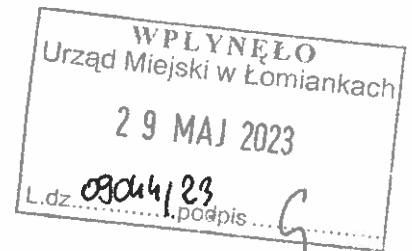




MAZOWIECKI
WOJEWÓDZKI
KONSERWATOR
ZABYTKÓW

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.mwzk.pl



29 MAJ 2023
II ZASTĘPCA BURMISTRZA ŁOMIANEK

Anna Choma

Warszawa, 24 maja 2023 r.

WN.5183.1.34.2023.WER

Gmina Łomianki
ul. Warszawska 115
05-092 Łomianki

Dot. wydania zaleceń konserwatorskich dla budynku zlokalizowanego przy ul. Pionierów 38 w Łomiankach.

Odpowiadając na pismo z dnia 24.01.2023 r. (31.01.2023 r. – data wpływu do urzędu) w sprawie wydania zaleceń konserwatorskich dla budynku zlokalizowanego przy ul. Pionierów 38 w Łomiankach, przedstawiam swoje stanowisko.

Drewniany budynek wraz z otoczeniem, zlokalizowany przy ul. Pionierów 38 w Łomiankach został objęty ochroną konserwatorską na mocy wpisu do rejestru zabytków pod numerem A-1227, decyzją z dnia 2 maja 1983 roku.

Drewnianą willę zlokalizowano na terenie rozparcelowanego w 1930 roku osiedla Dąbrowa Leśna. Budowa pobliskiej linii kolejki wąskotorowej sprzyjała sprzedaży nowopowstałych parceli.

W 1937 r. Stowarzyszenie Urzędników Państwowych RP wydzierżawiło w Dąbrowie Leśnej dwa parterowe budynki celem stworzenia całorocznej stacji klimatycznej dla swoich członków. Z czasem obiekt zyskał tak dużą popularność, że wiosną 1938 r. zdecydowano o kupnie placu pod budowę własnego budynku pensjonatowego. Architektem obiektu stał się Zdzisław Szczęsny Celarski, który wybudował w Dąbrowie kilka innych budynków. We wrześniu 1938 r. podpisano umowę na budowę obiektu. Wykonawcą miała zostać firma Smaza z Andrychowa. Prace budowlane postępowały bardzo szybko i z końcem 1938 r. budynek stał już przykryty dachem. W maju obiekt był już w stadium wykańczania, a jego oficjalne otwarcie zaplanowano na 1 września 1939 r. Wybuch drugiej wojny światowej uniemożliwił rozpoczęcie działalności pensjonatu. We wrześniu 1939 r. pomimo intensywnych walk toczonych w bezpośrednim sąsiedztwie Dąbrowy Leśnej, budynek nie uległ zniszczeniu. Wedle posiadanych informacji, ówczesnie obiekt stanowił szpital polowy. W czasie wojny został zdewastowany przez stacjonujące w nim wojska, które rozebrały podłogi oraz wewnętrzne oszalowanie ścian z przeznaczeniem na opał. W latach 1945-1983 w budynku działał sierociniec, a od 1985 do 2022 r. był przeznaczony na mieszkania komunalne. Wedle relacji mieszkańców, w niedziele na poddaszu budynku odprawiane były msze w związku z brakiem świątyni w Dąbrowie Leśnej.

Budynek wzniesiono na rzucie prostokąta, jako podpiwniczony, piętrowy, z użytkowym poddaszem, nakryty czterospadowym dachem, krytym blachą stalową łączoną na rąbek stojący. Konstrukcja budynku słupowo-ryglowa na murowanym cokole. Ściany piwnic murowane z cegły. Przy elewacjach południowo-wschodniej oraz północno-wschodniej dwa ryzality mieszczące wejścia do klatek schodowych. Fasada siedmioosiowa, zaakcentowana zadaszonym tarasem wspartym na słupach. Elewacja północno-wschodnia czteroosiowa, z wejściem na czwartej osi przyziemia; elewacja północno-zachodnia z nieregularnie rozmieszczonymi otworami okiennymi oraz wystawką w partii dachu; elewacja południowo-zachodnia czteroosiowa z otworami okiennymi na wszystkich osiach. Układ wnętrza trójtraktowy z korytarzem w środkowym trakcie oraz z dwoma klatkami schodowym w południowej i północnej części. Stolarka okienna i drzwiowa drewniana. Okna ościeżnicowe, dwuskrzydłowe, podwójne. Drzwi ramowo-płycinowe,

zewnątrzne dwuskrzydłowe, a wewnętrzne jednoskrzydłowe, z nadświetlami oraz częściowymi przeszkleniami. Detal architektoniczny w postaci kroksztyń oraz poziomego szalunku drewnianego oraz fragmentów pionowych w dolnej części południowo-zachodniej elewacji.

Obecnie obiekt jest zabezpieczony. Dokonano również koniecznych bieżących napraw, takich jak np. odłączenie zdegradowanej instalacji elektrycznej, która groziła wzniesieniem pożaru czy także usunięto nieszczelności dachu. W najbliższej przyszłości zaplanowano remont budynku i przeznaczenie go na funkcje kultury.

W kwestii prowadzenia robót budowlanych MWKZ zaznacza:

1. Przy realizacji robót należy mieć na uwadze, że zakres wymian elementów drewnianych może się znacząco zwiększyć, w związku z faktem, że stan budynku zostanie ostatecznie zbadany dopiero w czasie generalnego remontu po demontażu szalunku. Należy zabezpieczyć odpowiednią rezerwę finansową na dodatkowe wymiany.
2. Należy wykonać waloryzację stolarki okiennej i drzwiowej w celu wykazania, które z elementów są elementami oryginalnymi, a które były dodawane wtórnie. Pierwotną stolarkę należy zachowywać i konserwować (zarówno stolarkę sprzed 1939 jak i dobrze wykonane elementy po 1945 r. jak np. ciąg stolarki okiennej na piętrze elewacji północno-wschodniej, co zostało opisane poniżej w niniejszych zaleceniach). Przy współczesnej stolarce dopuszczalna będzie wymiana. Dla stolarki okiennej zaleca się wykonanie skrzydła zewnętrznego całkowicie w sposób odtworzeniowy, bazując na stolarce oryginalnej. Dla stolarki drzwiowej – nowa stolarka powinna być oparta na podziałach historycznej, wykonana jako drewniana, ramowo-płycinowa. Przy nowych elementach należy zwrócić uwagę na okucia, zawiasy czy klamki – te elementy powinny być dopasowane do charakteru miejsca.
3. Wszelkie wymiany materiału drewnianego powinny być prowadzone z poszanowaniem dla tkanki zabytkowej, po uprzednim zbadaniu danego elementu. Usunięte (ociosane, wydfutowane) powinny być jedynie fragmenty zniszczone przez korozję biologiczną i drewnojady. W miejscach uszkodzonych należy wykonywać flekowanie odpowiednio dobranym drewnem, tego samego gatunku, wysezonowanym i o odpowiedniej wilgotności. Dopuszcza się montaż fleków za pomocą kleju na bazie polioctanu winylu oraz kołkowania. W pierwszej kolejności należy dążyć do wzmacniania elementów konstrukcji. Wymiana jest możliwa tylko i wyłącznie, jeżeli zniszczenie elementu przekracza po całości 50% przekroju. W przypadku uszkodzeń końcówek belek/słupów można stosować wtórne gniazda. W czasie prac należy używać tradycyjnych metod ciesielskich.
4. Do remontu zaleca się używanie dawnych metod zabezpieczenia i konserwacji obiektu takich jak np. pokostowanie. Należy odpowiednio dobrać farby przeznaczone do malowania – te powinny posiadać paroprzepuszczalny charakter.
5. Działania o charakterze konstrukcyjnym, mające na celu przywrócenie właściwej statyki budynku poprzez np. wyparcie czy wykonanie podciągów powinny być zaprojektowane tak, aby ukryć współcześnie wprowadzane elementy lub także należy używać rozwiązań widocznych o charakterze historycznym (np. podparcie wygiętego stropu poprzez wykonanie belki podciągu i słupów, które mogą zyskać proste zdobienia, jak np. frezowanie krawędzi).
6. Docieplenie budynku powinno być wykonane tylko i wyłącznie w sposób, który nie zagraża tkance zabytkowej obiektu, a także nie zmienia charakterystycznych parametrów obiektu – sugeruje się użycie wełny drzewnej umieszczonej w pustkach pomiędzy konstrukcją ścian a szalunkiem. Można rozważyć również użycie gotowych płyt opartych na włóknach roślinnych lub sypkiej izolacji wykonanej z materiałów naturalnych (w nawiązaniu do izolacji igliwiem). Wyklucza się używanie wełny mineralnej, płyt klimatycznych, bloczków Multipoor itp.

7. Ze względu na suchy, przepuszczalny teren, w ocenie MWKZ nie jest konieczne stosowanie iniekcji, która jest zabiegiem nieodwracalnym. Należy postawić nacisk na wykonanie skutecznej, ale bezpiecznej izolacji pionowej, odprowadzenia wody spod budynku, a także wyprofilowania terenu, tak aby woda nie tworzyła zastoisk w bezpośrednim sąsiedztwie fundamentów.

8. Istniejące w piwnicach tynki są na tyle zdegradowane, że wskazane jest ich usunięcie i zastąpienie tynkami, np. konserwatorskimi, które dodatkowo i pozytywnie wpłyną na zmniejszenie zawilgocenia w obiekcie.

9. Projektowane rozwiązania z zakresu ppoż., nie powinny wpływać degradująco na charakterystyczne elementy budynku, tj. jego podziały, wystrój, szerokości drzwi, biegów schodów itp. W tej kwestii należy uzyskać stosowne odstępstwa.

W kwestii wyglądu budynku i jego przyszłego funkcjonowania:

1. Zasadnicza forma budynku zmieniła się od czasu budowy w 1939 r. Taras istniejący przy elewacji południowo-wschodniej i północno-wschodniej został zamieniony na zadaszenie. Taras przy elewacji północno-zachodniej oraz weranda zostały natomiast zabudowane. Wymieniono pokrycie dachowe z falistej płyty cementowo-azbestowej na blachę w łączeniu na rąbek stojący. Z konserwatorskiego punktu widzenia, możliwe są dwie ścieżki projektowe – całkowite przywrócenie historycznego wyglądu lub poszanowanie powojennych naleciałości i remont z niewielkimi jedynie zmianami. MWKZ stoi na stanowisku, że przywracanie pierwotnego wyglądu w tym konkretnym przypadku nie jest rozwiązaniem słusznym. Obiekt nigdy nie funkcjonował w swoim pierwotnym przeznaczeniu, jako pensjonat, lecz stanowi świadectwo kolejnych przekształceń związanych z ówczesnymi funkcjami. Ponadto ze względów technologicznych wykonanie niezadaszonych tarasów w dłuższej perspektywie może powodować liczne problemy z utrzymaniem obiektu, a także degradację tkanki zabytkowej, zaś wykonanie poszycia dachu z płyty azbestowo-cementowej jest nie tylko kontrowersyjne jak i niemożliwe, gdyż materiały tego typu zostały zakazane w użytkowaniu. Słuszne zatem wydaje się pozostawienie zadaszenia od elewacji południowo-wschodniej oraz północno-wschodniej jak i zabudowy tarasu. W ocenie MWKZ zabudowany obecnie podcień w parterze przy elewacji południowo-wschodniej powinien zostać otwarty w nawiązaniu do istniejących podcieni po drugiej stronie budynku, jednakże zabudowa również będzie dopuszczalna, pod warunkiem scalenia elewacji nowoprojektowanej oraz historycznej, a także jednolitego opracowania otworów oraz stolarki okiennej/drzwiowej.

2. W nawiązaniu do powyższego punktu – zabudowa tarasu na piętrze przy elewacji północno-wschodniej powinna pozostać jak dotychczas, oparta o ciąg okien. Zewnętrzne skrzydła należy zakonserwować, gdyż te są w dość dobrym stanie zachowania i plastycznie kształtują elewację. Ze względu na brak skrzydeł wewnętrznych dopuszczalne będzie ich wykonanie wraz z pakietem międzyszybowym, który poprawi warunki cieplne w budynku, a tym samym dostosuje do potrzeb użytkownika.

3. Zaproponowane w koncepcji podziały wnętrza są akceptowalne.

4. Urządzenia ułatwiające dostęp osobom niepełnosprawnym sugeruje się umieścić przy elewacji północno-wschodniej. Front obiektu powinien zostać wolny od nowoczesnych rozwiązań i posiadać jak najbardziej historyczny charakter.

5. Na etapie sporządzania projektu technicznego należy wziąć pod uwagę wszystkie elementy zabytkowe występujące w budynku – nowe instalacje nie mogą zaburzać odbioru historycznych elementów, jak np. stropu w korytarzu czy kolidować z klatką schodową. Zaleca się montaż urządzeń stylizowanych, np. okrągłych włączników światła czy również gniazdek.

6. Ze względu na dość dużą degradację wewnątrz i brak informacji o pierwotnym wystroju, MWKZ wskazuje, że przy tworzeniu aranżacji wnętrza obiektu należy posilkować się rozwiązaniami stosowanymi przed 1939 r. na Mazowszu w obiektach architektury drewnianej typu pensjonatowego. W szczególności historyczny

charakter należałoby przywrócić w miejscach wspólnych, z oryginalnymi elementami wystroju – tj. w korytarzu na parterze ze schodami i dekoracyjnym stropem, a także w dużej sali z dekoracyjnymi płycinami. W innych pomieszczeniach należy projektować wystrój w sposób estetyczny, z użyciem materiałów klasycznych, o dobrej jakości (wyklucza się montaż np. paneli podłogowych, linoleum itp.)

7. MWKZ zwraca uwagę na projektowane zagospodarowanie terenu – wszystkie nowoprojektowane urządzenia/instalacje/mała architektura powinny być tak wpasowane, aby nie kolidować z istniejącym na działce drzewostanem. Wycinka drzew związana z lokalizacją ww. elementów jest niedopuszczalna. Drzewa należy poddać koniecznym zabiegom pielęgnacyjnym. Do projektu budowlanego należy załączyć opracowanie, które wskazuje na sposób zabezpieczenia drzew na czas robót budowlanych oraz wskazuje, jak prowadzić roboty aby istniejąca zielen została zachowana w dobrym stanie. Dla samego zagospodarowania zaleca się wykonywanie naturalnych utwardzeń lub materiałów o wysokiej jakości, estetyce i trwałości. Mała architektura powinna odpowiadać zastanemu terenowi, wskazane są wzory historyzujące, aniżeli zupełnie nowoczesne.

Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków przypomina, iż wszelkie roboty budowlane, prace konserwatorskie, badania konserwatorskie i badania architektoniczne w przy zabytku powinny zostać uzgodnione z MWKZ w drodze decyzji administracyjnej, zgodnie z art. 36 ust. 1 pkt. ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 ze zm.).

**Z upoważnienia
MAZOWIECKIEGO WOJEWÓDZKIEGO
KONSERWATORA ZABYTKÓW**

/-/

**Joanna Lasek
Kierownik Wydziału
Zabytków Nieruchomych**

/Podpisano elektronicznie/

Otrzymują:

1. Adresat

2. WUOZ WN a/a