

## ŻELECHÓW – UWAGI DO REWALORYZACJI CENTRUM MIASTA ZABYTKOWEGO<sup>1</sup>

Jan Wrana\*, Dominika Kuśnierz-Krupa\*\*, Kazimierz Kuśnierz\*\*\*

\*J.W. Proinvest, ul. Urzędnicza 59, 30-040 Kraków, janwrana@architekci.pl

\*\*Instytut Historii Architektury i Konserwacji Zabytków, Wydział Architektury Politechniki Krakowskiej  
e-mail: krupa@architekci.pl

\*\*\*Instytut Historii Architektury i Konserwacji Zabytków, Wydział Architektury Politechniki Krakowskiej  
e-mail: kusnierzkazimierz@poczta.onet.pl

**Streszczenie.** W pracy przedstawiono koncepcję rewaloryzacji małego zabytkowego miasta Żelechów. Koncepcja obejmuje renowację centrum miasta: (odbudowę) Ratusza, rewaloryzacji i modernizacji dwóch pierzei Rynku i przekształcenia dwóch pozostałych. Ponadto autorzy proponują zmodernizować płytę Rynku i wprowadzić jednolitą kompozycyjnie zieleni.

**Słowa kluczowe:** Żelechów, rewaloryzacja, miasto zabytkowe, rynek miasta zabytkowego, ratusz

### WSTĘP

W Polsce istnieje około 1000 miast lub zespołów osiedleńczych, które niegdyś miały prawa miejskie, a które są ośrodkami zabytkowymi. Niemal wszystkie z nich zachowały cechy miasta zabytkowego, wśród których należy wyróżnić oryginalny układ urbanistyczny, strukturę funkcjonalno-przestrzenną, zespół podstawowych obiektów użyteczności publicznej (m.in. świątynia, ratusz), krajobraz kulturowy. O ile układ urbanistyczny z rynkiem oraz podziałem ewidencyjnym działek siedliskowych w pierzejach rynkowych zwykle bywa najlepiej zachowany, o tyle obiekty podlegały na przestrzeni dziejów przekształceniom, ulegając po części modzie w architekturze, po części zaś zmiennym warunkom gospodarczo-społecznym. Dawały one dowód, że są syntezą kulturową i ekonomiczną miasta na określonym poziomie jego rozwoju. Podobne uwagi należy odnieść do jego struktury funkcjonalno-przestrzennej, która była „projektowana” w poprzednich formacjach na ich potrzeby. Jest odmienna od tej, którą wytworzyła II połowa XX w., odmienna też od warunków polityczno-społecznych i gospodarczych po 1989 r.

---

<sup>1</sup> Niniejsze opracowanie powstało w wyniku obserwacji autorów, którzy podjęli temat „Koncepcja rewaloryzacji Centrum Żelechowa” w zespole dr arch. Jan Wrana dyrektor J.W. Proinvest; mgr arch. Michał Krupa, mgr arch. Dominika Kuśnierz-Krupa; konsultacje: prof. zw. dr hab. arch. Kazimierz Kuśnierz.

Powyższe spostrzeżenia są wynikiem obserwacji szeregu zjawisk na terenie miast polskich w okresie ostatniego ponadpółwiecza – szczególnie małych ośrodków, które nie pełniąc wiodącej roli administracyjnej w regionie, same musiały poszukiwać sposobu na wyjście ze stagnacji powojennej, a ostatnio na znalezienie się w warunkach gospodarki rynkowej na dobrej pozycji, zapewniającej pomyślny rozwój ekonomiczny w przyszłości.

Udało się to na pewno Kazimierzowi Dolnemu nad Wisłą – miastu turystycznemu, ulubionemu miejscu spotkań i wypoczynku mieszkańców m.in. Warszawy i Lublina. Nie udało się Janowcowi, położonemu również nad Wisłą, gdzie pomimo zamku (atrakcji turystycznej), a także korzystnego klimatu uzdrowiskowego, rozwój ośrodka postępuje zbyt powoli.

Również w innych obszarach Polski obserwujemy podobne zjawiska nierównomiernego rozwoju miast, a co za tym idzie nierówno postępujących procesów ich rewaloryzacji. Można też zauważyć, że na terenach, gdzie ruch turystyczny jest bardziej rozwinięty, małe zabytkowe miasta mają zaawansowany proces odnowy i modernizacji.

W niniejszym opracowaniu pragniemy przedstawić Żelechów, stare miasteczko w woj. mazowieckim, mające długą i piękną historię, ale mające współcześnie problemy konserwatorskie.

Żelechów należy do starych ośrodków handlowych, mających rodowód wczesnośredniowieczny. Założony został na trakcie handlowym z Mazowsza i środkowej Polski w kierunku na Lublin oraz Ruś<sup>2</sup>. O jego historii z tego okresu nic nie wiemy, a pierwsza wzmianka o tej miejscowości z 1282 r. nie daje żadnego obrazu prapoczątków zorganizowanej tutaj osady targowej. Jeżeli przyjąć ustalenia dotychczasowych badaczy, że początek miasta dała osada targowa owalnicowa („wrzeciono”), to takie formy osadnicze występowały w urbanistyce do XII w., gdyż w XIII w. stosowany był już model ortogonalny – rynkowy. Osada targowa, jako „otwarta” struktura osadnicza, musiała funkcjonować razem z jakimś obronnym zespołem (kościół refugialny, gród średniowieczny bądź zamek) datowanym podobnie jak sama osada, czyli najpóźniej XII/XIII w.

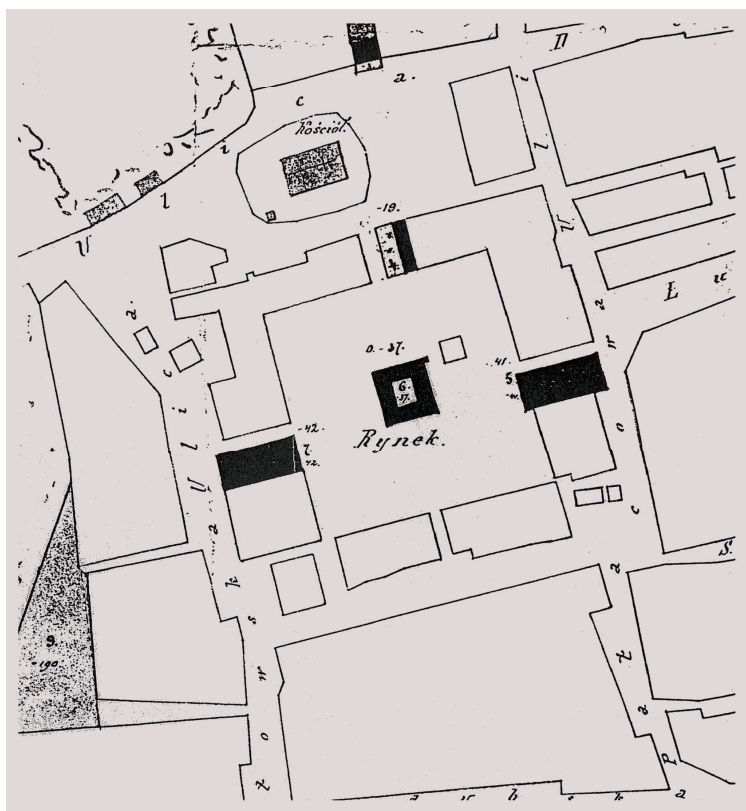
Również niewiele wiemy o dalszych formach rozwoju przestrzennego Żelechowa. Zapewne w XV w. lub znacznie wcześniej był już uważany za miasto, skoro w 1447 r. otrzymał przywileje handlowe, a nie prawa lokacyjne. Dotychczasowi badacze zgodnie wskazują, że miasto otrzymało ortogonalny układ urbanistyczny o modelu rynkowym rozmierzony na południe od przedlokacyjnej osady, w miejscu obecnego parku miejskiego. Ta hipoteza wydaje się słuszna, choć nie da się jej udowodnić. Brakuje też we wszystkich dotychczasowych studiach konserwatorskich próby analizy metrologicznej układu Starego Miasta, a także późniejszego Nowego Miasta.

---

<sup>2</sup> Dane do historii miasta zaczerpnięto z pozycji autorstwa: W. Borucha [1981], M. Daukszy [1987], J. Teodorowicz-Czerepińskiej [1995] wymienionych na końcu opracowania.

Stare Miasto, jako niewielka średniowieczna struktura urbanistyczna, zapewne szybko przekształciło się w dzielnicę żydowską, gdyż utraciło swe ortogonalne ramy (obecnie zupełnie zatarte) na korzyść chaotycznej zabudowy (porównaj charakter zabudowy dzielnic żydowskich w innych miastach). Nie jest wyjaśnione, czy owe Stare Miasto posiadało swój ratusz (w dokumentacjach jest mowa o drewnianym ratuszu – bez źródła – niesłusznie kojarzonym z obecnym ratuszem), a także parkany czy inne urządzenia obronne. Nie wiadomo też dokładnie, kiedy powstała tam stara synagoga oraz nowa, sądząc z ikonografii, najpiękniejszy obiekt w Żelechowie.

Zapewne pod koniec XVIII w., kiedy ówczesny właściciel miasta Zakrzewski rozpoczął na szeroka skalę prace porządkowe, zaistniała potrzeba założenia nowego rynku w Żelechowie, gdyż stary nie pełnił już swych funkcji handlowych. Tylko tak można wytłumaczyć stworzenie nowej struktury rynkowej w zespole już wówczas złożonym i rozbudowanym.



Ryc. 1. Archiwalny plan miasta Żelechów z 1868 r. wyk. przez Konstantego Wojszyckiego, kopia 1876 r., oryg. w pos. Archiwum Akt Nowych w Warszawie, O/Otwork

Fig. 1. Archival plan of the town of Żelechów from 1868 drawn by Konstanty Wojszycki, copy 1876, original in the Archive of New Files in Warsaw, branch in Otwork

W kierunku na północny-zachód od Starego Miasta powstaje Nowe Miasto. Logiczne jest, że wybrana lokalizacja związana była w tym, że teren ten był niezabudowany. Powstała nowa dzielnica otrzymała kwadratowy rynek  $2,5 \times 2,5$  sznura ( $114 \times 114$  m) o układzie krzyżowym ulic głównych, otoczony jednym pasmem bloków pojedynczych. Oprócz ulic środkowych w pierzejach zastosowany model miasta przewidywał po dwie ulice w narożnikach rynku oraz bloki przekątniowe (jako tereny rezerwowe pod przyszłe obiekty użyteczności publicznej bądź do rozparcelowania dla kolejnych osadników). Dopełnieniem tej kompozycji rodem z renesansu było zlokalizowanie na przecięciu osi głównych obszernego, murowanego, monumentalnego ratusza.

Ratusz ten, podobnie jak inne ratusze miast polskich, był obiektem wielofunkcyjnym [Rosikoń 2000]. O jego powstaniu, pierwotnym wyglądzie, rodzaju przebudów itp. nic nie wiemy, o jego wyglądzie wyobrażenie stanowią jedynie niezbyt stare zdjęcia.



Ryc. 2. Archiwalne zdjęcie ratusza w Żelechowie z ok. 1915, autor nieznan

Fig. 2. Archival photo of the town hall in Żelechów from ca. 1915, author unknown

Wygląd współczesny miasta jest różnorodny. Można zaobserwować, że im bardziej na zewnątrz ośrodka, tym miasteczko jest lepiej zadbane, a domy, kamieniczki, dworki zdradzają dawną świetność, szczególnie te z końca XIX w. Natomiast centrum miasta, za które można uważać Nowe Miasto, budzi grozę. Jeszcze kilka czy kilkanaście lat temu, kiedy opracowywano ostatnie dokumentacje konserwatorskie, być może nie było w stanie takiej „zapaści” jak obecnie.

Wnętrze rynkowe, główną przestrzeń centralną Żelechowa, stanowią pierzeje o różnorodnej architekturze: domów zwartych dwukondygnacyjnych, domków parterowych (rodem z przedmieścia, a nie miasta), wreszcie obiektów o dużej

kubaturze (pierzewa zachodnia i północna od zachodu), które bezpowrotnie zniszczyły charakter i krajobraz kulturowy rynku. Częściowo też zatarły kompozycję nowożytnego placu miejskiego.

Posadzka kamienna rynku w wielu miejscach zapadła się i wymaga gruntownego remontu.

Ratusz – wizytówka miasta – grozi katastrofą budowlaną. Usytuowany w rynku handel obumiera, dając wrażenie, że mieszkańcy Żelechowa odwrócili się od swojego centrum.

### OKREŚLENIE WARTOŚCI ZABYTKOWEJ I KULTUROWEJ OBIEKTU RATUSZA

Wydana w 2000 r. książka J. Rosikonii „Ratusze w Polsce”, ukazuje nieprzecenione wartości polskich ratuszy, które z jednej strony są same w sobie dziełami sztuki, z drugiej zaś są symbolem bogactwa, wielkości i poziomu cywilizacyjnego danej społeczności lokalnej.

W takim świetle chciałoby się zobaczyć również ratusz w Żelechowie. Takie zapewne miał ambicje dziedzic Żelechowa Ignacy Zakrzewski, któremu przypisać można rozmięcenie Nowego Miasta oraz budowę (początek budowy?) ratusza. Obszerny piętrowy obiekt utrzymany jest w stylu neoklasycystycznym, czworoboczny o boku 27 m, położony jest idealnie symetrycznie na rynku z zaznaczonymi osiami i przechodami (płn. – płd. oraz wsch. – zach.). W elewacjach dominują pilastry z uproszczonymi głowicami tokańskimi oraz wydatny gzyms dachowy.

Ale nasza wiedza o ratuszu na tym się kończy. Wiemy, że w IV ćwierci XIX w. był wielki pożar miasta, że na początku XX w. nastąpił bliżej nie znany remont oraz wzmocniono konstrukcję dwóch narożników, dodając dwie potężne przypory na wysokość półtorej kondygnacji. Również zakres remontów ratusza w okresie międzywojennym oraz po II wojnie światowej nie jest znany do końca.

Osobnym problemem ważącym dla oceny wartości kulturowej tego obiektu jest kształt dachu, którego nie znamy. Obecny obiekt ma dach pulpitowy, a więc najtańszy i najprostszy. Nie pasuje on do wystroju elewacji ratusza. Można by go zastosować, gdyby nad gzymsem istniały jakieś elementy zwieńczające (attyka itp.). Ponadto elewacja obecnego ratusza jest nieproporcjonalnie przysadzista, zbyt rozciągnięta w stosunku do wysokości, brakuje jej zdecydowanego wykończenia w postaci dachu.

Kolejną przesłanką określającą wartość ratusza jest jego katastrofalny stan techniczny (Ekspertyza techniczna, oprac. A. Ciaś, marzec 2003). Ponadto obiekt ten musi otrzymać wszystkie nowe instalacje łącznie z kanalizacją, co w sposób oczywisty obniży jeszcze autentyczność substancji zabytkowej 200-letniego obiektu.

Obiekt ratusza jest zabytkowy. Wskazuje na to metryka, styl elewacji, unikalne położenie w mieście, związanie go z wyrafinowaną kompozycją urbanistyczną Nowego Miasta, detal, a także bryła dominująca nad skalą pierzei Nowego Rynku. Niegdysiejsze wartości kulturowe tego obiektu nie są do końca poznane. Zapewne był to wielofunkcyjny obiekt „użyteczności publicznej”, gdyż funkcje ratuszowe (burmistrz miasta w XIX w. urzędował w innym obiekcie), administracyjne, także handlowe, usługowe i inne występowały zawsze, podobnie jak w ratuszach innych miast (np. Oleszyce, Sieniawa, Sandomierz, Cieszanów...).

#### WSTĘPNE WNIOSKI KONSERWATORSKIE DO KONCEPCJI REWALORYZACJI RATUSZA

Ratusz jest wpisany do rejestru zabytków decyzją Konserwatora Zabytków Województwa Warszawskiego nr K1.IV.R.49/8/55 z dnia 25 stycznia 1955 r.

Obiekt ratusza – jak już wspomniano – posiadając wysokie wartości zabytkowe i kulturowe, a zarazem będąc w złym stanie technicznym, winien mieć opracowany specjalny program rewaloryzacji odpowiadający zasadom konserwacji, modernizacji i rewaloryzacji, warunkom technicznym, standardom na miarę XXI wieku; potrzebom miasta (szeroko rozumianym w warunkach gospodarki rynkowej).

W zakresie przyszłej funkcji ratusza planowane jest utrzymanie i rozwinięcie obecnych funkcji obiektu. Należy zlikwidować przystanek PKS z wiatą, a także pomieszczenia dla Policji, która tutaj umieszczona jest przypadkowo (wymagając specjalistycznych przestrzeni i urządzeń). Należy rozwinąć funkcje ratusza poprzez np. reprezentacyjne pomieszczenia dla władz miasta, pokoje gościnne itp. Winno się utrzymać funkcję handlowo-usługową poprzez niewielkie przestrzenie komercyjne do wynajęcia. Proponuje się w ewentualnej przestrzeni poddasza zaprojektować zespół hotelowo-apartamentowy. Zdecydowanie do wykorzystania jest wewnętrzny dziedziniec, który historycznie zapewne pełnił funkcję zaplecza dla sklepików, obecnie jest niewykorzystany i zrujnowany. W tej przestrzeni o wym. 13,2×13,2 m (174 m<sup>2</sup>), przekrytej szklaną powłoką mogłaby znaleźć się gastronomia o wysokim standardzie i zasięgu ponadlokalnym, obsługująca również hotel oraz część reprezentacyjną burmistrza.

Tak skonstruowany program funkcjonalno-przestrzenny zrewaloryzowanego ratusza nie naruszałby jego struktury zabytkowej, a dałby możliwości ekonomiczne przeprowadzania kosztownych remontów konserwatorskich, adaptacyjnych, a w przyszłości środki na pokrycie kosztów eksploatacyjnych.

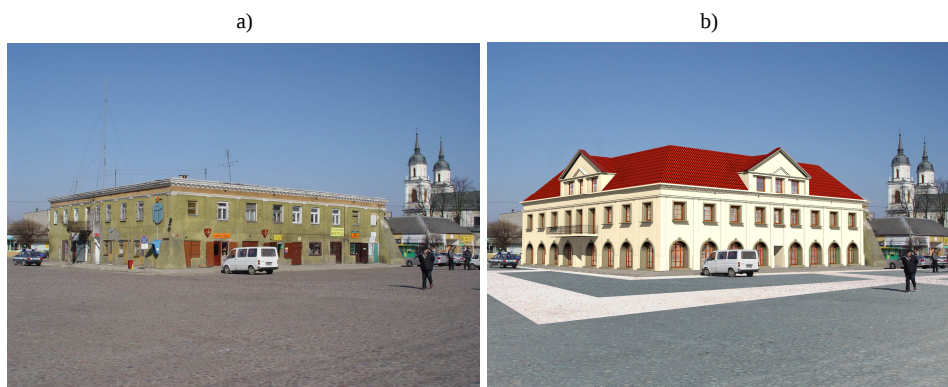
W zakresie konstrukcji obiekt ratusza winien mieć wzmocniony cały układ statyczny według wskazań cytowanej „Ekspertyzy technicznej”. Ponadto planuje się pełne przemurowanie ściany północnej (odchylonej od pionu o 10%!), zniesienie przypór (niespotykanych w elewacjach klasycystycznych obiektów)

i przemurowanie zasadniczych węzłów konstrukcyjnych obiektu. W przypadku zastosowania dwuspadowej więźby dachowej pokrytej dachówką ceramiczną, dającą znaczne obciążenie dodatkowe, należy przewidzieć dodatkowe wieńce ściągające ponad obecnym gzymsem koronującym. Inne ustalenia konstrukcyjno-budowlane zawarte w dokumentacji „Ratusz w Żelechowie...” należy uznać za nadal aktualne. To znaczy należy założyć izolacje poziome i pionowe, wzmocnić fundamenty, które posadowione są na dobrym podłożu, przeprowadzić osuszenie i odgrzybienie obiektu.



Ryc. 3. Nowy Rynek w Żelechowie. Zdjęcie stanu istniejącego: a) widok na południową pierzeję, b) widok na północną pierzeję

Fig. 3. New Market in Żelechów. Photo of the present state: a) view of the southern frontage, b) View of the northern frontage



Ryc. 4. Ratusz na Nowym Rynku w Żelechowie: a) zdjęcie stanu istniejącego, b) projekt, perspektywa

Fig. 4. Town Hall in the New Market in Żelechów: a) photo of the present state, b) design, perspective

W zakresie elewacji obiektu, należy wykonać wymianę stolarki okiennej i drzwiowej na drewnianą, okna skrzynkowe lub zespolone z podziałami jak we wzorniku architektury lokalnej autorstwa J. Teodorowicz-Czerepińskiej z zespo-

łem. Stolarka drzwiowa zewnętrzna indywidualnie nawiązująca podziałami do okiennej. Należy zachować wszystkie zabytkowe (pierwotne) elementy wystroju elewacji, w tym formalny podział osiowy znaczony pilastrowaniem z oryginalnym gzymsem wieńczącym. Dopuszczać można zabiegi rekompozycyjne polegające na:

- rezygnacji z obecnych wejść do boksów sklepowych od zewnątrz, które stanowią „zestawy balkonowe” (drzwi i okna z murkiem podparapetowym). Zastąpić je można pełnymi bądź szklanymi zestawami drzwiowymi. Propozycja tej zmiany na pewno bliższa jest stylowo obiektowi pierwotnemu niż obecne rozwiązania;

- podkreśleniem wieloosiowych (monotonnych) elewacji obiektu przez wprowadzenie łuków pełnych lub odcinkowych uzupełniających kompozycję wejść do sklepów;

- wprowadzenie elementów podkreślających symetrię elewacji i doświetlających użytkową przestrzeń poddasza z zastosowaniem elementów klasycznego tympanonu.

Ratusz położony w środku wielofunkcyjnego rynku Nowego Miasta powiązany jest z jego funkcjami. Jedną z nich jest „przestrzeń ceremonialna – miejsce zgromadzeń, spotkań...”. Funkcja ta winna być zlokalizowana w południowej części rynku, mniej narażonej na ruch komunikacyjny. Od tej strony ratusza zlokalizowany jest balkon na poziomie I piętra obiektu. Balkon ten można lekko poszerzyć i wydłużyć dla wygody potencjalnych użytkowników. Również od tej strony ratusza winny być zaprojektowane (obok istniejącego przechodu na wewnętrzny dziedziniec) przejścia (w sąsiednich sklepach), w których byłyby umieszczone szatnie, węzły sanitarne oraz zaplecze aparaturowe.

## OKREŚLENIE WARTOŚCI KULTUROWEJ RYNKU NOWEGO MIASTA

Rynek Nowego Miasta powstały na końcu XVIII w. prezentuje model typowy dla miast renesansowych w Polsce, tzn. ośrodków gospodarczych znanych od II poł. XVI w. Powstał w okresie, kiedy wzorce modelowe z pierwszej fazy urbanistyki nowożytnej od dawna nie były stosowane, a bodajże ostatnia realizacja tego typu wymieniona w literaturze to Frampol założony w 1736 r.

Rozplanowanie tego rynku opiera się na zasadzie symetrii i osiowości, posiada dwie osie główne – arterie tzn. krzyżowe, zorientowane według stron świata, które stanowią ulice środkowe pierzei rynkowych. Rynek, to kwadrat o boku 2,5×2,5 sznura, zamykają go pierzeje, które stanowią bloki pojedyncze o głębokości 1 sznura. Z każdego narożnika wychodziły po 2 ulice, bloki tzw. przekątniowe stanowiły place pomocnicze rynku (wg T. Zarębskiej) lub place przeznaczone pod lokalizację obiektów ogólnomiejskich, alternatywnie jako tereny rezerwowe pod rozmieszczenie działek siedliskowych dla kolejnych osadników (wg K. Kuśnierza). Na przecięciu arterii krzyżowych zwykle budowano ratusz, jako okazały obiekt wielofunkcyjny, który symbolicznie występował na zamknięciu

perspektywicznym każdej z tych arterii wlotowych, również symbolicznie górował nad dużym rynkiem obwiedzionym drobnymi domkami mieszkańców.

Z tych założeń teoretycznych, odnoszących się do setek realizacji tego modelu w Polsce, w Żelechowie wiele się do dzisiaj zachowało. I to jest zasadnicza wartość zabytkowa i kulturowa rynku Nowego Miasta. Żywiłowo zachodzące procesy inwestycyjne i przekształcenia na terenie naszych miast historycznych w XIX oraz XX w. doprowadziły do zacierania historycznych układów przestrzennych. W Żelechowie zanikają częściowo ulice narożne jako mało potrzebne w rynku, na którym dotychczas mało się działo. Zniknęła ulica środkowa w pierzei zachodniej, ulica środkowa w pierzei północnej jest poszerzona jako główna ulica wlotowa wobec współczesnych potrzeb komunikacyjnych. Następuje też wymiana zabudowy pierzei rynkowych. Jak stwierdzono wcześniej, zabudowa ta jest przemieszana, nie prezentuje wysokich wartości, a domki parterowe, jako przykład architektury tradycyjnej, są mało realne do utrzymania w najbliższych dziesiątkach lat. Dowodzą tego przykłady miasteczek, które wcześniej rozwinęły się po transformacji ustrojowej.

Dużą wartość zabytkową posiada nawierzchnia rynku, może nie ze względu na swoje walory użytkowe, ale przede wszystkim ze względu na oryginalność i autentyczność.

#### WSTĘPNE WNIOSKI KONSERWATORSKIE DO KONCEPCJI REWALORYZACJI WNĘTRZA RYNKOWEGO

We wprowadzeniu do tej części opracowania należy określić, jaką rolę winien odgrywać rynek Nowego Miasta dla Żelechowa w drodze jego rewaloryzacji i rozwoju cywilizacyjnego w XXI w.:

- winien stanowić centrum miasta, w którym zlokalizowane są wszystkie podstawowe funkcje Żelechowa; rozumie się przez to handel i mieszkanie, instytucje administracyjne (lub ich część, np. reprezentacyjna), banki i gastronomia, jednostki usługowe, komercyjne itp.;
- winien stanowić centrum życia miejskiego, miejsce spotkań i wypoczynku, stanowić „przestrzeń ceremonialną” (uroczystości, święta, zgromadzenia), przestrzeń kulturalną (spotkania, koncerty, imprezy i festyny ludowe), wreszcie przestrzeń handlową na wolnym powietrzu (targi sztuki, targi żywności, jarmarki, np. rzemieślnicze itp.);
- winien być (czasowo) węzłem komunikacyjnym centrum, ze wskazaniem na konieczność budowy obwodnicy miejskiej.

Zatem winien stanowić wielofunkcyjne centrum ogniskujące ludność miasta oraz bliskiego regionu. Temu zasadniczemu celowi musi towarzyszyć: pobudzenie ruchu inwestycyjnego i budowlanego (np. przez ułatwienia prawne, kredyty podnoszące atrakcyjność tego obszaru dla inwestorów) oraz podniesienie atrakcyjności wnętrza rynkowego poprzez inwestycję konserwatorską ratusza.



Ryc. 5. Nowy Rynek w Żelechowie. Stan istniejący i stan projektowany: a) pierzeja północna, b) pierzeja południowa, c) pierzeja wschodnia, d) pierzeja zachodnia  
 Fig. 5. New Market in Żelechów. Present and proposed state: a) northern frontage, b) southern frontage, c) eastern frontage, d) western frontage

Z uwagi jednak na wysoką wartość zabytkową oraz kulturową zespołu rynkowego i występujący konflikt interesów na styku inwestor – konserwator zabytków, należy wysunąć szereg wniosków i postulatów konserwatorskich. część z nich została zawarta w dokumentacji J. Teodorowicz-Czerepińskiej, część już po 10 latach jest nieaktualna i wymaga weryfikacji.

1. Układ urbanistyczny. Wykształcony na przełomie XVIII i XIX wieku zespół rynkowy przetrwał zasadniczo bez zmian. Należy dążyć do odtworzenia ciągu ulicy środkowej w pierzei zachodniej rynku oraz reliktowo zachowanych ulic narożnych, choćby w formie ciągów pieszo-jezdnych lub pieszych. Zabudowa pierzei rynkowych winna docelowo zmierzać do wysokości dwóch kondygnacji (z poddaszem użytkowym) z zachowaniem funkcji mieszkalno-usługowych. W przypadku styku domów dwu- i jednokondygnacyjnych winno się dążyć do wyrównania wysokości zabudowy. Domki parterowe w ogrodach winno się zachować reliktowo jak „świadek przeszłości”, a niewytypowane do zachowania winny być zmodernizowane i nadbudowane z dążeniem do zachowania lub przywrócenia linii zabudowy dawnych pierzei. Obiekty dysharmonizujące w pierzei zachodniej i północnej winny ulec rekompozycji z uwypukleniem reliktyw podziałów dzielisk siedliskowych w rynku.

2. Płyta rynku – posiada oryginalną nawierzchnię z kamienia naturalnego położoną tu zapewne w XIX w., a remontowaną w okresie międzywojennym; posadzka jest nierówna i wymaga przełożenia:

- należy przed powyższym remontem wykonać projekt techniczny mediów, które winny być doprowadzone do ratusza, gdyż media te muszą być poprowadzone pod rynkiem podczas remontu posadzki;

- należy wykonać odpowiednią podbudowę płyty rynku przewidującą ciężki sprzęt transportowy oraz tiry dostawcze;

- przy zakładaniu oryginalnej posadzki kamiennej można rozważyć odejście od monotonnego, anonimowego rysunku posadzki na korzyść wydobycia np. osi ulic środkowych pasami kamienia ułożonego pod innym kątem; ta uwaga wiąże się z tym że nie mamy informacji czy obecny stan nawierzchni jest XIX-wieczny czy międzywojenny. Również korzystne byłoby w rysunku nawierzchni zaznaczyć, gdzie jest jezdnia, parking, przystanek, taxi, PKS itp.;

- nawierzchnia rynku winna posiadać własną kanalizację burzową;

- placyki „pomocnicze” przekątniowe do płyty rynku posiadają ciekawe wnioski do użytkowania wysunięte przez J. Teodorowicz-Czerepińską; należy tę grupę wniosków zdecydowanie poprzeć; uzyskanie tych powierzchni docelowo i powiązanie ich z funkcją targową różnego rodzaju, jarmarków ludowych, stałych wystaw i targów, np. budowlanych, dla okolicy przysporzyłoby Żelechowski kolejny mocny czynnik aktywizujący i promujący lokalnych wytwórców.

Uwagi dodatkowe:

– należy dążyć do barwy całej przestrzeni rynku Nowego Miasta utrzymanej w kolorach pastelowych różnych odcieniach beży, czerwieni i zieleni (kolory ciepłe);

– pokrycie dachów: pożądana dachówka ceramiczna jako trwała i praktyczna;

– wnioski do małej architektury, szyldów i reklam, punktów oświetleniowych itp. sformułowane w dokumentacji z 1995 r. należy uznać za aktualne; w rynku winny być przestrzenie wypoczynkowe z grupami stylizowanych ławek; wszystkie elementy małej architektury i urządzenia rynku winny być wykonane przez jednego autora, dla uniknięcia przypadkowych rozwiązań niepasujących do siebie.

– Żelechów wymaga koniecznie obwodnicy celem usunięcia z centrum rynku ruchu tranzytowego; niemniej jednak obecnie należy dopuścić do rynku lokalny ruch kołowy bez ograniczeń, przewidzieć zorganizowany przystanek autobusowy i miejsca postojowe; wzorem innych miast podobnej wielkości ruch samochodowy w miarę rozwoju komunikacji będzie eliminowany z centrum, ale ten proces winien postępować drogą ewolucyjną;

– wnioski do zieleni w rynku są nadal aktualne; istnienie i projektowanie w rynku niskich drzew o kulistej koronie podatnej na przyszczywanie i formowanie jest wskazane; nie istnieje też potrzeba wprowadzania do rynku krzewów, ani zielonych rabat;

– na płycie rynku dopuszczalne jest stawianie przenośnych stołów, szaleśców, kramów, estrad dla okazjonalnych oraz sezonowych imprez.

## PODSUMOWANIE

Wyżej wyprowadzone wnioski i wytyczne konserwatorskie wydają się być zasadne. Choć nie zawsze oparte są o gruntowne badania przygotowawcze (brak źródeł), to uwzględniają całą wiedzę zgromadzoną w poprzednich dokumentacjach konserwatorskich i są zgodne ze współczesnymi zasadami rewaloryzacji.

Natomiast jeżeli chodzi o pełne studium uwarunkowań, a potem fazę planowania (plan miejscowy), to nieodzowne jest wyprzedzenie go profesjonalnymi badaniami źródłowymi (rękopisy, ikonografia, kartografia) oraz badaniami archeologicznymi obejmującymi m.in. teren Starego Miasta oraz dawnego zamku Ciołków. Bez pozytywnych wyników tych badań prawidłowy proces rewaloryzacji Żelechowa może się nie powieść.

## PIŚMIENNICTWO

- Ratusz w Żelechowie (woj. siedleckie). 1981. Dokumentacja naukowo-historyczna, PP PKZ O. Lublin, oprac. W. Boruch (Archiwum Mazowieckiego WUOZ, Delegatura w Siedlcach). Lublin (maszynopis).
- Rosikoń J., 2000. Ratusze w Polsce, Warszawa.
- Studium rewaloryzacji Żelechowa dla potrzeb planu szczegółowego, 1995. Zespół Dokumentacji Historycznej S.C. Mansarda, oprac. J. Teodorowicz-Czerepińska i in., Lublin (maszynopis).
- Żelechów, województwo siedleckie. 1987: Studium historyczno-urbanistyczne miasta, PP PKZ o. Lublin, Zakład w Siedlcach, oprac. M. Dauksza, (Archiwum Delegatury w Siedlcach). Siedlce (maszynopis).

### ŻELECHÓW – REMARKS ON THE RENOVATION OF A HISTORIC TOWN CENTRE

**Abstract.** The paper presents a conception of renovating a small historic town of Żelechów. The conception involves the renovation of the town centre: (reconstruction of) the town hall, renovation and modernisation of two frontages of the market square and transformation of the remaining two. Furthermore, the authors propose to modernise the market square's surface and to introduce harmoniously composed green areas.

**Key words:** Żelechów, renovation, historic town, market square, town hall