URZĄD MIASTA SZCZECIN
Biuro Miejskiego Konserwatora Zabytków
70-456 Szczecin, pl. Armii Krajowej 1
tel. 91 4245654, 91 4245850, 91 4245849
fax 91 4351154

Szczecin, 03.04.2024 r.

Wspólnota Mieszkaniowa
ul. Monte Cassino 20
70-467 Szczecin

Nasz znak: BMKZ-I.4125.143.2024.WK

Sprawa: zalecenia konserwatorskie do prac termomodernizacyjnych, prac remontowych przy elewacji oraz remontu klatek schodowych budynku położonego przy ul. Monte Cassino 20 w Szczecinie.

Działając na podstawie art. 27 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 840 ze zm.), w odpowiedzi na wniosek z dnia 15.03.2024 r. Miejski Konserwator Zabytków w Szczecinie, działający z upoważnienia Prezydenta Miasta Szczecin, przedstawia zalecenia konserwatorskie do prac termomodernizacyjnych, prac remontowych przy elewacji oraz remontu klatek schodowych budynku przy ul. Monte Cassino 20 w Szczecinie.

Budynek mieszkalny przy ul. Monte Cassino 20 w Szczecinie jest ujęty w gminnej ewidencji zabytków zgodnie z art. 22 ust. 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 840 ze zm.).

Budynek objęty jest również ochroną konserwatorską na podstawie zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście Północ – P. Skargi, Felczaka", przyjętego Uchwałą Rady Miasta Szczecin Nr LII/1458/23 z dnia 5 września 2023 r. Zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu elementarnego 1MW-U, w obrębie którego znajduje się przedmiotowy budynek, dla obiektów o wartościach zabytkowych obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 3 ustaleń ogólnych planu. Zgodnie z nimi na obszarze planu wyznaczono strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, w granicach której ochronie podlega m.in. zespół zabudowy wielorodzinnej wzdłuż ul. Monte Cassino, a także relacje przestrzenne zdefiniowane przez obiekty i obszary o wartości zabytkowej, w tym harmonijna sylweta zabudowy, historyczne nawierzchnie ciągów pieszych oraz przedogródki z zielenią i historycznym zagospodarowaniem działki. We wskazanym adresowo przedmiotowym budynku o wartościach zabytkowych ochronie podlega: zasadnicza bryła i gabaryty budynku, zasadnicza kompozycja obiektu, linia zabudowy wyznaczona przez fronty (dotyczy elewacji frontowej i obu bocznych), szerokości frontów zabudowy (dotyczy j.w.) oraz rodzaj pokrycia dachu stromego w postaci dachówki ceramicznej lub cementowej. Ustalenia te zakazują także zewnętrznej termoizolacji elewacji frontowej od strony ulicy oraz elewacji bocznych, posiadających detale historyczne. W przypadku przebudowy poddaszy ustalenia dopuszczają dodatkowe doświetlenie od strony ulicy, wyłącznie poprzez okna połaciowe.

Przedmiotowy budynek reprezentuje typ zabudowy historycznej wolnostojącej, nawiązującej do form zabudowy willowej, charakterystycznej dla dzielnicy Pogodno, przedwojennego Westendu. Budynek pochodzi z pierwszej ćwierci XX wieku i zachował w znacznym stopniu pierwotną formę architektoniczną, kompozycję fasad a także artykulację i detal architektoniczny. Na szczególną uwagę zasługują eleganckie proporcje bryły, zwieńczonej wyniosłym, czterostronnym dachem mansardowym oraz przemyślana i urozmaicona kompozycja fasady frontowej. Podstawowy prostokątny rzut budynku urozmaicono z każdej strony ryzalitami o zróżnicowanych kształtach i wysokości, natomiast dach lukarnami i facjatami.

Fasadę frontową zakomponowano na trzech głównych osiach. Środkowa oś symetrii rozwija się od eleganckiej bramki wejściowej i kontynuowana jest w łukowo zwieńczonym podcieniu budynku. Dwie osie boczne, zaakcentowano nieznacznie wysuniętymi przed lico ściany ryzalitami w miejscach klatek schodowych a zwieńczono półkolistymi lukarnami w poziomie dachu. Dodatkowo bryłę urozmaicono łukowymi odcinkami ścian w ryzalitach, zarówno w formie wypukłej jak i wklęsłej. Architektura ta prowadzi więc interesującą i zrównoważoną grę linii prostej z łukiem, co widać także w różnych zamknięciach otworów okiennych, od płaskiego, przez odcinkowy do półkolistego. Ta spójna w swoim zamyśle kompozycja, nie ulega zatarciu dzięki zastosowaniu oszczędnego detalu architektonicznego, ograniczonego do płaskoprofilowanych obramień okiennych i drzwiowych, delikatnego detalu ujmującego środkowy podcień oraz podkreślającego narożniki budynku czy profilowanego gzymsu wieńczącego elewację o wykroju harmonizującym z wklęsłymi narożnikami ryzalitów.

Należy również zwrócić uwagę na wpisujące się w układ całości zagospodarowanie frontu parceli. Wspomniana wyżej furtka ujęta jest w słupki zwieńczone esownicami i stanowi element w pełni zachowanego, frontowego ogrodzenia o wysokich walorach estetycznych, wykonanego z fakturowanego betonu (tzw. sztucznego kamienia). Elementem kompozycji ogrodzenia są również dwa drzewa, posadzone w miejscach wyznaczonych przez uskok ogrodzenia. Do bryły budynku przylegają oryginalne, dopasowane formą i materiałem do ogrodzenia, schody zewnętrzne ze stalowymi balustradami. Sekwencja poruszania się od bramki w kierunku głównych wejść podkreślana jest, stopniową zmianą poziomów, które połączono betonowymi stopniami schodowymi, w których również pojawiają się elementy zaokrąglone. Dopełnieniem ww. zabytkowych wartości budynku, są zachowane wnętrza dwóch klatek schodowych, z eleganckimi drewnianymi balustradami, z rytmicznym motywem elips i tralek-pilastrów. Zachowały się także drewniane detale podniebień schodowych i podestów oraz oryginalna stolarka drzwiowa (drzwi zewnętrzne do klatek oraz wewnętrzne do piwnicy).

Budynek przy ul. Monte Cassino 20 wraz z przyległym doń frontem działki i ogrodzeniem oraz wnętrzami klatek schodowych stanowi zharmonizowaną całość, wyróżniając się wysoką kulturą zorganizowania przestrzeni i opracowania jego poszczególnych elementów, co stanowi podstawowy wyznacznik dla zapewnienia całości należytej ochrony i opieki konserwatorskiej.

Podkreślając nadrzędny cel jakim jest zachowanie istniejącej zabudowy i jego otoczenia o wartości historycznej we właściwym stanie technicznym i użytkowym a także utrzymanie historycznej kompozycji budynku wraz z jego oryginalnym wystrojem architektonicznym, przy realizacji przedmiotowej inwestycji, polegającej na szeroko zdefiniowanych pracach termomodernizacyjnych, budowlano-remontowych oraz konserwatorskich, należy wziąć pod uwagę następujące zalecenia konserwatorskie:

- Należy utrzymać istniejącą osiową, symetryczną kompozycję budynku (dotyczy fasady frontowej i obu bocznych wraz z dachem) oraz powiązanego z nim otoczenia od strony ul. Monte Cassino. Należy zachować istniejące gabaryty i układ budynku oraz szerokości jego elewacji a także formę dachu wraz z istniejącymi lukarnami i facjatami. Zachować należy również wyznaczane przez obrys budynku obowiązujące linie zabudowy;
- Istniejące pokrycie z dachówki ceramicznej jest zgodne z zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w MPZP. Ewentualna wymiana pokrycia tylko na dachówkę ceramiczną lub betonową, typu historycznego. Nie dopuszcza się dachówek nowoczesnych, typu płaskiego itp. Ewentualne dodatkowe doświetlenie pomieszczeń poddasza możliwe tylko poprzez zastosowanie okien połaciowych, wyłącznie w dolnej połaci dachu mansardowego, z zastosowaniem okien o wielkości okien istniejących. Należy unikać łączenia okien połaciowych w zespolenia, zarówno pionowe czy poziome i rozstawiać je w sposób zrytmizowany. Nie zezwala się na lokalizację okien połaciowych w bocznych połaciach (obok facjat).
- Nie dopuszcza się zmiany istniejącej wielkości i kształtu otworów okiennych oraz drzwiowych, w tym także naświetli i okienek w podcieniu elewacji frontowej; przy wymianie stolarki okiennej należy zachować podział i proporcje okien historycznych (na podstawie wizji lokalnej oraz materiału archiwalnego stwierdza się, że okna 1 piętra i klatek schodowych elewacji frontowej, za wyjątkiem jednego, spełniają powyższy warunek; pozostałe okna na parterze oraz w elewacjach bocznych zostały zastąpione oknami o innych podziałach); w wypadku planowanej wymiany tychże okien należy przywrócić im oryginalne podziały a zastosowane szprosy dzielące okno na mniejsze kwatery nie mogą znajdować się tylko wewnątrz szyb, ale posiadać profile na szybie zewnętrznej (patrz na załącznik fotograficzny do zaleceń – str. 6);
- W przypadku wymiany okien na nowe, należy dopasować się do kolorystyki istniejących okien a przy wymianie całościowej zastosować jednolitą kolorystykę (obecnie kolorem wyjściowym jest kolor biały);
- Zaleca się zachowanie istniejących 3 szt. zabytkowych drzwi zewnętrznych ze względu na ich dobry stan techniczny oraz walory artystyczne, stanowiące świadectwo minionego rzemiosła stolarskiego; z podobnych względów należy pozostawić pozostałe zabytkowe drzwi wewnętrzne (drzwi prowadzące do piwnic); w wypadku konieczności poprawy parametrów izolacyjnych drzwi zew.

należy pozostawić niezmienioną stronę zewnętrzną skrzydła, wprowadzając odpowiednie rozwiązania od strony wewnętrznej;

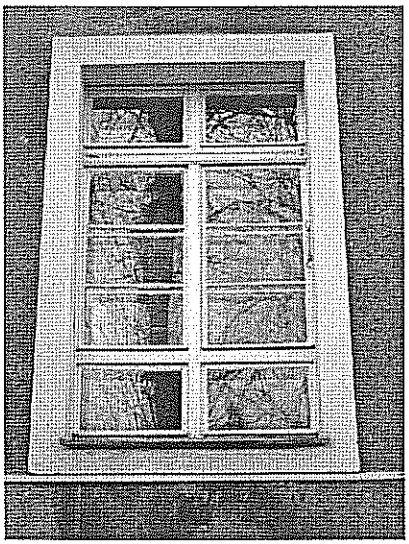
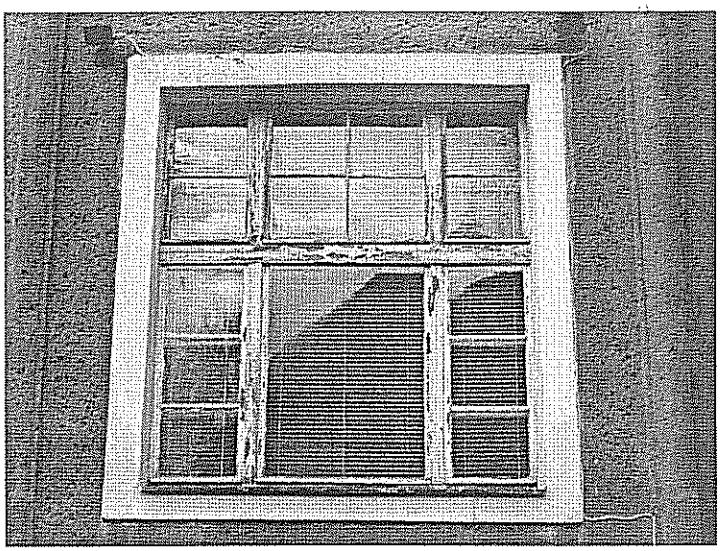
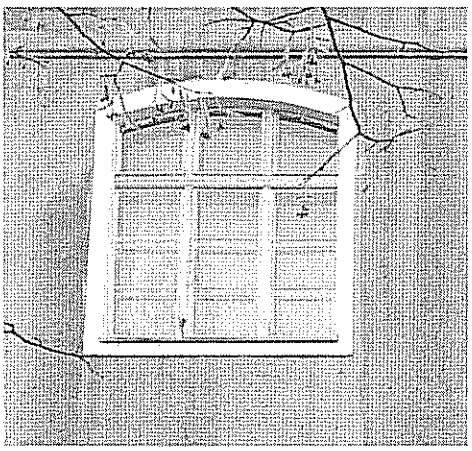
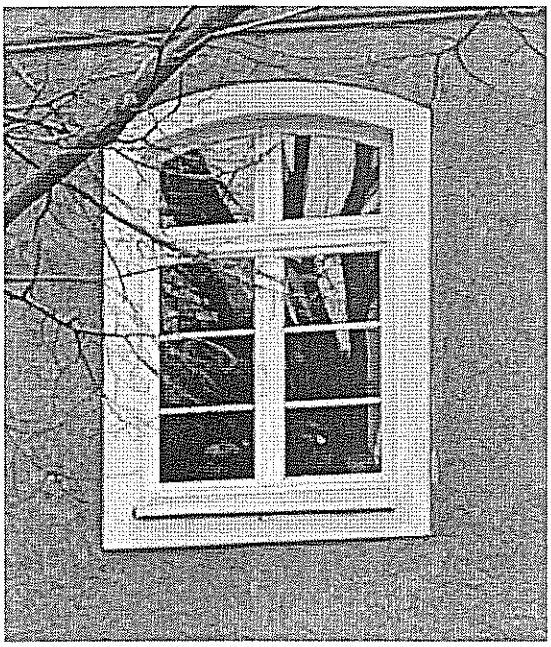
- Zakazuje się termoizolacji fasad od strony zewnętrznej ze względu na zachowany detal i profilowanie ścian a także zachowanie delikatnych gzymsów i innych elementów opracowanych w tynku bądź sztucznym kamieniu; istniejące elewacje należy poddać konserwacji, w celu wydobycia i podkreślenia walorów estetycznych oraz historycznych; przy opracowaniu faktury lica ściany należy dążyć do odtworzenia tynków tradycyjnych, cementowo-wapiennych lub wapiennych a przy wykończeniu detalu architektonicznego (w tym obramień okiennych), przywrócić odpowiednią fakturę historyczną; w partii cokołowej należy zastosować tynki i zaprawy wzmocnione, nie dopuszczalne jest zastosowanie tynków typu mozaikowego, kamyczkowego itp. Dopuszcza się wykonanie izolacji ścian od wewnątrz pomieszczeń, z zastosowaniem wybranego systemu opartego o produkty aktywnie kapilarne na bazie mineralnej, umożliwiające ścianom dyfuzję pary wodnej;
- Należy zachować istniejące elementy zagospodarowania terenu od strony ul. Monte Cassino: zewnętrzne schody z balustradami, zewnętrzne stopnie schodowe, betonowe ogrodzenie od frontu na całej długości, betonowe ścianki przy zejściach do piwnic; naprawy i uzupełnienia elementów wykonywać w sposób zgodny z technologiami konserwatorskimi, w celu zachowania oryginalnej substancji elementów;
- W zakresie kolorystyki elewacji, zaleca się stosowanie kolorów jasnych lub w kolorze naturalnym tynku, w nawiązaniu do palety barw historycznych; możliwe jest nieznaczne zróżnicowanie kolorystyczne oraz fakturalne tła elewacji oraz detalu architektonicznego;
- Podczas remontu klatek schodowych należy zadbać o zachowanie istniejących elementów biegów schodowych wraz z ich wykończeniem, w szczególności drewnianych balustrad z poręczami, drewnianych wykończeń policzków i podestów schodowych, listew cokołowych wzdłuż biegów, drewnianych podstopnic; zaleca się prowadzenie elementów instalacyjnych poza wnętrzami klatek schodowych a elementy istniejące należy przenieść do istniejących lub proj. szachtów.
- Nie dopuszcza się lokalizacji zewnętrznych rolet antywłamaniowych i przeciwsłonecznych na elewacji frontowej oraz bocznych; projektowane elementy instalacyjne (przewody kominowe, spalinowe, wentylacyjne) należy prowadzić wewnątrz budynku;

Powyższe zalecenia konserwatorskie mogą być uszczegółowione po ujawnieniu nowych okoliczności mających wpływ na wygląd lub stan zachowania zabytku.

Zgodnie z art. 39 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.), w stosunku do obiektów budowlanych niewpisanych do rejestru zabytków, a ujętych w gminnej ewidencji zabytków, uzgodnienia z konserwatorem zabytków wymagają prace wymagające pozwolenia na budowę lub rozbiórkę, na wniosek organu administracji architektoniczno-budowlanej.

Z up. PREZYDENTA MIASTA
Michał Dębowski
Miejski Konserwator Zabytków

Załącznik fotograficzny do zaleceń:

<table>
<tr><td colspan="2">historyczny podział okien w budynku wskazany do odtworzenia</td></tr>
<tr><td>Okna parteru
FRONT BUDYNKU</td><td>Okna parteru
BOCZNY RYZALIT</td></tr>
<tr><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Okna 1 piętra (szerokie)
FRONT BUDYNKU</td><td>Okna 1 piętra (wąskie)
FRONT BUDYNKU</td></tr>
<tr><td></td><td></td></tr>
</table>