

---

# I.

## Wprowadzenie

---

---

Niniejsza publikacja stanowi w zamyśle autora podsumowanie jego wieloletnich, prowadzonych od 1977 r. badań dotyczących problematyki konserwatorskiej i dalszych perspektyw adaptacji oraz udostępnienia zespołu architektonicznego w Nowym Wiśniczu. Powyższe zagadnienia omówione zostaną na szerszym małopolskim, polskim i europejskim tle. W pracy zawarta jest też analiza wpływu atrakcyjności zabytków i krajobrazu kulturowego Nowego Wiśnicza na rozwój ruchu turystycznego w regionie, przeprowadzona pod kątem oczekiwań zróżnicowanych grup docelowych: turysty masowego i elitarnego, biznesowego oraz młodzieży szkolnej.

Napisanie monografii poprzedziły wieloletnie, szeroko zakrojone badania archiwalne, kartograficzne, bibliograficzne i terenowe, w których autor łączył metody pracy historyka architektury z wiedzą wykładowcy i współprojektanta hoteli.

Dzięki prowadzonej w ostatnim czasie edukacji społecznej także masowy turysta docenia znaczenie zabytków architektury jako składnika dziedzictwa, który wzbogaca i edukuje historycznie daną społeczność, a także buduje jej poczucie wartości<sup>1</sup>. Na ziemi krakowskiej zachowało się 41 zamków (31 z nich umieszczono w rejestrze zabytków), w tym 10 w dobrym stanie (Wawel, Wieliczka, Niedzica, Pieskowa Skała, Pilica, Wiśnicz, Tropsztyn, Oświęcim, Spytkowice, Dębno); pozostałe istnieją w formie ruin<sup>2</sup> lub relikwów archeologicznych<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> J. Mikułowski-Pomorski, *Czy turystyka chroni historyczne dziedzictwo*, w: *Dziedzictwo a turystyka*, Kraków 2001, s. 158–164; J. Smoczyński, *Zamki w Polsce. Przewodnik*, Carta Blanca, Warszawa 2009.

<sup>2</sup> B. Szymgin, *Historyczna ruina w świetle teorii konserwatorskiej i współczesnych uwarunkowań*, w: L.M. Lewicka (red.), *Zabytkowa architektura obronna – współczesne dylematy konserwatorskie*, w: „Architektura Obronna”, I, Srebrna Góra 2007, s. 30–41. Z ekspozycją zabytku (zamku) wiążą się następujące zagadnienia: kontekst kulturowy, indywidualny obszar oddziaływania przestrzennego; działania w ramach systemu informacji wizualnej, walor dydaktyczny; tworzenie więzi między lokalnymi społecznościami a zabytkiem.

<sup>3</sup> R. Barełkowski, *Wnioski odnoszące się do postępowania z ruinami zamków*, w: *Zabytkowa architektura obronna – współczesne dylematy konserwatorskie*, w: „Architektura Obronna”, I, Srebrna Góra 2007, s. 296.

Aby możliwe było przeprowadzenie szczegółowych badań, autor wydzielił z zespołu zamków małopolskich trzy grupy; jako kryterium przyjął obszar geograficzny, ograniczony do historycznej ziemi krakowskiej w zmiennych granicach do końca XVIII w. Pierwszą grupę najbardziej zbliżonych chronologicznie i pod względem planu oraz bryły do zamku wiśnickiego tworzą warownie: Krzyżtopór w Ujeździe, w Łańcucie, Pilicy i Pieskowej Skale.

Do drugiej należą budowle położone dalej od Krakowa, ale stanowiące analogie pod względem koncepcji zagospodarowania: Baranów Sandomierski i Krasiczyn. Do trzeciej grupy należy kilkanaście zamków położonych na dawnym trakcie prowadzącym z Węgier do Wielkopolski, ważnych ze względu na możliwość włączenia z Wiśniczem do jednej trasy. Najciekawsze z nich – Ojców, Pieskowa Skała, Ogrodzieniec, Bobolice, Mirów, Grodzisko – są zgrupowane wzdłuż zachodniej granicy Małopolski i Śląska po obu jej stronach<sup>4</sup> oraz w dolinie Popradu i Dunajca (Lubowla, Muszyna, Nowy Sącz, Rożnów, Rytro, Czchów, Tropsztyn, Melsztyn). Odnaleźć je można na mapie atrakcji turystycznych Małopolskiej Organizacji Turystycznej<sup>5</sup>.

## 1. Nowy Wiśnicz – lokalizacja i zabytki architektury

Siedemnastowieczny Nowy Wiśnicz<sup>6</sup>, usytuowany 6 km na południe od Bochni (królewskiego miasta lokowanego w 1253 r.) i 45 km od Krakowa, jest łatwo dostępny ze zjazdu z realizowanej autostrady A-4. Malowniczo usytuowany na Pogórzu Karpackim, ma wspaniałą mikroklimat, na który wywierają wpływ duże kompleksy lasów. Położenie w sąsiedztwie tak dużej aglomeracji, jaką jest Kraków, sprawia, że miasteczko może stać się atrakcyjną bazą wypoczynkową dla mieszkańców metropolii.

Na architektoniczny zespół rezydencjonalny magnackiego rodu Lubomirskich składają się: zamek, pozostałości dawnego, obronnego klasztoru karmelitów bosych oraz miasto (podzielone do 1942 r. na część chrześcijańską i żydowską). Każdy z tych elementów przeanalizowano w niniejszym opracowaniu pod kątem następujących zagadnień: problematyki historyczno-artystycznej, konserwatorskiej i możliwości adaptacji. Zamek położony

---

<sup>4</sup> Z. Holcer, *Zarys historii Grodziska koło Skąły w średniowieczu. Odkrycie trzeciego średniowiecznego murowanego zamku na terenie OPN*, w: J. Partyka (red.), *Badania naukowe w pld. części Wyżyny Krakowsko-Częstochowskiej*, Ojców 2001, s. 354–370.

<sup>5</sup> <http://www.malopolska.pl> [10. 2012], projekt: mediadesign, za: <http://www.media-design.com.pl>.

<sup>6</sup> Miasto Nowy Wiśnicz, zwane też Wiśnicz, sąsiaduje ze starszym XIV-wiecznym Starym Wiśniczem (od wschodu).

jest na wysuniętym cyplu wzgórza zamykającego miasto od wschodu, na którego przewyższeniu wznosi się dawny klasztor karmelitów bosych; wzgórze otacza rzeczka Leksandrówka. Dobrze zachowały się fortyfikacje z pierwszej ćwierci XVII w.

Dawna rezydencja Lubomirskich w Nowym Wiśniczu zasługuje bez wątpienia na szersze udostępnienie turystom. Obecna oferta przygotowana przez zarządzających zamkiem – ekspozycje i imprezy kulturalne o niewysokim poziomie merytorycznym i dydaktycznym – jest niedostosowana do potrzeb współczesnej turystyki. Autor pragnie w tej pracy zaproponować inne rozwiązanie, a także przedstawić możliwość usytuowania w dawnej rezydencji ośrodka konferencyjnego. Projektując adaptację zamku należy rozpatrzyć możliwość umieszczenia w nim hotelu wysokiej kategorii, oryginalnie i stylowo wyposażonego. Taka oferta niewątpliwie przyciągnęłaby do miasteczka podróżnych zainteresowanych wypoczynkiem w zabytkowych wnętrzach.

Obecnie w miasteczku ma siedzibę regionalne muzeum pod nazwą Instytucja Kultury – Muzeum Ziemi Wiśnickiej, obejmujące też zamek Lubomirskich, zarządzane przez miejscowe władze samorządowe oraz Muzeum Pamiątek po Janie Matejce w dworku podmiejskim „Koryznówka” Serafińskich, należącym do spadkobierców. Atrakcją dla miłośników malarstwa Matejki są dwa obrazy: *Wskrzeszenie Łazarza* w farze i wizerunek Matki Boskiej w kościele parafialnym pw. św. Wojciecha w sąsiednim Starym Wiśniczu. Nowy Wiśnicz otoczony jest wsiami, których mieszkańcy kultywują tradycyjne obrzędy (np. strojenie palm wielkanocnych w Lipnicy Murowanej), a także wytwarzają i handlują produktami regionalnymi do których zalicza się m.in. tradycyjny chleb lipnicki; region wpisuje się zatem w chętnie uprawianą turystykę kulturową.

## 2. Problemy własnościowe, organizacja prac konserwatorskich oraz przygotowanie niezbędnej dokumentacji do prac adaptacyjnych

Rozpoczynając prace warto pamiętać o podstawach konserwacji zabytków<sup>7</sup>. Najstarsze prace konserwatorskie w pierwszej połowie XIX w. prowadzono nie naruszając zasady symbiozy romantycznego krajobrazu

---

<sup>7</sup> B. Szmygin, *Kształtowanie konserwacji zabytków i doktryny konserwatorskie w Polsce w XX wieku*, Lublin 2000.

z ruinami (teoria Johna Ruskina)<sup>8</sup>. Pod koniec XIX w. zmieniło się jednak podejście do prac konserwatorskich, do czego przyczyniły się rozwiązania teoretyczno-praktyczne Viollet-le-Duca<sup>9</sup>, zaczęto bowiem przywracać piękno przez „jednolitość stylu”<sup>10</sup>. Zamki w Kórniku, Malborku, restaurowane przez Konrada Steinbrechta przed 1939 r. oraz w Będzinie i Lublinie odbudowano według reguł historyzmu, eksponując formę, jednocześnie nadając<sup>11</sup> sentymentalno-romantyczne znaczenie. Do przeciwników teorii historyzmu, głoszonej przez Viollet-le-Duca, należeli Max Dvořák i Karol Lanckoroński<sup>12</sup>, którzy doceniali wartość autentyku i kolejnych nawarstwień<sup>13</sup>. W XX w. Alois Riegl sformułował naukowe podstawy ochrony i konserwacji zabytków: główne zadanie to podtrzymać autentyzm<sup>14</sup>, a konserwacja jest procesem ciągłym (*conservatio aeterna creatio est*)<sup>15</sup>. W Wielkiej Brytanii ochroną dziedzictwa historycznego zajmują się: National Trust i English Heritage, organizacje non-profit, które objęły opieką 350 otwartych dla turystów zabytków<sup>16</sup>. Priorytetem jest około 150 zabytków na państwowej liście. Określiły model prac konserwatorskich, wykluczających rekonstrukcje, zalecając „interwencje w trakcie reperacji, które są niezbędne dla stabilności i konserwacji obiektu”<sup>17</sup>, np. poręcze, żelbetowe konstrukcje wzmacniające. Ogranicza się zabiegi do niezbędnych, cyklicz-

<sup>8</sup> I. Szmelter, *Strategia decyzyjna i projektowanie konserwatorskie na tle przeglądu doktryn konserwatorskich*, w: „Biuletyn Informacyjny Konserwatorów Dzieł Sztuki”, 2(41), 2000, s. 61–63; A. Kadłuczka, *Ochrona zabytków architektury*, Kraków 2000, I, s. 103–104 i 136–137.

<sup>9</sup> Emanuel Viollet-le-Duc (1814–1879) – architekt, konserwator, twórca puryzmu stylowego, metody poprawiania i uzupełniania budowli w imię czystości stylu, kierował restauracją katedr Notre Dame w Paryżu, Vezelay, Amiens, St. Nazaire, opactwa St. Denis, zamku Pierrefonds, Carcassonne, miał wpływ na konserwację zamku w Gołuchowie.

<sup>10</sup> P. Dettloff, *Odbudowa i restauracja zabytków architektury w Polsce w latach 1918–1930, teoria i praktyka*, w: „Ars vetus et nova”, XXIII, Kraków 2006. Koncepcja ta jest oceniana krytycznie.

<sup>11</sup> E. Poncelet, *Le chateau de Pierrefonds*, w: „Europa Nostra”, 61, 2006, s. 77–89.

<sup>12</sup> F. Fuchs, *Z dziejów odnowienia zamku na Wawelu 1905–1939*, Kraków 1962; A. Majewski, *Wawel, dzieje, konserwacja*, Warszawa 1993, s. 53–54. Po wygłoszonym w Wiedniu dnia 21 maja 1908 r. referacie Dvořáka odrzucono projekt odnowienia pałacu na Wawelu przygotowany przez Zygmunta Hendla, w którym wprowadzono fantazyjne ukształtowanie kominów i kolorowe dachówki.

<sup>13</sup> J. Frycz, *Restauracja i konserwacja zabytków architektury w Polsce w latach 1795–1918*, Warszawa 1975.

<sup>14</sup> Alois Riegl (1858–1905) – austriacki teoretyk sztuki, reorganizator służby konserwatorskiej w Cesarstwie Austrii; por. K. Piwocki, *Alois Riegl pierwszy nowoczesny teoretyk sztuki*, Warszawa 1976.

<sup>15</sup> P. Stępień, *Konserwacja Wawelu w świetle doktryn konserwatorskich*, w: OZ, 1, 2009, s. 83–99.

<sup>16</sup> Kilkutygodniowy pobyt autora tekstu w Anglii w ramach programu tematycznego British Council w 1996 r.

<sup>17</sup> J. Lewicki, *Ruiny jako atrakcja turystyczna, o różnych metodach aranżacji ruin dawnych budowli w Anglii i w Polsce*, w: „Zabytki”, 2002, 3 (8), s. 14–16.

nie powtarzanych prac konserwatorskich i zaprojektowania otaczającej zieleni jako ram zabytku. W każdym zabytku zatrudniony jest strażnik, który zarazem dba o zieleń.

Zgodnie z rozdz. 2 art. 7 ustawy *O ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* formami ochrony zabytków w Polsce są: wpis do rejestru zabytków, uznanie za pomnik historii, utworzenie parku kulturowego, ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz ewidencja zabytków. Tylko pierwszy ujawniany jest w księdze wieczystej i w katastrze nieruchomości i skutkuje sankcjami prawnymi (karnymi). Rejestr jest niejednolity w skali kraju, ponieważ różne kryteria obowiązują w różnych województwach, a ponadto nie jest dostępny w wersji *on line*, w trybie tym może być też wpisane otoczenie zabytku. Wpis do rejestru (decyzja) następuje na wniosek WKZ z urzędu lub właściciela obiektu (art. 9 pkt 1, 2).

Z kolei powołanie parku kulturowego – jako ochrony krajobrazu kulturowego – wiąże się z uchwałą radnych danej gminy i z ograniczeniami budowlanymi, a więc z konfliktami interesów<sup>18</sup>. Sankcje to kary administracyjne. Znowelizowana 18.03.2010 r. Ustawa (Dz.U., 75, poz. 474, od 5.06.2010) zmienia charakter prawny gminnej ewidencji zabytków, zazwyczaj opiekuje się nimi samorządowy konserwator zabytków (SKZ). Nowela przerzuca finansowanie na samorząd, a sam właściciel nie może ubiegać się o dotację, bo nie ma wpisu do rejestru<sup>19</sup>.

Pozwolenie WKZ wymagane jest do prowadzenia w zabytku rejestrowym badań, prac konserwatorskich, restauratorskich, budowlanych, robót w otoczeniu zabytku, podejmowania innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku.

Jedną z pierwszych inicjatyw dotyczących Wiśnicza i otoczenia był pomysł (1977 r.) dotyczący utworzenia Zabytkowej Struktury Przestrzennej (formuła parku kulturowego istnieje od 2003 r.)<sup>20</sup>, co nie zostało podjęte ze

<sup>18</sup> Utworzenie Lotniczego Parku Kulturowego wywołało protest radnych, mimo zapisu ochronnego w miejscowym planie, a procedura wpisu do Rejestru Zabytków trwa przewlekłe wobec sprzeciwu właściciela (wojska), który wystawia zabytek na przetarg (część terenu obejmuje MLP). Pierwszy zrealizowany w Polsce Forteczny Park Kulturowy Sp. z o.o. Srebrna Góra (w górach Sowich), wsparty przez Politechnikę Wrocławską i ICOMOS, gminę Stoszowice w 2002 r., obejmuje pełnoprogramową aktywizację turystyczną gór najwyższej położonej w Polsce fortecy, pozostałości kolei zębatej, 30-metrowe wiadukty, szlaki piesze, rowerowe, narciarskie, zaplecze hotelowe i gastronomiczne.

<sup>19</sup> J. Janczykowski, *Kilka uwag WKZ do Ustawy OZiOpnZ*, w: „Biuletyn Informacyjny PKN ICOMOS”, 3 (18) 2012, s. 11–14. Małopolski WKZ jest zdania, że samorządowy konserwator winien podlegać WKZ, ten ostatni powinien być stroną w postępowaniach administracyjnych prowadzonych przez SKZ, uzgadniać z urzędu Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania oraz zapisy w Miejscowych Planach Zagospodarowania Przestrzennego.

<sup>20</sup> H. Pieńkowska, *Nowa metoda planownia konserwatorskiego*, w: TKUiA, XI, 1977, s. 107–114.

względów proceduralnych. W 2009 r. w prasie pojawiła się koncepcja wpisania zamku na listę pomników historii<sup>21</sup>. Ustawa nie określa zasad ochrony takiego obiektu, ale wyróżniony tym tytułem przez Prezydenta RP zabytek zostaje zaliczony do najważniejszych obiektów o znaczeniu ogólnokrajowym, czemu jedynie towarzyszy większy prestiż i szansa na pozyskanie środków z Ministerstwa Kultury lub funduszy unijnych. W imię doraźnej korzyści, aby w sposób dowolny dysponować swoją nieruchomością, właściciel w sposób niezgodny z prawem może podjąć próbę wykreślenia zabytku z rejestru na podstawie zmian, powodujących utratę wartości historycznej, za zgodą Ministra Kultury. Koszty ochrony dziedzictwa kulturowego (zabytku) uważane są coraz powszechniej za dobrą inwestycją.

Poszczególne etapy prac konserwatorskich stanowią zazwyczaj: ocena stanu technicznego, zabezpieczenie zabytku, etap badań, opracowanie programu prac konserwatorskich oraz harmonogram i kosztorys. Artykuł 25 ustawy *O ochronie zabytków* dotyczy koniecznego posiadania dokumentacji konserwatorskiej<sup>22</sup>. Z etapem zabezpieczenia budowli wiąże się analiza materiałów i technologii murów. Badania statyczne i struktury geologicznej podłoża czasami wymuszają pilne wprowadzenie zabezpieczeń prewencyjnych konstrukcji, np. zniszczonych lub brakujących sklepień i murów, bez ingerowania w zachowane formy. Na tym etapie rozwiązuje się problemy techniczne izolacji pionowej i poziomej, wykonanie przepon przeciwwilgociowych poprzez iniekcje, a także mikropalowanie fundamentów<sup>23</sup>. Wzmocnienie budynku umożliwiają coraz powszechniejsze pale wiercone (prefabrykowane, formowane w gruncie z rurą osłonową lub bez, wypełnione betonem lub żelbetem, zawierające element nośny, np. kształtownik stalowy)<sup>24</sup>. Wiedza technologiczna w połączeniu ze znajomością rzemiosła jest niezbędna podczas prac renowacyjnych. Najwięcej problemów stwarza nietrwała cegła, mniej natomiast kamień naturalny. Jest on jednak zróżnicowany ze względu na odporność, nie tylko pod kątem kształtu, koloru i właściwości zewnętrznej powierzchni, ale także właściwości fizycznych i chemicznych, toteż niezbędne jest rozpoznanie gatunku. Błędy spowodowane złą jakością produktów i nieprofesjonalnym wykonawstwem prac mogą prowadzić do nieodwracalnych strat w detalu architektonicznym.

---

<sup>21</sup> A. Wójcik-Łużycki, *Zamek w Wiśniczu – pomnik historii*, w: „Wiadomości Konserwatorskie” nr 25, 2009, s. 88–95.

<sup>22</sup> Art. 25.1 pp 1, 2, 3 Ustawy o Ochronie Zabytków i Opiece nad Zabytkami: wymóg posiadania dokumentacji

<sup>23</sup> Przykładem najnowocześniejsza technologia Deitermanna, która zakłada obustronne, wiercone iniekcje w murach i nasączenie preparatem, tworzącym izolacyjną, przeciwwilgociową, szczelną membranę.

<sup>24</sup> B. Kłosiński, *Współczesne pale wiercone*, w: „Inżynier Budownictwa” nr 2, 2010, s. 57–62 i 4/2012.



Problemem są kwestie technologiczne związane ze starszymi materiałami używanymi w konserwacji. Do lat 90. XX w. chętnie stosowano w tynkach zewnętrznych i wewnętrznych, jak w Wiśniczu, jako materiał silniej wiążący cement – zamiast wapna dołowanego, wymagającego czasu potrzebnego do wygaszenia. Widoczne są odparzenia. Obecnie w renowacji zabytków łatwo wykorzystać nowe technologie hydrofobowych szeregoporowych, paroprzepuszczalnych tynków „oddychających” na bazie naturalnego tufu wulkanicznego, zapraw renowacyjnych, farb mineralnych i krzemorganicznych, które są bezpieczne dla zabytku.

Wynikiem badań archiwalnych oraz terenowych archeologicznych i architektonicznych powinno być rozpoznane takich elementów zabytkowego układu przestrzennego, jak granice działki, narys i gabaryty zabudowy, układy komunikacyjne w postaci schodów, amfilad, galerii, korytarzy, dyspozycja i kompozycja otworów w elewacjach. Doskonalone są metody badań zabytków, stosowanie nieinwazyjnych technik rozpoznawczych (georadar), lokalizacji detali i oceny ich stanu.

Dokumentacja stratygraficzna<sup>25</sup> ukazuje ukryte pod późniejszymi nawarstwieniami elementy zabytkowej konstrukcji (stropy), wystroju wnętrz i elewacji (polichromie, sztukaterie, kamieniarkę portali i okien, rzeźby, posadzki) itd. Umożliwia to waloryzację budowli i uwzględnienie w projekcie zasad ochrony, zachowanie i ekspozycję układów przestrzennych, wnętrz i ich dekorację<sup>26</sup>. Jeśli badania okażą się niekompletne, można spodziewać się w trakcie realizacji przypadkowych zniszczeń lub odkryć, np. belkowych stropów, polichromii, kamieniarki; wymagają one korekt w projekcie architektonicznym. Skutkować to może stratami finansowymi oraz zatrzymaniem budowy i jej dezorganizacją. Na wniosek właściciela WKZ przedstawia w formie pisemnej zalecenia konserwatorskie określające sposób korzystania z zabytku, jego zabezpieczenie, wykonywanie prac konserwatorskich, a także zakres dopuszczalnych zmian możliwych do wprowadzenia w zabytku. Każde zadanie konserwatorskie i adaptacyjne wymaga indywidualnego rozwiązania, odrębnych metod badawczych i wykwalifikowanych wykonawców o uprawnieniach konserwatorskich<sup>27</sup>. WKZ może (w wydanej opinii) narzucić odtworzenie nieistniejących elementów, jeśli dysponuje wystarczającą ikonografią. Decyzje winny być podejmowane na podstawie pełnych pomiarów i pełnych badań, także

<sup>25</sup> M. Brykowska, *Metody pomiarów i badań zabytków architektury*, Warszawa 2003.

<sup>26</sup> M. Brykowska, *Zabytki architektury obronnej jako element krajobrazu...*, w: M.L. Lewicka (red.), *Ochrona zabytków architektury obronnej teoria a praktyka*, Warszawa 2008, II, s. 9–28

<sup>27</sup> Na sposób postępowania wskazują opracowane jako obowiązujące doktryny konserwatorskie: Karty Ateńska (1931); Wenecka (1964) nowa definicja zabytku; Krakowska (2000) ochrona zespołów miejskich i wiejskich w krajobrazie, w który zabytek został wkomponowany.

analityczno-porównawczych wraz z określeniem wartości krajobrazowej. Programy prac konserwatorskich, które określają cele i priorytety, zakres i sposób ich prowadzenia oraz wskazują na niezbędne materiały i technologie, sposób zagospodarowania zabytku wraz z otoczeniem oraz korzystania z niego, z uwzględnieniem ekspozycji jego wartości, muszą być uzgodnione z WKZ<sup>28</sup>. Kontroluje on przestrzeganie przepisów dotyczących ochrony zabytków i jest zobowiązany do nieodpłatnego udostępniania do wglądu posiadanej dokumentacji przedmiotowej budowli<sup>29</sup>. Dopuszcza się różnicowanie rygorów ochrony, zasad zagospodarowania i użytkowania w odniesieniu do stref otoczenia zabytkowego zespołu<sup>30</sup>. Należy ostrożnie podchodzić do umieszczania w ziemnych umocnieniach urządzeń technicznych i zmiany zewnętrznego wyglądu, jak w Wiśniczu, gdzie w wały zamku w kurtynie południowo-wschodniej wprowadzono sanitariaty dla turystów i wentylatornię.

Współpraca architekta z konserwatorem-badaczem jest bezwzględnie wymagana od rozpoczęcia ważnego etapu wykonywania odkrywek tynku. Kolejne etapy prac badawczych prowadzą do interdyscyplinarnych założeń do wytycznych konserwatorskich do projektu. Zanim będzie można zaprosić do zamku współczesnych turystów, należy podjąć działania zmierzające do jego adaptacji, tj. zagospodarowania. Dokumentacja – projekt adaptowanego zabytku – musi zawierać wszystkie branże (plan BIOZ), oświadczenia projektantów o zgodności z prawem budowlanym, akceptację instytucji związanych z bezpieczeństwem użytkowników (konstrukcji, przeciwpożarowej, sanitarnej, pracy PIP itd.), pozwolenie konserwatorskie, pozwolenie na budowę. Projekt powinien być bezwzględnie oparty na aktualnych mapach geodezyjnych i zawierać inwentaryzację geodezyjną, powykonawczą. Wymagania powyższe regulują ustawy o *Ochronie Zabytków i Opiece nad Zabytkami; Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym; Prawo Budowlane* (art. 34 ust. 3 pkt 1); *Prawo Geodezyjne* (wszystkie uchwalone w 2003 r.)<sup>31</sup>.

WKZ z urzędu ukierunkowuje działania związane z adaptacją zabytków, głównie tych wpisanych do rejestru; ma realną możliwość kontroli przebiegu prac na poszczególnych etapach; może wydawać zalecenia pokontrolne, wstrzymać lub przeprowadzić określone prace czy nakazać

<sup>28</sup> S. Karczmarczyk, P. Stępień, Częściowa rekonstrukcja jako metoda zabezpieczenia zabytkowej ruiny – aspekty techniczne i doktrynalne na przykładzie zamku w Czorszynie, w: Ż. Janowski (red.), IV. Konferencja Naukowo-Techniczna: Inżynierskie problemy odnowy staromiejskich zespołów zabytkowych, Kraków 1998 (Kraków 2000), s. 66.

<sup>29</sup> W Małopolsce sytuacja pod względem dokumentacji konserwatorskiej jest najlepsza, gdyż istnieją kompletne białe karty zabytków.

<sup>30</sup> Kartograficzne udokumentowanie zasobów budownictwa obronnego w Polsce. Połowa XVIII do XX w., projekt badawczy KBN 7T07F03610, praca zespołowa pod kierunkiem A. Gruszeckiego, Warszawa 1997.

<sup>31</sup> <http://www.abc.com.pl/serwis/du/2004/1945.htm> [10. 2012 r.].



przywrócenie zabytku do poprzedniego stanu. W tym ostatnim przypadku wydaje decyzję zabezpieczoną hipoteką przymusową.

Efektywna może być wyłącznie stała współpraca nadzoru konserwatorskiego, projektanta i wykonawcy, czasem w konflikcie z interesem właściciela, począwszy od etapu projektu poprzez nieprzewidywalne w projekcie sytuacje w trakcie prac, wymagające szybkiej decyzji. Właściciel zgodnie z ustawą ma obowiązek w ramach działań konserwatorskich powstrzymania procesu niszczenia zabytku<sup>32</sup> i uszanowanie oryginalnej substancji zabytku i wszystkich jego wartości, zgodnie z zasadą niezbędnej ingerencji preferowanie czytelności działań, stosowanie odwracalnych metod i materiałów, wykonywanie wszelkich prac na najwyższym poziomie<sup>33</sup>. Wskazana jest edukacja polegająca na uświadomieniu wartości zabytku, którą powinni zostać objęci urzędnicy, właściciele, użytkownicy zabytków, bo „nie konserwatorzy będą decydowali o postępowaniu z zabytkami ale wolna gospodarka, będą podporządkowani zachciankom właścicieli zamków”<sup>34</sup>. Odpowiednie szkolenia mają być organizowane także dla prokuratorów.

Adaptacja nieruchomości o wartości historycznej na cele hotelowe lub konferencyjne napotyka w Polsce przeszkody, którymi są brak ustawy reprivatyzacyjnej oraz wielokrotnie zmieniające się przepisy dotyczące kategoryzacji<sup>35</sup>. Odnosząc się do pierwszego uregulowania należy zauważyć, iż więcej zabytków oddali dawnym właścicielom Węgry, Czesi i Słowacy, u których uchwalono taką ustawę i na jej podstawie zwrócono m.in. w końcu roku 2009 zamek Zbraslav prawnym spadkobiercom, a Galerię Obrazów<sup>36</sup> przeniesiono do pałacu Kinskich w Pradze<sup>37</sup>. Adaptacje są bardzo drogie, tak iż nawet bogatsze państwa (Czechy) organizują na te cele społeczne zbiórki. Ze zbiórek organizowanych przez Narodni Pamatkovy Ustav z siedzibą w Pradze finansowane są docelowe inwestycje w zabytkach, które często obejmują uporządkowanie i urządzenie otoczenia zamków<sup>38</sup>. Z ko-

<sup>32</sup> A. Gruszecki, *Trwała ruina zamku w Ogródzieńcu – próba adaptacji angielskiej szkoły konserwacji ruin*, w: OZ, 1977, 1–2, s. 31–44: zasada „primum non nocere”.

<sup>33</sup> J. Bogdanowski, W. Borusiewicz, *Konserwacja zabytków budownictwa murowanego*, Warszawa 1971, s. 7.

<sup>34</sup> B. Szymgin, *Ochrona ruin w Polsce...*, w: *Obronna...*, III, op. cit., s. 23.

<sup>35</sup> Wiceprezes Zarządu Głównego Polskiego Towarzystwa Ziemiańskiego Marcin Schirmer. „Rzeczpospolita” 7 II 2009, s. A-9: ustawa przygotowana przez rząd Jerzego Buzka w latach 90. została zawetowana przez prezydenta Aleksandra Kwaśniewskiego.

<sup>36</sup> <http://prague-information.en/index.php?act=dtl-mw=237>, [11. 2009]; <http://www.mpu.3.zbraslav> [12.2012].

<sup>37</sup> <http://www.euromuse.net/en/museums/view-in/narodni-gal>, [11. 2009].

<sup>38</sup> <http://www.npu.cz//prur/novin/news.detail> [11. 2009]. Praski NPU udziela pomocy, konsultacji i rad w zakresie: ustawodawstwa, konserwacji, pozwoleń na restaurację, waloryzacji zabytków, opracowania dokumentacji, bibliografii zabytków, organizuje zbiórki pieniężne na wyposażenia kaplicy zamkowej w Breznicy, systemu informatycznego w Karlstejnie, organy w kaplicy w zamku Krivoklat, renowacja biblioteki w zamku Horovice, parking

lei fundacja Księcia Walii Karola odnowiła i zaadaptowała kilka zamków w Europie<sup>39</sup>. Podjęto próbę odnowy zabytków w Kotlinie Jeleniogórskiej w ramach Fundacji Doliny Pałaców i Ogrodów, najbardziej udane realizacje – to hotele w pałacu Wojanów i Łomnicy<sup>40</sup>. Jak widać z przytoczonych przykładów, są różne drogi postępowania z zabytkami, może któreś z doświadczeń udałoby się przenieść na grunt Wiśnicza.

W Polsce rządowy projekt ustawy o zadośćuczynieniu z tytułu nacjonalizacji nieruchomości w latach 1944–1962 (rodzaj ustawy reprivatyzacyjnej) nie przyjmuje zasady zwrotu mienia, a więc zła jest podstawa prawna. Często pozostające w gestii Skarbu Państwa lub samorządów – na podstawie ustawy komunalizującej z lat 90. – zespoły zamkowo-pałacowo-parkowe są w rzeczywistości zaniedbane i pozbawione opieki<sup>41</sup>. Wpływ na tę sytuację wywiera brak zainteresowania obecnych gospodarzy oraz niezbędnych funduszy.

Aby objąć we władanie zabytkową nieruchomość, można ją albo odzyskać, co jest trudne, albo kupić. Odnosząc się do pierwszej z wymienionych sytuacji należy wspomnieć, iż w toku są liczne sprawy sądowe o zwrot zabytkowych budynków, w przypadku których szansę zwrotu daje udowodnienie, że nie były związane funkcjonalnie i integralnie z produkcją rolną i nie mogły być przejęte na podstawie dekretu o reformie rolnej z 1944 roku. Przykładem nieudanej próby odzyskania zabytkowej nieruchomości jest sprawa majątku w Zbylitowskiej Górze. W latach 90. spadkobiercy wnieśli do Sądu Administracyjnego pozew o zwrot zabudowań dworskich i 3,46 ha resztówki, a gdy w 2002 r. wojewoda odmówił, powołując się na dekret o reformie rolnej z 26 września 1944 r., złożyli – bezskutecznie – odwołanie do Ministerstwa Rolnictwa. 21 marca 2010 r. Trybunał Konstytucyjny uznał, że sądy powszechne mogą orzekać, czy dana nieruchomość podpadała pod dekret o reformie rolnej, po opinii właściwego wojewody lub Ministerstwa Rolnictwa.

Udanym przykładem odzyskania jest pierwszy etap zwrotu Krasiczyna Sapiehom prawomocną decyzją wojewody podkarpackiego z 9 czerwca 2012 r. Agencja Rozwoju Przemysłu nie odwołała się od decyzji, że zamek i park o powierzchni 14, 47 ha nie podlegały zapisom dekretu z 26 września 1944 r. Zespół otrzyma wnuk ostatniego właściciela, 82-letni Michał

---

i altanę w Mnisku nad Brdą, odnowa zamkowych parków w Mnichowem Hradistu, Veltrusach, a także ogrodów w klasztorze w Sazavie.

<sup>39</sup> <http://www.PrinceofWalesCharlesFoundations> [10.2011]; J. Kałucki, Książę Karol na odsiecz zabytkom, „Rzeczpospolita” 16.03.2010, s. A-7.

<sup>40</sup> Na ponad 30 zamków i pałaców odnowiono dla turystów kilka, właściciele utworzyli Fundację Dolina Pałaców i Ogrodów, starają się o jej wpis na listę Światowego Dziedzictwa UNESCO, „Rzeczpospolita”, 5.03. 2010, s. A-25.

<sup>41</sup> <http://www.m.skarb.gov.pl> [12. 2009].

Ksawery Sapięha<sup>42</sup>. Polskie prawo skutkuje przedłużaniem procesów, co w efekcie prowadzi do zniszczenia zabytków. Czasem spadkobiercy, którzy odzyskali zabytki za symboliczną złotówkę, nie mają środków na ich utrzymanie, a co dopiero renowację, czego przykładem jest niszcząca Kruszyna Lubomirskich. Zdarzają się też ugody z obecnym użytkownikiem (tu można przytoczyć przykład Kozłówek) lub sprzedaż zabytkowej *rejestranej* nieruchomości za zgodą Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków<sup>43</sup>.

W Polsce zamki są własnością państwa, samorządu lub osób prywatnych. W razie braku szans na dofinansowanie zabytków będących własnością osób prywatnych należałoby powołać sprawnie działający system ulg i zwolnień, dostępnych dla inwestora po pomyślnym przejściu kontroli konserwatorskiej i finansowej. Brak jest czytelnej ścieżki pozyskania środków. Finansowanie odbudowy posiadanej zabytkowej nieruchomości można oprzeć na kredycie bankowym, choć trudniej go otrzymać od czasu zaostrożenia się kryzysu w 2008 r. Wskazane jest pozyskanie środków z *Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego przez Małopolski Regionalny Program Operacyjny, oś 11-a Kultura i Dziedzictwo o znaczeniu ponadregionalnym, Ochrona Dziedzictwa Kulturowego, Zintegrowany Program Turystyka i Kultura, Współpraca transgraniczna ze Słowacją*, a także programów wsparcia przedsiębiorczości: *Kapitał Ludzki i Europejska Współpraca Terytorialna*<sup>44</sup>. W ramach programu *Infrastruktura i Środowisko* pkt 6.1 jest *rewitalizacja zabytków*. W województwie małopolskim MRPO to największy, najbardziej kompleksowy i najważniejszy program finansowy. Na realizację programu przeznaczono łącznie 1,79 mld euro, z czego 1,29 mld stanowią środki z *EFRR*<sup>45</sup>. Jednym z 9 celów strategicznych jest *zachowanie unikatowych obiektów dziedzictwa kulturowego*. Dofinansowano odnowę kościoła parafialnego pw. św. Andrzeja w Lipnicy

<sup>42</sup> <http://www.krasiczyn.zamek.sapiehów> [12.2012]. W 2013 r. sprawa weszła na drogę sądową.

<sup>43</sup> Wystarczy powiadomienie WKZ. Przykładowo w Warszawie doszło do sprzedaży takich obiektów, jak pałac Karnickich, który Maria Sianożęcka sprzedała firmie Curtis Int. Zbigniewa Niemczyckiego, pałac Sobańskich sprzedany firmie Wejchert Investment, czy też Pałac Błękitny, sprzedany przez Jana Zamojskiego Hubertowi Gierowskiemu; odbudowuje się też ruiny zamków (Bobolice, Korzkiew, Kamieniec Żąbkowicki). Niekiedy odzyskane zamki, położone poza dużymi miastami pozostają w rękach spadkobierców, i tak Guzów koło Żyrardowa pozostaje własnością Sobańskich, budowla w Rudniku nad Sanem – Adama Tarnowskiego, a Dołhobyczów (Zamojskie) – Świeżawskich.

<sup>44</sup> Z funduszy unijnych i województwa zrealizowano restaurację pałacu w Śmiłowicach koło Proszowic na obiekt konferencyjny i hotel, dofinansowano promocję (przewodniki, oznakowanie, tablice informacyjne, płyty DVD); infrastrukturę turystyczną w Stadnikach (gmina Gdów), zagospodarowanie przestrzeni publicznej elementami małej infrastruktury i parkingowymi, oznakowanie szlaków, miejsca parkingowe i do odpoczynku dla turystów.

<sup>45</sup> „Dziennik Polski” 28.12.2012, s. A-8: wdrażanie programu i nabór wniosków jest kompetencją samorządu Województwa Małopolskiego.

Murowanej, bazylikę Grobu Bożego w Miechowie, klasztory w Kalwarii Zebrzydowskiej i Hebdowie.

Zgodnie ze zmianą z 12 maja 2006 r. *Ustawy o Ochronie Zabytków i Opiece nad Zabytkami z 23 VII 2003 r.*, artykuł 74 i 82, można ubiegać się o dotacje Ministerstwa Kultury i Dziedzictwa Narodowego w ramach programów *Promesa MKiDN* i *Dziedzictwo Kulturowe*, a także *Konserwacja i rewitalizacja dziedzictwa kulturowego z funduszy Norweskiego Mechanizmu Finansowego i Mechanizmu Finansowego Europ. Obszaru Gospodarczego* do wysokości 50% kosztów. Suma nie może przekroczyć 100% koniecznych nakładów na prace konserwatorskie i budowlane. Dysponent (ministerstwo) ogłasza nabór wniosków na ogłoszony konkurs, a w przypadku funduszy europejskich jest instytucją wdrożeniową. Podstawą zwrotu środków są wcześniej wydane pozwolenia konserwatorskie, w których wskazuje się wykonawcę zaakceptowanego przez WKZ. Przebieg prac jest sprawdzany przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Niestety skutek nadmiernego sformalizowania refundacja trwa bardzo długo.

Dotacji również udziela od 1999 r. Samorząd Województwa w ramach zadania publicznego *Ochrona Zabytków Małopolski*<sup>46</sup>. Z kolei ograniczony do granic Krakowa Społeczny Komitet Odnowy Zabytków Krakowa jest dysponentem środków z Narodowego Funduszu Rewaloryzacji Zabytków Krakowa na mocy ustawy z 18 kwietnia 1985 r. (*Dziennik Ustaw 1985, 21 poz. 90*). Finansuje prace w obiektach będących zazwyczaj własnością Kościoła katolickiego (40%), Skarbu Państwa (33%) i samorządu (22%)<sup>47</sup>. Jedynym znanym autorowi przykładem uzyskania niewielkich środków na prywatny pałac są Kościelniki.

Ponieważ trudno jest oszacować koszty, przystępując do starania o fundusze, wygodnie jest stosować inwestorski *ślepy kosztorys*, dalej projekt techniczny z oceną oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, z kosztorysem opartym na przedmiarze robót (przeliczniki do tabel KNR i PKZ), specyfikacją techniczną robót, studium wykonalności, pozwolenie na budowę. W części aplikacji o fundusze specjaliści muszą przygotować zgodnie z procedurą na podstawie wszystkich wymienionych dokumentów wnioski z nazwą i z załącznikami. Dokumentacja ta stanowi najważniejszy element

<sup>46</sup> Zalecane przez Unię, bo prawo unijne kładzie nacisk na większą niż w Polsce decentralizację, która jest zgodna z zasadą subsydialności – jedną z podstawowych zasad Unii. Do wniosku należy dołączyć: decyzję o wpisie do rejestru, dokument poświadczający tytuł władania, harmonogram i kosztorys prac ze wskazaniem źródła ich finansowania, pozwolenie konserwatorskie i pozwolenie na budowę, oświadczenie o wnioskach o udzielenie dotacji skierowanych do innych organów, wykaz prac wykonanych przy zabytku w okresie ostatnich 3 lat, dokumentacje fotograficzne, dokument stwierdzający uprawnienia do zaciągania zobowiązań finansowych, numer NIP lub REGON, odpis z KRS podmiotu.

<sup>47</sup> <http://www.skozk.krakow.pl> opracował dr Artur Chojnacki, 05.2011 r. [11.2012 r.], w 2011 r. było to około 42 mln zł.

do przetargu o dofinansowanie z funduszy europejskich, ministerialnych czy samorządowych. Rozliczenie każdego etapu musi być precyzyjne przeprowadzone i z należytą starannością – zgodnie z wcześniejszymi kosztorysami. Na wszystkie prace rozpisuje się przetargi, a wykonawca musi się „zmieścić” w kosztorysie. Weryfikację mogą stanowić powykonawcze obmiary prac i kosztorysowanie na ich bazie, np. wymaga tego SKOZK. Warunkiem pozyskania funduszy jest wpis do rejestru zabytków oraz procedura jw.

Koszty prac w obiektach zabytkowych są znacząco wyższe od kosztów typowych robót, a to z uwagi na jakość materiałów i zatrudnienie wysoko kwalifikowanej kadry, kontrole, toteż konieczny jest wkład własny. Pewnym niebezpieczeństwem przy składaniu wniosku mogą być problemy konserwatorskie, których nie można przewidzieć, mogą powodować komplikacje: uciążliwe przestoje i oczekiwanie na kolejne decyzje konserwatorskie. Na wynikłe stąd dodatkowe roboty też obowiązuje konkurs ofert (przetarg). Udany przykładem wdrożenia wniosku o dofinansowanie z funduszy europejskich są dwa zrealizowane do 2012 r. zadania w klasztorze pijarów w Hebdowie (gm. Proszowice): w 70% „1. remont obiektu zabytkowego i udostępnienie do zwiedzania” (na 18 pozyskano 12 mln zł), „2. funkcja komercyjna – hotel” (w 50%). Beneficjentem jest Polska Prowincja Zakonu Pijarów<sup>48</sup>.

Zdaniem autora monografii, zabytki o najwyższej wartości dla historii i kultury narodowej powinny ustawowo pozostawać pod opieką państwa, a nie samorządów, które nie są merytorycznie i finansowo przygotowane do wypełnienia ustawowego obowiązku dbania o obiekty zabytkowe. Dla gmin były i są obciążeniem, przykładem trwająca nadal destrukcja i totalnie zdewastowane od reformy rolnej w 1944 r. do dziś niektóre dwory, pałace i zamki<sup>49</sup>. Sytuacje są niejednolite, np gmina w Wiśniczu traktuje objęcie w zarząd zamku jako dowartościowanie i prestiż, jednak z uwagi na brak środków i merytorycznego przygotowania struktura budowlana i techniczna zamku bardzo podupada, o czym będzie dalej.

Ostatnim etapem jest zagospodarowanie zabytkowej budowli po odbiorze budowlanym i konserwatorskim, zgodne z „pozwoleniem na użytkowanie”<sup>50</sup>. Przykładem mecenatu państwa są prowadzone w latach 1950–1990

<sup>48</sup> Opracował zespół *Marek Cempla i partnerzy*, autor przygotowania wniosku: Grzegorz Godziek (z lat 2009–2011).

<sup>49</sup> Są to setki zamków, pałaców i dworów, cmentarzy itd. na Ziemiach Zachodnich. Pozostawione zazwyczaj przez właścicieli z kompletnym, bogatym wyposażeniem, budowle te zostały w 1945 r. rozgrabione i zdewastowane przez szabrowników, a następnie spalone i totalnie zrujnowane przez repatriantów lub napływową ludność polską, za przyzwoleniem władz gminnych.

<sup>50</sup> Ustawa *Prawo Budowlane* (2003), nowelizowana (2009), art. 55 i 56 wg wykładni Naczelnego Sądu Administracyjnego z kwietnia 2009 r. rozstrzyga, że przy adaptacji (warunek: brak zmiany kubatury i narysu budynku) nie jest wymagane pozwolenie na użytkowanie



kosztowne restauracje i adaptacje na muzea kilku zamków przejętych na własność przez Skarb Państwa: Dębna, Łańcuta, Pieskowej Skały, Brzegu, Malborka, Niedzicy, Nowego Wiśnicza, Lidzbarka Warmińskiego. Kompleksowe prace objęły także budowle przeznaczone na ośrodki konferencyjno-hotelowe w Baranowie Sandomierskim, Krasiczynie i Nowym Wiśniczu. Baranów Agencja Rozwoju Przemysłu wystawiła na sprzedaż w lipcu 2012 r. za 60 mln zł. Krasiczyn jest w trakcie reprivatyzacji (postępowania sądowego), właściciel zamierza w nim utworzyć Uniwersytet Narodów Europy Środkowo-Wschodniej.

W ustawie *O usługach turystycznych* z 19 sierpnia 2001 r. i w *Rozporządzeniu Ministra Gospodarki i Pracy* z 19 sierpnia 2004 r. w *Sprawie Obiektów Hotelarskich* zawarto przepisy ogólne dotyczące wymagań, jakie musi spełnić obiekt by był określony zgodnie z prawem jako hotel, m.in. ma liczyć co najmniej 10 pokoi (art. 36) oraz świadczyć określone usługi związane z pobytem gości<sup>51</sup>. Marszałek danego województwa kategoryzuje hotele, a wojewoda prowadzi ewidencję. W *Rozporządzeniu* określono oczekiwania odnośnie do powierzchni np. recepcji 10 do 50 m<sup>2</sup>, wyposażenia, kwalifikacji personelu i zakresu świadczonych podstawowych i uzupełniających usług ustalane dla rodzaju i kategorii, garaży, parkingów, dostępu mediów, programu obsługi i użytkowania, oddzielnych wejść i dróg bagażu, a także niezbędnych urządzeń technicznych np. klimatyzacji. Podobne problemy pojawić się mogą w zamku i w dawnym klasztorze w Nowym Wiśniczu, ale w zabytkach tej klasy istnieje priorytet wymogów i żądań Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

---

Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego, wystarczy, że PINB nie wnosi sprzeciwu do zgłoszenia o zakończeniu robót budowlanych, objętych decyzją pozwolenia na budowę dla danego zadania. Po 21 dniach od zgłoszenia składać można pismo do PINB z prośbą o wydanie zaświadczenia ww. treści. W decyzji dla fortu Kleparz (2011 r.) wskazano na art. 54 Prawa Budowlanego. Nadzór Budowlany umarza jako bezprzedmiotowe postępowanie administracyjne o wydanie pozwolenia, wskazując na konieczność użytkowania budowli zgodnie z jego przeznaczeniem określonym w pozwoleniu na budowę, ochronę środowiska i należyty stan techniczny.

<sup>51</sup> Pałac Bonerów (XIII-wieczny Dwór Wieżowy) wskutek niedopełnienia wszystkich wymogów prezentowany jest w ofercie wynajmu jako zespół 6 luksusowych apartamentów o powierzchni 80–130 m<sup>2</sup> oraz 8 pokoi dwuosobowych.