



Szczecin, dnia 03 lipca 2023 r.

ZN.5183.122.2023.MHG

zabytki  
OT  
Wzrost koszt  
1402-2023  
WY



**Wspólnota Mieszkaniowa**  
**ul. Kołobrzaska 5-5a**  
**72-320 Trzebiatów**

za pośrednictwem Zarządcy:  
**Zakład Budynków Komunalnych**  
**„Trzebiatów” Sp. z o.o.**  
**ul. II Pułku Ułanów 4 B**  
**72-320 Trzebiatów**

Działając na podstawie art. 27 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 z późn. zm.), w odpowiedzi na wniosek Wspólnoty Mieszkaniowej Kołobrzaska 5-5a w Trzebiatowie, Zachodniopomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Szczecinie przedstawia zalecenia konserwatorskie w zakresie wymiany pokrycia dachowego, kolorystyki elewacji i wykonania docieplenia budynku położonego przy ul. Kołobrzeskiej 5-5a w Trzebiatowie - działka nr 66/1 obr. 2.

Przedmiotowy budynek pochodzący z początku XX wieku, z uwagi na swoje walory historyczne oraz architektoniczne, ujęty jest wraz z oficyną w gminnej ewidencji zabytków, a ponadto położony jest na terenie zabytkowego układu przestrzennego Przedmieście Kołobrzeskie, ujętego również w gminnej ewidencji zabytków i z tego tytułu podlega ochronie konserwatorskiej w rozumieniu przepisów ww. ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Na podstawie materiałów archiwalnych tut. urzędu oraz materiału zgromadzonego w toku postępowania, w tym w czasie oględzin budynku w dniu 27 czerwca 2023 r., Zachodniopomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków ustalił co następuje.

Dwukondygnacyjna kamienica z wysokim dachem i poddaszem użytkowym położona jest wzdłuż ulicy Kołobrzeskiej, będącej główną arterią komunikacyjną chronionego obszaru. Kamienica połączona jest brytowo z usytuowaną do niej prostopadle oficyną krytą dachem płaskim. Dwuspadowy dach kamienicy pokryty dachówką zakładkową, usytuowany kalenicowo względem ulicy, od strony szczytu zachodniego posiada naczółek. Lukarny doświetlające poddasze kryte są daszkami pulpitowymi i występują zarówno od strony ulicy, jak i od podwórza. Budynek zachował pierwotną formę architektoniczną oraz zasadniczą kompozycję 11-osiowej elewacji frontowej z zaakcentowanym cokołem. Wejścia do budynku znajdują się od strony podwórza. Kamienica wraz z oficyną posiada skromny detal architektoniczny w postaci gzymsów kordonowych oddzielających kondygnacje oraz prostych gzymsów podparapetowych na parterze, które nadają jej plastyczności. W elewacji szczytowej wschodniej występują dwie symetryczne konsolki o nieznanym przeznaczeniu, które mogły stanowić wsparcie dla jakiejś nieistniejącej dziś konstrukcji zamontowanej na ścianie. Elewacje szczytowe są w niewielkim stopniu przekształcone w wyniku przebudów otworów okiennych oraz montażu rury kanalizacji sanitarnej odprowadzającej ścieki z mieszkania na I piętrze (elewacja wschodnia). Część otworów okiennych pozostaje zablendowana. Cokół zasadniczo



tynkowany, a jedynie w elewacji zachodniej i północnej oficyny wykończony naturalnym kamieniem. Kominy murowane wykończone w zróżnicowany sposób - w kamienicy z klinkieru, w oficynie tynkowane. Od strony podwórza zamontowano wtórnie na ścianie oficyny dwa kominy ze stali nierdzewnej poprowadzone po elewacji ponad dach budynku. Odwodnienie dachu rynnami i rurami spustowymi z blachy ocynkowanej od podwórza w kolorze naturalnym blachy, od ulicy malowanej na kolor ceglasty. Pokrycie dachu z dachówki wymaga remontu ze względu na zużycie materiału i występujące nieszczelności. Tynki elewacyjne są zabrudzone, niosące ślady zawilgoceń i doraźnych napraw, miejscowo odspojone i wykruszone. Na ścianie szczytowej zachodniej powieszona jest wielkogabarytowa reklama.

Celem ochrony konserwatorskiej jest zachowanie tradycyjnej formy architektonicznej obiektu, w tym jego bryły i zasadniczej kompozycji oraz sposobu wykończenia elewacji. Planując remont należy wziąć pod uwagę, że wszelkie przekształcenia i nowo dodawane elementy powinny być dostosowane do zabytkowego charakteru samego obiektu jak i obszaru Przedmieścia Kołobrzeskiego i nie powinny ingerować ww. wartości podlegające ochronie.

W związku z powyższym Zachodniopomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków uważa za możliwe wykonanie prac remontowych w zakresie wymienionym we wniosku w niżej określonym zakresie i sposobie.

Zaleca się:

- zachowanie gabarytów zabudowy, takich jak długość i szerokość budynku, jego wysokość do okapu i kalenicy, rodzaj dachu, kształtowanie okapów oraz kąt nachylenia połaci,
- zachowanie historycznej wielkości, kształtu i rozmieszczenia otworów na elewacjach;
- zbadanie murów pod kątem zawilgocenia i wytrzymałości, następnie, w zależności od wyników, podjęcie odpowiednich działań naprawczych w celu zabezpieczenia ścian budynku przed zawilgoceniem od strony gruntu i od strony dachu, jak na przykład działania osuszające lub odsalające mur;
- zbadanie zakresu, sposobu ułożenia i stanu technicznego elementów z kamienia naturalnego tworzących cokół pod kątem możliwości i zasadności ich wyeksponowania na elewacji, a następnie uwzględnienie wyników tych badań w projekcie;
- naprawę uszkodzonego pokrycia dachowego, a w przypadku konieczności wymiany pokrycia na nowe zaleca się zastosowanie na dachu stromym dachówek ceramicznych o dotychczasowej formie, rozmiarze i kolorze naturalnej czerwieni (ceglastym); przed przystąpieniem do wymiany pokrycia należy sprawdzić stan techniczny drewnianych elementów konstrukcyjnych więźby dachowej i w razie konieczności naprawić elementy zniszczone z zachowaniem w maksymalnym stopniu historycznej substancji;
- wymianę zużytych elementów opierzeń i orynnowania na nowe z materiałów szlachetnych, z wyłączeniem PCV wraz z odprowadzeniem wód opadowych w sposób zapobiegający zalewaniu budynku z odpływu rur spustowych;
- naprawę i uzupełnienie zniszczonych tynków elewacyjnych, z zachowaniem oryginalnej dekoracji i historycznej faktury tynku, oczyszczenie z zabrudzeń i pomalowanie ścian zewnętrznych farbami pozwalającymi na swobodny przepływ pary wodnej;
- zbadanie pierwotnej kolorystyki elewacji i powtórzenie jej współcześnie; o ile badania pierwotnej warstwy tynku jednoznacznie nie ujawnią zróżnicowania kolorystycznego elementów tynkowanych lub w przypadku braku możliwości ustalenia pierwotnej kolorystyki elewacji zaleca



się ograniczyć ilość użytych kolorów na elewacjach do jednego dla wszystkich elementów tynkowanych, nie licząc cokołu, detali i lukarn; zaleca się postępowanie zgodnie z zasadami stosowanymi na zabytkowych elewacjach – jasne gzymsy, ciemniejsze tło, kolory oparte o barwniki pochodzenia naturalnego, niezawierające bieli tytanowej; projekt kolorystyki budynku powinien uzyskać akceptację wojewódzkiego konserwatora zabytków;

- usunięcie zbędnych instalacji w obrębie elewacji,
- usunięcie wielkogabarytowej reklamy ze ściany szczytowej budynku.

Dopuszcza się:

- docieplenie od zewnątrz elewacji, pod warunkiem odtworzenia występujących na nich elementów plastycznych wyróżnionych gładką fakturą, odtworzenia istniejących blend okiennych w dotychczasowej głębokości w stosunku do lica ściany oraz odtworzenia pierwotnej kompozycji elewacji szczytowych za pomocą blend wyrobionych w warstwie docieplenia w miejscu zamurowanych wtórnie otworów okiennych; inwestycja ta powinna być poprzedzona audytem zawierającym analizę możliwości rzeczywistej poprawy warunków cieplnych z bilansem zysków i kosztów oraz wskazaniem zagrożeń; przeprowadzona analiza ciepłno-wilgotnościowa powinna określić prawidłowy sposób założenia tejże izolacji, jej grubość, wskazać odpowiednie materiały izolacyjne i wykończeniowe, które nie pozwolą na powstanie korozji biologicznej, wskazać sposób zabezpieczenia węgarzków przed powstaniem mostków termicznych;
- docieplenie połaci dachowych od wewnątrz;
- zastosowanie współczesnych rozwiązań materiałowych w uzgodnieniu z tut. urzędem.

Powyższe zalecenia konserwatorskie nie są jednoznaczne z pozwoleniem i nie stanowią podstawy do realizacji robót budowlanych. Zgodnie z art. 39 ust 3. ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.) w stosunku do obiektów budowlanych oraz obszarów niewpisanych do rejestru zabytków, a ujętych w gminnej ewidencji zabytków, pozwolenie na budowę lub rozbiórkę obiektu budowlanego wydaje organ administracji architektoniczno-budowlanej w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

*Z. Wp.*  
**GŁÓWNY SPECJALISTA**  
Wydział ds. Inspekcji Zabytków Nieruchomych  
*Aleksandra*  
dr inż. arch. Aleksandra Hamberg-Federowicz

Otrzymują:

1. Adresat za pośrednictwem Zarządcy:  
Zakład Budynków Komunalnych „Trzebiatów” Sp. z o.o., ul. II Pułku Ułanów 4B, 72-320 Trzebiatów
2. a/a

