



Warszawa, 19 lutego 2021 r.

WN.5183.1.15.2021.WER

Urząd Gminy Raszyn  
Referat Inwestycji i Remontów  
ul. Szkolna 2a  
05-090 Raszyn

**Dot. wydania zaleceń konserwatorskich dla remontu budynku przedszkola oraz budowy nowego pawilonu przedszkolnego na terenie dz. o nr ew. 1042, ob. 0013 Raszyn.**

Odpowiadając na Państwa pismo z dnia 27.01.2021 r. (01.02.2021 r. – data wpływu do urzędu) w sprawie wydania zaleceń konserwatorskich dla remontu budynku przedszkola oraz budowy nowego pawilonu przedszkolnego na terenie dz. o nr ew. 1042, ob. 0013 Raszyn, informuję jak poniżej.

Projektowana inwestycja znajduje się na terenie zabytkowego układu urbanistycznego w Raszynie, objętego ochroną konserwatorską na mocy wpisu do rejestru pod numerem A-443 decyzją z dnia 04.07.2005 r. Dodatkowo zabytkowy budynek przedszkola figuruje w gminnej ewidencji zabytków gminy Raszyn. Działka objęta jest zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą nr LIX/983/05 Rady Gminy Raszyn z dnia 27.10.2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wsi Raszyn po zachodniej stronie Alei Krakowskiej – część I, zmienionego Uchwałą nr II/14/14 Rady Gminy Raszyn z dnia 29.12.2014 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wsi Raszyn po zachodniej stronie Alei Krakowskiej – część I.

W ramach planowanego działania zakłada się remont istniejącego budynku oraz budowę nowego pawilonu przedszkolnego, połączonego z zabytkowym obiektem łącznikiem, a także towarzyszącego parkingu oraz placu zabaw.

Po analizie stanu zagospodarowania terenu, wstępnego zamierzenia oraz planu miejscowego stwierdza się:

#### **1. Dla remontu istniejącego budynku przedszkola:**

- Wskazany jest generalny remont, gdyż budynek nie był użytkowany w ostatnim okresie. Należy przebadać zawilgocenie murów, gdyż jak wykazuje praktyka przy innych obiektach położonych na tym terenie (Austeria, Zespół Austerii, plebania) budynki mają problem z zawilgoceniem wynikający z naturalnych uwarunkowań – wysokiego poziomu wód gruntowych i posadowienia na terenie mocno zawilgoconym, w bezpośrednim sąsiedztwie stawów. W wypadku wysokiego poziomu zawilgocenia należy dobrać stosowne izolacje, po uprzednim osuszeniu fundamentów i ew. usunięciu soli skumulowanych w murze. Uwaga! Jeżeli w budynku występuje fundament kamienny, to nie ma konieczności wykonywania izolacji poziomych, gdyż kamień jako materiał o niskiej porowatości naturalnie zabezpiecza przed podciąganiem kapilarnym. Należy wtedy postawić na skuteczne izolacje pionowe.
- Wskazana byłaby wymiana połaci dachowej i powrót do pierwotnego zamysłu, zatem połaci wykonanej z arkuszy blachy w łączeniu na rąbek stojący. Obecnie można zastosować blachę tytanowo-cynkową. Przy remoncie dachu należałoby wymienić również wszystkie obróbki blacharskie oraz orynnowanie.

- Wskazana jest wymiana wtórnej stolarki okiennej oraz drzwiowej. Pierwotnie budynek posiadał stolarkę typu polskiego, ościeżnicową, sześciopolową w jasnej kolorystyce.
- Zaleca się przemalowanie budynku. Najprawdopodobniej budynek pierwotnie posiadał jasną, stonowaną kolorystykę (złamana biel). Wskazane byłoby dokonanie odkrywek stratygraficznych w celu dokładnego ustalenia koloru. Jeżeli pierwotne tynki na budynku zostały skute i niemożliwe jest ustalenie kolorystyki na podstawie badań, zaleca się powtórzenie koloru użytego przy pracach remontowych w pobliskiej Austerii. Do malowania należy użyć farb silikatowych o wysokiej paroprzepuszczalności.
- Dopuszczalne są działania we wnętrzu budynku polegające na dociepleniu stropu oraz dachu a także wymianie instalacji wewnętrznych. Należy zadbać o sprawny system wentylacji, aby ustabilizować klimat budynku i aby nie występowały problemy z zawilgoceniem.
- Należy skutecznie odprowadzić wodę spod budynku oraz wykonać przepuszczalną opaskę wokół.

## **2. Dla budowy nowego pawilonu przedszkolnego:**

- Plan miejscowy dopuszcza zabudowę na przedmiotowym terenie do wysokości max. 12 m. w najwyższym punkcie budynku, jednakże ze względów konserwatorskich - bezpośredniego sąsiedztwa z zabytkowym Zespołem Austerii, nowy pawilon przedszkolny powinien być zaprojektowany tak, aby swoją wysokością nie przewyższać planowanej do odbudowy stajni z pobliskiego zespołu Austerii oraz budynku przedszkola. Budowa wysokiego na 12 metrów budynku byłaby by w tym miejscu precedensem.
- Pawilon bezwzględnie powinien posiadać symetryczne elewacje oraz uporządkowany, klasyczny rytm stolarki okiennej i drzwiowej.
- Tutejszy urząd konserwatorski nie narzuca wymagań co do charakteru architektury – akceptowalny byłby zarówno pawilon w nowocześniejszym charakterze z płaskim dachem, ew. jednospadowym ukrytym za attyką, lub także tradycyjny pawilon z dachem cztero- lub dwuspadowym nawiązującym do lokalnej architektury.
- Wykończenie pawilonu powinno opierać się na materiałach naturalnych – zatem tradycyjnym tynku, drewnie lub także szkłe. Wyklucza się inne materiały takie jak klinkier, okładziny z kamienia, beton etc. Kolorystyka elementów wykończeniowych powinna być stonowana.
- Zaleca się umieszczenie głównych drzwi wejściowych w łączniku, gdyż wtedy możliwe będą do spełnienia uwarunkowania techniczne narzucające m.in. szerokość głównych wyjść z budynku itp.

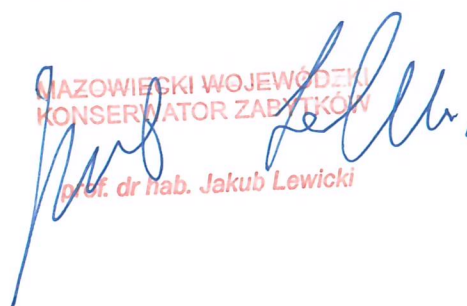
## **3. Dla elementów towarzyszących, tj. parkingu oraz placu zabaw oraz ewentualnego zagospodarowania terenu:**

- Zaleca się adaptację wjazdu poprzez istniejący parking wykonany w czasie rewaloryzacji Zespołu Austerii oraz kontynuowanie parkingu w powiązaniu z istniejącym, zatem należałoby użyć analogicznych materiałów – forma parkingu do ustalenia na etapie projektowym.
- W kwestii placu zabaw zaleca się montaż zabawek o charakterze naturalnym (drewniane elementy), posiadające stosowne atesty bezpieczeństwa, w stonowanej kolorystyce. Nie wyklucza się barw żywych (czerwienie, żółcie, odcienie niebieskiego etc.), jednakże należy zadbać, aby malowanie nie wyglądało sztucznie i wpisywało się w charakter historycznego terenu.
- Ewentualne ścieżki zaleca się wykonać z materiałów naturalnych i przepuszczalnych lub także należy użyć prostych płyt chodnikowych 60x60 cm w kolorze szarym, bez fazowanej krawędzi, jako nawierzchni o neutralnym charakterze.
- Zaleca się wykonanie nowego ogrodzenia o charakterze ażurowym i stonowanej kolorystyce (np. czarny mat, naturalny brąz drewna).

- Należy wykonać inwentaryzację drzewostanu. Jeżeli na terenie występują okazy drzewostanu warte zachowania ze względu na pokrój, szlachetność gatunku czy również wiek, drzewa takowe należy pozostawić. Konieczne wycinki należy uzgodnić z tutejszym organem konserwatorskim.

Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków przypomina również, iż ze względu na wpis do rejestru układu urbanistycznego w Raszynie, prowadzenie robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru wymaga pozwolenia MWKZ na podstawie art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Prace zostaną uzgodnione przez MWKZ w drodze wydania decyzji administracyjnej, na wniosek właściciela lub osoby upoważnionej, w oparciu o projekt budowlany planowanego przedsięwzięcia zawierający szczegółowe rozwiązania technologiczne i materiałowe.

Ponadto zgodnie z zapisem planu miejscowego roboty ziemne powinny być prowadzone pod stałym, ścisłym nadzorem archeologicznym. Na przeprowadzenie badań archeologicznych należy uzyskać zgodę tutejszego organu konserwatorskiego przed przystąpieniem do inwestycji.

  
MAZOWIECKI WOJEWÓDZKI  
KONSERWATOR ZABYTKÓW  
prof. dr hab. Jakub Lewicki

Otrzymują:

1. Adresat
2. WUOZ aa

