



Warszawa, 22 stycznia 2021 r.

WN.5183.1.2.2021.DM

Gmina Piaseczno
ul. Kościuszki 5
05-500 Piaseczno

Dot. wydania 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).

Odpowiadając na wniosek z 06.11.2020 r. (data wpływu do Urzędu; znak sprawy: **INW.4125.2.2020.AM.402**) oraz 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.

Przedmiotowe budynki nie są wpisane do rejestru zabytków, natomiast są ujęte w gminnej ewidencji zabytków (budynek pod adresem Piłsudskiego 4 dodatkowo znajduje się w wojewódzkiej ewidencji zabytków) oraz zlokalizowane są w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu zabudowy historycznej, wyznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (mpzp) części miasta Piaseczna dla obszaru ograniczonego ulicami: Armii Krajowej, Żeromskiego, Kilińskiego, Sierakowskiego, Warszawską, Młynarską i Puławską, zatwierdzonego Uchwałą Nr 1439/XLVIII/2010 z 16.06.2010. Ponadto obiekty znajdują się w układzie urbanistycznym Piaseczna, wobec którego toczy się postępowanie o wpis do rejestru zabytków. Zgodnie z art. 27 ww. cyt. ustawy *na wniosek właściciela lub posiadacza zabytku wojewódzki konserwator zabytków przedstawia, w formie pisemnej, zalecenia konserwatorskie, określające sposób korzystania z zabytku, jego zabezpieczenia i wykonania prac konserwatorskich, a także zakres dopuszczalnych zmian, które mogą być wprowadzone w tym zabytku.*

Zgodnie z treścią wniosku powodem wystąpienia przez Gminę Piaseczno o wydanie zaleceń konserwatorskich dla trzech ww. budynków jest zamiar przystąpienia do sporządzenia koncepcji odtworzenia pierzei wschodniej rynku wraz z przeznaczeniem ich na lokale usługowe.

Budynki usytuowane są we wschodniej pierzei rynku oraz wschodniej pierzei ulicy Warszawskiej, stanowiącej przedłużenie pierzei rynkowej. Posiadają one formę parterowych domów nakrytych wysokimi dachami dwuspadowymi o kalenicowym układzie. Wybudowane z cegły na prostokątnym rzucie otrzymały niezwykle skromny detal architektoniczny w postaci profilowanych gzymsów i prawdopodobnie opasek okiennych, które w ramach przekształceń zostały usunięte. W kartach adresowych powstanie budynków wydatowano na II poł. XIX w (Warszawska 2, pl. Piłsudskiego 4) oraz przełom XIX/XX w. (pl. Piłsudskiego 3). Jednakże przedmiotowe budynki zostały zaznaczone na Mapie

Wydano w dniu 2021-01-26

Podpis *Pol+B*

Podpis *Ji*

Miasta Piaseczna, sporządzonej w 1828 r. przez Mierniczego Przysięgłego Królestwa Polskiego Augustyna Sulikowskiego, przechowywanej obecnie w Archiwum Głównym Akt Dawnych, co pozwala określić czas ich powstania najpóźniej na I ćw. XIX w. Powyższe powoduje, że stanowią one (wraz z budyniem pl. Piłsudskiego 5) pozostałość oryginalnej zabudowy rynkowej, a zarazem są one jednymi z kilku najstarszych murowanych obiektów w Piasecznie. Jednocześnie ich gabaryt i forma przypominają o małomiasteczkowym charakterze miasta, który cechował większość miejscowości o średniowiecznym i nowożytnym rodowodzie znajdujących się wokół Warszawy. Pierwotny układ został częściowo zmieniony poprzez dobudowę do środkowego budynku dwukondygnacyjnej, jednotraktowej oficyny, która zaburzyła widok wschodniej pierzei rynku, wystając ponad dach domu frontowego. Prawdopodobnie dwa budynki zlokalizowane przy rynku od momentu powstania posiadały funkcję mieszkalną i handlowo-usługową o czym świadczą zachowane przejścia/przejazdy przez budynki ułatwiające wejście do poszczególnych stref. W okresie powojennym w fasadach powiększono otwory okienne pod montaż witryn sklepowych oraz obniżono dach środkowego budynku. Obecnie wszystkie budynki są wyłączone z użytkowania ze względu na zły stan zachowania, wynikający z wieloletnich zaniedbań związanych z zarządzaniem obiektami oraz pożarów.

Mając na uwadze cenne lokalnie wartości zabytkowe przedmiotowych obiektów, umożliwiające prowadzenie badań naukowych dotyczących m.in. rozwoju przestrzennego miasta oraz kształtowania jego zabudowy, planowane prace oraz wprowadzone zmiany muszą zapewnić w jak największym stopniu zachowanie oryginalnej substancji oraz pierwotnej bryły.

Prace należy poprzedzić wykonaniem badań architektonicznych i konserwatorskich mających na celu rozpoznanie pierwotnych elementów konstrukcyjnych (cegła, zapraw, więźby dachowej, stropów, elementów wyposażenia), istnienia piwnic i sposobu ich przekrycia, oryginalnego rozplanowania wnętrza (wraz z rozróżnieniem pierwotnych i wtórnych ścian wewnętrznych), warstw stratygraficznych elewacji (materiał, kolorystyka) oraz kwerendy archiwalnej dokumentującej czas powstania budynków. Powyższe badania mogą wpłynąć na ustalenie dokładniejszego czasu budowy, poczynionych przekształceń oraz wskażą oryginalne elementy budynków, które bezwzględnie wymagają zachowania. Ponadto badania umożliwią ustalenie pierwotnego wyglądu domów w celu jego odtworzenia.

Dopuszcza się:

- całkowite wprowadzenie w obiektach funkcji usługowej wraz z nowym podziałem wnętrza o ile nie wpłynie to negatywnie na oryginalne ściany konstrukcyjne.
- usunięcie wtórnych ścianek działowych, dobudówek i powojennych przekształceń
- wymianę więźb dachowych o ile uległy całkowitej destrukcji i pod warunkiem wiernego odtworzenia kształtów dachu. W budynku przy pl. Piłsudskiego 3 należy odtworzyć oryginalną wysokość dachu oraz pokrycie z dachówki ceramicznej. Dla dwóch pozostałych budynków należy wykonać nowe pokrycie z blachy na rąbek stojący.
- wymianę całkowicie zniszczonych stropów na analogiczne drewniane lub stalowo-ceramiczne. W przypadku, kiedy belki stropowe nie utraciły funkcji konstrukcyjnej należy je pozostawić. Jeżeli elementy konstrukcyjne utraciły właściwości nośne, ale nie są zniszczone, zaleca się ich oczyszczenie, zabezpieczenie i wkomponowanie w budowlę jako tzw. świadka.

- wzmocnienie fundamentów o ile wykaże się ich niestabilność.
- wykonanie nowego wieńca o ile wykaże się niestabilność ścian z obowiązkiem zachowania oryginalnego gzymsu
- wykonanie niezbędnych przemurowań ścian, szycie spękań, uzupełnienie cegły i zaprawy materiałami wykazującymi analogiczne właściwości fizyko-chemiczne do oryginalnych. Zaleca się pozyskanie w tym celu cegły rozbiórkowej.
- ocieplenie budynków od wewnątrz
- wymianę zniszczonych oryginalnych posadzek
- wymianę tynków zewnętrznych o ile są wtórne lub silnie zdegradowane. Pierwotne warstwy należy oczyścić z przemaalowań i wzmocnić. Ubytki uzupełnić warstwą o analogicznych właściwościach fizyko-chemicznych. Nie należy dążyć do wymiany całych warstw lub scalania starych i nowych partii uniemożliwiającego ich odróżnienie. Widoczne po remoncie niedoskonałości w opracowaniu elewacji nie będą stanowiły wady, natomiast będą świadczyć o dawności obiektów.
- wykonanie nowych instalacji grzewczych, wod-kan, elektrycznych itp.
- remont oraz ewentualne przemurowanie kominów z zachowaniem ich pierwotnej lokalizacji

Zaleca się:

- osuszenie murów o ile wykazują oznaki zawilgocenia, a następnie wykonanie izolacji pionowej fundamentów. Nie zaleca się wykonania iniekcji krystalicznych, które zbyt ingerują w strukturę budynku.
- odtworzenie oryginalnych kształtów otworów okiennych i drzwiowych w fasadach oraz deskowych okiennic dla okien i drzwi z metalowymi okuciami
- przywrócenie drewnianej stolarki drzwiowej i okiennej ze stylizowanymi okuciami oraz wrót przejazdu bramnego. Dopuszcza się montaż okien zespolonych jednoskrzydłowych.
- zachowanie i konserwację, a także odtworzenie przedwojennych latarni ściennych.
- wykonanie metalowych (np. tytan-cynk) obróbek blacharskich, rur spustowych i rynien w naturalnym kolorze blachy.
- opracowanie projektu wystroju wnętrza w nawiązaniu do czasu powstania budynków tj. zastosowanie deskowych lub ceramicznych podłóg, stylizowanych płycinowo-ramowych drzwi wewnętrznych z historyzującymi klamkami oraz zachowania oryginalnych pieców, kominków o ile istnieją.

Ponadto dopuszcza się przekształcenie wnętrza oficyny położonej pod adresem pl. Piłsudskiego 3 z zachowaniem zewnętrznej bryły i formy oraz zastosowaniem materiałów zbliżonych do tych historycznych. Zaleca się zachowanie oryginalnej klatki schodowej.

Otrzymują:
1. Adresat
2. WUOZ aa

MAZOWIECKI WOJEWÓDZKI
KONSERWATOR ZABYTKÓW
prof. dr hab. Jakub Lewicki