

Budynki plombowe w zabudowie śródmiejskiej jako element rewitalizacji miast górnośląskich.

Część 2.



dr inż. arch.
ANDRZEJ GRZYBOWSKI, PROF. WST
 Wyższa Szkoła Techniczna w Katowicach
ORCID: 0000-0002-6048-6562

Tematem pracy jest określenie specyficznych cech budynków plombowych wyróżniających ten typ zabudowy wśród innych tematów podejmowanych w pracy architekta. Przedstawiono kilka własnych projektów wykonanych na zamówienie różnych inwestorów w miastach Górnego Śląska oraz dwie prace dyplomowe pod kierunkiem autora.

Budynek przy ul. Wincentego Styczyńskiego w Gliwicach

W roku 2012 na zamówienie prywatnego inwestora powstał projekt przebudowy i rozbudowy zabytkowego domu przy ul. Wincentego Styczyńskiego 59 w Gliwicach. Budynek pochodzący z początku XX wieku znajduje się w pierzei ulicy (rys. 15.). Mieściła się w nim sala taneczna zamieniona później na magazyn. Zgodnie z zaleceniami konserwatora miejskiego należy zachować jego historyzującą fasadę z cegły klinkierowej i elementy tynkarskiej dekoracji o motywach neorenesansowych. Główne wejście do budynku zaprojektowano od strony ulicy Styczyńskiego. Mieści się tam klatka schodowa oraz winda osobowa. Obok wejścia znajduje się bra-

ma z wjazdem na podwórze. W parterze przewidziano pomieszczenia dla niewielkiego oddziału banku (rys. 16–18.). W głębi działki zaprojektowano garaż na osiem stanowisk postojowych. Na wyższych kondygnacjach zaproponowano pomieszczenia hotelowe i mieszkania na wynajem. W projekcie przewidziano nadbudowę istniejącego budynku o jedną kondygnację. Ścianę frontową nadbudowanej części przesunięto w głąb działki, tworząc taras od strony ulicy. Zaproponowano rozbudowę istniejącego w granicach działki budynku gospodarczego, a także jego powiększenie o jedną kondygnację. Przewidziano tam pomieszczenia zaplecza hotelowego, takie jak: sala bankietowa, sala gimnastyczna, taras rekreacyjny (rys. 19–20.).

Kamienica przy ul. Dworcowej 11 w Katowicach

Budynek plombowy w zabytkowej strukturze miasta jest tematem pracy dyplomowej Joanny Jarczyk pt. *Projekt kamienicy mieszkalno-usługowej w zabudowie plombowej przy ul. Dworcowej 11 w Katowicach*¹ (rys. 21–22.). Zaproponowała ona wypełnienie istniejącej w pierzei ulicy pustej działki nowym budynkiem mieszkalno-usługowym. W parterze obiektu zaprojektowano restaurację z salą konsumpcyjną otwar-

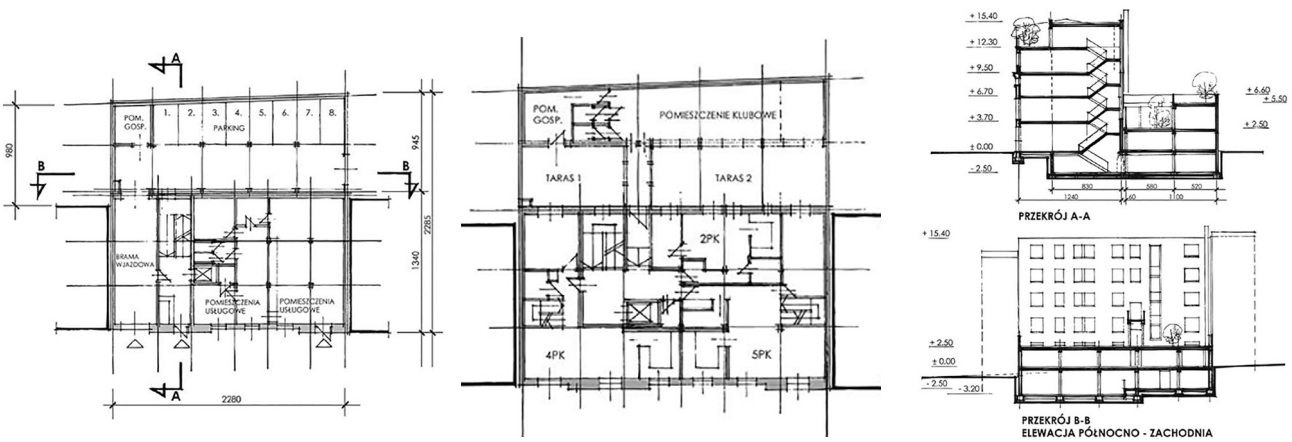
¹ Praca dyplomowa Joanny Jarczyk wykonana na kierunku studiów architektura w Wyższej Szkole Technicznej w Katowicach w roku 2012, promotor: prof. WST dr inż. arch. Andrzej Grzybowski.

Tab. 1. Zestawienie analizowanych przykładów projektów budynków plombowych i ich charakterystyka

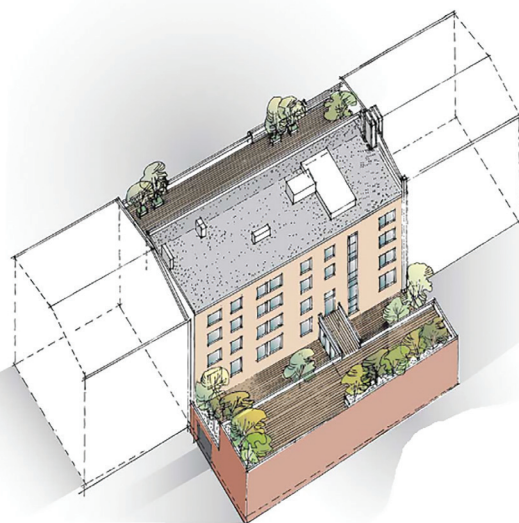
	Lokalizacja budynku	Dominujące funkcje	Rok/rodzaj opracowania	Uwarunkowania/specyficzne cechy	Uwagi/dalsze zagospodarowanie działki
1.	Gliwice, ul. Dolnych Wałów – Matejki	budynek biurowo-handlowy	1986, koncepcja projektowa	w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej starego miasta	zrealizowano budynek biurowy wg innego projektu
2.	Ruda Śląska, ul. Przedszkolna	budynek mieszkalno-usługowy	1989, koncepcja projektowa	uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej z lat 70.	nie zrealizowano, działka pozostaje niezagospodarowana
3.	Katowice, ul. Sokolska – Opolska	budynek hotelowo-mieszkalno-usługowy	2006, studium programowo-przestrzenne	w strefie ochrony konserwatorskiej w miejscowym planie zagospodarowania – mpzp, podziemne parkingi, zielone dachy	zrealizowano hotel i budynek mieszkalno-usługowy o zbliżonym programie oraz rozwiązaniu przestrzennym
4.	Katowice, ul. Jagiellońska	budynek mieszkalno-usługowy	2007, koncepcja projektowa	w strefie ochrony konserwatorskiej – mpzp, podziemny parking, w poddaszu apartament	nie zrealizowano, działka pozostaje niezagospodarowana
5.	Bielsko-Biała, ul. Dmowskiego	budynek mieszkalno-biurowo-handlowy	2008, studium programowo-przestrzenne	w strefie ochrony konserwatorskiej mpzp, podziemne i nadziemne parkingi, zielone dachy	nie zrealizowano
6.	Gliwice, ul. Styczyńskiego	budynek mieszkalno-usługowy	2012, koncepcja projektowa	w strefie ochrony konserwatorskiej	nie zrealizowano
7.	Katowice, ul. Dworcowa	budynek mieszkalno-usługowy	2012, praca dyplomowa	w strefie ochrony konserwatorskiej mpzp	zrealizowano rozbudowę sąsiadującego hotelu „Diamant – Plaza”.
8.	Gliwice, ul. Dolnych Wałów	budynek mieszkalno-usługowy	2014, praca dyplomowa	w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej starego miasta, podziemny parking	działka pozostaje niezagospodarowana



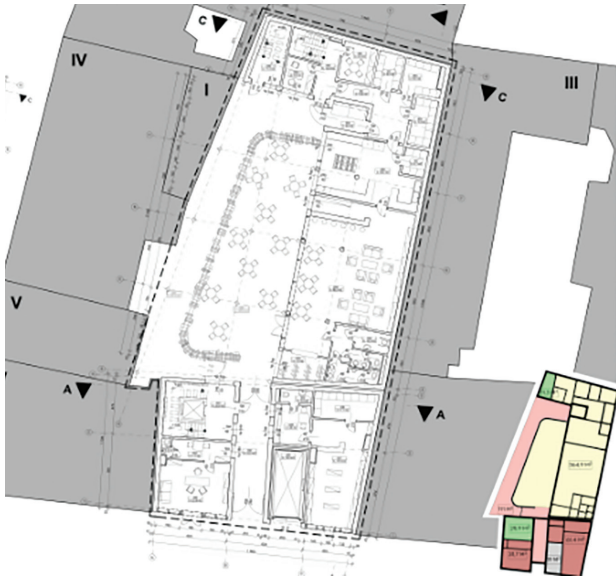
Rys. 15. Budynek dawnej sali tanecznej, później magazyn przy ul. Styczyńskiego 59 w Gliwicach. Stan w roku 2012 (fot. A. Grzybowski)



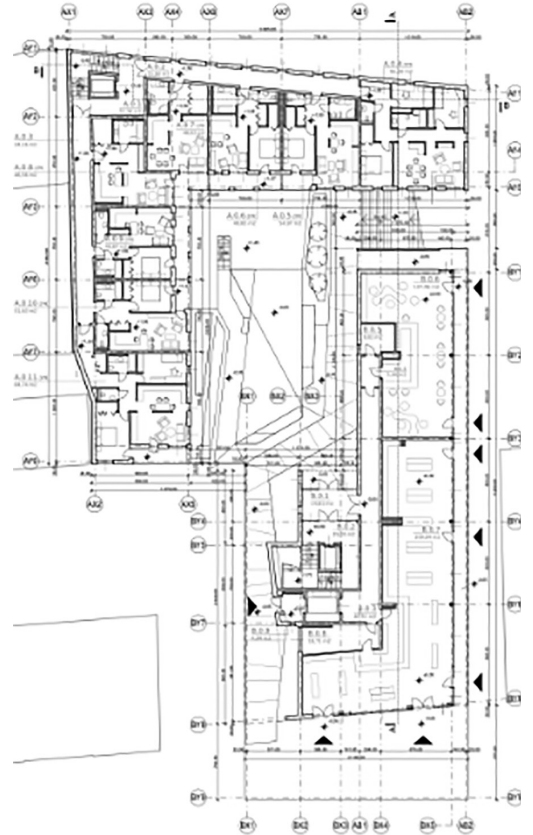
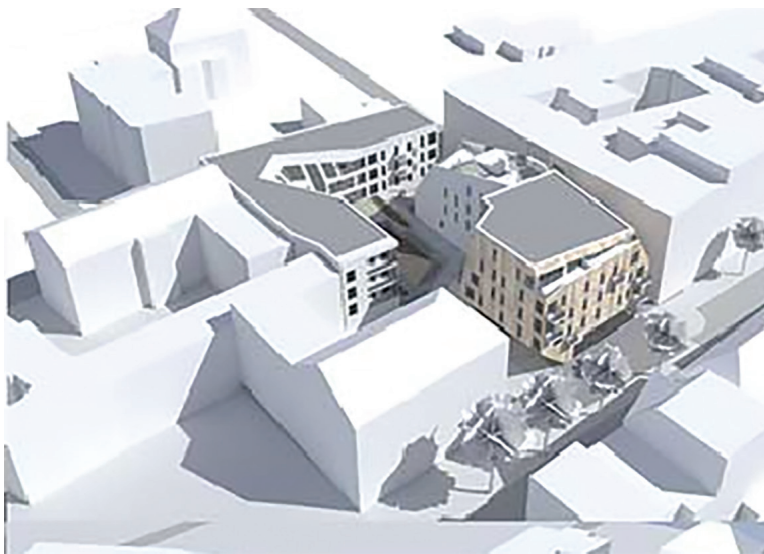
Rys. 16., 17., 18. Projekt adaptacji i nadbudowy zabytkowego budynku płombowego przy ul. Styczyńskiego 59 w Gliwicach. Rzuty parteru i piętra, przekroje budynku (proj. A. Grzybowski, 2012 r.)



Rys. 19., 20. Widok perspektywiczny od ulicy Styczyńskiego i widok od strony podwórza



Rys. 21., 22. Fragment pracy dyplomowej Joanny Jarczyk *Projekt kamienicy mieszkalno-usługowej w zabudowie płombowej przy ul. Dworcowej 11 w Katowicach*. Rzut parteru, widok elewacji. Praca wykonana w Wyższej Szkole Technicznej w Katowicach w 2012 roku (promotor: dr inż. arch. prof. WST Andrzej Grzybowski)



Rys. 23., 24., 25. Fragmenty pracy dyplomowej Pawła Urbanka *Projekt koncepcyjny budynku mieszkalno-usługowego w zabudowie śródmiejskiej jako uzupełnienie kwartału przy ul. Dolnych Wałów w Gliwicach*. Widok budynku w kwartale zabudowy, rzut parteru, elewacja. Praca została wykonana w roku 2014 w Wyższej Szkole Technicznej w Katowicach (promotor: dr inż. arch. prof. WST Andrzej Grzybowski)



ELEWACJA POŁUDNIOWO-WSCHODNIA 0 5 10 20 m 1:200



Rys. 26. Widok perspektywiczny projektowanego budynku przy ul. Dolnych Wałów w Gliwicach od strony przejścia dla pieszych (proj. Paweł Urbanek)

tą na wewnętrzny, przeszklony dziedzińiec. Na wyższych kondygnacjach znalazły się mieszkania o różnej kubaturze. Główna elewacja budynku składa się z opartych na formie kwadratu elementów nawiązujących do sąsiedniej modernistycznej kamienicy z lat 30. XX wieku.

Budynek przy ul. Dolnych Wałów w Gliwicach

Projekt budynku mieszkalno-usługowego przy ul. Dolnych Wałów w Gliwicach był tematem pracy dyplomowej wykonanej w Wyższej Szkole Technicznej w Katowicach w roku 2014. Autorem projektu jest Paweł Urbanek² (rys. 23–25.). Praca pokazuje nowe zagospodarowanie terenu w miejscu dawnej synagogi zniszczonej przez nazistów w 1938 roku. Od tego czasu działka stoi pusta i stanowi wyrwę w zwartej zabudowie starego miasta. W opisie pracy autor pisze: „Najważniejszym motywem kompozycji urbanistycznej było uzupełnienie luki istniejącej w zwartej tkance zabudowy śródmiejskiej przez domknięcie niekompletnego kwartału”. Dyplomant zaproponował budowę 21 mieszkań z usługami w parterze i podziemnym parkingiem. We wnętrzu kwartału autor proponuje utworzenie kameralnego dziedzińca jako przestrzeni półprywatnej, miejsca integracji mieszkańców. Budynek o współczesnym wyrazie speł-

nia wymagania konserwatorskie. Jest dostosowany do otaczającej go zabudowy przez zastosowane podziały elewacji i jej kolorystykę. Umiarkowana skala powoduje, że budynek dobrze wpisuje się w otoczenie (rys. 26.).

Opisywane projekty były wykonane jako koncepcje architektoniczne, studia programowo-przestrzenne i prace dyplomowe pokazujące możliwość zabudowy działek położonych w śródmiejskich dzielnicach śląskich miast. W każdym z projektów starano się uwzględnić kontekst miejsca³. Dotyczy to skali budynków, utrzymania linii zabudowy, charakteru projektowanej elewacji. Jeśli pozwalały na to wytyczne konserwatorskie, proponowano użycie współczesnych materiałów do wykończenia ścian oraz dachów. W kilku z prezentowanych projektów (w Katowicach, Bielsku-Białej, Gliwicach) zastosowano zielone tarasy na wyższych kondygnacjach i dachach budynków.

Większość prezentowanych przykładów jest zlokalizowana w strefach ochrony konserwatorskiej wyznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Lokalizacja w takiej strefie wymaga uzgodnień z odpowiednimi służbami konserwatorskimi. Jednym z celów omawianych koncepcji projektowych było uzyskanie akceptacji tych służb dla proponowanych rozwiązań lub uzyskanie wytycznych do dalszych etapów prac. Zgodnie z zaleceniami kon-

serwatorskimi wysokość projektowanych budynków dostosowano do wysokości istniejącej w sąsiedztwie zabudowy. We wszystkich przykładach zaproponowano ścianowo-słupową, monolityczną konstrukcję żelbetową. Ponieważ ściany nośne znajdują się na granicach sąsiednich działek, musi ona zapewnić bezpieczeństwo istniejących w sąsiedztwie budynków. Często posadowienie nowej zabudowy znajduje się poniżej istniejących w pobliżu fundamentów. Powoduje to znaczne utrudnienie w projektowaniu i realizacji tego typu zabudowy.

Projektowanie budynków płombowych – główne cechy, specyfika projektowania

Na przykładach prezentowanych architektonicznych koncepcji projektowych można wskazać łączące je wspólne cechy.

- Jedną ze specyficznych cech prezentowanych budynków jest złożony, wielofunkcyjny program użytkowy. Planujący tego typu inwestycje przewidują najczęściej łączenie

² Praca dyplomowa inżynierska Pawła Urbanka pt. *Projekt koncepcyjny budynku mieszkalno-usługowego w zabudowie śródmiejskiej jako uzupełnienie kwartału przy ul. Dolnych Wałów w Gliwicach*, promotor: Andrzej Grzybowski, Wyższa Szkoła Techniczna w Katowicach, kierunek studiów: architektura, 2014 r.

³ Por. [5].

w budynkach plombowych funkcji mieszkaniowych i usługowych (np. handlowych, gastronomicznych, administracyjnych).

- Cechuje je wysoki stopień złożoności funkcjonalnej, architektonicznej, konstrukcyjnej. Można stwierdzić, że należą one do trudniejszych zadań, jakie stają przed architektami. Trudności, jakie należy pokonać, to: niewielkie powierzchnie działek i większy niż w innych wypadkach wskaźnik procentowy ich zabudowy, zabudowa do ich granic.
- Większość prezentowanych projektów jest zlokalizowana w strefach objętych ochroną konserwatorską wyznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Lokalizacja w takiej strefie wymaga uzgodnień z odpowiednimi służbami konserwatorskimi. Zwykle wymagają one dostosowania projektowanych obiektów do istniejącej zabudowy, jej charakteru i wysokości. Zalecenia konserwatorskie są dla projektantów poważnym wyzwaniem. Często są to wymagania niepodlegające dyskusji.
- Forma projektowanych budynków najczęściej jest podporządkowana architekturze otoczenia⁴. W większości pokazanych przykładów są to neostylowe kamienice z końca XIX lub początku XX wieku. Projektowane budynki, zwłaszcza od strony pierzei ulic, nawiązują do artykulacji fasad istniejących kamienic przez kontynuację linii podziałów, wielkość otworów okiennych, zastosowanie kolorystyki zgodnej z sąsiadującymi budynkami⁵. W budownictwie plombowym można kierować się wspólną transformacją tradycyjnych form lub powtarzać dawne „według wzornika”. Jednak w każdym przypadku forma nowych obiektów nie powinna być kopią obiektów sąsiadujących, a jedynie respektować wymienione elementy.
- Znacznym utrudnieniem w projektowaniu opisywanej zabudowy jest konieczność zapewnienia miejsc parkingowych w granicach działki. Wymaga to umieszczenia ich w podziemiu budynku.
- W projektowaniu budynków plombowych często niezbędne są indywidualne rozwiązania fundamentów i nadziemnej konstrukcji. Występujące trudności z posadowieniem oraz statyką tego typu budynków wymagają od projektantów doświadczenia zawodowego, a także dobrej współpracy z inżynierem-konstrukтором. W prezentowanych przykładach zaproponowano żelbetowe, monolityczne konstrukcje ścianowo-słupowe. Ponieważ ściany nośne znajdują się w granicach sąsiednich działek, proponowana konstrukcja musi zapewniać bezpieczeństwo istniejących w sąsiedztwie zabytkowych budynków. W warunkach górnośląskiej konurbacji dodatkowym utrudnieniem jest wystę-

pujące oddziaływanie eksploatacji górniczej (tzw. szkody górnicze). Jednak temat związków konstrukcji budynków plombowych nie jest szerzej prezentowany – zasługuje on zapewne na odrębne opracowanie z pozycji inżyniera-konstruktora.

Podsumowanie

Ze względu na położenie wśród istniejącej, najczęściej zabytkowej zabudowy obiektów plombowe mają specyficzne cechy, a ich projektowanie różni się od innych budynków. Są one często obiektami wielofunkcyjnymi. W dolnych kondygnacjach są lokalizowane pomieszczenia usługowe (np. handlu, gastronomii, administracji). Na wyższych piętrach mieszczą się lokale mieszkalne o zróżnicowanych programach lub pomieszczenia biurowe. W części podziemnej lokuje się garaże i pomieszczenia techniczne. Występują tu zabudowa do granic działek oraz większe niż w innych tematach projektowych wskaźniki procentowe zabudowy. Zawsze konieczne jest uwzględnienie charakteru sąsiadującej architektury. Zalecane jest także dostosowanie projektowanej zabudowy do wysokości istniejących budynków. Często są to niepodlegające dyskusji zalecenia konserwatorskie. Najczęściej niezbędne jest zaprojektowanie i wykonanie nietypowej konstrukcji budynków dostosowanej do warunków miejsca. Wykonanie projektów, a następnie ich realizację cechuje wysoki stopień złożoności. Można stwierdzić, że ze względu na wymienione uwarunkowania projektowanie budynków plombowych należy do trudniejszych zadań podejmowanych przez architektów.

Na przedstawionych przykładach, zgodnie z określonym na wstępie celem, opisano swoiste cechy budynków plombowych wyróżniające je spośród innych typów zabudowy. Pokazano występujące w analizowanych projektach rozwiązania funkcjonalne i przestrzenne charakterystyczne dla tego typu budynków. Podkreślono także znaczenie konserwatorskich oraz urbanistycznych uwarunkowań ich kształtowania w śródmiejskiej zabudowie miast na Górnym Śląsku.

Literatura:

- [1] Architektura jako dyscyplina – dyscyplina architektury. Badania naukowe i ich rola, [w:] ARCHITEKTURA URBANISTYKA NAUKA, Stawomir Gzell (red.), s. 153, wyd. Naukowe PWN, Warszawa 2019.
- [2] Rymaszewski B., O przetrwanie dawnych miast, Arkady, Warszawa 1984.
- [3] „Śląsk”, nr 2 (231), Powroty, czyli renesans życia w mieście, 2015.
- [4] Holeczko A., Geograficzne, historyczne i kulturowe aspekty regionu Górnego Śląska, [w:] Architektura i Krajobraz, s. 12–19, wyd. Urząd Wojewódzki w Katowicach i Fundacja Przestrzeni Górnego Śląska, Katowice 1994.
- [5] Gądek Z., Miejskie budownictwo plombowe... (część III), [w:] Architektura i krajobraz. Przestrzenne problemy regionu Górnego Śląska, s. 29–38, wyd. Urząd Wojewódzki w Katowicach i Fundacja Przestrzeni Górnego Śląska, Katowice 1996.
- [6] Jeleński T., Sztuka kształtowania historycznych wnętrz miejskich na tle przemian w kulturze, s. 104, 146–147, Kraków 2004.

DOI: 10.5604/01.3001.0015.6951

PRAWIDŁOWY SPOSÓB CYTOWANIA

Grzybowski Andrzej, 2022, Budynki plombowe w zabudowie śródmiejskiej jako element rewitalizacji miast górnośląskich. Część 2., „Builder” 2 (295). DOI: 10.5604/01.3001.0015.6951

Streszczenie: Na przykładach sześciu własnych projektów budynków plombowych i dwóch prac dyplomowych wykonanych pod kierunkiem autora pokazano występujące w analizowanych projektach rozwiązania funkcjonalne, przestrzenne oraz konstrukcyjne charakterystyczne dla tego typu zabudowy. Projekty te powstały w latach 1986–2014 jako element trwającego procesu rewitalizacji miast regionu. Zaznaczono wielofunkcyjny charakter prezentowanych budynków. Podkreślono specyficzne cechy tego typu obiektów. Wynikają one z lokalizacji na niewielkich działkach, konieczności uwzględnienia zaleceń konserwatorskich, a także konieczności indywidualnego projektowania konstrukcji budynków w celu dostosowania do sąsiadującej zabudowy. Celem artykułu jest określenie swoistych cech kształtowania budynków plombowych oraz znaczenia urbanistycznych i konserwatorskich uwarunkowań ich projektowania w śródmiejskiej strukturze miast na Górnym Śląsku.

Słowa kluczowe: architektura Górnego Śląska, budynki plombowe, rewitalizacja miast

Abstract: FILLING BUILDINGS AS AN ELEMENT OF REVITALIZATION OF UPPER SILESIA CITIES. Examples of six own designs of infill buildings and two diploma theses prepared under the supervision of the author, show the functional, spatial and structural solutions found in the analyzed designs, characteristic for this type of development. These projects were created in the years 1986–2014 as part of the ongoing process of revitalizing the cities in the region. The multifunctional character of the presented buildings is marked. The specific features of this type of objects are emphasized. They result from the location on small plots of land, the need to take into account conservation recommendations and the need for individual designed building structures to be adapted to the neighboring buildings. The aim of the article is to define the specific features of the formation of infill buildings and the significance of urban planning and conservation conditions for their design in the downtown structure of cities in Upper Silesia.

Keywords: architecture in Upper Silesia, infill buildings, revitalization

⁴ Na temat nowej architektury w zabytkowej tkance miast wypo-
wiada się m.in. Tomasz Jeleński w [6].

⁵ W dwóch spośród prezentowanych przykładów projektów budynków plombowych sąsiadujących ze współczesną zabudową modernistyczną (w Rudzie Śląskiej-Goduli i Bielsku-Białej) zalecenia konserwatorskie dotyczyły tylko wysokości zabudowy.