, które nie powoduje wypaczeń. Nie stwierdzono wyeksploatowania więźb, ugięć czy zmian kształtu dachu, oryginalne więźby dachowe poddawane są sukcesywnym naprawom i modernizacjom. W najgorszym stanie zachowania znajdują się dekoracyjne, eksponowane końcówki elementów konstrukcyjnych, które pod wpływem czynników atmosferycznych, obniżających ich parametry techniczne, atakowane są przez grzyby i owady. Bardzo negatywny wpływ ma tutaj promieniowanie słoneczne UV.

- **zniszczenie materiału – elewacje (tynki mineralne/szalunki drewniane).** Część obiektów w okresie międzywojennym została pozbawiona drewnianego szalunku elewacji. Zamiast niego, w celu zwiększenia odporności ogniowej, wprowadzono tynki mineralne na trzcinie. W budynkach wyłączonych z użytkowania widoczne są zawilgocenia elewacji, brudne zacieki, porażenie grzybem, pleśniami i porostami; pojawiają się ubytki materiału. Tynki wapienne nie podlegają pracom renowacyjnym. Jeżeli remontowany jest obiekt, którego zrąb został otynkowany, tynki są skuwane. Pierwotnie surowe drewniane szalunki bardzo często pokrywano farbami olejnymi. Bez względu na występowanie powłok malarskich szalunki niszczy promieniowanie słoneczne UV, co dotyczy zwłaszcza elewacji o ekspozycji południowej. W złym stanie znajdują się także szalunki północnych i północno-wschodnich elewacji, silnie zawilgoconych i zacienionych.
- **zniszczenie materiału – kamień ze spoinowaniem.** W niektórych obiektach znajdują się piwnice użytkowe, przy zabezpieczaniu których najczęściej stosowano współczesne metody iniekcji, mające zapewnić właściwe izolacje poziome i pionowe. Piwnice to zazwyczaj pomieszczenia zawilgocone, źle wentylowane, co powoduje rozwój grzybów oraz pleśni. Obiekty mają bardzo płytkie fundamenty, które są wzmacniane przy wykorzystaniu współczesnych technologii. Podmurówki murowano najczęściej z kamienia i pokrywano bielonym tynkiem wapiennym. Zdarza się wymiana oryginalnych, murowanych z kamienia podmurówek na nowe, wznoszone ze współczesnych materiałów – z cegły pełnej bądź pustaków ceramicznych, betonowych czy silikatowych, przy zastosowaniu spoin adekwatnych dla współczesnych technologii. Bez względu na to, czy pozostawiono oryginalną substancję, czy ją usunięto, podmurówki są z reguły wtórnie obkładane różnymi okładzinami kamiennymi (naturalnymi lub sztucznymi), płytkami tarasowymi, tynkiem akrylowym. Zdarza się także docieplanie podmurówek styropianem, na który przyklejane są pocięte płytki kamienia układane „na płasko”. Właściwie we wszystkich obiektach wymieniono oryginalne stopnie z pełnych bloków piaskowca. Budowane są schody żelbetowe, obkładane płytkami kamiennymi, tarasowymi oraz betonowymi kostkami chodnikowymi.
- **zniszczenie materiału – pokrycie dachowe oraz kominy.** Historyczne pokrycia dachowe typu gont czy blacha płaska łączona na felc są najczęściej wymieniane na blachodachówki imitujące dachówkę ceramiczną, a zwłaszcza na imitujące gont tzw. blachodachówki gontopodobne, arkusze blachy falistej i trapezowej, panele zatraskowe z blachy płaskiej. Odnotowano rozbiórkę starych kominów – w dobie ogrzewania geotermalnego, gazowego, olejowego czy pomp ciepła – niepełniących już pierwotnych funkcji, odbudowywanie niektórych kominów mieszczących współczesne instalacje, głównie wentylację, przy użyciu współczesnej cegły maszynowej, zwłaszcza cegły klinkierowej o wysokim połysku i jednorodnej strukturze, a także wprowadzanie współczesnej, cementowej spoiny, nierzadko bardzo szerokiej, źle założonej.
- **zniszczenie materiału – drewniana stolarka okienna i drzwiowa.** Drewniane ramiaki okienne narażone są na silne zawilgocenia oraz ekspozycję słoneczną. Pierwotne, drewniane elementy stolarki, niepoddawane bieżącej konserwacji, tracą parametry techniczne, wykrusza się biel i kity. Historyczna stolarka okienna zazwyczaj wymieniana jest na nową. Powszechne dla tego rodzaju budowli zdwojone okna ościeżnicowe typu polskiego zamienia się na współczesne pojedyncze skrzydła, tzw. okna euro z szybą zespoloną, z materiału PVC, w kolorze białym bądź z okleiną drewnopodobną, z aluminium, a także na okna sosnowe z drewna klejonego lub litego. Obserwuje się wprowadzanie nowych elementów stolarki, często bez odtworzenia historycznych podziałów. Sporadycznie w obiektach rejestrowych prowadzone są remonty starych stolarek, przy czym zawsze nabija się dodatkowe ramiaki na historyczne ościeżnice od zewnątrz; w ramiakach montowane są też nowe skrzydła zewnętrzne z szybą zespoloną, a oryginalne zewnętrzne skrzydła wraz z przeszkleniami są likwidowane. Skrzydła wewnątrz często piaskuje się i pozostawia na miejscu. Proces piaskowania powoduje jednak liczne uszkodzenia w strukturze drewna, co więcej – nie doczyszczają się też trudno dostępne miejsca. Z uwagi na silną eksploatację najszybciej wypaczeniom i wymianie ulegają drzwi. Nowo montowane elementy rzadko nawiązują do historycznych podziałów i pierwotnej stylistyki stolarki drzwiowej.

2. **Zanikanie dawnych technik i technologii.** Wymiana substancji czy wprowadzanie nowych materiałów prowadzi do zanikania dawnych technik budowlanych (te obecnie bardzo często uznawane są za błędy techniczne, tzw. anomalie budowlane). Praktykowane jest niszczenie oryginalnego szalunku w celu odstonięcia zrębu, co okazuje się wielkim błędem konserwatorskim. Zręb szalowano w celu docieplenia budowli i podniesienia jej walorów architektonicznych. Nieoszalowane budynki z tego okresu pełniły głównie funkcje gospodarcze. Również elementy konstrukcji noszą ślady obróbki ciesielskiej, które pierwotnie miały być zakryte. Dodatkowo wełnianka lub najczęściej mech wypełniający przestrzenie między bierwionami, od strony elewacji wystawionych na najsilniejsze wiatry, były dodatkowo uszczelniane gliną. Niestety zdarza się, że inwestor nie szanuje stylistyki budowli, nie realizuje zaleceń konserwatorskich i odstonia drewniany zręb, wpływając na zmianę pierwotnej stylistyki obiektów i narażając konstrukcję na szybsze niszczenie.
3. **Zmiana formy.** Z uwagi na znaczne kubatury omawiane budynki rzadko są rozbudowywane, przez co nie stwierdzono nadbudów. Sporadycznie zdarzają się dysharmonijne, samowolne rozbudowy oraz modernizacje, które powodują zaburzenie proporcji i bryły budowli. Zniekształcenia te powodują zatracanie dawnego wyglądu obiektów. Zły wpływ na zachowanie oryginalnego kształtu dachu ma docieplanie połaci dachowych i elewacji, zwłaszcza w okapach, gdzie wprowadzana izolacja i szalunek są niewłaściwie zakładane między krokwiami i częściowo w nie wcięte, prowadząc do przestłaniania końcówek krokwi i osłabiania ich wytrzymałości.
4. **Zmiana układu funkcjonalno-przestrzennego.** Zaobserwowano likwidację amfiladowych układów pomieszczeń, likwidację traków, wprowadzanie współczesnego modelu wnętrza typu *open space*. Ponadto stwierdzono usuwanie historycznych ścian działowych oraz nośnych, wprowadzanie podciągów stalowych, przejmujących funkcje nośne dla stropów rozpiętych na znacznych przestrzeniach. Dokonuje się też adaptacji willi z przeznaczeniem na apartamentowiec, hotel czy restaurację; występują realizacje współczesnych wizji wnętrzarskich.
5. **Zmiana kompozycji, stylistyki i detalu architektonicznego.** Zniszczenie charakteru budowli dokonywane jest poprzez dodawanie elementów dekoracyjnych o stylistyce odmiennej dla czasu powstania obiektu. Najczęściej dodawane są pseudoregionalne elementy o charakterze detalu architektonicznego nawiązującego do stylu zakopiańskiego. Działania te wykonywane są w przeświadczeniu podnoszenia walorów artystycznych budynków. Część obiektów zlokalizowana jest przy ważnych traktach komunikacyjnych. W budynkach tych prowadzone są różnorodne usługi reklamowane na elewacjach. Przed wprowadzeniem formy ochrony w postaci parku kulturowego obszaru ulicy Krupówki budynki były ekspozytorami reklam. Obecnie sytuacja jest dużo lepsza.
6. **Zmiana standardu budynku.** Modernizacje, modyfikacje czy zmiana funkcji bardzo często zmieniają standard budynku. Poprzez wprowadzanie udogodnień niszczone są oryginalne elementy wyposażenia wnętrz, układy przestrzenne, a dawne techniki zastępowane są współczesnymi. Każdorazowo działania te mają na celu podniesienie standardu. Największe zmiany w tym zakresie mają miejsce w obiektach adaptowanych na cele usług hotelarskich, apartamentowych oraz gastronomicznych, kiedy to likwidowane są pierwotne układy wnętrz wraz z oryginalną substancją.
7. **Zacieranie indywidualnego charakteru budowli.** Modernizacje, remonty i towarzysząca im wymiana substancji zabytkowej przyczyniają się do zatracania charakteru obiektów, które tracą elementy stylowe, świadczące o ich oryginalności i klimacie, a zyskują efekt nowości. Widoczne jest to zwłaszcza po przeprowadzeniu kompleksowych remontów, w wyniku których zabytek jest gruntownie „odnowiony”.
8. **Utrata zapisu i świadka historii.** Niewłaściwie przeprowadzone prace konserwatorskie prowadzą do zniszczenia zapisu historii obecnego w elementach architektonicznych obiektów. Nierozpoznanie czy też niewłaściwe rozpoznanie przeszłości obiektu, brak odczytania wszystkich etapów przebudów, nawarstwień, źle przeprowadzone badania historyczne i konserwatorskie, niepełna kwerenda materiałów archiwalnych prowadzą do sformułowania błędnych wniosków i wytycznych konserwatorskich, których realizacja powoduje zniszczenie oryginalnej formy, kompozycji oraz substancji zabytkowej.
9. **Dewastacja.** Odnotowano działania zmierzające jednoznacznie w kierunku rozbiórki obiektów: celowe niszczenie, rozbiórki poszczególnych części, osłabianie stanu technicznego, niszczenie elementów konstrukcyjnych, podpalenia, zalania.
10. **Całkowita rozbiórka – samowolne wyburzenie budynku.**
11. **Zdarzenie nagłe – kataklizmy.** Stwierdzono pojedyncze przypadki zawalenia się budynku, pożaru/podpalenia.

PRZYCZYNY ZNISZCZEŃ

- 1. Naturalny proces niszczenia substancji.** Zużycie konstrukcji i materiału wynikające z zaniedbań, wyeksploatowania w toku użytkowania. Drewno jako budulec jest materiałem nietrwałym i mało odpornym, materiał ten podlega procesowi starzenia, z czasem dochodzi do utraty jego sprawności technicznej i funkcjonalnej. Drewno podlega naturalnym procesom korozji biologicznej, niepoddawane konserwacji jest mało odporne na szkodliwe działanie wody, owadów – technicznych szkodników drewna, grzybów oraz promieniowania słonecznego UV.
- 2. Brak zabezpieczenia.** Zarówno przed warunkami atmosferycznymi, jak i przed możliwością wtargnięcia osób postronnych. Nieszczelne pokrycie dachowe, brak zabezpieczenia otworów okiennych i drzwiowych umożliwiają penetrację wód opadowych, które w szybkim tempie pogłębiają proces korozji biologicznej. Czasowe pomieszkiwanie w ogólnodostępnym, opuszczonym budynku osób nieuprawnionych, zwłaszcza w okresie zimowym, niekiedy prowadzi do zaproszenia ognia i wywołania pożaru.
- 3. Brak bieżącej konserwacji.** Ten problem dotyczy zarówno budynków opuszczonych, jak i zamieszkałych, lecz zaniedbywanych. Brak bieżących remontów oraz konserwacji prowadzi do szybkiej degradacji i zniszczenia pierwotnej substancji.
- 4. Zmiana funkcji.** Bardzo często prace adaptacyjne, mające przystosować obiekt do nowych funkcji, prowadzą do zniszczenia oryginalnej substancji, układu funkcjonalnego, kompozycji, stylistyki oraz formy budynku.
- 5. Brak użytkowania.** Obiekt nieużytkowany, opuszczony popada w ruinę w ciągu kilku lat.
- 6. Niewłaściwe użytkowanie.** Obiekt pozbawiony pierwotnych funkcji użytkowany jest w sposób powodujący niszczenie oryginalnej substancji.
- 7. Nieuregulowany stan prawny nieruchomości.** Obiekt z wieloma właścicielami lub formalnie nieposiadający właścicieli, lub o nieuregulowanych kwestiach spadkowych dużo rzadziej otaczany jest odpowiednią troską, co przyspiesza jego degradację.
- 8. Współwłasność.** Spory współwłaścicieli. Niektóre osoby chcą przeprowadzić prace remontowe w obrębie zabytku i np. skorzystać z dotacji, część współwłaścicieli celowo – dąży do zniszczenia obiektu. Podziały własnościowe bywają czytelne w wyglądzie elewacji.
- 9. Presja inwestycyjna.** Zagrożenia inwestycyjne w obrębie obiektu oraz w jego najbliższym otoczeniu. Obiekt położony w atrakcyjnej lokalizacji o dużym potencjale inwestycyjnym związanym z obsługą ruchu turystycznego, potrzeba zwolnienia działki w celu realizacji nowej inwestycji o maksymalnych parametrach zawartych w mpzp, realizacja nowoczesnej budowli, zabudowa sąsiedztwa prowadzą do wykluczenia i eliminacji zabytku z przestrzeni publicznej, obudowania go nowoczesną zabudową. Z czasem wymuszone zostaje dążenie do rozbiórki zabytku, który nie wpisuje się w otoczenie.
- 10. Potencjał inwestycyjny.** Zwiększanie powierzchni użytkowej na potrzeby własne oraz komercyjnie związane ze zmianą funkcji budynku; dostosowywanie obiektów pod kątem udogodnień dla turystów – niszczenie autentyczności budowli, pierwotnej substancji, układu wnętrza, kompozycji, artykulacji elewacji; przeprowanie otworów okiennych w drzwiowe, umożliwiające dostęp do budynku bezpośrednio z poziomu ulicy to efekty dążenia do zwiększenia osiąganych przez właścicieli obiektów zysków.
- 11. Tempo procesu inwestycyjnego.** Pominięcie istotnych komponentów składających się na właściwy proces tworzenia dokumentacji konserwatorskiej oraz budowlanej, brak rozpoznania bądź niewłaściwe rozpoznanie zabytku. Pominięcie etapu prac przedprojektowych, na które składają się szczegółowe inwentaryzacje pomiarowo-rysunkowe, kompleksowe badania historyczne architektury, kompleksowe badania konserwatorskie substancji zabytku i jego elementów wystroju, rozeznanie technicznego stanu zachowania struktury budowlanej zabytku i ewentualnie jego podłoża, wartościowanie zabytku architektury, wnioski z badań i wartościowanie oraz sporządzenie wytycznych konserwatorskich do projektowania. Brak przeprowadzenia prac przedprojektowych prowadzi do sporządzenia wadliwego projektu budowlanego.
- 12. Brak środków finansowych.**
- 13. Nadmiar środków finansowych.**
- 14. Błędy projektowe.** Błędy na etapie realizacji inwestycji wynikające z nieprawidłowo sporządzonej dokumentacji konserwatorskiej i projektowej.
- 15. Błędy konserwatorskie.** Zatwierdzenie do realizacji prac na podstawie źle sporządzonej dokumentacji projektowej, przygotowanej na podstawie złego rozpoznania obiektu; źle przeprowadzona analiza wartościująca; źle sformułowane wnioski i wytyczne konserwatorskie. Skutkiem jest niewłaściwy dobór materiałów,

technologii, dopuszczenie niepożądanych ingerencji, dopuszczenie rozbudów/przebudów bądź rozbiórek, źle prowadzone prace konserwatorskie, zniszczenie zabytku. Występuje liberalizacja standardów konserwatorskich.

16. **Błędne decyzje administracyjne.** Decyzje wydawane na podstawie niewystarczającej wiedzy lub pod presją.
17. **Procedury administracyjne.** Część obiektów remontowana jest samowolnie bez wymaganego prawem pozwolenia na budowę. Proceder ten w wielu przypadkach ma miejsce z uwagi na przewlekłość procesu administracyjnego dotyczącego ubiegania się o pozwolenie na budowę – nawet w zakresie wymiany pokrycia dachowego w przypadku obiektów wpisanych do rejestru zabytków.
18. **Brak ochrony konserwatorskiej adekwatnej do wartości obiektu.**
19. **Brak realizacji zleceń konserwatorskich.** Zmiany w obrębie niektórych obiektów wykonywane są samowolnie, w sprzeczności do wydanych zaleceń konserwatorskich. Dotyczy to np. pokrycia dachowego, materiałów: cegły, kamienia, drewna, stolarki okiennej. Inwestor według swojego gustu samowolnie dokonuje zmian. W przypadku budynków w ramach GEZ-u wyegzekwowanie wprowadzenia dopuszczonych materiałów jest bardzo trudne.
20. **Brak nadzoru konserwatorskiego nad prowadzonymi pracami.**
21. **Brak systematycznych kontroli stanu zachowania obiektów w terenie – brak znajomości zasobu ze strony służby ochrony zabytków.**
22. **Brak ustaleń/błędne ustalenia w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.**
23. **Brak ustaleń/błędne ustalenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.** Gminna ewidencja zabytków nie jest formą ochrony zabytków. Ustalenia określające możliwość ingerencji w obiekt zabytkowy przedłożone są w zapisach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W przypadku większości planów na danym obszarze referencyjnym regulacje odnoszące się do ochrony konserwatorskiej zawarto w ustaleniach ogólnych planu, w dwóch definicjach: przebudowa konserwatorska i odbudowa konserwatorska, w brzmieniu: „Przebudowa konserwatorska – należy przez to rozumieć roboty budowlane polegające na przebudowie, rozbudowie lub nadbudowie budynków o cechach zabytkowych, związane z poprawą układu funkcjonalnego wnętrza, podniesieniem standardu lokalu mieszkalnego lub usługowego (zwiększenie powierzchni użytkowej, podniesienie poziomu posadzki przyziemia w stosunku do terenu itp.), uwzględniające nawiązanie do pierwotnej formy architektonicznej w zakresie uzgodnionym z WKZ” oraz „Odbudowa konserwatorska, przez którą należy rozumieć roboty budowlane polegające na odtworzeniu formy architektonicznej budynku o cechach zabytkowych, nienadającego się do remontu ze względu na udokumentowany stan techniczny, z uwzględnieniem pierwotnej bryły i gabarytów w zakresie uzgodnionym z WKZ”. Definicja „przebudowy konserwatorskiej” jest niezgodna z definicją przebudowy zawartą w ustawie o prawie budowlanym z dnia 7 lipca 1994 roku, której przepis art. 3 pkt 7 lit. a stwierdza: „przebudowie – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji (...)”. Definicja przebudowy konserwatorskiej, odnosząca się do zabytkowej substancji, której ochrona jest priorytetem we wszelkich pracach konserwatorskich, restauratorskich czy robotach budowlanych, tym bardziej nie powinna więc zezwalać na zmiany charakterystycznych parametrów budowli, takich jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość czy liczba kondygnacji. Z kolei zawarte w definicji „odbudowy konserwatorskiej” ustalenia umożliwiają całkowitą wymianę substancji zabytkowej, czyli w świetle prawa przyzwalają na likwidację zabytku i zastąpienie go obiektem nowym o kubaturze najczęściej znacząco większej niż w przypadku obiektu zabytkowego.
24. **Negatywny wpływ przepisów.** Zwłaszcza przepisów zawartych w ustawie o prawie budowlanym, m.in. określonych w tzw. warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Przepisy te niejednokrotnie skazują na likwidację obiektów zabytkowych jako tych, które nie spełniają odpowiednich norm budowlanych. Kwestia warunków technicznych jest nagminnie wykorzystywana przez inwestorów i projektantów.
25. **Niski poziom wiedzy/edukacji, brak specjalistów.** Dotyczy to wszystkich osób zaangażowanych w proces inwestycyjny: inwestora, projektanta, konstruktora, branżystów, wykonawcy, odbiorcy. Szczególnie ważne jest utrzymanie i wykształcenie nowych wyspecjalizowanych cieśli i budarzy (budowniczych domów z płazów), mających praktyczne umiejętności w zakresie dawnych technik i technologii, a także projektantów

i konserwatorów, którzy z właściwą troską podejmą tematy dotyczące inwestycji w obrębie zabytkowych budowli. Obecnie zespoły sporządzające miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego składają się z kilku osób. Widoczna jest rezygnacja z szerokiego zespołu eksperckiego, skupiającego specjalistów różnych profesji i zawężenie grona autorów opracowań właściwie do zawodów: architekt i urbanista. Wraz z zawężeniem zasobu specjalistów widoczne jest uszczuplenie zapisów odnoszących się do ochrony konserwatorskiej obiektów oraz obszarów. Powstające zapisy nie są wyczerpująco weryfikowane przez służby ochrony zabytków. Czytelne są niespójności między ogólnymi a szczegółowymi ustaleniami planów. Błędy występują również w częściach graficznych planów.

26. **Brak promocji.** Słabe zaangażowanie samorządów lokalnych w kwestie związane z ochroną zabytków w gminie. Brak współpracy między gminami, brak wspólnej troski o konieczność ochrony ginącego krajobrazu kulturowego i ginących zawodów.
27. **Aktualne trendy energetyczne, w tym proekologiczne.** Termomodernizacje i ekomodernizacje – adaptacje budynków do nowych potrzeb, funkcji, standardów; docieplenia budynków od zewnątrz; wymiana oryginalnych okien na nowe, dzięki którym uzyskuje się parametry kwalifikujące do otrzymania dotacji z funduszy ochrony środowiska.
28. **Procesy ekonomiczno-gospodarcze.** Zmiana obszaru czerpania zysków i dochodów. Rozwój turystyki, zapotrzebowanie na kwatery mieszkalne, pensjonaty, apartamentowce.
29. **Zdarzenia nagłe – kataklizmy.** Na przykład wichury uszkadzające bezpośrednio zabytek oraz pośrednio poprzez np. powalenie drzewa; ulewy, pożary – w tym celowe podpalenia.
30. **Celowe dewastacje.** Wiele obiektów zlokalizowanych jest w atrakcyjnych przestrzeniach o wysokich cenach nieruchomości. Z tego powodu dochodzi do celowego niszczenia zabytków – występują częściowe rozbiórki, osłabianie stanu technicznego obiektów.
31. **Samowolna rozbiórka.**

ANALIZA ZAGROZEŃ

Możliwe zagrożenia są tożsame z przyczynami zniszczeń wykazanymi powyżej. **Przy czym liczba możliwych zagrożeń jest większa niż zdiagnozowane przyczyny zniszczeń.** Zestawienie przedłożonych powyżej przyczyn zniszczeń – a zatem też zagrożeń – można zaszeregować w grupy ryzyka. Do tego celu wykorzystane zostały tzw. czynniki zewnętrzne mające wpływ na proces konserwatorski, zdefiniowane przez prof. dr hab. Jana Tajchmana¹:

Grupa ryzyka	Przykładowe formy występowania ryzyka w grupie	Możliwe sposoby przeciwdziałania	Poziom ryzyka wystąpienia zagrożenia
Teoria ochrony i konserwacji zabytków	<ul style="list-style-type: none"> • Niejednomyślne podejście do egzekwowania przepisów prawa oraz wymogów obowiązującej doktryny. • Brak znajomości doktryny i uznaniowość w zależności od sytuacji. • Zakres ingerencji w zabytek zależy od WKZ, który na podstawie swojej wiedzy, poglądów oraz doświadczenia określa możliwość remontu, rozbudowy, przebudowy, a także rozbiórki i odbudowy. 	<ul style="list-style-type: none"> • Weryfikacja kwalifikacji zawodowych oraz doświadczenia. • Szkolenia dla pracowników, użytkowników i właścicieli zabytków. • Edukacja dla dzieci i młodzieży. 	Wysokie ryzyko

¹ J. Tajchman, *Podstawowe zagadnienia metody konserwacji i restauracji dziedzictwa architektonicznego w zakresie zabytkowych budowli*, [w:] *Współczesne problemy teorii konserwatorskiej w Polsce*, red. B. Szymygin, Warszawa–Lublin 2008, s. 155–167.

<p>Ukierunkowana wiedza oraz badania podstawowe i specjalistyczne</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Bardzo często pomijane są prace przedprojektowe, umożliwiające właściwe rozpoznanie zabytku, co prowadzi do sporządzenia niewłaściwej dokumentacji projektowej, a skutkuje zniszczeniem zabytku. • Brak specjalistów w zakresie remontów zabytkowych obiektów drewnianych. • Niewystarczająca znajomość zasad postępowania przy pracach projektowych dotyczących zabytków u architektów. • Dopuszczenie do projektowania przy zabytkach osób bez doświadczenia zawodowego. • Brak specjalistów wykonujących remonty. 	<ul style="list-style-type: none"> • Egzekwowanie prac przedprojektowych, poprzedzających sporządzenie projektu budowlanego. • Utworzenie podstaw prawnych umożliwiających weryfikację kwalifikacji zawodowych i doświadczenia osób zatrudnionych do prac projektowych i wykonawczych przy zabytku. • Utworzenie podstaw do kształcenia specjalistów cieśli i budarzy. 	<p>Bardzo wysokie ryzyko</p>
<p>Prądy artystyczne (panujące w danym okresie)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Aktualnie panujące trendy budowlane i estetyczne. • Wprowadzanie nowości i innowacji technologicznych. • Zmiany układów wnętrz, dostosowywanie zabytków do nowych potrzeb bez poszanowania zastanych układów funkcjonalno-przestrzennych. 	<ul style="list-style-type: none"> • Konsekwentne egzekwowanie realizacji prac budowlanych zgodnie z zatwierdzonym projektem, uzgodnionym ze służbą ochrony zabytków. • Działania edukacyjne i promocyjne, wzmacniające pojęcie o wartości zabytku. 	<p>Bardzo wysokie ryzyko</p>
<p>Użytkownik zabytku (inwestor)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Presja inwestycyjna, chęć wzbogacenia się, tempo procesu inwestycyjnego. • Niski poziom wiedzy i wykształcenia. • Możliwości finansowe. • Niewłaściwy sposób użytkowania budowli, porzucenie obiektu. • Brak funkcji, brak zabezpieczenia obiektu i bieżącej konserwacji. • Spory współwłaścicieli, nieregulowane kwestie spadkowe. • Użytkownik zabytku ma kluczowe znaczenie dla stanu zachowania obiektu. 	<ul style="list-style-type: none"> • Rozpoznanie zabytku, opracowanie dokumentacji projektowej na podstawie właściwie sporządzonych wniosków i wytycznych konserwatorskich. • Klarowne, jednoznaczne, dobrze sformułowane przepisy prawa miejscowego. • Wsparcie finansowe w formie dotacji. • Działania edukacyjne i promocyjne. 	<p>Bardzo wysokie ryzyko</p>
<p>Przepisy</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Mają priorytetowe znaczenie, zasadniczo rozstrzygają o możliwości utrzymania zabytku w zasobie. • Źle sformułowane zapisy pozwalają na niszczenie zabytków, uniemożliwiają podejmowanie interwencji. • Decydujące znaczenie mają: ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, prawo budowlane oraz ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. • Dla obiektów ujętych w gminnych ewidencjach zabytków kluczowe zapisy sformułowane są w miejscowym prawie, w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. 	<ul style="list-style-type: none"> • Korelacja zapisów aktów normatywnych z przepisami miejscowego prawa. • Szczegółowa weryfikacja przepisów miejscowego prawa pod kątem zgodności z doktryną. • Rozpoznanie zasobu, weryfikacja obiektów w terenie, aktywny udział służb ochrony zabytków w ustalaniu treści oraz części graficznych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. • Zmiana uchwalonych zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego bez możliwości ubiegania się o odszkodowanie przez właścicieli z tytułu utraconych korzyści – zmiany na poziomie ustawowym. • Uproszczenie formy uzyskania pozwolenia konserwatorskiego na prace remontowe mające na celu ratowanie zabytku, np. w sprawie wymiany pokrycia dachowego, naprawy kominów. 	<p>Bardzo wysokie ryzyko</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • W planach obowiązujących na danym obszarze referencyjnym praktycznie każdorazowo zawarto definicje „przebudowy konserwatorskiej” i „odbudowy konserwatorskiej”, dopuszczające całkowitą wymianę pierwotnej substancji, a także przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków na zasadach określonych w szczegółowych ustaleniach planów. • Do eliminacji zabytków przyczyniają się także tzw. warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki, oraz ich usytuowanie, które niejednokrotnie decydują o likwidacji obiektów zabytkowych jako takich, które nie spełniają odpowiednich norm budowlanych. • Trudności administracyjne w uzyskaniu pozwolenia na budowę, przewlekłość procesu administracyjnego, niechęć do ubiegania się o pozwolenie na budowę oraz wysokie koszty projektowe – nawet w przypadku wymiany/naprawy zniszczonego pokrycia dachowego. 		
Możliwości techniczne	<ul style="list-style-type: none"> • Brak wykwalifikowanych, doświadczonych i zdeterminowanych do ochrony oryginalnej substancji projektantów, konstruktorów oraz wykonawców. • Niechęć do utrzymania zniszczonej substancji i starej technologii, podczas gdy współczesne możliwości technologiczne są bardzo duże, a właściwie dostosowane mogłyby skutecznie wspierać działania ochronne. • Problemem są także koszty oraz kwestie administracyjne związane z uzyskaniem odstępstw umożliwiających utrzymanie dawnych standardów. 	<ul style="list-style-type: none"> • Opracowanie standardów konserwatorskich dla interwencyjnych rozwiązań konstrukcyjnych w obrębie technologii zrębowej. • Centrum profesjonalnego wsparcia, możliwość nieodpłatnych konsultacji. • Szkolenia dla projektantów, konstruktorów, cieśli. • Promocja, organizacja targów budowlanych i konserwatorskich. 	Bardzo wysokie ryzyko
Zapotrzebowanie społeczne	<ul style="list-style-type: none"> • Negowanie wartości zabytku. • Brak zainteresowania kwestiami związanymi z ochroną dziedzictwa. • Brak potrzeby utrzymania dawnych obiektów budowlanych. • Niska świadomość i znajomość lokalnych tradycji budowlanych. 	<ul style="list-style-type: none"> • Działania edukacyjne i promocyjne. • Wsparcie finansowe w ramach konkretnych zadań, np. ustalonych w gminnych programach opieki nad zabytkami. 	Bardzo wysokie ryzyko
Sytuacja polityczna	<ul style="list-style-type: none"> • Koncentracja na innych działaniach niż polityka konserwatorska. • Aktualna sytuacja polityczna na świecie, zwłaszcza zagrożenie konfliktem zbrojnym, a w konsekwencji zniszczenia wojenne. 	<ul style="list-style-type: none"> • Działania profilaktyczne, opracowywanie dokumentacji, zawierających instrukcje postępowania na wypadek konfliktu zbrojnego. 	Wysokie ryzyko
Sytuacja gospodarcza i ekonomiczna	<ul style="list-style-type: none"> • Zła sytuacja gospodarcza i ekonomiczna zastępuje rozpoczęte inicjatywy związane z ochroną zabytków. • Wstrzymanie dotacji na prace konserwatorskie, restauratorskie i roboty budowlane. • Wstrzymanie działań promocyjnych i edukacyjnych. 	<ul style="list-style-type: none"> • Planowanie adekwatnych działań do bieżącej sytuacji gospodarczej i ekonomicznej. • Wspieranie lokalnych form tradycyjnej gospodarki. 	Bardzo wysokie ryzyko

	<ul style="list-style-type: none"> Zmiana trybu życia i zmiana źródła dochodów. Łatwość czerpania zysków i dochodów z rozwoju turystyki, z wynajmu kwater, pensjonatów, apartamentów. 		
Ludzie związani z konserwacją	<ul style="list-style-type: none"> Osoby przypadkowe, niezaangażowane, rutynowo wykonujące obowiązki, niekompetentne i niewykształcone kierunkowo. Złe zarządzanie jednostką, niewykorzystanie potencjału pracowników. Uszczuplenie kadry szerokiego gremium specjalistów, mających wpływ na redagowanie treści np. do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Brak specjalistów. 	<ul style="list-style-type: none"> Właściwe zarządzanie zasobami ludzkimi, weryfikacja umiejętności, wiedzy i obszaru zainteresowań pracowników. 	Bardzo wysokie ryzyko
Zdarzenia nagłe²	<ul style="list-style-type: none"> Na przykład wichury, ulewy, pożary. Zdarzenia i kataklizmy, których nie jesteśmy w stanie przewidzieć. 	<ul style="list-style-type: none"> Użytkowanie budynku zgodnie z jego przeznaczeniem. Monitorowanie stanu zachowania. Bieżąca konserwacja. 	Średnie ryzyko
Niszczenie zabytku: dewastacje, samowolne rozbiórki³	<ul style="list-style-type: none"> Celowe niszczenie zabytków, częściowe rozbiórki, osłabianie stanu technicznego. Podpalenia. Samowolne rozbiórki przy użyciu ciężkiego sprzętu budowlanego. 	<ul style="list-style-type: none"> Praca służb ochrony zabytków w terenie. 	Wysokie ryzyko

WNIOSKI

- Stan zachowania budynku zależy od woli, świadomości i możliwości finansowych właściciela.
- Stan zachowania zabytku zależy od obowiązujących przepisów prawa, zwłaszcza miejscowego, a także od sytuacji politycznej, gospodarczej i ogólnej sytuacji ekonomicznej kraju.
- Stan zachowania zabytku zależy od wprowadzonej funkcji – innej niż pierwotna.
- Niektóre funkcje mają negatywny wpływ na stan zachowania zabytku, są dla niego nieodpowiednie i powodują jego niszczenie.
- W większości budynków o największych wartościach zabytkowych prowadzone są usługi, przyczyniające się do niszczenia zabytku.
- Największe zniszczenia mają miejsce w obrębie obiektów, w których prowadzona jest działalność gastronomiczna.
- Stan zachowania zasobu jest ogólnie średni. Znaczna część obiektów zachowana jest w dobrym stanie technicznym, choć remonty i modernizacje odbyły się przy użyciu współczesnych technik, technologii i materiałów, przy dużej ingerencji w substancję zabytkową, a nierzadko w formę i stylistykę, dlatego też poczynione prace wyraźnie obniżyły wartości zabytkowe obiektów. Niektóre cenne budynki zachowane są w bardzo złym stanie technicznym, prowadzącym niechybnie do ich rozbiórki.
- Część budynków remontowana jest samowolnie. Wprowadzane zmiany materiałów oraz stylistyki obniżają wartości zabytkowe obiektów.
- Żaden z obiektów nie przeszedł gruntownego remontu konserwatorskiego, który miałby wyeksponować wartości zabytkowe budynku.

² Poza czynnikami wymienianymi przez prof. J. Tajchmana.

³ Poza czynnikami wymienianymi przez prof. J. Tajchmana.

- Dawne pensjonaty i zakłady wodolecznicze to najstarsze budynki usługowe w mieście. Malownicze bryły budowli, mimo odrębności stylistycznej względem budownictwa rodzimego, utrwaliły się w przestrzeniach publicznych Zakopanego. Niedopuszczalne jest zniknięcie tego typu budowli z krajobrazu kulturowego miasta.
- Obiekty zlokalizowane przy najważniejszych traktach komunikacyjnych pełnią funkcje usługowe dla kilku podmiotów, co powoduje, że ich główna elewacja jest nośnikiem kilku, kilkudziesięciu urządzeń reklamowych.
- W najlepszym stanie zachowania, zarówno pod względem stanu technicznego, jak i wartości zabytkowych, znajdują się obiekty objęte prawną formą ochrony zabytków.
- W najgorszym stanie zachowania i w największym zagrożeniu znajdują się obiekty w gminnej ewidencji zabytków, dla których zakres ingerencji został określony w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Plany te zawierają wadliwe zapisy umożliwiające niszczenie zabytków.
- Niektóre obiekty są opuszczone, niezabezpieczone. Brak zabezpieczenia pozwala na przebywanie w budynku osób postronnych, stanowiących zagrożenie dla zabytku w wyniku jego niewłaściwego użytkowania.
- Najczęściej z premedytacją niszczone i zaniedbywane są wille zlokalizowane w centrum miasta, gdzie ceny nieruchomości okazują się bardzo wysokie. Taką sytuację potęguje presja inwestycyjna oraz popyt na zabudowę deweloperską. Chęć zysków przeważa nad potrzebą ochrony zabytkowych obiektów.
- Możliwości inwestycyjne, wnoszenie przeskalowanych względem historycznego otoczenia budowli, zostały każdorazowo dopuszczone w zapisach lokalnego prawa, uchwalonego w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.
- Miejscowe plany nie zagwarantowały skutecznej ochrony konserwatorskiej, a wręcz ugruntowały możliwość niszczenia zabytków – wymianę pierwotnej substancji czy przeskalowane rozbudowy.
- Zabytkowy zasób analizowanego obszaru nie został we właściwy sposób i odpowiednio wcześniej rozpoznany – obiekty nie otrzymały ochrony konserwatorskiej adekwatnej do swoich wartości.
- Część obiektów powinna zostać objęta ochroną prawną, zanim ulegnie rozbiórce z powodu złego stanu technicznego.
- Gruntowne remonty konserwatorskie powinny być poddawane wnikliwej analizie pod kątem zgodności proponowanych rozwiązań materiałowych, technicznych i technologicznych z obowiązującą doktryną. Należy szczególnie zwrócić uwagę na planowane wyburzenia, adaptacje nieużytkowanych dotychczas partii budynków, zmianę układu wnętrza i wymianę elementów składowych budowli, takich jak stolarka okienna czy drzwiowa, posadzki, parkiety, kominy, detale architektoniczne. Lepsze efekty konserwatorskie widoczne są w obrębie budowli, w których remont konserwatorski trwał kilka lat, a poszczególne prace prowadzone były etapami przy maksymalnym poszanowaniu substancji zabytkowej.
- Organy ochrony zabytków powinny wymagać sporządzenia należytej dokumentacji przedprojektowej, uwzględniającej przeprowadzenie badań historycznych, architektonicznych, konserwatorskich, a w razie konieczności także archeologicznych. Wyniki tych badań powinny stanowić podstawę do sporządzenia projektu budowlanego. Poczynione w toku procesu budowlanego zmiany są bowiem nieodwracalne.
- Niszczenie zabytków w dalszym ciągu pozostaje procederem o dużym stopniu bezkarności.
- Uruchomienie programu promującego dobre praktyki i bieżącą konserwację zabytków o profilu bardziej dostępnym niż formuła konkursu „Zabytek zadbany” – być może warto zaangażować w takie działania samorządy lokalne.
- Ważny czynnik mający wpływ na zachowanie zasobu stanowi osoba, która sprawuje urząd konserwatora zabytków i od której zależy sposób postępowania, jakość oraz standardy konserwatorskie.
- Znajomość dokumentów doktrynalnych umożliwia egzekwowanie właściwie sporządzonych dokumentacji, określających możliwość ingerencji w zabytek.

ŹRÓDŁA

Archiwalia

Zasoby archiwum fotograficznego Muzeum Tatrzańskiego im. dra Tytusa Chałubińskiego w Zakopanem.

Zasoby archiwum WUOZ Delegatura w Nowym Targu – decyzje o wpisie do rejestru zabytków, białe karty.

Zasoby archiwum Biura Miejskiego Konserwatora Zabytków Urząd Miasta Zakopane (BMKZ UMZ) – archiwum fotograficzne.

Bibliografia

Adamczyk M., *Zakopane – wieś*, [w:] *Zakopane czterysta lat dziejów*, red. R. Dutkowska, Kraków 1991, t. 1, s. 95–169.
Almanach Tatrzański. Rocznik tatrzaństwa 1894/95, Lwów 1894.

Anczyc W., *Wspomnienie z Tatr*, „Pamiętnik Towarzystwa Tatrzańskiego” 1878, t. 3, cz. 2, s. 86.

Anczyc W., *O dawnym Zakopanem. (Kilka wspomnień)*, „Wierchy” 1937, R. 15, s. 4.

Eliasz W., *Ilustrowany przewodnik do Tatr, Pienin i Szczawnic*, Poznań 1870.

Estreicherowa S., *Zakopane przed pięćdziesięciu laty (Listy S. Estreicherowej 1879-81)*, „Czas” 1932, nr 176–178.

Gloger Z., *Budownictwo drzewne i wyroby z drzewa w dawnej Polsce*, Warszawa 1907.

Gminny Program Opieki Nad Zabytkami Gminy Miejskiej Zakopane na lata 2018–2021, <https://www.zakopane.pl/zawartosc/urząd-miasta/struktura-urzedu/wydzialy-biura-i-inne-jednostki/biuro-miejskiego-konserwatora-zabytkow> [dostęp: 15.07.2022].

Hoesick F., *Przed Witkiewiczem (1860–1882)*, [w:] tenże, „*Tatry i Zakopane. Przeszłość i teraźniejszość*”, Kraków 1931, cz. 4, s. 3–108.

Homola I., *Od wsi do uzdrowiska. Zakopane w okresie autonomii galicyjskiej 1867-1914*, [w:] *Zakopane czterysta lat dziejów*, red. R. Dutkowska, Kraków 1991, t. 1, s. 170–222.

Jabłońska T., Moździerz Z., „*Koliba*” pierwszy dom w stylu zakopiańskim, Zakopane 1994.

Janiszewski T., *Zakopane – Stacja Klimatyczna w Tatrach*, Kraków–Zakopane 1899.

Liebold B., *Budownictwo drzewne. Wzornik detalu snycerskiego*, Holzmindem 1893 (reprint 2009).

Materiały słownika terminologicznego budownictwa drewnianego (1–2), red. M. Kornecki, Kraków 1984.

Mączyński Z., *Elementy i detale architektoniczne w rozwoju historycznym*, Warszawa 1956.

Modrzejewska H., *Wspomnienia i wrażenia*, Kraków 1957.

Moździerz Z., *Architektura i rozwój przestrzenny Zakopanego 1600–2021*, wydanie II, Zakopane 2021.

Moździerz Z., *Dom pod Jedłami Pawlikowskich*, Zakopane 2003.

Moździerz Z., *Dwór Tatrzański. O pierwszej siedzibie Towarzystwa Tatrzańskiego pod Giewontem*, „Pamiętnik Polskiego Towarzystwa Tatrzańskiego” 2009, t. 18, s. 63–94.

Piasecki W., *Dzieje Zakładu Wodoleczniczego w Zakopanem*, „Pamiętnik Towarzystwa Tatrzańskiego” 1883, t. 8, s. 124–136.

Puget-Puszet L., *Studia nad polskim budownictwem drewnianym, cz. 1, Chata*, Kraków 1903.

Słownik terminologiczny sztuk pięknych, red. S. Kozakiewicz, Warszawa 2005.

Tajchman J., *Drewniane drzwi zabytkowe na terenie Polski: systematyka i problematyka konserwatorska*, [w:] „*Ochrona Zabytków*” 1999, 44/4 (175), s. 269–277.

Tajchman J., *Stolarka okienna w Polsce. Rozwój i problematyka konserwatorska*, „Biblioteka Muzealnictwa i Ochrony Zabytków” 1990, Seria C, Studia i Materiały, t. 5.

Tajchman J., *Podstawowe zagadnienia metody konserwacji i restauracji dziedzictwa architektonicznego w zakresie zabytkowych budowli*, [w:] „*Współczesne problemy teorii konserwatorskiej w Polsce*”, red. B. Szmygin, Warszawa–Lublin 2008, s. 155–167.

Tajchman J., *Propozycja systematyki i uporządkowania terminologii ciesielskich konstrukcji dachowych występujących na terenie Polski od XIV do XX w.*, „*Monument. Studia i Materiały Krajowego Ośrodka Badań i Dokumentacji Zabytków 2*” 2005, s. 7–35.

Tondos B., *Architektura drewniana w Zakopanem*, [w:] *Teka 1 Architektury współczesnych ziem górskich*, red. P. Szafer, Kraków 1993, s. 19–80 – reprint z Kwartalnik PAN „*Architektura i Urbanistyka*” 3–4/87.

Tondos B., *Styl zakopiański i zakopiańszczyzna*, Wrocław 2004.

Zejszer L., *Pieśń ludu Podhalan czyli Górali Tatrowych Polskich*, Warszawa 1845.

Sas-Zubrzycki J., *Cieślictwo polskie*, Lwów 1930.

Sas-Zubrzycki J., *Polskie budownictwo drewniane*, Kraków 1913.

Żychoń S., *Styl zakopiański*, [w:] *Tradycja i współczesność. Stulecie Szkoły Zawodowej w Zakopanem 1876–1976*, Zakopane 1976, s. 87–98.

Ikonografia (historyczna i współczesna)

Dokumentacja fotograficzna pochodząca z zasobu archiwum fotograficznego Muzeum Tatrzańskiego im. dra Tytusa Chałubińskiego w Zakopanem, archiwum fotograficznego Biura Miejskiego Konserwatora Zabytków Urząd Miasta Zakopane, kart ewidencyjnych zabytków architektury i budownictwa z zasobu archiwum WUOZ Delegatura w Nowym Targu oraz dokumentacja fotograficzna autora ankiety (szczegółowe źródła ilustracji w ankiecie podane pod ilustracją).



1. Willa „Maria” (obecnie „Poraj”), fot. W.E. Radzikowski 1894, archiwum Muzeum Tatrzańskiego



2. Willa „Poraj”, d. „Marya”, drewn., 1887–1892, proj. F. Kallay; wpis do rejestru zabytków A-576 [A-1127/M] z dn. 31.08.1988, fot. N. Skiepmo 2021



3. Willa „Poraj”, d. „Marya”, drew., 1887–1892, proj. F. Kallay; wpis do rejestru zabytków A-576 [A-1127/M] z dn. 31.08.1988, fot. N. Skiepmo 2021



4. Willa „Poraj”, d. „Marya”, drew., 1887–1892, proj. F. Kallay; wpis do rejestru zabytków A-576 [A-1127/M] z dn. 31.08.1988, fot. N. Skiepmo 2021



5. Willa „Poraj”, d. „Marya”, drew., 1887–1892, proj. F. Kallay; wpis do rejestru zabytków A-576 [A-1127/M] z dn. 31.08.1988, fot. N. Skiepmo 2022



6. Willa „Poraj”, d. „Marya”, drew., 1887–1892, proj. F. Kallay; wpis do rejestru zabytków A-576 [A-1127/M] z dn. 31.08.1988, fot. N. Skiepmo 2022



7. „Hygea” Pensjonat dyetetyczny i Zakład Wodoleczniczy, pocztówka z 1894 r., archiwum Muzeum Tatrzańskiego



8. Hotel „Kasprowy Wierch”, d. Zakład Wodoleczniczy dra B. Chwistka „Hygea”, drewn., 1890–1892; wpis do rejestru zabytków A-738 [A-1108/M] z dn. 21.03.1994, fot. N. Skiepmo 2022



9. Hotel „Kasprowy Wierch”, d. Zakład Wodoleczniczy dra B. Chwistka „Hygea”, drewn., 1890–1892; wpis do rejestru zabytków A-738 [A-1108/M] z dn. 21.03.1994, fot. N. Skiepmo 2022



10. Hotel „Kasprowy Wierch”, d. Zakład Wodoleczniczy dra B. Chwistka „Hygea”, drewn., 1890–1892; wpis do rejestru zabytków A-738 [A-1108/M] z dn. 21.03.1994, fot. N. Skiepmo 2017



11. Pensjonat „Szałas”, fot. Stefan Zwoliński 1912, archiwum Muzeum Tatrzańskiego



12. Zespół Szkół Zawodowych, d. Pensjonat „Szałas”, 1897, fot. N. Skiepmo 2022



13. Zespół Szkół Zawodowych, d. Pensjonat „Szałas”, 1897, fot. N. Skiepmo 2018



14. Zespół Szkół Zawodowych, d. Pensjonat „Szałas”, 1897, fot. N. Skiepmo 2018



15. Zespół Szkół Zawodowych, d. Pensjonat „Szafas”, 1897, fot. N. Skiepmo 2018



16. Zespół Szkół Zawodowych, d. Pensjonat „Szafas”, 1897, widoczny słabej jakości materiał, pospiesznie wzniesiona konstrukcja, przygotowana pod szalowanie, fot. N. Skiepmo 2018



17. Budynek mieszkalno-usługowy, d. Hotel „Pod Gewontem”, ok. 1885, fot. N. Skiepmo 2021



18. Budynek mieszkalno-usługowy, d. Hotel „Pod Gewontem”, ok. 1885, fot. N. Skiepmo 2021



19. Budynek mieszkalno-usługowy, d. Hotel „Pod Gewontem”, ok. 1885, fot. N. Skiepmo 2022



20. Budynek mieszkalno-usługowy, d. Hotel „Pod Gewontem”, ok. 1885, fot. N. Skiepmo 2018



21. Budynek mieszkalno-usługowy, d. Hotel „Pod Gewontem”, ok. 1885, fot. N. Skiepmo 2018



22. Budynek mieszkalno-usługowy, d. Hotel „Pod Gewontem”, ok. 1885, fot. N. Skiepmo 2018



23. Budynek mieszkalno-usługowy, d. Hotel „Pod Gewontem”, ok. 1885, fot. N. Skiepmo 2018



24. Willa „Leontynówka”, drew., ok. 1893; wpis do rejestru zabytków [A-1308/M] z dn. 10.10.2012, fot. N. Skiepmo 2022



25. Willa „Leontynówka”, drew., ok. 1893; wpis do rejestru zabytków [A-1308/M] z dn. 10.10.2012, fot. N. Skiepmo 2022



26. Willa „Leontynówka”, drewn., ok. 1893; wpis do rejestru zabytków [A-1308/M] z dn. 10.10.2012, fot. N. Skiepmo 2022



27. Willa „Zalesie”, 1897 (obecnie nie istnieje), fot. N. Skiepmo 2019



28. Willa „Zalesie”, 1897 (obecnie nie istnieje), fot. N. Skiepmo 2020



29. Willa „Zalesie”, 1897 (obecnie nie istnieje), fot. N. Skiepmo 2019



30. Willa „Zalesie”, 1897 (obecnie nie istnieje), fot. N. Skiepmo 2019



Fot. 31. Willa „Zalesie”, 1897 (obecnie nie istnieje), fot. N. Skiepmo 2019



32. Budynek mieszkalny, d. leśniczówka, k. XIX w., fot. N. Skiepmo 2022



33. Budynek mieszkalny, d. leśniczówka, k. XIX w., fot. N. Skiepmo 2022



34. Budynek mieszkalny, d. leśniczówka, k. XIX w., fot. N. Skiepmo 2022



35. D. Pensjonat „Jerzewo”, 1885, fot. N. Skiepmo 2022



36. Willa „Łomnica”, drew., ok. 1890, fot. N. Skiepmo 2022



37. Leśniczówka, ok. 1885, fot. N. Skiepmo 2019



38. Leśniczówka, ok. 1885, fot. N. Skiepmo 2022



39. Leśniczówka, ok. 1885, fot. N. Skiepmo 2019



40. Leśniczówka, ok. 1885, fot. N. Skiepmo 2019



41. Leśniczówka, ok. 1885, fot. N. Skiepmo 2019



42. Willa, k. XIX w., fot. N. Skiepmo 2021



43. Willa, ok. 1900, fot. N. Skiepmo 2022



44. Willa „Marynówka”, d. Pensjonat Rudnickich, drewn., 4. ćw. XIX w., fot. N. Skiepmo 2022



45. Budynek mieszkalny, 4. ćw. XX w., fot. N. Skiepmo 2022



46. Budynek mieszkalny, 4. ćw. XX w., fot. N. Skiepmo 2022



47. Willa „Jadwiniówka I”, drew., 1886; wpis do rejestru zabytków A-437 z dn. 24.01.1986 i [A-66/M] z dn. 09.10.2006, fot. N. Skiepmo 2019



48. Willa „Jadwiniówka I”, drew., 1886; wpis do rejestru zabytków A-437 z dn. 24.01.1986 i [A-66/M] z dn. 09.10.2006, wyrzucone stare oryginalne stopnie, fot. N. Skiepmo 2019



49. Willa „Jadwiniówka I”, drewn., 1886; wpis do rejestru zabytków A-437 z dn. 24.01.1986 i [A-66/M] z dn. 09.10.2006, korozja podwalin ganku, fot. N. Skiepmo 2019



50. Willa „Jadwiniówka I”, 1886; wpis do rejestru zabytków A-437 z dn. 24.01.1986 i [A-66/M] z dn. 09.10.2006, dekoracje szczytów elewacji południowej, promieniowanie UV, wilgoć, fot. N. Skiepmo 2020



51. Korozja krokwi, Willa „Jadwińówka I”, drew., 1886; wpis do rejestru zabytków A-437 z dn. 24.01.1986 i [A-66/M] z dn. 09.10.2006, fot. N. Skiepmo 2020



52. Zmiana parametrów i materiału komina, brak danych



53. Oryginalne stolarki okienne zniszczone piaskowaniem mechanicznym, niedoczyszczone powłoki malarskie, brak danych



54. Willa „Jadwiniówka I”, drew., 1886; wpis do rejestru zabytków A-437 z dn. 24.01.1986 i [A-66/M] z dn. 09.10.2006, fot. N. Skiepmo 2020



55. Całkowita wymiana substancji zewnętrznej: szalunku, stolarek, konstrukcji ganku, schodów i stopni, balustrad, szczytów, pokrycia dachowego, kominów. Willa „Jadwiniówka I”, 1886; wpis do rejestru zabytków A-437 z dn. 24.01.1986 i [A-66/M] z dn. 09.10.2006, fot. N. Skiepmo 2022