



MAZOWIECKI
WOJEWÓDZKI
KONSERWATOR
ZABYTKÓW

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Warszawie
ul. Nowy Świat 18/20, 00-373 Warszawa
tel. (+48) 22 443 04 00, fax (+48) 22 443 04 01
www.mwzkz.pl

M z 17.07.2018r.

Warszawa, 9 lipca 2018 r.

WN.5183.125.2018.JW

[Signature]
2018-07-17
T. Siemich

URZĄD MIASTA I GMINY PIASECZNO	
KANCELARIA	
wpłynęło dnia	2018-07-16
L. dz.	1230503/JW
Ilość załącz. podpis
Nr sprawy

Urząd Miasta i Gminy Piaseczno
ul. T. Kościuszki 5
05-500 Piaseczno

Dotyczy zaleceń konserwatorskich dla prac budowlanych przy obiekcie zabytkowym – dworku „Poniatówka”, zlokalizowanym przy ul. Chyliczkowskiej 20G w Piasecznie, (dz.nr ew. 8/7, obręb 27)

W odpowiedzi na wniosek złożony 14.05.2018 r. (data wpływu 15.05.2018 r.) dotyczący uzgodnienia planowanych prac budowlanych w budynku tzw. „Poniatówki” zlokalizowanym przy ul. Chyliczkowskiej 20G na terenie Parku Miejskiego w Piasecznie oraz po zapoznaniu się dołączonymi do wniosku materiałami przedstawiam następujące stanowisko:

Dworek zwany „Poniatówką” stanowiący część dawnego majątku Chyliczki. Prawdopodobnie wybudowany został na terenie związanym z lokalizacją renesansowego zespołu dworu należącego do książąt mazowieckich. Obiekt datowany jest na połowę XVI i do końca XVIII w. pełnił funkcję siedziby starosty piaseczyńskiego. Na przestrzeni lat budynek ulegał przebudowie.

Budynek wybudowany został na planie prostokąta, w układzie półtora traktowym i symetrycznym rozplanowaniu. Jest częściowo podpiwniczony od strony północnej. Przykryty jest dwuspadowym niesymetrycznym dachem. Od strony wschodniej i zachodniej znajdują się drewniane ganki. Przeprowadzone badania potwierdziły bardzo dobry stan zachowania pierwotnej dekoracji malarskiej, a dalsze prace badawcze mogą wskazywać na wyjątkowości dworku w skali miasta i regionu. Z racji na swoje artystyczne, historyczne i naukowe wartości, decyzją Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (MWKZ) z dnia 30 lipca 1981 r., budynek „Poniatówki” wpisany został do rejestru zabytków pod nr A-1184.

W założeniu i planach gminy, po adaptacji w budynku mógłby powstać Instytut Sztuki Józefa Wilkonia. Rolą powstałej placówki byłoby dokumentowanie, promowanie wiedzy na temat twórczości artysty, który był mieszkańcem gminy Piaseczno. Lokowanie tego typu obiektu na terenie parku miejskiego wpisałoby się w projekt tworzącego się „Szlaku Wilkonia”, zakładającego rozmieszczenie odlewów rzeźb artysty właśnie na terenie parku.

Biorąc pod uwagę powyższe, a zwłaszcza wyjątkowe znaczenie obiektu dla regionu, w opinii Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, planowane prace remontowo – adaptacyjne, powinny zakładać zachowanie jak największej ilości elementów stanowiących o unikatowym charakterze budynku.

Odnosząc się do kwestii zawartych w złożonym wniosku a dotyczących zamierzeń związanych ze zmianą sposobu użytkowania obiektu, stwierdzam, co następuje:

Zaleca się wykonanie następujących prac:

1. Wymiana pokrycia dachowego na nowe z blachy stalowej ocynkowanej. Rynny i rury spustowe również należy wykonać z materiałów analogicznych do istniejących, tj. blachy stalowej ocynkowanej;
2. Przeprowadzenie kompleksowych prac polegających na impregnacji elementów drewnianych więźby dachowej. Uszkodzone ze względu na korozję biologiczną elementy więźby dachowej należy wymienić na nowe (wg ekspertyzy technicznej dołączonej do wniosku, wymiana ma stanowić ok. 30% całości)
3. Wykonanie obróbki blacharskiej kominów wraz z ich uszczelnieniem oraz odnowienie i poprawa geometrii czap kominowych wraz z wykonaniem, w części znajdujących się ponad dachem, nowych tynków na kominach zabezpieczających ich strukturę, w kolorystyce uzgodnionej z MWKZ.
4. Piece kaflowe pozostawione w budynku należy oczyścić, wymienić uszkodzone kafle i oczyścić elementy żeliwne oraz udrożnić kominy wentylacyjne;
5. Przeprowadzenie osuszenia murów pełniących funkcję ścian fundamentowych, wykonanie w tym zakresie izolacji przeciwwilgociowych pionowych wraz z zapewnieniem odpowiedniej wentylacji w piwnicy. Niezbędne jest wykonanie izolacji termicznej na całej wysokości ścian fundamentowych. Należy odizolować warstwy gruntu od izolacji i zapewnić lepsze odprowadzenie wód opadowych od ścian budynku i wykonać izolację poziomą metodą iniekcji ciśnieniowej w celu wyeliminowania podciągania kapilarnego;
6. Oczyszczenie naświetli studzienek piwnicznych z zanieczyszczeń oraz wykonanie nowych tynków w miejsce uszkodzonych. Na nadświetlach okiennych należy wykonać izolację powłokową przeciwwodną (podobnie jak na fundamentach) oraz nowe daszki zabezpieczające otwory nadświetli okiennych przed przedostawaniem się wody opadowej;
7. Uzupelnienie wszystkich ubytków w konstrukcji ścian budynku wraz z uzupełnieniem zapraw w spoinach. Braki w cegle należy przemurować z użyciem materiałów o zbliżonych do pierwotnego materiału parametrach technicznych i kolorystyce. Podczas zabiegów renowacyjnych należy dążyć do zachowania jak największej ilości oryginalnej substancji. Nowe tynki na elewacjach powinny posiadać parametry analogiczne z pierwotnymi.
8. Podczas wykonywania prac elewacyjnych należy poddać renowacji i konserwacji murowane oraz drewniane gzymsy otaczające budynek a także wszystkie zachowane detale architektoniczne przy jednoczesnym zachowaniu jak największej ilości oryginalnej tkanki historycznej;
9. Przemurowanie ościeżnic, odtwarzając je na wzór istniejących;
10. Odtworzenie zniszczonej rzeźby a podstawie materiałów archiwalnych;
11. Ze względu na cenne malowidła znajdujące się wewnątrz i na zewnątrz budynku oraz ryzyko utraty bądź zatarcia detalu architektonicznego, wyklucza się prace termoizolacyjne elewacji oraz wewnątrz budynku, w pomieszczeniach, w których wykonane odkrywki ukazują historyczne malowidła;
12. Mury ceglane - przed odtworzeniem zgodnie z oryginałem tynków wapiennych wykonać należy wzmocnienie z jednoczesnym gruntowaniem powierzchni cegieł i zapraw. Należy odtworzyć tynki wapienne występujące w oryginale. Zaleca się wykonanie zewnętrznych tynków wapiennych po uzgodnieniu z MWKZ projektu remontu obiektu. Ponadto niezbędne jest przemurowanie ościeży okiennych w miejscach uszkodzonych w wyniku degradacji wapiennych spoin i cegieł, z zachowaniem fragmentów, w których cegły i spoiny nie wykazują uszkodzeń;

13. Przeprowadzenie generalnego remontu wszystkich pomieszczeń jednakże podczas prowadzonych prac renowacyjnych należy dążyć do zachowania jak największej ilości oryginalnej substancji. W miejsce zniszczonych tynków na ścianach konstrukcyjnych oraz przy naprawie rys na ścianach konstrukcyjnych - nowe tynki oraz uzupełnienia wykonane powinny być według pierwotnych parametrów. Wewnętrzne ściany piwnicy należy osuszyć oraz wykonać izolację poziomą w postaci iniekcji ciśnieniowej. Ściany pokryć tynkiem renowacyjnym w celu ich osuszenia, a następnie wykończyć tynkiem wapiennym. Kolorystyka do ustalenia z MWKZ;

14. Drewniane stropy należy osuszyć i zabezpieczyć środkami hydrofobowymi. Dla elementów konstrukcyjnych drewnianego stropu nad parterem budynku- należy wykonać zabiegi impregnacyjne belek nośnych w celu zabezpieczenia drewna przed korozją biologiczną i ogniem. Belki w miejscach zawilgocenia należy osuszyć i zaimpregnować. Ze względu na skalę uszkodzeń zaleca się wymianę podłogi na nową w formie historyzującej. Uszkodzone elementy połączeń należy naprawić lub wymienić na nowe. Drewniany strop nad piętrem budynku - należy wykonać identyczne prace jak przy stropie nad parterem budynku. Ponadto zaleca się wymianę na podłogę z desek, jednakże wskazane jest pozostawienie izolacji z polepy jako elementu ukazującego stosowane dawniej technologie budowlane;

15. Wskazane jest aby warstwę wykończeniową stropów piwnicy wykonać z tynku renowacyjnego, a następnie wykończyć tynkiem wapiennym z odpowiednim wykończeniem powłokami malarskimi;

16. Zwraca się uwagę na wykonanie renowacji klatki schodowej. Całe biegi schodów należy oczyścić z farby, zaimpregnować i pokryć powłokami malarskimi. Dopuszcza się wymianę w formie odtworzeniowej jedynie silnie uszkodzonych stopni, natomiast te posiadające wyżłobienia należy w miarę możliwości wzmocnić i uzupełnić ubytki. Balustrady (po uprzednim wykonaniu dokumentacji fotograficznej) należy zdemontować, oczyścić z farby, zaimpregnować by zamontować powtórnie. W przypadku schodów betonowych do piwnicy należy skuć nierówności i wyrównać stopnie.

Schody do piwnicy (betonowe)- skuć nierówności i wyrównać stopnie;

17. Z podłóg na gruncie należy usunąć i odtworzyć według pierwotnych parametrów, wszystkie zniszczone lub będące w stanie utraty wartości strukturalnych deski podłogowe i legary.

18. Zaleca się również usunięcie wylewki betonowe na gruncie i wykonanie nowej z odpowiednimi warstwami podbudowy. Posadzkę należy odizolować od gruntu hydroizolacją, legary układane na posadzce betonowej również należy odizolować. Betonowe posadzki występujące w piwnicy należy oczyścić, uzupełnić i zaimpregnować;

19. Konieczne jest przeprowadzenie kompleksowych prac remontowo-konserwatorskich drewnianych ganków wschodniego i zachodniego oraz inwentaryzacji fotograficznej przed ich demontażem. Wskazana jest naprawa wejść na oba ganki ze względu na liczne ubytki wyprawy schodów i podestu wejściowego. W obu przypadkach - posadzka wskazana jest do odtworzenia zgodnie z oryginałem. Na czas przeprowadzania remontu, ganki należy wyłączyć z użytkowania. Wszystkie elementy ozdobne należy rozebrać oraz odrestaurować; Po przeprowadzonym demontażu- przeprowadzić remont konserwatorski poddać je renowacji i konserwacji. W przypadku uszkodzeń dyskwalifikujących elementy do ponownego użycia, należy wykonać nowe odtworzeniowo, na wzór oryginalnych. Należy odtworzyć wszystkie brakujące elementy ozdobne i konstrukcyjne ganka np. balustrady. Słupki ganku zabezpieczyć na styku z betonem.

Podczas zabiegów renowacyjnych należy dążyć do zachowania jak największej ilości oryginalnej substancji. Prace odtworzeniowe należy wykonywać w sposób możliwie zachowujący pierwotną technologię oraz parametry techniczne oryginalnych materiałów.

20. Całą stolarkę okienną i drzwiową poddać należy zabiegom renowacyjnym po uprzednim demontażu. Wszystkie brakujące elementy np. okiennice i podokienniki powinny być wykonane na wzór istniejących. Okna należy oczyścić z farby, zaimpregnować i wyregulować. Należy

odrestaurować wszystkie zachowane oryginalne drzwi. W miejsce zastosowanych okien PCV ,przywrócić należy stolarkę drewnianą na wzór oryginalnej. Drzwi współczesne należy wymienić na nowe, wykonane na wzór zabytkowych. Ponadto wskazane jest aby zachować oryginalne okucia okienne i drzwiowe, natomiast brakujące należy odtworzyć analogicznie do pierwotnych.

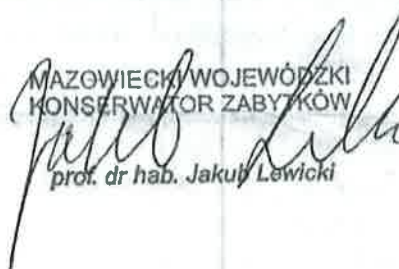
21. Zaleca się likwidację opaski wokół budynku i wykonanie nowej. Obecne szpecące utwardzenie asfaltowe wokół budynku należy wykonać z kostki kamiennej wg projektu uzgodnionego z MWKZ

22. Instalacje:

- instalacja centralnego ogrzewania i ciepłej wody - do pozostawienia ze względu na dobry stan techniczny;
- instalacja zimnej wody i instalacja kanalizacyjna wskazane są do wymiany na nowe;
- instalacja elektryczna - w całości do wymiany na nową;
- wskazane jest wykonanie nowej instalacji odgromowej;

Ze względu na zabytkowy charakter obiektu oraz wszelkie prace należy uzgadniać z MWKZ i wykonywać zgodnie z zatwierdzoną wcześniej dokumentacją projektową, po otrzymaniu pozwolenia MWKZ na ich realizację. Należy również informować o sukcesywnie wykonywanych pracach w zaleceniach pokontrolnych oraz sporadycznie wykonywanych pracach interwencyjnych.

Jednocześnie tutejszy urząd podkreśla, iż projekt zawierający szczegółowe rozwiązania materiałowe należy przedstawić do uzgodnienia i zatwierdzenia przez MWKZ.

MAZOWIECKI WOJEWÓDZKI
KONSERWATOR ZABYTKÓW

prof. dr hab. Jakub Lewicki

Otrzymują:

1. Urząd Miasta i Gminy Płaszczno, ul. T. Kościuszki 5. 05-500 Płaszczno
2. WUOZ aa. (JW)

Teresa Siennicka

Od: Julita Wawrzeniuk <jwawrzeniuk@mwkz.pl>
Wysłano: piątek, 13 lipca 2018 16:54
Do: 'Teresa Siennicka'
Temat: RE: "Poniatówka"_zalecenia konserwatorskie

Dzień dobry,
w nawiązaniu do naszej rozmowy dotyczącej wydanych przez tut. urząd zaleceń konserwatorskich dla zabytkowego budynku tzw. „Poniatówki” zlokalizowanego przy ul. Chyliczkowskiej 20G w Piasecznie, w formie uściślenia i uzupełnienia, informuję iż w toku prowadzonych prac konserwatorskich należy przeprowadzić kompleksowe badania warstw malarskich, wykonywać na bieżąco dokumentację oraz zabezpieczyć przed ewentualnymi uszkodzeniami. Niezbędny jest nadzór konserwatorski by nadzorować postęp prowadzonych prac.
Analiza odkrytego malarstwa pozwoli na opracowanie koncepcji dekoracji całego dworku.

Pozdrawiam

Julita Wawrzeniuk

Inspektor ochrony zabytków
Wydział Zabytków Nieruchomych



MAZOWIECKI WOJEWÓDZKI
KONSERWATOR ZABYTKÓW

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Warszawie
ul. Nowy Świat 18/2
tel. 22 44 30 414
mail: jwawrzeniuk@mwkz.pl
www.mwkz.pl

From: Teresa Siennicka [mailto:siennicka@piaseczno.eu]
Sent: Tuesday, July 10, 2018 11:57 AM
To: 'Julita Wawrzeniuk' <jwawrzeniuk@mwkz.pl>
Subject: RE: "Poniatówka"_zalecenia konserwatorskie

Dzień dobry,
Pani Julito bardzo dziękuję za wytyczne dotyczące Poniatówki.
Pozdrawiam
Teresa Siennicka

From: Julita Wawrzeniuk <jwawrzeniuk@mwkz.pl>
Sent: Monday, July 9, 2018 3:58 PM
To: siennicka@piaseczno.eu
Subject: "Poniatówka"_zalecenia konserwatorskie

Dzień dobry,
w załączeniu przesyłam skan dokumentu, który otrzymacie Państwo pocztą.

Pozdrawiam

Julita Wawrzeniuk

Inspektor ochrony zabytków
Wydział Zabytków Nieruchomych