

Olsztyn, dnia 17.01.2017 r.

Piotr Częścik
SUW Projekt
Ul. Cebertowicza 18/19
80-809 Gdańsk

Odpowiadając na wniosek w sprawie remontu budynku stacji uzdatniania wody przy ul. Dąbrowskiego 16 w Lidzbarku Warmińskim, **Warmińsko-Mazurski Wojewódzki Konserwator Zabytków** informuje, iż w/w budynek ujęty został w gminnej ewidencji zabytków prowadzonej na podstawie art. 22 ust. 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. DzU z 2014 r., poz. 1446 z późn. zmianami) przez Burmistrza Miasta Lidzbarka Warmińskiego.

W związku z powyższym Warmińsko-Mazurski Konserwator Zabytków informuje, iż wg art. 5 w/w ustawy o ochronie zabytków, opieka nad zabytkiem sprawowana przez jego właściciela lub posiadacza polega, w szczególności, na zapewnieniu warunków:

- 1) naukowego badania i dokumentowania zabytku;
- 2) prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich i robót budowlanych przy zabytku;
- 3) zabezpieczenia i utrzymania zabytku oraz jego otoczenia w jak najlepszym stanie;
- 4) korzystania z zabytku w sposób zapewniający trwałe zachowanie jego wartości;
- 5) popularyzowania i upowszechniania wiedzy o zabytku oraz jego znaczeniu dla historii i kultury.

- wg art. 28 w/w ustawy o ochronie zabytków, niezależnie od obowiązków wynikających z opieki nad zabytkami, określonych w art. 5, właściciel lub posiadacz zabytku znajdującego się w wojewódzkiej ewidencji zabytków zawiadamia wojewódzkiego konserwatora zabytków o:

- 1) uszkodzeniu, zniszczeniu, zaginięciu lub kradzieży zabytku, niezwłocznie po powzięciu wiadomości o wystąpieniu zdarzenia;
- 2) zagrożeniu dla zabytku, niezwłocznie po powzięciu wiadomości o wystąpieniu zagrożenia;
- 3) zmianie miejsca przechowania zabytku ruchomego w terminie miesiąca od dnia nastąpienia tej zmiany;
- 4) zmianach dotyczących stanu prawnego zabytku, nie później niż w terminie miesiąca od dnia ich wystąpienia lub powzięcia o nich wiadomości;

- wg art. 39 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (t.j. DzU z 2016 r., poz. 290 z późn. zmianami) w stosunku do obiektów budowlanych oraz obszarów niewpisanych do rejestru zabytków, a ujętych w gminnej ewidencji zabytków, pozwolenie na budowę lub rozbiórkę obiektu budowlanego wydaje właściwy organ w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków;

- wg art. 30 ust. 2 w/w ustawy Prawo Budowlane do zgłoszenia robót budowlanych należy dołączyć, w zależności od potrzeb, pozwolenia, uzgodnienia i opinie wymagane odrębnymi przepisami (np. wojewódzkiego konserwatora zabytków)

- katalog działań budowlanych w stosunku, do których należy uzyskać pozwolenie budowlane, a które podlegają zgłoszeniu organowi budowlanemu określają kolejno art. 29, 29a, 30, 31 w/w ustawy Prawo budowlane.

W związku z powyższym, w oparciu o art. 27 w/w ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami wydaje się następujące zalecenia konserwatorskie:

- główną zasadą konserwatorską podczas planowania prac w otoczeniu obiektu zabytkowego jest wykonanie ich przy użyciu materiałów historycznie uzasadnionych z maksymalnym zachowaniem substancji zabytkowej i minimalną w nią ingerencją, tj. obowiązuje zasada kontynuacji tradycyjnych rozwiązań i technologii charakterystycznych dla okresu powstania obiektu - rozpoznanie to, dla poprawnego przygotowania do prac remontowych, winno wynikać np. z badań archiwalnych lub ingerencyjnych badań konserwatorskich substancji zabytkowej obiektu. Zatem niedopuszczalne jest stosowanie ahistorycznych materiałów budowlanych typu styropian/wełna do ocieplania zewnętrznego, nawierzchnie z kostki betonowej typu polbruk czy montaż okien z PVC, a nowe elementy wyposażenia i aranżacji wnętrza, muszą się harmonizować z historycznymi (jeżeli takie się zachowały) i stanowić dla nich uzupełnienie.

W celu osiągnięcia ww. postulatów należy przygotować projekt z programem prac konserwatorskich obejmujący naprawę zniszczeń w obrębie tynków i łąca ceglanego, detali architektonicznych oraz odtworzenie historycznej kolorystyki ścian i stolarek, wykonany w oparciu o badania konserwatorskie.

Remont dachu należy wykonać w sposób zabezpieczający zabytek przed uszkodzeniem i rozwojem ewentualnych procesów niszczących, w tym przewidzieć wymianę zniszczonych elementów deskowania, łączenia dachu; zachować tradycyjny wygląd obróbek blacharskich, zatem niewskazane jest stosowanie materiałów współczesnych, o estetyce odbiegającej od rozwiązań historycznych, jak rynny i rury spustowe z PVC oraz pokrycia z blachodachówki. Zamiast nich zaleca się stosować blachę tytanowo-cynkową nie powodującą korozji oraz przywrócić oryginalny rodzaj pokrycia dachowego tj. papę w kolorze grafitowo-czarnym. Podczas naprawy i wymiany elementów więzby dachowej należy stosować tradycyjne połączenia ciesielskie.

W przypadku planowanych prac remontowych elewacji oraz wnętrza budynku należy zachować przede wszystkim jego oryginalną substancję zabytkową i przywrócić obiektowi pełne walory estetyczne, poprzez m.in. naprawę zniszczeń w obrębie tynków, detali architektonicznych, odtworzenie pierwotnej kolorystyki oraz sposobu wykończenia elewacji, tj. odtworzenia tynków fakturalnych oraz usunięcia wtórnych warstw malarskich z partii ceglanych i spoin. Zgodnie z zasadami ochrony konserwatorskiej, wszelkie działania inwestycyjne należy podporządkować zasadzie maksymalnego poszanowania pierwotnej substancji oraz oryginalnych elementów wystroju i wyposażenia budynku historycznego, co m.in. oznacza, iż niewskazane jest stosowanie tynków cienkowarstwowych ze względu na ich fakturę i uziarnienie, odmienne od tradycyjnych tynków mineralnych.

W tym kontekście należy pamiętać iż nieodłącznym elementem elewacji historycznych obiektów są stolarki otworowe o indywidualnie zaprojektowanych formach i kolorystyce, stanowiące istotny element budynku o charakterze dekoracyjnym a zarazem podkreślającym harmonię proporcji w obrębie detalu architektonicznego ścian oraz otworów, a nierzadko definiującym przynależność stylową i charakter całej budowli.

W związku z powyższym prace dotyczące remontu elewacji i poprawy wizerunku budynku powinny obejmować rekonstrukcję pierwotnych stolarok o charakterze przemysłowym w otworach wyposażonych obecnie w stolarką współczesną.

Należy zwrócić uwagę, iż zastosowane obecnie w przeważającej ilości okna z PCV znacząco przyczyniają się do obniżenia walorów obiektu, ze względu na brak możliwości odtworzenia kształtu, kolorystyki, grubości i profilowania ram stalowych, oraz związanych z tym efektów, chociażby plastyki elewacji czy tworzącego się na niej światłocienia. Z powodu stosowania grubych profili PCV inna jest głębokość osadzenia szklenia w skrzydłach, jak i samych skrzydeł w ramach okiennych. Wpływa to również na zmniejszenie powierzchni przeszkleń, co sprawia wrażenie ciężkości budynku oraz ogranicza ilość wpadającego do wnętrza światła. W tej sytuacji wskazane jest wykonanie nowej stolarki drewnianej, w całości na wzór stolarki historycznej.

Ze stanowiska konserwatorskiego nie ma przeciwwskazań dla adaptacji wnętrza obiektu, jednakże wszelkie nowe elementy poziomem architektonicznym i jakością wykończenia powinny być dostosowane do stylu i zabytkowego charakteru średniowiecznego układu urbanistycznego wraz z uwzględnieniem historycznej zabudowy, przy jednoczesnym zachowaniu czytelności ich współczesnego charakteru. W związku z tym nie zaleca się stosowania form i materiałów stanowiących gotowe, powtarzalne rozwiązania, wpływających negatywnie na odbiór i ekspozycję widoku starego miasta Olsztyna, ponieważ w aspekcie planowanych inwestycji mających wpływ na zagospodarowanie przedmiotowego terenu pierwszeństwo powinno mieć dążenie do zapewnienia harmonijnej integracji z istniejącym materialnym i niematerialnym dziedzictwem w jego historycznym i regionalnym kontekście. Zatem zamiast ogrodzeń systemowych z siatki wskazane jest użycie ogrodzenia o przesłach z drewnianych sztachet bądź elementów kutych i tradycyjnie wykonanych, murowanych cokole. Wskazane jest dostosowanie projektowanego ogrodzenia formą i kolorystyką do historycznego budynku w sposób zapewniający możliwość ich odróżnienia np. poprzez odmienną technologię wykonania lub przekształcone czy uproszczone detale.

Z kolei postulowane wykonanie wokół budynku opaski z kostki betonowej ze względu na jej wyjątkowo niskie walory estetyczne, szkodliwy wpływ na obiekt oraz brak uzasadnienia historycznego jest oceniane negatywnie ze stanowiska konserwatorskiego. W celu zachowania właściwej ekspozycji oraz charakteru bezpośredniego otoczenia w/w zabytku należy wykonać nawierzchnię w formie przepuszczalnej opaski z naturalnego kamienia bądź żwiru, aby umożliwić odprowadzanie wilgoci z gruntu wokół budynku.