



MAZOWIECKI
WOJEWÓDZKI
KONSERWATOR
ZABYTKÓW

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Warszawie
DELEGATURA W CIECHANOWIE ul. Strażacka 6, 06-400 Ciechanów
tel. (+23) 672 49 52
www.mwzk.pl

~~2025-09-12~~

W. N. N. N.
12.09.2025
J. N.

Ciechanów, 10 września 2025 r.

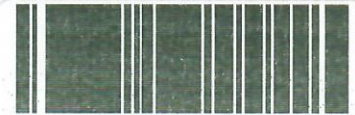
DC.5183.226.2025.KSZ



Gmina Miejska Ciechanów

Pl. Jana Pawła II 6

06-400 Ciechanów



PP/1022626

2025-09-12 08:57:08

2025-09-12

ZALECENIA KONSERWATORSKIE

Odpowiadając na wniosek z dnia 30 lipca 2025 r. (data wpływu: 31.07.2025 r.) w sprawie określenia ogólnych zaleceń konserwatorskich związanych z przebudową i modernizacją budynku przy ul. Powstańców Warszawskich 22 w Ciechanowie (działka nr ewid. 1531, obr. 30 – Podzamczem), który jest elementem historycznego zespołu budowlanego powstałego w latach 1940-44, wpisanego do rejestru zabytków nieruchomych woj. mazowieckiego pod nr rej. A-1401, na podstawie art. 27 ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. (Dz. U. 2022 poz. 840 ze zmianami) Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków za pośrednictwem Delegatury w Ciechanowie wydaje wstępne zalecenia konserwatorskie:

- I Etap procesu inwestycyjnego związanego z kompleksową rewitalizacją budynku** polega na wstępnym rozpoznaniu zabytku oraz na ile, nowy program funkcjonalno-przestrzenny, będzie pasował do zabytkowej struktury, dlatego należy:
 - sprawdzić status prawny zabytku (wpisu do rejestru, ujęcie w gminnej ewidencji zabytków) oraz materiałów warunkujących prawne warunki wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (jeśli jest uchwalony), ochrony środowiska (krajobrazu) i kontekstu otaczającej zabudowy;
 - przeanalizować podstawy prawne nakładające na inwestora zachowanie wartości historycznych, przestrzennych i kompozycyjnych zabytkowego budynku, które wynikają bezpośrednio z ww. ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
 - zgromadzić ogólną wiedzę nt. historii budowlanej obiektu, na podstawie materiałów znajdujących się w zbiorach Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Ciechanowie oraz w dostępnych publikacjach (analiza stanu badań). Pozwoli to ustalić wstępnie stopień oryginalności zabytku i jego otoczenia.
- Kolejnym zadaniem inwestora jest wykonanie wstępnej oceny stanu zachowania budynku przeznaczanego do inwestycji:**

- analizy konstrukcyjnej i ekspertyzy technicznej z ustaleniem warunków posadowienia murów fundamentowych, czy określeniem poziomu wód gruntowych. Nad tymi pracami należy zapewnić nadzór archeologiczny, co skutkuje wstępnym rozpoznaniem warstw geologicznych, wcześniejszego osadnictwa, pierwszej fazy budowy i kolejnych przekształceń, faz użytkowania terenu, nawierzchni itp.;
- na etapie prac przygotowawczych, należy wykonać badania materiałów archiwalnych: pisanych dokumentów/inwentarzy, kartografii ikonografii;
- kolejno należy wykonać szerokie badania konserwatorskie, których wnioski zostaną przełożone na program prac konserwatorskich, a także badania architektoniczne mające na celu rozpoznanie i udokumentowanie pierwotnej formy obiektu i ustalenie zakresu jego kolejnych przekształceń;
- wnioski z ww. badań i ekspertyz pozwolą określić elementy do zachowania i te do możliwej wymiany substancji, obszar zabytkowy i najważniejsze przemiany architektoniczno-przestrzenne architektury i jej otoczenia;
- w fazie prac przygotowawczych obowiązuje również dokumentacja stanu istniejącego, w skalach odpowiednich do zamierzonego projektu: planu sytuacyjno-wysokościowego (w skali 1: 500, na podstawie geodezyjnej, ze stabilizacją w terenie siatki arowej i poziomów niwelacyjnych), pomiaru architektonicznego/ fotogrametrycznego (w skali 1:50) oraz detali wystroju plastycznego (1:25, 1:10, 1:1); inwentaryzacja będzie wykorzystana do analiz architektoniczno-przestrzennych i konstrukcyjnych, odkryć z badań architektonicznych i archeologicznych, oraz jako podkład dokumentacji projektowej i realizacji budowy;
- wnioski z etapu badań konserwatorskich, historyczno-architektonicznych i dokumentacji pomiarowej stają się podstawą do określenia obszaru zabytkowego inwestycji oraz stanowią wskazanie nośników wartości zabytkowych architektury, otoczenia i specyfiki obiektu;
- wyznaczenie priorytetów w planowanych pracach budowlano-konserwatorskich i dostosowanie zabytku do współczesnej funkcji, wymagane są następujące opracowania: wnioski z I fazy badań konserwatorskich, historyczno-architektonicznych i sprawozdanie z nadzorów archeologicznych.

3. **Etap I kończy opracowanie programu prac konserwatorskich dla inwestycji,** z uwzględnieniem zamierzonego programu użytkowego i funkcji, projektu koncepcyjnego zagospodarowania budynku. Program prac konserwatorskich powinien posiadać opis nośników wartości zabytkowych architektury, ich zachowania w oryginalnej strukturze działki i budowli. Postulaty z programu prac konserwatorskich muszą zostać również przeniesione do projektu architektoniczno-budowlanego i zagospodarowania terenu dla całego obszaru podlegającego rewitalizacji.
4. **Etap II procesu inwestycyjnego polega na przygotowaniu:** dokumentacji projektowej zagospodarowania działki i projektu architektoniczno-budowlanego oraz na ich podstawie uzyskanie pozwolenia konserwatorskiego na realizację inwestycji.
5. **Przy adaptacji zabytku na cele współczesne** ustawa o ochronie zabytków zobowiązuje inwestora i architekta do prawnej ochrony określonych już w I etapie wartości materialnych, które będą zachowane w oryginalnej strukturze, w formach architektoniczno-przestrzennych

i artystycznych. Autorzy projektu konserwatorsko-budowlanego na podstawie ww. materiałów historycznych, badań oraz analizy terenu i budowli, powinni opracować kryteria (priorytety) ochrony wartości w kontekście nowego programu funkcjonalno-przestrzennego, prawa budowlanego i ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

6. Projekt konserwatorsko-budowlany winien uwzględniać:

- według przepisów prawa budowlanego w projekcie należy określić „funkcję, formę, konstrukcję[...] i niezbędne rozwiązania techniczne”, które w przypadku budowli chronionej według cytowanej ustawy o ochronie zabytków... mają zachować w zabytku architektury historyczną strukturę;
- niewątpliwie istotna będzie dla projektu analiza wartości zawartych w powiązaniu funkcjonalno-kompozycyjnym budowli z otoczeniem i historycznym poziomem użytkowym czy nawierzchnią;
- należy uwzględnić w projekcie wartość użytkową zabytku, w zakresie adaptacji do celów współczesnych;
- najważniejsza będzie ochrona wartości architektoniczno-przestrzennej budowli, w tym historycznego programu użytkowego i jego przemian, funkcji oraz struktury przestrzennej i opracowania artystycznego;
- uwzględnić należy w projekcie wartość pierwotnego/wartościowego programu funkcjonalno-przestrzennego budynku, w tym wartość funkcji i rozwiązań komunikacji pionowej i poziomej, związanej z typem budowli i jej kolejnymi przemianami;
- również ważne będzie zachowanie wartości historycznej autentyczności konstrukcji i struktury materialnej murów bądź drewna (np. więźby dachowej) czy oryginalnych stropów, podłóg, posadzek – świadectwa historycznych poziomów użytkowych i wystroju wnętrz;
- szczególnej ochrony struktury zabytkowej (ścian, konstrukcji) wymagać należy w przypadku prowadzenia badań niszczących (badania architektoniczne) i konieczności zastosowania w projekcie ze względów na zagrożenie budowli, współczesnych konstrukcji – żelbetowych wieńców, podbijania fundamentów itp.;
- precyzyjnych studiów wymaga analiza i konserwacja wartości artystycznego wystroju w powiązaniu z programem i funkcją budynku, w oparciu o materiały archiwalne i szeroką wiedzę w zakresie historii sztuki i architektury itp. Badania mogą odsłonić treści i symbolikę architektury;
- ochronie podlegać muszą także wartości niematerialne związane z miejscem, osobą fundatora, architekta, warsztatem budowlanym itd., wartości istotne dla kultury regionu i historii architektury;
- etap projektowania, kończy zatwierdzenie dokumentacji i wydanie stosownych pozwoleń na realizację budowy.

7. Etap III inwestycji, to realizacja budowy, prowadzona według dokumentacji projektowej, na podstawie ww. odpowiednich zezwoleń. Zwykle już na początku robót odkrywane są nowe fakty nt. historii budowlanej budowli i opracowania artystycznego/wystroju, które winny być sukcesywnie dokumentowane i interpretowane pod względem ich wartości, podczas nadzorów naukowo-badawczych: konserwatorskich, architektonicznych i archeologicznych. Odkryte nowe wartości mogą mieć wpływ na zmiany w dokumentacji projektowej i realizacji,

zwykle taka możliwość jest przewidywana wcześniej, w opisie projektu i skutkuje aneksami do projektu.

UWAGA: zalecenia konserwatorskie odnośnie planowanych działań mogą zostać zmienione lub rozszerzone w razie ujawnionych faktów mających znaczenie dla chronionego pod względem konserwatorskim obiektu.

- Zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024, poz. 1292 ze zm.), min.: prowadzenie badań archeologicznych, prac konserwatorskich, restauratorskich, badań konserwatorskich/architektonicznych, robót budowlanych, umieszczanie urządzeń technicznych lub reklamowych oraz podejmowanie innych działań przy zabytku wpisanym do rejestru, w tym prac polegających na usunięciu drzewa lub krzewu z nieruchomości lub jej części będącej wpisanym do rejestru parkiem, ogrodem lub inną formą zaprojektowanej zieleni, wymaga pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków.

- Pozwolenie wojewódzkiego konserwatora zabytków, wydane zostaje na wniosek osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej posiadającej tytuł prawny do korzystania z obiektu wynikający z prawa własności, użytkowania wieczystego, trwałego zarządu albo ograniczonego prawa rzeczowego lub stosunku zobowiązaniowego.

Otrzymują:
Egz. 1. Adresat
Egz. 2. aa.

Z up. Mazowieckiego Wojewódzkiego
Wojewódzkiego
Wanda Gołębiewska
Kierownik Delegatury w Ciechanowie