



MAZOWIECKI  
WOJEWÓDZKI  
KONSERWATOR  
ZABYTKÓW

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Warszawie  
ul. Nowy Świat 18/20, 00-373 Warszawa  
tel. (+48) 22 44 30 400, fax (+48) 22 44 30 401  
www.mwzkz.pl

A. Masłowski: zremontować  
3 elementy  
L. Trzmiel - DW.  
2021-05-18  
Pll



WN.5183.1.2.2021.DM(2)

Gmina Piaseczno  
ul. Kościuszki 5  
05-500 Piaseczno

**Dot. zaleceń konserwatorskich dla budynków zlokalizowanych w Piasecznie przy ul. Warszawskiej 2 (dz. ew. nr 48/8 w obr. 20), pl. Piłsudskiego 3 (dz. ew. nr 48/9 w obr. 20) oraz pl. Piłsudskiego 4 (dz. ew. nr 48/4 w obr. 20), wydanych przez MWKZ 22.01.2021 r.**

Odpowiadając na pismo z 04.02.2021 r. (data wpływu do Urzędu: 11.02.2021 r., znak sprawy: INW.4125.2.2020.AM.49; KW.699.2021) w sprawie odniesienia się do częściowej rozbiórki budynku zlokalizowanego przy ul. Warszawskiej 2 oraz doprecyzowania zleceń konserwatorskich z 22.01.2021 r., działając na podstawie art. 27 Ustawy z 23 lipca 2003 r. (Dz. U. z 2020 r., poz. 282 ze zm.) o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami w sprawie wydania zaleceń konserwatorskich, przedstawiam swoje stanowisko poniżej.

1. Zezwolenie na częściową rozbiórkę budynku zlokalizowanego przy ul. Warszawskiej 2 w zakresie usunięcia niebezpiecznych elementów tj. dachu, stropu, osłabionego fragmentu ściany szczytowej oraz kominów:

- niedopuszczalna jest rozbiórka ww. elementów budynku przed wykonaniem badań architektonicznych i konserwatorskich, a także ekspertyzy technicznej. Rozbiórka ściany szczytowej spowoduje, że osoba prowadząca badania architektoniczne nie będzie w stanie przeprowadzić analizy wątków, wiązań oraz wtórnych nawarstwień. Ponadto, całkowitemu zniszczeniu uległoby spoinowanie. Ewentualna rozbiórka konstrukcji dachowej i stropu również musi zostać poprzedzona wykonaniem badań i inwentaryzacji, w celu umożliwienia jej odtworzenia na późniejszym etapie prac. Kminy zostały częściowo zdemontowane w trakcie interwencji strażaków, zatem kwestia ta jest już nieaktualna. W związku z powyższym zalecam wykonanie pilnych zabezpieczeń fragmentów narażonych na zniszczenie, np. poprzez tymczasowe podparcie ściany szczytowej i przystąpienie do wykonania prac badawczych i inwentaryzacyjnych. Ewentualna zgoda na częściową rozbiórkę jest uzależniona od przedłożenia powyższej dokumentacji, która powinna zawierać również datowanie i wartościowanie poszczególnych elementów budowlanych.

2. doprecyzowanie zapisu dotyczącego odtworzenie oryginalnej wysokości dachu budynku przy pl. Piłsudskiego 3:

- pierwotną wysokość dachu należy ustalić w wyniku badań konserwatorskich, a w szczególności podczas oględzin ścian szczytowych sąsiednich budynków, na których powinny znajdować się ślady po dawnej konstrukcji.

3. w przypadku przeznaczenia poddasza na funkcję mieszkalną budynków przy ul. Warszawskiej 2 i pl. Piłsudskiego 3, 4 wydania pozwolenia na montaż okien dachowych lub likwidacji stropów i zastąpienia ich otwartą więźbą dachową, wraz z uszczegółowieniem formy i materiału:

- montaż okien dachowych tzw. połaciowych w dachu od strony Placu Piłsudskiego jest niedopuszczalny, gdyż jest to rozwiązanie obce dla dawnego budownictwa, negatywnie wpływające na wygląd dachu jak i zabytkowej przestrzeni. Doświetlenie poddasza jest możliwe wyłącznie poprzez wykonanie niewielkich lukarn nakrytych dwuspadowymi daszkami, dopasowanych formą do budynków. Montaż okien połaciowych dopuszcza się jedynie w przypadkach, kiedy dach, na którym zostaną one zlokalizowane, nie jest widoczny z przestrzeni ogólnodostępnych (ulic, placów).

- likwidacja stropów w celu odświeżenia więźby dachowej uzależniona jest od ich zabytkowych wartości oraz stanu technicznego. W obecnej sytuacji MWKZ nie jest w stanie ocenić, czy ich demontaż jest dopuszczalny. Prawdopodobnie strop w budynku przy ul. Warszawskiej 2 uległ degradacji w wyniku podpażeń, co może skutkować całkowitą lub częściową potrzebą jego demontażu. W takiej sytuacji inwestor będzie miał dowolność w zakresie aranżacji wnętrza.

4. sprecyzowanie zaleceń dotyczących zagospodarowania terenu dla budynków mieszkalnych wraz z oficynami i komórkami lokatorskimi, zlokalizowanych przy ul. Warszawskiej 2 (dz. ew. nr 48/8) oraz przy Pl. Piłsudskiego 3 i 4 (dz. ew. nr 48/9, 48/4):

- dwie oficyny mieszkalne (jedna zlokalizowana na dz. ew. nr 48/8 pod adresem Warszawska 2A oraz dostawiona do budynku przy pl. Piłsudskiego 3 na dz. ew. nr 48/9) należy zachować i wyremontować, gdyż stanowią one przykład przedwojennego budownictwa mieszkaniowego przeznaczonego dla niższych warstw społecznych. W obu przypadkach powinna zostać zachowana ich bryła oraz nieliczny detal architektoniczny, a także oryginalne klatki schodowe. MWKZ nie ma zastrzeżeń odnośnie przekształcenia układu wnętrz oraz ewentualnej rozbudowy.

- dopuszcza się rozbiórkę komórek lokatorskich przylegających od wschodu i północy do oficyny znajdującej się na dz. ew. nr 48/9. Są to współczesne obiekty, pozbawione wartości zabytkowych i architektonicznych oraz znaczenia dla historycznego układu urbanistycznego miasta.

- dopuszcza się nową zabudowę na podwórzach pod warunkiem, że nie będzie ona widoczna z perspektywy Placu Piłsudskiego. Oznacza to, że nowa kubatura znajdująca się bliżej budynków frontowych powinna być niższa lub równa tylnym oficynom, natomiast ta znajdująca się bliżej ulicy Zgoda może je przewyższać. Wprowadzenie wyższej zabudowy wpłynęłoby niekorzystnie na widok budynków frontowych od strony placu, poprzez zaburzenie ich faktycznej wysokości i gabarytu, a także zniekształciłoby oryginalną wysokość pierzei, niezwykle istotną pod względem zachowania pierwotnego ukształtowania przestrzennego tej części Piaseczna. Współczesna, tylna zabudowa powinna być połączona z historyczną zabudową niższymi łącznikami, najlepiej parterowymi, w celu ich wyeksponowania i wyraźnego oddzielenia od współczesnej zabudowy.

Otrzymują:  
1. Adresat  
2. WUOZ aa

MAZOWIECKI WOJEWÓDZKI  
KONSERWATOR ZABYTKÓW

prof. dr hab. Jakub Lewicki