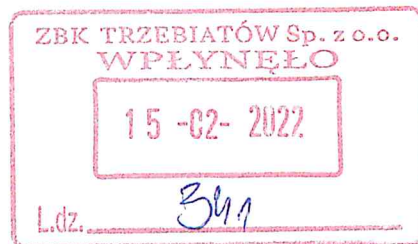




Krzysztof DT - 17.02.2022

ZN.5183.34.2022.MHG



Szczecin, dnia 09 lutego 2022 r.

**Wspólnota Mieszkaniowa
Wojska Polskiego 45
72-320 Trzebiatów**

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

Dotyczy: zaleceń konserwatorskich do remontu budynku mieszkalno-usługowego położonego przy ul. Wojska Polskiego 45 w Trzebiatowie

Działając na podstawie art. 27 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2021 r. poz. 710 z późn. zm.), w odpowiedzi na wniosek Wspólnoty Mieszkaniowej Wojska Polskiego 45 w Trzebiatowie, Zachodniopomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Szczecinie przedstawia zalecenia konserwatorskie do remontu dachu, elewacji, klatki schodowej i docieplenia budynku mieszkalno-usługowego położonego przy ul. Wojska Polskiego 45 w Trzebiatowie, na działce nr 79 obr. 5.

Przedmiotowa działka jest położona na terenie Starego Miasta Trzebiatów, wpisanego do rejestru zabytków pod nr A-72 (dec. nr Kl.V.-0/54/55 z dn. 29 października 1955 r.). Teren działki nr 79 obr. 5 objęty jest ochroną konserwatorską również na mocy ustaleń zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Trzebiatowa w formie planu rewaloryzacji Starego Miasta obejmującej obszar kwartału ograniczonego ulicami: Wojska Polskiego, Zajazdową i Daszyńskiego, przyjętego uchwałą Nr VI/35/99 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 25.02.1999 r. Ponadto, zlokalizowana na działce kamienica przy ul. Wojska Polskiego 45 ujęta jest wraz z oficyną w gminnej ewidencji zabytków.

Narożnikowy budynek mieszkalno-usługowy tworzy wraz z sąsiednimi kamienicami zwartą pierzeję ulicy Wojska Polskiego i jednocześnie elewacją południowo-zachodnią przechodzącą w elewację oficyny wyznacza linię zabudowy ulicy Daszyńskiego. Dwukondygnacyjny dom mieszkalny (kamienica z oficyną) z lokalami usługowymi w parterze kamienicy, z wysokim dachem i poddaszem użytkowym, podpiwniczony, pochodzący z II połowy XIX wieku, zachował pierwotną formę architektoniczną, w tym bryłę, formę dwuspadowego, symetrycznego dachu z facjatkami oraz zasadniczą kompozycję elewacji. Obiekt murowany, otynkowany, dach przykryty dachówką zakładkową, frontowa elewacja 5-osiowa z rytmicznie rozmieszczonymi otworami. Detal architektoniczny fasady i elewacji bocznej tworzą schodkowe gzymsy międzykondygnacyjne, gzymsy nadokienne, płyciny pod oknami, gzymsy okapowy z dekoracyjnymi konsolkami. Wyodrębniona niewielkim uskokiem część fasady od ulicy Wojska Polskiego zaakcentowana jest w obrębie piętra elementem architektonicznym nawiązującym do serliany w postaci pilastrów pomiędzy oknami, połączonych górą belkowaniem i symetrycznie usytuowanym łukiem. Wystrój ten wraz z występowaniem dwóch osobnych lokali handlowych w parterze o różnym opracowaniu otworów witryn (prostokątne i łukowe) daje złudzenie występowania dwóch kamienic przykrytych wspólnym dachem. Elewacja boczna, szczytowa od ulicy Daszyńskiego symetrycznie zakomponowana, przy czym część otworów okiennych zastąpiona jest blendami. Stolarka okienna wtórna, nawiązująca podziałem do historycznej. Oficyna z dachem 2-



spadowym w układzie kalenicowym w stosunku do ulicy Daszyńskiego, pokryta jest dachówką zakładkową. Oficyna składa się z trzech brył o różnej wysokości kalenicy. Elewacja budynku oficynowego zasadniczo nie posiada wystroju architektonicznego oprócz desek współcześnie wkomponowanych w elewację frontową i tylną części środkowej, nawiązujących do lokalnej tradycji konstrukcji słupowo-ryglowej. Elewacje oficyny częściowo uległy przebudowie, w wyniku której nastąpiła zmiana kształtu części otworów okiennych. Tynki na elewacjach są silnie zabrudzone, ponadto w partii przyziemia elewacji szczytowej występują lekkie odspojenia i pęknięcia tynków. Wejście do dwóch lokali usługowych po dwóch schodach wysuniętych poza lico budynku od ulicy Wojska Polskiego, a do części mieszkalnej - od strony podwórza. Klatka schodowa współczesna żelbetowa, ze stopniami z lastriko i typową balustradą stalową.

Celem ochrony konserwatorskiej jest zachowanie tradycyjnej formy architektonicznej obiektu (budynek frontowy z oficyną), w tym jego bryły i zasadniczej kompozycji oraz sposobu wykończenia elewacji. Z tego powodu wyklucza się możliwość termomodernizacji budynku od strony ulicy (dotyczy kamienicy i części budynku oficynowego do uskoku) z użyciem zewnętrznych płyt dociepleniowych, gdyż docieplenie elewacji zakłóci ich oryginalną plastykę i doprowadzi do degradacji wartości zabytkowych budynku.

Zachodniopomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków uważa za możliwe wykonanie prac remontowych elewacji i dachu przedmiotowego budynku w niżej określonym zakresie i sposobie.

Zaleca się:

- zachowanie w jak największym stopniu oryginalnej materii, z której wzniesiono obiekt;
- zachowanie gabarytów zabudowy, takich jak długość i szerokość budynku, jego wysokość do okapu i kalenicy, rodzaj dachu (zakaz wprowadzania dodatkowych lukarn od frontu kamienicy) oraz kąt nachylenia połaci,
- zachowanie wielkości, kształtu i rozmieszczenia otworów na elewacjach kamienicy od strony przylegających ulic;
- naprawę lub wymianę opierzeń i orynnowania na nowe z materiałów szlachetnych, z wyłączeniem PCV wraz z zapewnieniem odpływu wód deszczowych w sposób zapobiegający zalewaniu budynku;
- naprawę uszkodzonego pokrycia dachowego, a w przypadku konieczności całkowitej wymiany pokrycia na nowe zaleca się zastosowanie dachówek ceramicznych w kolorze czerwonym, o dotychczasowej formie i rozmiarze;
- naprawę i uzupełnienie zniszczonych tynków na elewacjach z zachowaniem ich historycznej faktury, poddanie zabiegom konserwatorskim oryginalnej dekoracji elewacji, oczyszczenie i pomalowanie ścian zewnętrznych farbami pozwalającymi na swobodny przepływ pary wodnej; projekt kolorystyki powinien uzyskać akceptację wojewódzkiego konserwatora zabytków, przy czym zaleca się zbadanie pierwotnej kolorystyki elewacji i powtórzenie jej współcześnie,
- naprawę lub wymianę zniszczonych elementów lukarn i innych drewnianych elementów dachu w obrębie elewacji,
- likwidację instalacji kablowych przebiegających po elewacjach od strony ulic.

Dopuszcza się:

- docieplenie zewnętrzne elewacji podwórzowych oraz docieplenie od ulicy części budynku oficyny (część skrajna 1-kondygnacyjna oraz część środkowa z imitacją konstrukcji ryglowej);



- docieplenie połaci dachowych od wnętrza;
- wybicie otworów okiennych w miejscu istniejących blend w ścianie szczytowej;
- montaż okien połaciowych;
- zastosowanie współczesnych rozwiązań materiałowych w uzgodnieniu z tut. urzędem;
- zróżnicowanie kolorystyczne dwóch części fasady frontowej rozgraniczonych uskokiem, o ile nie będzie to sprzeczne z wynikami badań pierwotnej kolorystyki.

Planując remont należy wziąć pod uwagę, że wszelkie przekształcenia i nowo dodawane elementy powinny być dostosowane do zabytkowego charakteru obiektu i nie powinny ingerować w ww. wartości podlegające ochronie.

Ze względu na współczesne pochodzenie konstrukcji i wystroju klatki schodowej w kamienicy, z punktu widzenia konserwatorskiego brak wymogów odnośnie jej remontu.

Docieplenie ścian zewnętrznych w układzie dopuszczalnym przez ZWKZ, tzn. bez obkładania z zewnątrz elewacji frontowej i bocznej, powinno być poprzedzone audytem zawierającym analizę możliwości rzeczywistej poprawy warunków cieplnych z bilansem zysków i kosztów oraz wskazaniem zagrożeń. Przeprowadzona analiza cieplno-wilgotnościowa powinna określić prawidłowy sposób założenia tejże izolacji, jej grubość, wskazać odpowiednie materiały izolacyjne i wykończeniowe, które nie pozwolą na powstanie korozji biologicznej w przyszłości, wskazać sposób zabezpieczenia węgarów przed powstaniem mostków termicznych, wykazać, że w grubości ściany nie wykopli się para wodna. Wykonanie izolacji ścian od wewnątrz jest również możliwe z punktu widzenia konserwatorskiego, należy jednak wziąć pod uwagę fakt, że w przypadku niefachowego jej położenia lub użycia niewłaściwych materiałów budowlanych tym bardziej może dojść do niekorzystnych zjawisk fizycznych prowadzących do degradacji fizycznej, chemicznej i biologicznej muru.

Niniejsze zalecenia konserwatorskie nie stoją w sprzeczności z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Trzebiatowa obowiązującymi dla tego terenu.

Powyższe zalecenia konserwatorskie nie są jednoznaczne z pozwoleniem i nie stanowią podstawy do realizacji robót budowlanych. Jako że przedmiotowy obiekt jest usytuowany na terenie Starego Miasta w Trzebiatowie, wpisanym do rejestru zabytków, wszelkie prace jego dotyczące mogą być prowadzone jedynie na podstawie pozwolenia ZWKZ wydanego w formie decyzji. Do wniosku o wydanie decyzji, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 2 sierpnia 2018 r. w sprawie prowadzenia prac konserwatorskich, prac restauratorskich i badań konserwatorskich przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków albo na Listę Skarbów Dziedzictwa oraz robót budowlanych, badań architektonicznych i innych działań przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków, a także badań archeologicznych i poszukiwań zabytków (Dz. U. z 2021 r., poz. 81), należy dołączyć:

- 1) projekt budowlany, część projektu budowlanego w zakresie niezbędnym do oceny wpływu planowanych robót budowlanych na zabytek albo program robót budowlanych,
- 2) dokument potwierdzający posiadanie przez wnioskodawcę tytułu prawnego do korzystania z zabytku, uprawniającego do występowania z tym wnioskiem.

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

Zachodniopomorski Wojewódzki
Konserwator Zabytków

Tomasz Wolender

