

Zakład Energetyki Ciepłej  
Jan Bąbka  
ul. Targowa 1  
12-230 Biała Piska

ZN.II.5183.10.2016.JS, LG

Elk, dnia 19.02.2016r.

W odpowiedzi na wniosek znak: L.dz.37/2016 z dnia 15.01.2016r. (wpłynęło dnia 19.01.2016r.) w sprawie wydania zaleceń konserwatorskich *na remoncie budynku mieszkalnego zlokalizowanego na dz. o nr 193/9 przy ulicy Konopnickiej 2 w Białej Piskiej*, Warmińsko-Mazurski Wojewódzki Konserwator Zabytków, mając na względzie ustawowy obowiązek zapobiegania zagrożeniom mogącym spowodować uszczerbek dla wartości zabytków oraz udaremnianie niszczenia i niewłaściwego korzystania z zabytków, uprzejmie informuje, iż teren, na którym planowana jest inwestycja ujęty jest w gminnej ewidencji zabytków zgodnie z art. 22 ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. z 2014r., poz. 1446) jako budynek mieszkalny przy ulicy Konopnickiej 2 w Białej Piskiej. Obiekt ten znajduje się również na obszarze objętym prawną ochroną konserwatorską w oparciu o art. 7 pkt. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. 2014, poz. 1446, ze zm.), na podstawie decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków KL.WKZ 534/74/D/80 z dnia 14 marca 1980r. wpisującej część miasta Białej Piskiej do rejestru zabytków.

Zakresu planowanych prac obejmuje:

1. Remont konstrukcji dachowej z wymianą pokrycia dachowego oraz przebudową kominów z cegły.
2. Docieplenie ścian zewnętrznych.
3. Docieplenie stropów piwnicy i poddasza.
4. Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej.
5. Remont balkonów.
6. Wymiana przyłącza napowietrznego na izolowane na warunkach ZE.
7. Wykonanie wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania.

W toku analizy ustalono, iż budynek mieszkalny przy ulicy Konopnickiej 2 w Białej Piskiej wzniesiono na przełomie XIX i XX w. Budynek murowany z cegły na fundamencie kamiennie-cegłanym, tynkowany. Dach dwuspadowy, prawie płaski. Pokrycie dachu papą na deskowaniu. Elewacja frontowa sześćoosiowa, złamana. Wejście na osi czwartej we wnęce ze schodami, zamknięte łukiem pełnym. Poziomy podział elewacji ciemnym płaskim gzymsem na wysokości stropu nad parterem. Na piętrze na osi drugiej i piątej drewniane balkony. Wszystkie otwory elewacji obramowane tynkowymi opaskami. Elewacja tylna sześćoosiowa. Elewacje szczytowe bezokienne, bez ozdobnych gzymśków.

Dnia 10.02.2016r. dokonano oględzin w terenie, podczas których zaobserwowano widoczne ślady remontu tynków. Na ścianie szczytowej wtórny niewykluczone, że położony na oryginalny. W elewacji frontowej na poziomie parteru tynk wtórny położony na oryginalny. W elewacji tylnej ubytki tynku oryginalnego zastąpione współczesną zaprawą tynkarską. Tynki w złym stanie technicznym: widoczne odpryski znacznych partii, odspoinowania od podłoża, odpryski i wyblaknięcia farby. Elewacja frontowa posiada zachowane elementy zdobnicze: betonowe opaski wokół otworów okiennych, gzymś międzypiętrowy, obramowania ozdobne okien, podokienniki w formie odwróconych trójkątów ułożonych z okrągłych wgłębień w tynku pomalowanych w dwóch kolorach: szarym i pomarańczowym. Opaski nadokienne na poziomie I piętra mocno zniszczone – odpadły duże fragmenty tynku. Stolarka okienna nieoryginalna z PCV bez zachowania oryginalnego wzoru (krzyża), za wyjątkiem trzech drewnianych okien na parterze w tylnej elewacji. Część drewnianych ościeżnicowych okienek poddasza zachowana woryginalne. Zachowały się oryginalne drewniane drzwi wejściowe (dwuskrzydłowe przeszklone, od frontu

dodatkowo z nadświetlem). W sieni wahadłowe przeszklone. Drzwi wejściowe wykazują duże ubytki malatury. Balkony ogólnie dobrze zachowane, ale widoczne miejscowe uszkodzenia desek drewnianych opierzenia ścianek w postaci ubytków drewna i spróchnienia. Orynnowanie pomalowane pierwotnie na kolor bordowy jest w bardzo złym stanie technicznym: blacha w wielu miejscach skorodowana, brak dużych partii malatury.

Mając na uwadze powyższe zgodnie art. 27 w/w ustawy o ochronie zabytków, **na wniosek właściciela lub posiadacza zabytku** Kierownik Delegatury w Elku Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Olsztynie, działający z upoważnienia Warmińsko-Mazurskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków przedstawia zalecenia konserwatorskie do remontu budynku mieszkalnego przy ulicy Konopnickiej 2 w Białej Piskiej.

Główną zasadą konserwatorską podczas planowania remontu obiektu zabytkowego jest wykonanie go przy użyciu materiałów historycznie uzasadnionych, z maksymalnym zachowaniem substancji zabytkowej i minimalną w nią ingerencją, tj. obowiązuje zasada kontynuacji tradycyjnych materiałów i technologii (*w zależności od konkretnego budynku - tj. kamień, cegła, drewno, szkło, dachówka ceramiczna w kolorze ceglano-czerwonym, blacha miedziana, cynkowa lub tytanowo - cynkowa, tynki, zaprawy i farby, które pozwolą na odparowywanie wilgoci z muru*), charakterystycznych dla okresu powstania obiektu - rozpoznanie to, dla poprawnego przygotowania do prac remontowych, winno wynikać np. z badań archiwalnych (*źródeł ikonograficznych, fotograficznych, pisanych itp.*) lub ingerencyjnych badań konserwatorskich substancji zabytkowej obiektu (*tyczy to głównie prac na elewacji, klatkach schodowych, piwnicach, werandach/ balkonach, schodach, balustradach, bramach przejazdowych oraz wobec wszelkiej stolarki otworowej - okna i drzwi*) – **niedopuszczalne jest stosowanie ahistorycznych materiałów budowlanych, typu okna i drzwi PCV, blachodachówka/gont bitumiczny/dachówka cementowa czy styropian/wełna do ocieplania zewnętrznego.**

#### Zakresu planowanych prac obejmuje:

1. Remont konstrukcji dachowej z wymianą pokrycia dachowego oraz przebudową kominów z cegły.

Remont konstrukcji dachu należy przeprowadzić z maksymalnym poszanowaniem i zachowaniem oryginalnej substancji zabytkowej: rodzaj zastosowanych materiałów, typu konstrukcji. Wymiana obróbek blacharskich. nie nadających się do użytku rynny i rury spustowe – możliwe do realizacji. Remont kominów – należy wykonać rozbierając górną część kominów i odtwarzając ich w formę oryginalną z zastosowaniem cegły ceramicznej na zaprawie cementowo-wapiennej.

2. Docieplenie ścian zewnętrznych. i 3. Docieplenie stropów piwnicy i poddasza.

Planowane prace polegające na wykonaniu termomodernizacji z zastosowaniem płyt styropianowych przyklejanych na zewnętrzne ściany obiektu stanowią rozwiązanie w pełni współczesne, obce pod względem technologicznym obiektom zabytkowym i prowadzą do zatracenia indywidualnej formy architektonicznej elewacji. Zastosowanie wnioskowanej technologii powoduje nieodwracalne zmiany w substancji zabytkowej obiektu poprzez zatarcie jej oryginalnego wyglądu. Planowane inwestycje nie mogą prowadzić do utraty wartości zabytkowych, które zakwalifikowały obiekt do ewidencji zabytków. Zamierzenie budowlane prowadzące do przysłonięcia oryginalnego i charakterystycznego dla budynku detalu architektonicznego oraz zmiana głębokości osadzenia stolarek w elewacji sprawi, że obiekt straci swój pierwotny charakter a tym samym swą autentyczność. Nieprzepuszczalność i brak właściwości kapilarnych styropianu oraz gromadząca się wilgoć w przegrodzie może doprowadzić do degradacji elementów budynku poprzez zawilgocenie, rozwój pleśni i grzybów. Do remontu elewacji budynku można zastosować tynki termoizolacyjne. Zastosowanie tej technologii pozwala wyeliminować ryzyko powstania mostków termicznych, które pojawiają się zazwyczaj podczas łączenia płyt izolacyjnych (np. w metodzie przy użyciu płyt styropianu). Należy jednak pamiętać, by wykończyć tynk izolacyjny wyprawą tynkarską, która, tak jak on, również jest wysoko paroprzepuszczalna. Zalecane jest również stosowanie paroprzepuszczalnej farby elewacyjnej.

Nie ma przeciwwskazań do wykonania ocieplenia poddaszy i strychów np. wełną mineralną. Należy jednak pamiętać, aby wewnątrz konstrukcji pozostawić min. 1.5 centymetrową szczelinę aby umożliwić cyrkulację powietrza i odprowadzenie wilgoci. Oprócz metody ocieplenia wełną mineralną można stosować tzw. płyty klimatyczne lub włókna celulozowe w postaci sypkiej. Płyty klimatyczne oprócz

właściwości termoizolacyjnych posiadają również właściwości kapilarne i paro przepuszczalne, które zapobiegają skraplaniu się pary wodnej na powierzchni ścian nie dopuszczając także do rozwoju grzybów i pleśni. Nieodłącznym elementem systemu ocieplenia od wewnątrz, zapewniającym ochronę przed zawilgoceniem ściany i izolacji jest wentylacja grawitacyjna i mechaniczna o czym należy zawsze pamiętać, ażeby uniknąć doprowadzenia budynku do destrukcji.

Należy pamiętać, że nadmierne uszczelnienie pomieszczeń mieszalnych może spowodować nieodwracalne zmiany w postaci rozwoju pleśni i grzybów, mieszkając w obiekcie zabytkowym należy liczyć się ze zwiększonymi kosztami za eksploatację i energię. Przy zastosowaniu powyższych rozwiązań podstawowe wymogi cieplne powinny być spełnione.

4. Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej.

Stolarka otworowa posiada także swój lokalny charakter, wygląd i formę - winna być poddana stosownym zabiegom konserwatorskim, a jedynie w uzasadnionych przypadkach dopuszczalna jest wymiana (po wykonaniu stosownej dokumentacji inwentaryzacyjnej) na nową, aczkolwiek na wzór starej w odniesieniu do kształtu, wymiarów, podziałów, materiału, koloru, elementów ozdobnych, okuć i zamków, itp. Ze stanowiska konserwatorskiego należy skłaniać się w kierunku renowacji istniejącej historycznej stolarki otworowej, a nie jej wymiany na nową. W przypadku złego stanu technicznego, który uniemożliwia jej dalszą eksploatację, dopuszcza się wykonanie nowej stolarki w całości na wzór stolarki historycznej.

5. Remont balkonów należy przeprowadzić z maksymalnym poszanowaniem i zachowaniem oryginalnej substancji zabytkowej: rodzaj zastosowanych materiałów, typu konstrukcji.

6. Wymiana przyłącza napowietrznego na izolowane na warunkach ZE.

    Nie ma przeciwwskazań do wykonania.

7. Wykonanie wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania.

    Nie ma przeciwwskazań do wykonania.

8. Wykonanie opaski wokół budynku - należy wykonać go przy użyciu tradycyjnych materiałów budowlanych.

***Niniejsze pismo nie jest opinią WKZ na prace budowlane oraz nie zastępuje orzeczeń oraz decyzji administracyjnych innych organów, wymaganych przepisami odrębnych ustaw.***

a/a

Sup. Warmińsko-Mazurskiego  
Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków  
  
Leszek Godzieba  
KIEROWNIK DELEGATURY W EŁKU

