



Warszawa, 24 lutego 2025 r.

WN.5183.1.92.2024.PP

ZALECENIA

Dot. inwestycji planowanej na dz. nr ew. 73, ob. 03-12, przy ul. Sobieskiego 21 w Konstancinie-Jeziornie, pow. piaseczyński.

Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków (MWKZ) odpowiadając na wniosek z 30.12.2024 r. (data wpływu do Urzędu: 31.12.2024 r.) oraz działając na podstawie art. 27 Ustawy z 23 lipca 2003 r. (Dz.U. z 2024 r., poz. 1292) o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami w sprawie wydania zaleceń konserwatorskich, przedstawia swoje stanowisko poniżej.

Przedmiotowa działka jest położona na terenie układu urbanistycznego i zespołu budowlanego miasta Konstancin-Jeziorna wpisanego do rejestru zabytków decyzją Konserwatora Zabytków m. st. Warszawy z 28.02.1990 r., pod nr rej. A-1180. Dodatkowo budynek willi jest ujęty w gminnej ewidencji zabytków. Na przedmiotowym terenie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gruntów osiedla Grapa i terenów przyległych (Uchwała nr 435/IV/27/2005 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 17 października 2005 r.).

Budynek willi, powstały na pocz. XX w. jako budynek mieszkalny jednorodzinny, w l. 60. został sprzedany ZAiKS, który przebudował wnętrza na potrzeby Domu Pracy Twórczej. Wraz z willą zakupił także dodatkową część ogrodu. Następnym krokiem była budowa budynku hotelowego i gospodarczego. Obecnie wszystkie budynki są nieużytkowane.

Planowana inwestycja ma polegać na dostosowaniu terenu i budynków do potrzeb Stowarzyszenia Autorów ZAiKS w Konstancinie-Jeziornie. W pierwszej kolejności planowany jest remont i przebudowa willi oraz budowa nowego budynku hotelowego, a następnie budowa nowego budynku kulturalno-społecznego z salą koncertową. Do wniosku dołączone zostało opracowanie pt. „Wykonanie robót remontowych willi As pod kątem przystosowania dla osób z niepełnosprawnościami, przebudowy i rozbudowy istniejących budynków oraz wykonanie nowego budynku na potrzeby stowarzyszenia autorów ZAiKS w Konstancinie-Jeziornie” z grudnia 2024 r. opisujące planowany zakres działań.

Oględziny terenu inwestycji odbyły się 10.01.2025 r.

Budynek willi jest murowany, tynkowany, dwukondygnacyjny, podpiwniczony, kryty dachem płaskim. Zwarta bryła z podcieniem od strony południowej jest zwieńczona wydatnym gzymsem. Siedmioosiowa elewacja frontowa (zachodnia) poprzedzona jest rozległym tarasem. Stalowa, ażurowa balustrada tarasu i balkonów nie jest oryginalna. Na historycznych zdjęciach balustrada tarasu składała się z murowanych słupków i tralek. Balustrady balkonów były stalowe, ażurowe, jednak o odmiennym wzorze. Stolarka okienna jest wtórna, okna skrzynkowe, jednoszybowe, według oryginalnych podziałów. Do budynku dobudowana jest częściowo zagłębiona w gruncie bryła pomieszczenia kotłowni.

W budynku willi zaplanowano następujące funkcje: kondygnacja podziemna - strefa muzealno-edukacyjna, parter – kawiarnia i sale ekspozycyjne, piętro – studia dla artystów rezydentów. W związku z tym zaproponowano przeprowadzenie następujących prac: usunięcie tynków ze ścian zewnętrznych

i wewnętrznych, wykonanie nowych tynków systemowych renowacyjnych, wymiana stolarki okiennej z zachowaniem podziału kwater i układu skrzynkowego okien, wymiana orygnowania i rur spustowych, obróbek blacharskich, parapetów zewnętrznych, wykonanie nowych warstw tarasowych, naprawa schodów i muru tarasów, renowacja balustrad, wykonanie wydłużonego spocznika z pochylnią od strony południowej willi, wyburzenie pomieszczenia kotłowni, wykonanie nowej opaski wokół budynku, przywrócenie pierwotnego układu pomieszczeń, przystosowanie do potrzeb osób z niepełnosprawności poprzez wprowadzenie windy wewnętrznej, izolacja termiczna ścian, stropów i dachu, wykonanie nowej podłogi na gruncie z izolacją przeciwwodną i termiczną, usunięcie płyt g-k ze ścian kondygnacji podziemnej, wykonanie nowych warstw podposadzkowych stropów: izolacja termiczna, akustyczna i wylewka, renowacja parkietów, wymiana wtórnych płytek ceramicznych na płytki kamienne, renowacja wewnętrznej stolarki drzwiowej, badanie więźby i określenie zakresu ewentualnych prac.

MWKZ zgłasza następujące uwagi odnośnie do prac planowanych dla budynku willi:

- Przed przystąpieniem do przygotowywania projektu należy wykonać badania stratygraficzne elewacji, zarówno na płaszczyźnie ścian, jak i na detalach architektonicznych, które pozwolą określić użyte do ich wykończenia materiały, a także pierwotną kolorystykę.
- Po przeprowadzeniu badań stratygraficznych, dopuszczalne może być skucie jedynie tynków zdegradowanych, oraz tych które mają niszczący wpływ na stan elewacji.
- Odnośnie do stolarki okiennej dopuszczalne jest wprowadzenie pakietu dwuszybowego w skrzydłach wewnętrznych.
- Docieplenie ścian zewnętrznych jest dopuszczalne jedynie od wewnątrz z życiem materiałów i technologii, które nie doprowadzą do kondensacji pary wodnej w przegrodzie.
- Udostępnienie budynku osobom z niepełnosprawnościami poprzez wykonanie pochylni jest akceptowalne ze stanowiska konserwatorskiego. Natomiast przy jej projektowaniu oprócz funkcjonalności należy kierować się także wpływem jej lokalizacji, materiału i kolorystyki na estetykę budynku.
- Nie jest wskazane odtwarzanie opaski betonowej wokół budynku. Tam gdzie nie jest konieczne wykonanie utwardzenia związanego z dojściem lub dojazdem należy zachować nawierzchnię trawiastą.

Ponadto zaleca się wykonanie badań stratygraficznych także wewnątrz: dla oryginalnej wewnętrznej stolarki drzwiowej i dla pomieszczeń, które mogły mieć charakter reprezentacyjny i istnieje przypuszczenie zachowania w nich oryginalnych tynków.

Budynek hotelowy został wzniesiony w II poł. XX w. jako ośrodek wypoczynkowy ZAIKS. Jest dwukondygnacyjny, niepodpiwniczony, kryty dachem płaskim. Posadowiony został na ławach betonowych ze ścianami fundamentowymi z bloczków betonowych. Wykonany został w konstrukcji mieszanej: dłuższe ściany zewnętrzne w konstrukcji szkieletowej żelbetowej z wypełnieniem z bloczków z betonu komórkowego, ściana szczytowa północna w konstrukcji żelbetowej, ściana szczytowa południowa z cegły dziurawki z wykuszem w konstrukcji żelbetowej, ściany konstrukcyjne wewnętrzne o układzie poprzecznym z cegły. Stropy wykonano z płyt kanałowych żerańskich. Bryła budynku jest wydłużona na kierunku północ-południe. Elewacje są wykończone płytkami klinkierowymi w kolorze piaskowym i tynkiem cementowo-wapiennym. Okna i drzwi są z PVC z szybami zespolonymi, oprócz drzwi wejściowych głównych, które są aluminiowe. Elewacja frontowa (zachodnia) jest osiowa, uskokowa, z loggiami zabezpieczonymi stalowymi balustradami. Wejście główne znajdujące się na tej elewacji, dostępne po schodach, jest zadaszone prostym, wydatnym daszkiem, a jego ściana frontowa jest ozdobiona mozaiką. Od strony wschodniej znajduje się wąski taras. Na każdym poziomie budynku znajduje się po 15 pokoi (50 miejsc hotelowych w pokojach 1 i 2 osobowych) dostępnych z korytarza wewnętrznego

o zmiennej szerokości 1,5–3 m. Dwie pary schodów wewnętrznych umieszczone na końcach budynku są wykonane w konstrukcji żelbetowej z okładziną z płyt marmurowych i z drewnianymi balustradami. Posadzki wykonane są: w hallu z płyt marmurowych, na korytarzach jako klepka. Dla budynku została przygotowana „Ekspertyza dotycząca oceny stanu technicznego budynku pod kątem opłacalności i celowości jego remontu i przebudowy dla budynku hotelowego w kompleksie obiektów Domu Pracy Twórczej” autorstwa mgr inż. Tadeusza Pawła Jankowskiego. Wynika z niej min., iż: głębokość posadowienia fundamentów znajduje się poniżej poziomu przemarzania gruntu, pokoje spełniają wymagania co do powierzchni i wysokości, jednak uznane są za zbyt wąskie i niefunkcjonalne oraz nie posiadające odpowiedniej wentylacji, a budynek nie spełnia obecnych wymogów normy cieplnej. Ekspertyza określa, że budynek jest w złym stanie technicznym, a jego remont i przebudowa są nieopłacalne.

W związku z powyższym budynek hotelowy jest przewidziany do wyburzenia. Koncepcja zakłada jednak przeniesienie mozaiki znajdującej się przy wejściu do holu nowoprojektowanego budynku.

MWKZ negatywnie odnosi się do zamierzenia wyburzenia budynku hotelowego. Od czasu powstania w l. 60 XX w. zdążył wpisać się on jako obiekt hotelowy w przestrzeń miejscowości uzdrowskiej, jaką jest Konstancin-Jeziorna. Ponadto świadczy o historii i rozwoju ośrodka ZAIKS w tej miejscowości. Jest także dobrym przykładem powojennego modernizmu i posiada typowe dla niego cechy: prosta bryła kryta dachem płaskim, konstrukcja szkieletowa umożliwiające intensywne doświetlenie wnętrza i otwarcie na zewnątrz oraz prosty, wartościowy detal: płyty marmurowe i mozaika przy wejściu.

Budynek gospodarczy, zlokalizowany w północnym narożniku działki, jest parterowy, murowany, kryty dachem płaskim. Jego elewacje są wykończone analogicznie jak elewacje budynku hotelowego płytkami klinkierowymi w kolorze piaskowym i tynkiem.

Przewidziano dla niego przebudowę i rozbudowę, w tym termomodernizację, wymianę stolarki okiennej i drzwiowej oraz poszycia dachowego.

Działania planowane dla budynku gospodarczego nie budzą zastrzeżeń MWKZ.

Przedmiotowa działka ma nieregularny kształt. W jej północnej części od strony ulicy zlokalizowany jest budynek willi a przy granicy działki budynek gospodarczy. Pomiędzy nimi rośnie cąb – jeden z dwóch pomników przyrody znajdujących się na działce. Dziedziniec z drzewem domyka od strony południowej ściana szczytowa budynku hotelowego, umiejscowionego dłuższą elewacją równoległą do ulicy. Starodrzew zlokalizowany jest po zachodniej stronie działki. Natomiast teren zielony za budynkiem hotelowym został urządzony po jego budowie.

W ramach zagospodarowania terenu planowana jest: budowa nowego obiektu hotelowego (ok. 40-50 pokoi hotelowych po ok. 40 m² każdy), budowa nowego obiektu z salą muzyczną na ok. 300 osób (nowe obiekty o max. 3 kondygnacjach nadziemnych i jednej podziemnej, kryte dachami płaskimi), wykonanie łączników naziemnych lub podziemnych pomiędzy obiektami, lokalizację 150 miejsc parkingowych (zarówno w garażach podziemnych, jak i na terenie), lokalizacja nowego głównego wjazdu na posesję od strony ul. Wilanowskiej, wykonanie alejek spacerowych, małej architektury w postaci ławek, stołów do gry w szachy, altany z miejscem piknikowym, wypożyczalni rowerów, tężni solankowej.

Odnośnie do zagospodarowania terenu działki przede wszystkim należy zrewidować założenia projektowe biorąc pod uwagę konieczność zachowania istniejącego budynku hotelowego. W koncepcji obszar pod nową zabudowę został określony jako bardzo rozległy, z tego względu trudno zająć stanowisko odnośnie umiejscowienia nowej zabudowy. Przy wyborze lokalizacji należy uwzględnić zachowanie istniejącej zieleni wysokiej (starodrzewu). Ponadto nowy budynek musi spójnie wpisać się w istniejące założenie. Decyzja dotycząca możliwości wykonania łączników pomiędzy obiektami będzie mogła zostać

podjęta po ustaleniu przybliżonej lokalizacji wszystkich budynków na działce. Ponadto całość zagospodarowania powinna zostać zaprojektowana w spójnej stylistyce, a miejsca parkingowe powinny zostać odpowiednio zakomponowane w zieleni. W ramach projektu konieczne będzie także przygotowanie waloryzacji wszystkich drzew i krzewów w granicach działki. W PZT będzie musiał znaleźć się program gospodarki drzewostanem, ze szczególnym uwzględnieniem stref ochronnych pomników przyrody oraz innych drzew wartościowych przyrodniczo i krajobrazowo, a także propozycja nowej aranżacji zieleni dla obiektu z wykorzystaniem istniejącej tkanki roślinnej.

Jednocześnie zaznacza się, że zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, prowadzenie robót budowlanych, prac konserwatorskich i innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub wyglądu zabytku wymaga uzyskania pozwolenia właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.

MAZOWIECKI WOJEWÓDZKI
KONSERWATOR ZABYTKÓW

/-/

Marcin Dawidowicz
/podpisano elektronicznie/

Załącznik:

1. opracowanie – 1 egz.
2. ekspertyza – 1 egz.

Otrzymują:

1. Stowarzyszenie Autorów ZAiKS, poprzez pełnomocnika Michała Brutkowskiego
2. Aa (WN PP)

inspektor prowadzący sprawę:

Paulina Piwowar

E-mail: ppiwowar@mwkz.pl

Tel. 022 443 04 10

Kwalifikowany podpis elektroniczny ma skutek równoważny podpisowi własnoręcznemu (art. 25 ust. 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 910/2014 z dnia 23 lipca 2014 r. w sprawie identyfikacji elektronicznej i usług zaufania w odniesieniu do transakcji elektronicznych na rynku wewnętrznym oraz uchylające dyrektywę 1999/93/WE).

Niniejszy wydruk pisma, na podstawie art. 39³ kodeksu postępowania administracyjnego, nie wymaga podpisu odręcznego. Pismo zostało wydane w formie dokumentu elektronicznego przy wykorzystaniu systemu teleinformatycznego i podpisane kwalifikowanym podpisem elektronicznym. Wydruk pisma stanowi dowód tego, co zostało stwierdzone w piśmie wydanym w formie dokumentu elektronicznego. Imię i nazwisko oraz stanowisko służbowe osoby, która pismo podpisała, a także identyfikator pisma nadawany przez system teleinformatyczny, za pomocą którego pismo zostało wydane – w załączeniu.

Potwierdzam zgodność wydruku z dokumentem wydanym w postaci elektronicznej:

Identyfikator dokumentu	536030.1926485.2297441
Nazwa dokumentu	Konstancin Jeziorna, Sobieskiego 21, zalecenia.pdf
Tytuł dokumentu	Konstancin Jeziorna, Sobieskiego 21, zalecenia
Sygnatura dokumentu	WN.5183.1.92.2024
Data dokumentu	2025-02-24 11:13:21
Skrót dokumentu	2C3A0CF7A7AB3CA9F243BB2654DF0BC3BF8B82 27
Wersja dokumentu	1.6
Data podpisu	2025-02-24
Sygnatariusz	Marcin Dawidowicz
Stanowisko	MWKZ
Rodzaj certyfikatu	Certyfikat kwalifikowany podpisu elektronicznego
	EZD 3.126.43.43.
Data wydruku:	2025-02-24 11:48:33
Autor wydruku:	Piwowar Paulina

