



Warszawa, 31 lipca 2019 r.

WN.5152.211.2019.WER

Decyzja

Działając na podstawie art. 6 ust. 1 pkt 1, art. 7 pkt 1, art. 36 ust. 1 pkt 1, art. 89 pkt 2, art. 91 ust. 4 pkt 4, ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2067 ze zm.), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 2096 ze zm.) oraz § 13 Rozporządzenie Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 2 sierpnia 2018 r. w sprawie prowadzenia prac konserwatorskich, prac restauratorskich i badań konserwatorskich przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków albo na Listę Skarbów Dziedzictwa oraz robót budowlanych, badań architektonicznych i innych działań przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków, a także badań archeologicznych i poszukiwań zabytków (Dz. U. z 2018 r. poz. 1609):

- po rozpatrzeniu wniosku z dnia 25.07.2019 r. (data wpływu do urzędu) wniesionego przez Mazowieckie Centrum Leczenia Chorób Płuc i Gruźlicy, reprezentowane przez Lidę Śladowską-Wnuk, w sprawie wydania pozwolenia na prowadzenie prac budowlanych polegających na remoncie oraz przebudowie tzw. budynku „Patomorfologii”, zlokalizowanego przy ul. Reymonta 83/91, 05-400 Otwock (dz. nr ew. 1/11 ob. 73 Otwock):

1. pozwalam ze stanowiska konserwatorskiego Mazowieckiemu Centrum Leczenia Chorób Płuc i Gruźlicy na prowadzenie robót budowlanych polegających na remoncie oraz przebudowie tzw. budynku „Patomorfologii”, zlokalizowanego przy ul. Reymonta 83/91, 05-400 Otwock (dz. nr ew. 1/11 ob. 73 Otwock): według projektów Firmy Usługowo-Handlowej Wnuk z lipca 2019 roku.

2. z przedmiotowej decyzji wyłączam uzgodnienie projektu budowlanego instalacji sanitarnych, w związku z rozwiązaniami nieakceptowalnymi z konserwatorskiego punktu widzenia. Nowy projekt należy uzgodnić z Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

3. zobowiązuję wnioskodawcę do uzgodnienia projektu wykonawczego, ze szczególnym uwzględnieniem:

- rysunków nowej stolarki okiennej i drzwiowej oraz jej kolorystyki;
- szablonu gzymsu koronującego;
- detalu szprosów, okuć, zawiasów oraz klamek okiennych oraz drzwi zewnętrznych;

- kolorystyki budynków;
 - planowanych nasadzeń roślinnych na terenie inwestycji;
 - rodzaju, formy i koloru kostki brukowej planowanej do wyłożenia ciągów komunikacyjnych;
 - formy i kolorystyki małej architektury (ławki, kosze na śmieci, latarnie etc.);
 - zewnętrznych krutek wentylacyjnych;
 - formy i kolorystyki zewnętrznych czujek przeciwpożarowych;
4. **zobowiązuję wnioskodawcę** do zamontowania instalacji gazowej wraz ze skrzynką gazową na wschodniej elewacji budynku w kolorze ~~stosowanym~~ (tj. szara lub beżowa) z odpowiednimi napisami w kolorze brązowym.
5. **zobowiązuję wnioskodawcę** do przeprowadzenia prób kolorystycznych wymalowań elewacji i ostatecznego uzgodnienia ich z przedstawicielem MWKZ na etapie wykonawczym.
6. **zobowiązuję wnioskodawcę** do przeprowadzenia odbioru końcowego prac, wraz z udziałem pracowników Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Warszawie;
7. **zobowiązuję wnioskodawcę** do scalenia koloru parapetów zewnętrznych wraz z kolorami obróbek blacharskich;
8. z przedmiotowej decyzji wylacza się temat uzgodnienia wycinki drzewostanu. Na przedmiotową wycinkę należy uzyskać odrębne pozwolenie od tutejszego urzędu konserwatorskiego.
9. **określam termin ważności decyzji: 31 grudnia 2021 r.**

Uzasadnienie:

Budynek „Patomorfologii” wskazany do remontu, został objęty ochroną konserwatorską na mocy wpisu do rejestru zespołu szpitalnego Sanatorium Miasta Stołecznego Warszawy pod numerem A-714 (decyzja nr 1732/2006 z dnia 07.09.2006). Stosownie zatem do art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2067 ze zm.) prowadzenie robót budowlanych przy wskazanym obiekcie wymaga uzyskania pozwolenia Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Przedmiotowy budynek, zwany również „budynkiem izolacyjnym” należący do dawnego zespołu Sanatorium m.st. Warszawy w Otwocku, powstał w latach dwudziestych XX-go wieku, jako osobny obiekt o charakterze izolacyjnym, pomyślany na dwadzieścia miejsc. W okresie powojennym przeprowadzono remont, w ramach którego wymieniono okna zmieniając ich podział, zainstalowano kraty w otworach okiennych oraz dokonano miejscowych napraw elewacji. W 2018 roku ze względu na zły stan techniczny budynek wyłączono z użytkowania. W listopadzie 2018 roku zostały przeprowadzone oględziny z udziałem

pracowników Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Warszawie, w czasie których wykonano dokumentację zdjęciową.

Parterowy budynek posadowiono na rzucie litery „E”, przy czym centralny ryzalit jest znacznie większy niż ryzality boczne. Czterospadowy dach nakryto ceramiczną dachówką karpiówką, z trzema „wolimi oczami” na frontowej połaci. Fasadę pomyślano jako dziewięcioosiową z dwuspadowym gankiem oraz drzwiami wejściowymi na głównej osi, elewację tylną sześćoosiową, boczną elewację (zachodnią) dwuosiową, elewację wschodnią jednoosiową, z przekształconym pierwotnym otworem okiennym. Stolarka drzwiowa drewniana – drzwi główne wejściowe dwuskrzydłowe, ramowo-płycinowe. Wewnątrz występują drzwi jednoskrzydłowe, ramowo-płycinowe. Stolarka okienna drewniana dwupolowa, z małym lufcikiem w górnej części prawego pola okiennego. Otwory okienne z wmontowanymi kratami.

Obecnie budynek przedstawia niezadowalający stan techniczny. Mury oraz fundamenty są zawilgocone. W wielu miejscach odpada tynk - na ścianach oraz na suficie widoczne są wykwity solne i zacieki. Połacie dachowe porażone są korozją biologiczną, ponadto pojedyncze dachówki obsuwają się. Nieszczelne orynnowanie powoduje przelewanie się wody opadowej i degradację gzymsów oraz górnych partii ścian. Tynki wewnętrzne przesiąknięte są zapachem środków chemicznych, używanych w dawnym zakładzie patomorfologii. W przedsionku zachowały się oryginalne płytki podłogowe – pojedyncze sztuki są uszkodzone. Reszta posadzek wewnątrz z wtórną okładziną ceramiczną lub linołosem. Stolarka drzwiowa w dobrym stanie technicznym. Stolarka okienna z ubytkami kitu oraz łuszczącą się farbą. W środku budynku zachowało się kilka pieców kaflowych.

Remont zabytkowego budynku zakłada: konserwację elementów zabytkowych – głównych drzwi wejściowych oraz drzwi zamykających wiatrołap, posadzkę w holu wejściowym, oryginalnej stolarki okiennej w łazienkach; wymianę porażonych elementów więźby dachowej oraz ew. ich wzmocnienie; oczyszczenie, przełożenie oraz uzupełnienie dachówki karpiówki włączeniu „na koronkę”; montaż izolacji pomiędzy murem a więźbą dachową; wykonanie fragmentarycznego wieńca w grubości muru; przemurowanie zdegradowanych fragmentów gzymsu koronującego i odtworzenie metodą ciągnioną od szablonu; wymianę tynków zewnętrznych na nowe o wysokim wskaźniku paroprzepuszczalności; wymianę tynków wewnętrznych na tynki renowacyjne w dolnej partii muru oraz wapienne powyżej tynków renowacyjnych, z odtworzeniem wyoblenia na styku ściany i sufitu; stworzenie nowych izolacji pionowych i poziomych; wykonanie przepuszczalnej opaski wokół budynku; przebicie otworu drzwiowego na elewacji zachodniej; rekonstrukcję oryginalnej stolarki okiennej, usuniętej po 1945 roku; wymianę instalacji wewnętrznych. Rozbudowa zakłada dobudowanie parterowego pawilonu, schowanego za „Budynkiem Patomorfologii”, połączonego z oryginalną budowlą poprzez łącznik-wiatrołap. Elewacje nowego budynku projektuje się w części jako przeszklone, a w części jako otynkowane w tradycyjnych technologiach. Kolorystyka budynku będzie scalona z kolorystyką głównego obiektu (ciepły odcień beżu/szarości – do uzgodnienia na etapie wykonawczym). W ramach remontu planuje się również zagospodarowanie terenu

poprzez wydzielenie nowych ciągów komunikacyjnych, parkingów, montażu małej architektury czy także nowych nasadzeń roślinnych.

Obostrzenia nałożone na wnioskodawcę w sentencji niniejszej decyzji wynikają z konieczności doprecyzowania postępowania z elementami, które będą mieć wpływ na wizualny odbiór remontowanego oraz nowobudowanego obiektu, zatem rysunki rekonstruowanych okien, detalu stolarki lub innych elementów zagospodarowania terenu, oznaczenie kolorystyki należy przedłożyć do uzgodnienia tutejszemu urzędowi konserwatorskiemu. Jednocześnie wskazuje się, iż Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków nie uzgadnia w niniejszej decyzji projektu instalacji sanitarnych, ze względu na projektowane elementy, które swoją lokalizacją negatywnie wpływają na oryginalny budynek. Zamierzone wyrzutnie dachowe (elementy wentylacji) nie należy wprowadzać na frontowej połąci dachu, która wraz z fasadą, w kontekście planowanego zagospodarowania terenu, będzie stanowić najbardziej reprezentacyjny fragment obiektu i najbliższej okolicy. Obecnie, w związku ze zmianą technologii ogrzewania, wyrzutnie dachowe można zagospodarować w nieużytkowanych kominach. Ponadto planowany montaż jednostki zewnętrznej klimatyzatora na elewacji zabytkowego budynku nie jest dopuszczalny z konserwatorskiego punktu widzenia, zwłaszcza, iż istnieją technologie pozwalające wykonać klimatyzację w sposób estetyczny i niewpływający na oryginalną substancję zabytkową.

Jednocześnie informuję, że na terenie inwestycji nie widnieją zewidencjonowane stanowiska archeologiczne, ale w przypadku natrafienia w trakcie robót ziemnych na przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, że są zabytkami, należy roboty przerwać i powiadomić o fakcie odkrycia tutejszy organ konserwatorski (art. 32 i art. 33 cyt. ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami).

Realizacja zamierzenia zgodnie z przedstawionymi projektami i zgodnie z uwagami Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków jest dopuszczalna z punktu widzenia konserwatorskiego i nie wpłynie negatywnie na wartości chronione Zespołu Sanatorium m.st. Warszawy.

W tym stanie rzeczy należało orzec jak w sentencji.

Pouczenie

1. Od niniejszej decyzji służy stronie odwołanie do Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego, ul. Krakowskie Przedmieście 15/17, 00-071 Warszawa za pośrednictwem Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków; ul. Nowy Świat 18/20, 00-373 Warszawa, w terminie 14 dni od dnia doręczenia niniejszej decyzji.
2. W terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania. Oświadczenie należy złożyć Mazowieckiemu Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków.

3. Z dniem doręczenia Mazowieckiemu Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.
4. Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.
5. Niniejsze pozwolenie nie zwalnia z obowiązku uzyskania innych pozwoleń i zgłoszeń wymaganych przepisami prawa.
6. Postępowanie w sprawie wydanego pozwolenia może zostać wznowione, a następnie pozwolenie może być cofnięte lub zmienione na podstawie art. 47 ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami
7. Właściciel lub użytkownik obiektu zobowiązany jest do zawiadomienia Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o wszystkich okolicznościach ujawnionych w toku robót, które mogą mieć ujemny wpływ na stan zachowania zabytku oraz zmienić zakres prac określonych w zezwoleniu.

MAZOWIECKI WOJEWÓDZKI
KONSERWATOR ZABYTEKÓW
prof. dr hab. Jakub Lewicki

Otrzymują:

1. Mazowieckie Centrum Leczenia Chorób Płuc i Gruzlicy (przez pełnomocnika: Lidia Śladowska-Wnuk)

2. WUOZ a/a

Do wiadomości:

1. Starostwo Powiatowe w Otwocku, ul. Górna 13, 05-400 Otwock

2. Miasto Otwock, Armii Krajowej 5, 05-400 Otwock.