



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

URZĄD MIASTA SULEJÓWEK
BIURO OŚLUGOKLIENTA
WPŁYNĘŁO

26. 10. 2023

Warszawa, 20 października 2023 r.

WN.5183.92.2023.WŁ

Liczba załączników: 1
Nr z rejestru: 10/17669
Pismo skierowane do: wtk
Podpis: [signature] (wymuizkom.pl.org)

Urząd Miasta Sulejówek
ul. Dworcowa 55
05-070 Sulejówek

P. Kowal
prośbę dotyczącą
do PPU
[signature]

dot. wydania zaleceń konserwatorskich dla willi „Ułanka” zlokalizowanej przy ul. Wrońskiego 1 w Sulejówku, nr ew. dz. 28, ob. 02, pow. miński.

Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków (MWKZ), odnosząc się do wniosku z dnia 18.09.2023 r. (data wpływu do tut. Urzędu: 22.09.2023 r.), dotyczącego wydania zaleceń konserwatorskich dla willi „Ułanka” zlokalizowanej przy ul. Wrońskiego 1 w Sulejówku, nr ew. dz. 28, ob. 02, pow. miński, przedstawia swoje stanowisko.

Willi „Ułanka” nie jest chroniona poprzez wpis do rejestru, jednak budynek został ujęty w gminnej ewidencji zabytków (gez). Zgodnie z art. 27 Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2022 r. poz. 840 ze zm.) 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.

Przedmiotowe zamierzenie polega na ociepleniu budynku, wymianie stolarki okiennej i drzwiowej, remoncie dachu i kominów, remoncie schodów zewnętrznych oraz uporządkowaniu terenu wokół budynku.

Ocena prac prowadzonych wewnątrz budynku znajduje się poza kompetencjami MWKZ, takich jak wymiana instalacji wewnętrznych, remont pomieszczeń oraz wymiana oświetlenia. Mimo tego zaznacza się, że wszelkie prace remontowe powinny być prowadzone z poszanowaniem zabytkowej tkanki.

Wobec powyższego:

1. MWKZ zaznacza, że ocieplenie budynku zewnątrz przy użyciu materiałów o znacznej grubości jest niedopuszczalne z konserwatorskiego punktu widzenia. Powoduje bowiem ono zatarcie istniejącego detalu architektonicznego, a także pogrubienie ścian zewnętrznych obiektu, co w konsekwencji negatywnie wpływa na relacje głębokości obrysu dachu oraz otworów okiennych. Dodatkowo takie docieplenie zmniejsza dyfuzyjność ścian oraz ograniczają możliwość wymiany powietrza, co degradująco wpływa na mur. Z konserwatorskiego punktu widzenia możliwe jest wyłącznie ocieplenie budynku w sposób niezmieniający rysunku bryły oraz niewpływający degradująco na jego tkankę. Przykładem nieinwazyjnej metody jest termomodernizacja przy zastosowaniu tynków ciepłochronnych. Umożliwia ona poprawę warunków cieplnych wnętrza budynku, przy zachowaniu detalu architektonicznego, a tym samym wyrazu plastycznego elewacji. Inną akceptowalną z konserwatorskiego punktu widzenia metodą jest ocieplenie budynku od wewnątrz, w tym również stropu.
2. MWKZ zaleca skucie wtórnych, szczelnych tynków oraz warstw farby z budynku oraz zastąpienie ich nowymi, o paroprzepuszczalnym charakterze oraz zgodnymi pod względem kolorystycznym i właściwości fizykochemicznych z materiałem zastosowanym oryginalnie. Z tego powodu przed rozpoczęciem prac, należy określić jakim rodzajem tynku elewacja została pierwotnie pokryta,

- np. dzięki wykonaniu odkrywek. Użycie farb silikonowych w czasie remontu jest niedopuszczalne z konserwatorskiego punktu widzenia. Dodatkowo, MWKZ zaleca wierne odtworzenie elementów dekoracyjnych elewacji na podstawie zachowanej dokumentacji.
3. W czasie remontu zakazuje się również stosowania siatek podtynkowych oraz kątowników.
 4. Należy uporządkować okablowanie widoczne na elewacji oraz zdjąć zamontowane na niej lampy. MWKZ zaleca umieszczenie nowych, stylizowanych historycznie lamp na terenie wokół obiektu.
 5. Planowa inwestycja zakłada izolację oraz ocieplenie fundamentów. MWKZ zaznacza, że o nie jest to konieczne np. ze względu na problemem z podciąganiem kapilarnym ścian fundamentowych, nie należy ingerować w grunt i strefę fundamentową budynku. Przy prowadzeniu remontu obiektu zabytkowego należy się kierować zasadą „niezbędnej ingerencji”.
 6. Wymiana wtórnej stolarki okiennej i drzwiowej jest dopuszczalna z konserwatorskiego punktu widzenia, pod warunkiem, że nowe, zewnętrzne drzwi i okna zostaną wykonane w oparciu o archiwalne fotografie budynku lub, w przypadku niezalezienia takowych, analogiczne konstrukcje z epoki. Należy zwrócić szczególną uwagę na podział okien, układ szprosów oraz okucia, zawiasy i klamki. Ich kształt i forma również powinny zostać odwzorowane w nowym materiale.
 7. MWKZ dopuszcza wymianę istniejącego pokrycia dachowego na nowe w sposób analogiczny do istniejącego, tj. z blachy ocynkowanej w stonowanej kolorystyce, montowanej w arkuszach. Zmiana bryły dachu jest niedopuszczalna z konserwatorskiego punktu widzenia.
 8. Konieczna jest wymiana rynien, rur spustowych oraz obróbek blacharskich na dachu. Jednocześnie zaznacza się, że powinny one zostać dopasowane kolorystycznie do połaci oraz wykonane z blachy ocynkowanej. Nowe rynny oraz rury spustowe powinny zostać tak rozmieszczone, aby skutecznie odprowadzały wodę do ziemi. Ponadto, należy zadbać aby w rurach spustowych oraz rynnach nie zalegała biomasa.
 9. Zaleca się usprawnienie wentylacji, szczególnie w piwnicy, odetkanie otworów i udrożnienie przewodów wentylacyjnych. Zaznacza się, że nawiewy/wywiewy powietrza powinny być zabezpieczone kratkami stylizowanymi historycznie.
 10. Przedmiotowe zamierzenie polega również na wzmocnieniu konstrukcji. Powinno ono zostać zrealizowane na podstawie opinii lub ekspertyzy technicznej, wykonanej przez osobę uprawnioną do podjęcia tego typu działań. Określenie oceny stanu technicznego budynku leży poza kompetencjami MWKZ.
 11. Należy zlikwidować opaskę wokół budynku oraz posadzić w jej miejscu trawnik lub wykonać paroprzepuszczalną opaskę drenażową, tak aby ograniczyć odbicie wody opadowej.
 12. 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. Zaleca się wykonywanie naturalnych utwardzeń lub materiałów o wysokiej jakości, estetyce i trwałości.

Z upoważnienia
MAZOWIECKIEGO WOJEWÓDZKIEGO
KONSERWATORA ZABYTKÓW

/-/

Joanna Lasek
Kierownik Wydziału Zabytków Nieruchomych
(Podpisano elektronicznie)

Otrzymują:

1. Urząd Miasta Sulejówek
2. WUOZ

WN

-

a/a