



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  
www.mwz.pl

M. C. L. Ch. Pł. i Gr. OTWOCK  
KANCELARIA

7701

dnia 2022 -12- 27

W P Ł Y N Ę Ł O

Ilość załączników: 2-oo Dyr ds. Adm -  
Hr. ... Sprawa: A. Łopka Techn.

Warszawa, 19 grudnia 2022 r.

WN.5183.1.81.2022.WER

Mazowieckie Centrum Leczenia  
Chorób Płuc i Gruźlicy  
ul. Narutowicza 80, 05-400 Otwock

**Dot. wydania zaleceń konserwatorskich dla budynku „czworaków” dawnego Sanatorium Miasta Stołecznego Warszawy, zlokalizowanego przy ul. Reymonta 83/91 w Otwocku, pow. otwocki.**

Odpowiadając na Państwa pismo z dnia 03.08.2020 r. (05.08.2020 - data wpływu do urzędu) w sprawie wydania zaleceń konserwatorskich dla budynku „czworaków” dawnego Sanatorium Miasta Stołecznego Warszawy, zlokalizowanego przy ul. Reymonta 83/91 w Otwocku, pow. otwocki, informuję jak poniżej:

Przedmiotowy obiekt został objęty ochroną konserwatorską na mocy wpisu do rejestru zespołu szpitalnego Sanatorium Miasta Stołecznego Warszawy od numerem A-714 (decyzja nr 1732/2006 z dnia 07.09.2006).

Historia Sanatorium M. St. Warszawy rozpoczyna się w 1922 r., kiedy to powzięto pomysł budowy sanatorium ze względu na bardzo dobre wyniki w leczeniu gruźlicy pacjentów odsyłanych z warszawskich placówek do Otwocka. Wobec braku funduszy budowę zaczęto realizować dopiero w maju 1925 r. Zgodnie z planem arch. Mieczysław Kozłowski na terenie sanatorium wzniesiono okazały pawilon główny, pawilon izolacyjny, budynek pralni, budynku gospodarcze (w tym omawiany budynek czworaków), wieżę ciśnień z budynkiem pomp, domki stróża i ogrodnika, mieszkanie naczelnego lekarza oraz obiekty konieczne do oczyszczania ścieków i zapewnienia elektryczności. Zgodnie z materiałami archiwalnymi budynki gospodarcze usytuowane w tyle założenia były częściowo przeznaczone na mieszkania dla służby, na stajnie oraz wozownie czy garaże. Analizując pobieżnie architekturę oraz uwidaczniające się samoistne odkrywki murów można dojść do wniosku, że budynek w okresie powojennym był przebudowywany, m.in. poprzez dobudówkę do północnej elewacji, bliżej wschodniego krańca ściany.

Budynek czworaków wybudowano jako murowany z cegły na rzucie podkowy, gdzie skrzydła budynku zwrócone są na południe, zaś pomiędzy nimi stworzono obszerny, brukowany dziedziniec. Główną część budynku zaakcentowano wydatnym ryzalitem z frontonem na głównej osi. Krańce skrzydeł zaakcentowano pawilonami na rzucie kwadratu. Dach budynku wielospadowy, kryty dachówką karpiówką „na rybią łuskę”. Elewacjach wschodnia skrzydła zachodniego czteroosiowa, przy czym na pierwszej osi umieszczono blendę, na trzeciej i czwartej duże wrota wjazdowe. Elewacja frontowa dziesięcioosiowa z drzwiami na piątej osi. Elewacja zachodnia skrzydła wschodniego sześćoosiowa, z wrotami na osiach 2-5 oraz blendą w szóstej osi. Elewacje – zachodnia skrzydła zachodniego, wschodnia skrzydła wschodniego oraz północna całego gmachu nie są dostępne ze względu na gęstą roślinność (ogłędziny prowadzono latem). Dziedziniec przed budynkiem brukowany.

Stan zachowania budynku należy określić jako mało zadowalający. Elewacje są mocno zniszczone ze względu na odpadający tynk oraz miejscowe rysy murów, na dachu występują nieszczelności (np. poprzez brak gąsiorków na kalenicy), ponadto obiekt nie jest czynnie użytkowany, gdyż stanowi magazyn. Istniejąca stolarka okienna oraz stolarka drzwiowa zewnętrzna jest zdegradowana. Stolarka drzwiowa wewnętrzna przedstawia lepszy stan zachowania. W stanie bardzo złym przedstawiają się obróbki blacharskie, orynnowanie oraz rury spustowe. Wewnątrz na stropach widać zalewanie przez wodę opadową.

Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków (MWKZ) przed podjęciem prac projektowych zaleca:

1. Przeprowadzenie badań architektonicznych celem rozpoznania przekształceń i przebudów, które pomogą podjąć decyzję o przyszłym wyglądzie budynku oraz wskażą właściwą drogę projektową. Badaniom powinno podlegać zarówno wnętrze obiektu jak i przekształcenia elewacji (w szczególności rytmika otworów okiennych, która ewidentnie została zaburzona).
2. Przeprowadzenie badań konserwatorskich, w tym stratygraficznych na elewacji budynku celem rozpoznania historycznej kolorystyki; badań zawilgocenia połączonych z odkrywkami fundamentów; badań mykologicznych wskazujących czy w budynku występuje zagrzybienie oraz czynne żerowiska owadów zerujących w drewnie.
3. Wykonanie ekspertyzy stanu technicznego obiektu.
4. Należy usunąć samosiewy roślinności przy zarośniętych elewacjach, celem odsłonięcia budynku i oczyszczenia terenu.

Jednocześnie wnioskodawca planuje remont, który obejmowałby:

- Remont ścian i stropów
- Docieplenie budynku
- Remont elewacji
- Izolacje i docieplenie ścian zewnętrznych przy gruncie
- Wymiana stolarki okiennej i wybicie kilku nowych otworów okiennych
- Wymiana stolarki drzwiowej zewnętrznej i wewnętrznej
- Dobudowa pomieszczeń na istniejących fundamentach z tyłu budynku (200-300 m<sup>2</sup>)
- Remont dachu
- Wymiana instalacji sanitarnych, elektrycznych
- Wykonanie instalacji wentylacji mechanicznej

W kwestii ww. działań MWKZ stwierdza:

1. Remont ścian należy prowadzić z poszanowaniem historycznej tkanki obiektu. Miejsca zarysowań w murze należy wzmocnić poprzez szycie zgodnie z wybraną technologią lub uzupełnić zaprawą (w przypadku mniejszych zarysowań). Wszelkie ubytki należy murować cegłą pełną, dopasowaną wymiarami do historycznej oraz stopniem wypalenia. Należy używać zapraw o tradycyjnym charakterze, tj. wapienno-piaskowych, lub ew. wapienno-trasowych. Wyklucza się używanie ciężkich zapraw cementowych. W kwestii stropów wskazuje się, że stropy w dobrym stanie zachowania (bez ugięć oraz niezaatakowane korozją biologiczną) należy pozostawić, zaś ewentualne uszkodzone elementy wymienić w sposób odtworzeniowy. W przypadku zmiany funkcji poddasza na użytkowe należy wzmocnić stropy poprzez dodatkowe użycie np. belek stalowych.
2. Docieplenie budynku należy prowadzić z dostosowaniem do zabytkowego charakteru obiektu. Wykluczone są wszelkie docieplenia elewacji. Można rozważyć docieplenie więźby dachowej, stropu oraz



posadzki na gruncie. Warunki termiczne w budynku poprawi również znacząco wymiana stolarki okiennej, obecnie bardzo zniszczonej.

3. Remont elewacji należy przeprowadzić w sposób konserwatorski. Zniszczoną wyprawę tynkarską po opukaniu i sprawdzeniu przyczepności tynków należy usunąć, zaś partie o dobrym stanie zachowania należy pozostawić. Tynki należy uzupełniać nowymi, dopasowanymi składem do tynków historycznych. Wszelkie elementy detalu architektonicznego należy wykonywać z narzutu, od szablonu. Wykluczone jest stosowanie siatek pod tynk. Należy zadbać o historyczną fakturę tynku, tj. powinien być zacierany pacą filcową. Ściany budynku należy malować farbami krzemianowymi lub wapiennymi w kolorystyce dopasowanej do historycznej, która będzie wynikiem badań stratygraficznych.

4. Budynek nie wykazuje problemów z zawilgoceniem związanym z podciąganiem kapilarnym. Jedyne problemy związane z wodą w okolicy fundamentów to woda naporowa, związana z opadami. Należy zauważyć, że wszystkie budynki sanatorium zostały posadowione na gruntach piaszczystych, wysoce przepuszczalnych, o czym wspominało w przedwojennych broszurach dot. sanatorium. W związku z powyższym, nie jest konieczne wykonywanie iniekcji poziomych. Dla budynku w zupełności powinna wystarczyć izolacja pionowa. Ta powinna być wykonywana z poszanowaniem dla historycznego muru – przed warstwami właściwej izolacji należy wykonać międzywarstwę ze szlamu konserwatorskiego lub innego materiału, który w stosunkowo łatwy sposób da się usunąć wraz z warstwą izolacji. Jednakże aby zastosowana izolacja była skuteczna należy odprowadzić wody opadowe spod budynku – zatem rury spustowe powinny być wyprowadzone przynajmniej metr od fundamentów. Ponadto grunt przy samym fundamencie należy wykonać jako przepuszczalny, obsiany trawą. Wykluczone jest wykonywanie trwałych, nieprzepuszczalnych opasek wokół obiektu, np. z kostki czy płyt betonowych.

5. Dopuszczalna jest wymiana stolarki okiennej na nową, skrzynkową, z zastosowaniem pakietu w skrzydle wewnętrznym oraz pojedynczego szklenia w skrzydle zewnętrznym. W przypadku takiej konfiguracji skrzynka powinna być rozszczelniona (szpary w skrzydle zewnętrznym). Skrzydło zewnętrzne należy dopasować jak najwierniej do historycznych okien (w szczególności szerokością szprosów i ram). Wybicie dodatkowych otworów okiennych będzie uzależnione od przyszłej funkcji obiektu oraz od wyników badań architektonicznych, które pozwolą rozpoznać pierwotne rozplanowanie budynku.

6. W kwestii wymiany stolarki zewnętrznej oraz wewnętrznej wskazuje się, że stolarka zewnętrzna jest na tyle zniszczona, że dopuszczalna będzie jej wymiana. Nowe drzwi należy wykonywać w drewnie, z dopasowaniem do historycznych wzorów stosowanych na terenie Sanatorium. Stolarka wewnętrzna w lepszym stanie zachowania powinna pozostać w obiekcie jako świadek historyczny – sugeruje się dokonanie waloryzacji stolarki na etapie wykonywania dokumentacji projektowej i wytypowania drzwi do zachowania.

7. Dobudowa dodatkowej dobudówki na starych fundamentach będzie uzależniona od jej wyglądu i sposobu rozplanowania. Należy wykonać wstępną koncepcję architektoniczną i przedstawić ją MWKZ do oceny. Sugeruje się, że ewentualna rozbudowa powinna być prowadzona w sposób jak najbardziej dopasowany do architektury obiektu, np. poprzez wykonanie krótszego skrzydła, symetrycznego względem istniejących.

8. Ze względu na stan zachowania połaci dachowej dopuszczalna będzie wymiana istniejącej połaci. Zaleca się jednak przełożenie starej dachówki na połacie skierowane na wewnątrz dziedzińca, celem zachowania historycznej estetyki. Nie należy dachówek czyścić metodą mokrą ciśnieniową, która osłabia dachówkę i doprowadza do spękań. Dachówkę należy układać we wzorze „na rybią łuskę”. Nową dachówkę należy

rozmiarem i kształtem dopasować do historycznej. Na więźbie dachowej należy dokonać koniecznych napraw elementów zniszczonych, zgodnie ze sztuką konserwatorską – materiałem dopasowanym do historycznego rodzaju drewna, odpowiednio wysezonowanym, na tradycyjne złącza ciesielskie. Wyklucza się używanie klejów poliuretanowych do drewna w czasie napraw. Więźbę należy zaimpregnować przeciw korozji biologicznej preparatem niewprowadzającym soli i niezmieniającym barwy drewna.

9. Ze względu na degradację instalacji spowodowaną nieużytkowaniem budynku od wielu lat, dopuszczalna będzie ich kompleksowa wymiana. Dopuszczalne będzie również wykonanie instalacji wentylacji mechanicznej, jednakże wszelkie elementy takie jak wloty powietrza czy wystające ponad dach kominy powinny być uzgodnione z MWKZ na etapie projektowym.

**MWKZ informuje, iż wszelkie roboty budowlane, prace konserwatorskie, badania konserwatorskie i badania architektoniczne w przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków powinny zostać uzgodnione z MWKZ w drodze decyzji administracyjnej, zgodnie z art. 36 ust. 1 pkt. ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 ze zm.).**

Z upoważnienia  
MAZOWIECKIEGO WOJEWÓDZKIEGO  
KONSERWATORA ZABYTKÓW

/-/

Joanna Lasek  
Kierownik Wydziału  
Zabytków Nieruchomych

/Podpisano elektronicznie/

Otrzymują:

1. Adresat

2. WUOZ aa

Potwierdzam zgodność kopii wydruku z dokumentem elektronicznym:

Identyfikator dokumentu	362369.1295251.1396078
Nazwa dokumentu	Otwork, MCLChPiG, czworaki, zalecenia.pdf
Tytuł dokumentu	Otwork, MCLChPiG, czworaki, zalecenia
Sygnatura dokumentu	WN.5183.1.81.2022
Data dokumentu	2022-12-19
Skrót dokumentu	85B4A3E5B320B393CE7FAEADC5621304C9964AC1
Wersja dokumentu	1.6
Data podpisu	2022-12-19 17:21:55
Podpisane przez	Joanna Lasek Kierownik Wydziału Zabytków Nieruchomych
Rodzaj certyfikatu	Certyfikat kwalifikowany podpisu elektronicznego karta

EZD 3.108.84.84.

Data wydruku: 2022-12-20

Autor wydruku: Chrósny Weronika (Inspektor)

