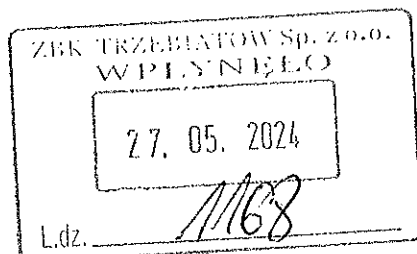




ZN.5183.109.2024.MHG

Szczecin, dnia 23 maja 2024 r.



Wzrost! 26,42 el!

27.05.2024

EN

Wspólnota Mieszkaniowa
Wojska Polskiego 13
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 z dnia 27.03.2024 r. (data wpływu: 29.03.2024 r.), uzupełniony w dniu 02.05.2024 r., Zachodniopomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Szczecinie przedstawia zalecenia konserwatorskie w zakresie remontu dachu, elewacji i wykonania docieplenia budynku położonego przy ul. Wojska Polskiego 13 w Trzebiatowie - działka nr 170/6 obr. 5.

Przedmiotowy budynek jest położony na terenie Starego Miasta Trzebiatów, wpisanego do rejestru zabytków pod nr A-2058 (dawny numer 72) decyzją z dnia 29 października 1955 r. znak: KL-V-O/54/55). Teren działki nr 170/6 obr. 5 objęty jest ochroną konserwatorską również na mocy ustaleń zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Trzebiatowa w formie planu rewitalizacji Starego Miasta, przyjętego uchwałą Nr XXIX/210/96 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 30 grudnia 1996 r. Ponadto, kamienica przy ul. Wojska Polskiego 13 ujęta jest indywidualnie w gminnej ewidencji zabytków.

Dwukondygnacyjna kamienica wzniesiona najprawdopodobniej w pierwszej ćwierci XIX w., przebudowana współcześnie w obrębie parteru elewacji frontowej (wejścia do lokali usługowych), tworzy wraz z sąsiednimi kamienicami zwartą zabudowę pierzei ulicy Wojska Polskiego. Obiekt murowany, otynkowany, przykryty wysokim dwuspadowym dachem łamanym krytym dachówką zakładkową, w układzie kalenicowym. Budynek zachował pierwotną formę architektoniczną oraz zasadniczą kompozycję 4-osiowej elewacji frontowej. W parterze wejścia do lokali usługowych i do części mieszkalnej wyniesione są o kilka stopni w stosunku do przyległego chodnika. Kamienica posiada w elewacji frontowej detal architektoniczny w postaci prostych gzymsów, płaskich opasek wokół okien I piętra i prostokątnych płycin w poziomie ścianki kolankowej. Zwieńczeniem kompozycji elewacji frontowej są dwie facjatki pod daszkami dwuspadowymi w dolnej połaci dachu. Elewacja podwórzowa, częściowo przekształcona w wyniku przebudów otworów okiennych i dodania okien połaciowych, pozbawiona jest detalu architektonicznego, poza skromnym gzymsem podokapowym. Do elewacji tylnej przylega bryła 2-kondygnacyjnej przybudówki z płaskim dachem, połączonej funkcjonalnie z wnętrzem kamienicy. Kominy murowane, tynkowane. Od strony podwórza zamontowano wtórnie dwa kominy ze stali poprowadzone po elewacji ponad dach budynku, wsparte na stalowej konstrukcji. Ponadto, po elewacji tylnej prowadzone są przewody kanalizacji sanitarnej i wentylacyjne, a na elewacji frontowej zamocowano anteny satelitarne. Odwodnienie dachu blaszanymi rynnami i rurami spustowymi. Pokrywająca budynek dachówka wykazuje poważne



zużycie materiału, wymaga nieustannego monitorowania i częstych miejscowych napraw i uzupełnień. Górne płaszczyzny dachu łamanego sprawiają wrażenie zwichrowanych. Tynki na elewacji frontowej i tylnej są zabrudzone, miejscowo popękane i wykruszone, detal architektoniczny z ubytkami, na ścianie zewnętrznej dobudówki ślady zagrzybienia. Elewacja frontowa w poziomie parteru przysłonięta jest w dużej mierze tablicami informującymi szczegółowo o zakresie działalności dwóch lokali usługowych funkcjonujących w budynku. Orynnowanie punktowo uszkodzone, ślady korozji na elementach stalowych opierzenia dachu.

Celem ochrony konserwatorskiej jest zachowanie tradycyjnej formy architektonicznej obiektu, w tym jego bryły i zasadniczej kompozycji oraz sposobu wykończenia elewacji. Z tego powodu wyklucza się możliwość docieplenia budynku od strony ulicy z użyciem zewnętrznych płyt dociepleniowych, gdyż docieplenie elewacji zakłóciłoby jej oryginalną plastykę i doprowadziłoby do degradacji wartości zabytkowych budynku. Planując remont należy wziąć pod uwagę, że wszelkie przekształcenia i nowo dodawane elementy powinny być dostosowane do zabytkowego charakteru obiektu 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 w jak największym stopniu oryginalnej materii, z której wzniesiono obiekt;
- zachowanie gabarytów zabudowy, jego wysokości do okapu i kalenicy, rodzaju dachu wraz z istniejącymi lukarnami oraz kąta nachylenia poszczególnych połaci dachu łamanego, z wykluczeniem wprowadzania wystawek dachowych i dodatkowych lukarn od frontu;
- zachowanie wielkości, kształtu i rozmieszczenia otworów okiennych na elewacji frontowej wraz z zasadą jej 4-osiowej kompozycji;
- zbadanie jakości tynków pod kątem zawilgocenia i wytrzymałości, następnie, w zależności od wyników, podjęcie odpowiednich działań naprawczych w celu zabezpieczenia ścian budynku przed zawilgoceniem, jak na przykład działania osuszające, odgrzybiające lub odsalające mur;
- ujednolicenie sposobu wykończenia cokołu i schodów wejściowych od frontu;
- naprawę uszkodzonego pokrycia dachowego, a w przypadku konieczności wymiany pokrycia na nowe zaleca się zastosowanie dachówek w kolorze czerwonym o dotychczasowej formie i rozmiarze; przed przystąpieniem do wymiany pokrycia należy sprawdzić stan techniczny drewnianych elementów konstrukcyjnych więźby dachowej i w razie takiej konieczności naprawić elementy zniszczone z zachowaniem w maksymalnym stopniu historycznej substancji oraz doprowadzić do wyprostowania zwichrowanych płaszczyzn poszczególnych połaci;
- wymianę opierzeń i uszkodzonego orywnowania na nowe z materiałów szlachetnych, z wyłączeniem PCV wraz z odprowadzeniem wód opadowych w sposób zapobiegający zalewaniu budynku z odpływu rur spustowych;
- naprawę kominów wystających ponad połacią dachu;
- sprawdzenie szczelności dachu płaskiego nad dobudówką od podwórza, a następnie, w zależności od potrzeb, wykonanie stosownych napraw;
- naprawę i uzupełnienie zniszczonych tynków na elewacji frontowej, z zachowaniem i odtworzeniem w miejscu ubytków oryginalnej dekoracji elewacji i historycznej faktury tynku,



oczyszczenie z zabrudzeń i pomalowanie farbami pozwalającymi na swobodny przepływ pary wodnej; w przypadku braku możliwości ustalenia pierwotnej kolorystyki elewacji, zaleca się postępowanie zgodnie z zasadami stosowanymi na zabytkowych elewacjach – jasne detale, ciemniejsze tło, kolory oparte o barwniki pochodzenia naturalnego, niezawierające bieli tytanowej; projekt kolorystyki budynku powinien uzyskać akceptację wojewódzkiego konserwatora zabytków;

- pomalowanie drzwiczek skrzynek instalacyjnych i rury gazowej w kolorze ściany, na tle której się znajdują;
- usunięcie zbędnych instalacji w obrębie elewacji; przeniesienie użytkowanych przewodów, jak np. odpływy kanalizacji sanitarnej biegnące po elewacji podwórzowej do wnętrza budynku;
- ograniczenie ilości tablic na elewacji frontowej do szyldów w formie tablic i/lub semaforów, informujących o rodzaju prowadzonej działalności, mocowanych w pasie pomiędzy nadprożami drzwiowymi a gzymsem międzykondygnacyjnym.

Dopuszcza się:

- docieplenie od zewnątrz elewacji podwórzowej kamienicy wraz z przybudówką pod warunkiem zastosowania faktury tynku dostosowanego charakterem do budynku historycznego oraz wykonania docieplenia w sposób i z materiałów odpowiedniej, wysokiej jakości, wykluczającego ryzyko wystąpienia w niedługim czasie zanieczyszczenia biologicznego i zarysowanych na płaszczyźnie tynku kołnierzy kołków mocujących płyty;
- przemurowanie kominów ponad połacią dachową;
- docieplenie połaci dachowych od wnętrza.

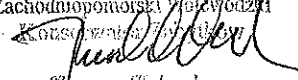
Niniejsze zalecenia nie stoją w sprzeczności z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Trzebiatowa obowiązującymi dla tego terenu.

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, wpisanego do rejestru zabytków, wszelkie prace jego dotyczące mogą być prowadzone jedynie na podstawie pozwolenia tut. organu 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 Wołender

