



Szczecin, dnia 23 stycznia 2025 r.

ZN.5183.18.2025.MHG



Gmina Trzebiatów
Rynek 1
72-320 Trzebiatów

Działając na podstawie art. 27 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r., poz. 1292 z późn. zm.), w odpowiedzi na wniosek Gminy Trzebiatów z dnia 08.01.2025 r. (data wpływu: 10.01.2025 r.) o wydanie zaleceń konserwatorskich dotyczących budynku ratusza położonego przy Rynku 1 w Trzebiatowie, na działce nr 175 obr. 5, w zakresie izolacji murów w pomieszczeniach piwnicznych, naprawy uszkodzeń ścian piwnicznych oraz tynków Zachodniopomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków uprzejmie informuje, iż przedmiotowy budynek wpisany jest do rejestru zabytków pod numerem A-1556 (dawny numer 202) decyzją z dnia 01 lutego 1957 r., znak: KL-V-0/213/57 oraz zlokalizowany jest na obszarze Starego Miasta w Trzebiatowie, wpisanym do rejestru zabytków pod nr A-2058 (dawny nr 72) decyzją z dnia 29 października 1955 r., znak: KL.V.-0/54/55.

Na podstawie materiałów archiwalnych tut. urzędu oraz materiału zgromadzonego w toku postępowania Zachodniopomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków ustalił co następuje.

Ratusz w Trzebiatowie, usytuowany w centralnej części rynku, jak wykazały badania architektoniczne przeprowadzone w latach 90-tych XX w., powstawał w czterech zasadniczych fazach. W najstarszej fazie, datowanej na II połowę XV w., wzniesiona została gotycka, w pełni podpiwniczona prostokątna budowla. Podczas XVI-wiecznej rozbudowy dostawiono piwnice wzdłuż południowej ściany obiektu. Odbudowa ratusza po pożarze przeprowadzona ok. 1701 r. spowodowała kolejne zmiany w postaci dobudowy podpiwniczonego skrzydła północnego i ukształtowania wewnętrznego dziedzińca. Z gotyckiego założenia pozostawiono część piwnic i partię zachodnią z podcieniami, wchodzącą obecnie w bryłę skrzydła zachodniego ratusza.

Generalnie ściany piwnic ratusza wymurowane są z cegły, w tym częściowo z cegły gotyckiej, będącej pozostałością średniowiecznej budowli, na fragmentach występuje kamień. Sklepienia nad piwnicami ceramiczne kolebkowe, nad częścią piwnic występuje strop odcinkowy typu Kleina. Posadzki w piwnicach podczas generalnego remontu ratusza w latach 90-tych XX w. zostały wymienione na nowe ceramiczne, nawiązujące do pierwotnej gotyckiej posadzki ceramicznej. Fragmenty piwnic zlokalizowane pod poszczególnymi skrzydłami budynku nie są ze sobą skomunikowane i posiadają niezależne wejścia schodami wewnętrznymi z kondygnacji parteru bądź od zewnątrz.

Poważnym problemem jest znaczne zawilgocenie ścian i sklepień piwnic. Skutkiem tego może być osłabienie właściwości konstrukcyjnych ścian w wyniku erozji cegły, osłabienie właściwości konstrukcyjnych sklepień kolebkowych w wyniku zniszczenia zaprawy, jak również stropów odcinkowych w wyniku korozji belek stalowych oraz zagrzybienie. W pomieszczeniach piwnicznych brak prawidłowej wentylacji. Podczas wcześniejszego remontu kapitalnego na ścianach piwnicznych



pojawiały się współczesne okładziny ściennie: glazura, tynk cementowo-wapienny. W dolnej części ścian tynk jest odparzony, pokrywająca go farba łuszczy się i odchodzi płatami. Na ścianach obłożonych glazurą zjawisko to pojawia się w wyższej partii ścian, ponad okładziną.

Celem ochrony konserwatorskiej jest utrzymanie ratusza w należytym stanie technicznym poprzez usunięcie przyczyn destrukcji, naprawę i przywrócenie materiałom ich pierwotnych właściwości oraz zachowanie walorów estetycznych zabytku.

Zachodniopomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków zaleca przeprowadzenie prac remontowo-konserwatorskich pomieszczeń piwnicznych w niżej określonym zakresie i sposobie.

Zaleca się:

- 1) zachowanie w jak największym stopniu oryginalnej substancji z której wzniesiono obiekt;
- 2) wykonanie działań naprawczych w celu zabezpieczenia budynku przed zawilgoceniem od strony gruntu, po zbadaniu przyczyn napływu do piwnic wód gruntowych, w tym ustalenie miejsca odprowadzenia wód opadowych z dachów i nawierzchni utwardzonych wokół budynku;
- 3) usunięcie okładzin ścian wewnętrznych z glazury;
- 4) zbadanie jakości tynków wewnętrznych na kondygnacji piwnic pod kątem zawilgocenia i wytrzymałości, a następnie, w zależności od wyników, usunięcie zawilgoconych tynków wtórnych, zapraw cementowych, podjęcie prac mających na celu osuszenie murów – w sposób naturalny lub z użyciem specjalistycznych urządzeń osuszających dedykowanych dla obiektów zabytkowych;
- 5) zbadanie stanu technicznego ścian, sklepień i stropów piwnic pod kątem zawilgoceń, korozji biologicznej bądź wysoleń i zaplanowanie stosownych działań naprawczych, w tym:
 - oczyszczenie lica murów z zanieczyszczeń, ew. zagrzybień z zastosowaniem metod i środków nie naruszających lica cegieł,
 - oczyszczenie i uzupełnienie brakujących spoin z zastosowaniem spoiny dostosowanej pod względem parametrów fizycznych, chemicznych i estetycznych do wypraw zabytkowych,
 - przeprowadzenie zabiegu impregnacji wzmacniającej osłabionej i spękanej struktury cegieł i zapraw w spoinach,
 - oczyszczenie i zabezpieczenie przed korozją stopek belek stalowych stropu odcinkowego.
- 6) zapewnienie odpowiedniej wentylacji pomieszczeń piwnicznych.

Materiały budowlane stosowane do renowacji ścian i sklepień ratusza powinny być sprawdzone, atestowane do prac przy obiektach zabytkowych. Ze względu na historyczną wartość budynku ważne jest zachowanie oraz właściwe odtworzenie oryginalnych rozwiązań plastycznych, np. sposób opracowania powierzchni spoin. W przypadku konieczności wymiany uszkodzonych oryginalnych cegieł należy przygotować nowe tak, by ich właściwości były analogiczne do wymienianych oryginałów (właściwości kapilarne, mechaniczne, kształt, faktura powierzchni, barwa). Dopuszcza się możliwość zastosowania cegieł rozbiórkowych o właściwościach zbliżonych do oryginalnych, pod warunkiem, że pozbawione będą szkodliwych soli rozpuszczalnych w wodzie.

Dopuszcza się w miejsce usuniętego zawilgoconego tynku zastosowanie na ścianach tynków renowacyjnych po uprzednim osuszeniu murów i naprawie jego struktury.



Stan zachowania zabytku oraz problemy technologiczne i konserwatorskie związane z zabezpieczeniem i renowacją piwnic ratusza w Trzebiatowie wymagają opracowania projektu budowlanego określającego rodzaj i zakres robót remontowych potrzebnych do zabezpieczenia obiektu. Projekt budowlany powinien być oparty o aktualną ekspertyzę techniczną opracowaną przez osobę posiadającą uprawnienia do projektowania, zgodnie przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r., poz. 725, z późn. zm.), określającą stan techniczny budynku ze wskazaniem przyczyn i stanu zawilgocenia piwnic, stopnia degradacji substancji murowanej, zawierającą wnioski i wytyczne uwzględniające problematykę konserwatorską, dotyczące wykonania niezbędnych robót budowlanych w celu trwałego zabezpieczenia obiektu.

Ponadto dokumentacja projektowa powinna zawierać program prac konserwatorskich wykonany na podstawie przeprowadzonych badań konserwatorskich stanu zachowania substancji zabytkowej, opracowany przez osobę posiadającą kwalifikacje w zakresie konserwacji kamienia i cegły, o których mowa w art. 37a ww. ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, z przedstawieniem sposobu postępowania i wskazaniem odpowiednich materiałów naprawczych.

Powyższe zalecenia konserwatorskie nie są jednoznaczne z pozwoleniem i nie stanowią podstawy do realizacji robót budowlanych. Jako że przedmiotowy budynek jest wpisany do rejestru zabytków, wszelkie prace jego dotyczące mogą być prowadzone jedynie na podstawie pozwolenia Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wydanego w formie decyzji. Wniosek o wydanie pozwolenia powinien być przygotowany z uwzględnieniem wymogów zawartych w Rozporządzeniu 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 2021 r., poz. 81).

Zachodniopomorski Wojewódzki
Konserwator Zabytków
Tomasz Wolender
Tomasz Wolender

Otrzymują:

1. Adresat
2. a/a

