



Ciechanów,

DC.5183.249.2019.RZ

Gmina Miejska Ciechanów

Odpowiadając na wniosek z dnia 15 listopada 2019 r. (znak WI.7017.1.4.2020) dotyczący określenia zaleceń konserwatorskich w zakresie rewaloryzacji budynku po młynie przy ul. Nadrzecznej 17 w Ciechanowie, znajdującego się w gminnej ewidencji zabytków miasta Ciechanów (karta nr 112), informujemy, że:

Przedmiotowy budynek to przykład zabudowy historycznej o cechach przemysłowych. Czas jego budowy został określony na początek XX wieku. Budynek posiada szereg cech i elementów, które świadczą o jego wartości zabytkowej: lokalizacja w ścisłym centrum zabudowy historycznej – trakt komunikacyjny ulicy Nadrzecznej, forma artystyczna będąca przykładem rozwiązań architektonicznych, charakterystycznych dla zabudowy przemysłowej z początku XX wieku. Budynek nie został przekształcony od czasu powstania w zakresie rozbudowy bądź nadbudowy. Złożony z dwóch segmentów (oznaczonych numerami 17 oraz 19) zachowujących parametry: linia zabudowy, wysokość, kształt dachu, które stanowią trwały element historycznego założenia przestrzennego. W stosunku do rozwiązań artystycznych, które uległy przekształceniu należy wskazać otynkowanie zewnętrznej ceglanej elewacji jednego z segmentów założenia – południowego oraz częściowe usunięcie stolarki okiennej w elewacji frontowej tegoż segmentu.

W ocenie wartości zabytkowej należy podkreślić zachowane wnętrze budynku: drewnianą konstrukcję wewnętrzną, drewnianą konstrukcję dachową, drewniane stropy międzykondygnacyjne, stolarkę okienną i drzwiową, klatkę schodową (spoczniki oraz balustradę), halowy układ pomieszczeń.

Z przeprowadzonej analizy wynika, że przedmiotowa działka w przeszłości była zabudowana budynkiem dwukondygnacyjnym o kształcie połaci dachowej dwuspadowej, usytuowanym równoległe do osi ulicznej, posadowionym bezpośrednio w pierzei ulicznej. Ślady tejże zabudowy widoczne są na ścianie zachodniej budynku młyna. Ponadto w głębi nieruchomości znajdowała się zabudowa gospodarcza. Kluczowym w założeniu przestrzennym wydaje się drugi segment młyna, usytuowany bezpośrednio w sąsiedztwie ulicy, pierwszy segment był częścią przemysłową schowaną poza reprezentacyjną zabudowę pierzei.

W sąsiedztwie przedmiotowego (ok 200 m) założenia położony jest historyczny budynek zamku książąt mazowieckich. Istniejące osie widokowe z ulicy Wojska Polskiego nakładają budynek młyna na perspektywę budynku zamku.

Uwzględniając zachowaną wartość zabytkową budynku młyna jego znaczenie jako elementu zabytkowego układu historycznego założenia urbanistycznego śródmieścia miasta

Ciechanów, wpisanego do rejestru zabytków nieruchomości województwa mazowieckiego pod nr A-259 oraz wpływu planowanych założeń inwestycyjnych na otoczenie zamku gotyckiego w Ciechanowie (nr rej. A-81), przekazuje następujące zalecenia konserwatorskie:

1. Opracowanie i przedstawienie do akceptacji w tutejszym urzędzie dokumentacji konserwatorskiej określającej stan zachowania zabytku nieruchomego i możliwości jego adaptacji, z uwzględnieniem historycznej funkcji i wartości zabytkowej.
2. Przywrócenie historycznego wyglądu oraz funkcji reprezentacyjnej segmentowi drugiemu założenia (według ewidencji ul. Nadrzeczna, nr 19), poprzez odbudowę, usunięcie wtórnych warstw tynkarskich i otwarcie formy ceglanej elewacji, odtworzenie stolarki okiennej oraz drzwiowej.
W stosunku do segmentu pierwszego należy uwzględnić jego ceglana formę elewacji zewnętrznej, dlatego zasadnym ze stanowiska konserwatorskiego jest jej oczyszczenie i uzupełnienie.
3. Dopuszczalnym ze stanowiska konserwatorskiego jest odtworzenie pierwotnych otworów okiennych wraz z wymianą i uzupełnieniem ślusarki/stolarki okiennej i drzwiowej. Zalecanym jest poddanie pracom konserwatorsko - restauratorskim wszystkich zachowanych elementów pierwotnych, wymianie należy poddać elementy wtórne a ich formę odtworzyć na podstawie historycznych rozwiązań. Otwory okienne oraz drzwiowe winny zachować rozmiar wynikający z pierwotnych założeń projektowych. Dopuszczalnym ze stanowiska konserwatorskiego jest wprowadzenie dodatkowych rozwiązań gwarantujących spełnienie obecnych norm budowlanych.
4. Ze względu na posiadaną wartość zabytkową istniejących konstrukcji drewnianych: więźby dachowej, wewnętrznej konstrukcji międzykondygnacyjnej oraz stropów zalecanym ze stanowiska konserwatorskiego jest poddanie ich pracom konserwatorsko - restauratorskim i pozostawienie w dotychczasowej formie. Dopuszczalnym ze stanowiska konserwatorskiego jest wprowadzenie dodatkowych rozwiązań gwarantujących spełnienie obecnych norm budowlanych.
5. W stosunku do obecnego pokrycia dachowego wykonanego z papy dopuszczalnym jest jego wymiana na inny rodzaj. Na dzień sporządzania zaleceń nie stwierdzono rodzaju pierwotnego pokrycia, zalecanym jest wprowadzenie pokrycia z blachy, z zachowaniem historycznych form (rozmiarów arkuszy, łączeń z zachowanym rąbkiem oraz koloru).
6. Instalację wewnętrzną należy realizować w uwzględnieniu zachowania istniejących wartości zabytkowych wnętrza.
7. Roboty wykończeniowe winny być poprzedzona dokumentacją konserwatorską, która określi stan zachowania i możliwości adaptacji z uwzględnieniem historycznej funkcji i wartości przedmiotowego założenia.
8. Koncepcja rozbudowy oraz zabudowy przedmiotowej nieruchomości oznaczonej numerem ewidencyjnym jako działka 35, może dopuszczać wprowadzenie zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie ulicy Nadrzecznej, jako historycznej kontynuacji pierzejowej. Wysokość nowoprojektowanego rozwiązania nie powinna przekraczać

wysokości elewacji segmentu drugiego, przedmiotowego założenia.

W stosunku do zabudowy wewnętrznej przestrzeni nieruchomości jej wysokość nie powinna przekroczyć $\frac{1}{2}$ wysokości elewacji tylnej segmentu pierwszego przedmiotowego założenia. Niniejsze jest niezbędne w celu zachowania osi widokowej z ulicy Wojska Polskiego na budynek zamku książąt mazowieckich.

9. Poza wskazanym w Państwa wniosku zakresem robót, zalecanym jest wykonanie izolacji ścian konstrukcyjnych budynków w celu zabezpieczenia przed oddziaływaniem wilgoci w tym obszarze.

Otrzymują:

Egz. Nr 1 Gmina Miejska Ciechanów;

Egz. Nr 2 Aa/RZ.

W korespondencji w sprawie prosimy wskazać nr DC.5183.249.2019.RZ