

16.04.2021

ZN.5183.07.2021.AM/ES

Szczecin dnia 16 kwietnia 2021

**OGRODY PRZELEWICE.
ZACHODNIOPOMORSKIE CENTRUM KULTURY
OBSZARÓW WIEJSKICH I EDUKACJI EKOLOGICZNEJ**

Dotyczy: Rewitalizacji zabytkowej zabudowy folwarcznej w Przelewicach

W związku z wnioskiem z dnia 23.03.2021 r., /data wpływu 23.03.2021/ Pani, działającej z pełnomocnictwa Pana Zygmunta Siarkiewicza, p.o. Dyrektora, reprezentującego nowego właściciela zabytkowego zespołu: Ogrody Przelewice. Zachodniopomorskie Centrum Kultury Obszarów Wiejskich i Edukacji, Zachodniopomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Szczecinie, na podstawie art. 27 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2020, poz. 282) przekazuje następujące zalecenia konserwatorskie:

Pałac wpisany jest do rejestru zabytków województwa zachodniopomorskiego pod nr A - 792 , zespół folwarczny wpisany jest do rejestru zabytków pod poz. A-103. Cały zespół (pałac, park oraz zespół zabudowy folwarcznej) podlegają ochronie zgodnie z zapisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Ogólne zasady prowadzenia prac remontowo-rewaloryzacyjnych w zabytkach architektury:

1. Obowiązuje zachowanie i rewaloryzacja następujących elementów budowli:
 - ukształtowania bryły, w tym wysokości ścian obwodowych i formy dachu,
 - zachowania i stosowania materiałów budowlanych jakie zastosowano przy wznoszeniu poszczególnych obiektów,
 - kompozycji elewacji, w tym rozmieszczenia i kształtu otworów okiennych i drzwiowych oraz wystroju architektonicznego (gzymsy, opaski, boniowania itp.),
 - stolarki okiennej i drzwiowej a w przypadku jej znacznego zniszczenia – odtworzenie historycznej formy,
2. W przypadkach, gdy stan techniczny w/w elementów nie pozwala na ich zachowanie, wymagane jest ich odtworzenie w oparciu o uprzednio wykonaną inwentaryzację.
3. Prace remontowo-rewaloryzacyjne prowadzi się na podstawie projektu, stanowiącego podstawę do wydania pozwolenia przez wojewódzkiego konserwatora zabytków. Konserwator zabytków przed wydaniem pozwolenia, analizuje przedłożoną dokumentację

pod względem konserwatorskim, czy przyjęte rozwiązania nie zagrażają wartościom zabytkowym i jaki mają wpływ na autentyczną materię.

Do wniosku o wydanie pozwolenia należy dołączyć dokumentację projektową zawierającą:

1. Ocenę stanu technicznego całego obiektu opracowaną przez osobę posiadającą stosowne uprawnienia
2. Pełną inwentaryzację obiektu w skali 1 : 50 z uwzględnieniem:
 - a. inwentaryzacji architektonicznej z historycznymi elementami wystroju (schodów, stolarki drzwiowej oraz okiennej, sztukaterii, posadzek itd.
3. Dokumentację projektową przedstawiającą kompleksowy zakres prac oraz zawierającą:
 - a. rozwiązania materiałowe i funkcjonalne;
 - b. programy prac konserwatorskich;
 - c. projekty stolarki okiennej i drzwiowej;

Celem prac remontowo – konserwatorskich w obiekcie zabytkowym powinna być poprawa stanu technicznego i estetyki, zabytku przy poszanowaniu stanu zachowania substancji zabytkowej obiektu.

Pałac :

Pałac jest w stanie zadowalającym. Był w początku XXI w. remontowany i adaptowany na potrzeby ośrodka badawczego. Ze względu na przewidzianą nową funkcję, konieczne jest przygotowanie projektu adaptacji obiektu z uwzględnieniem aktualnego stanu zachowania. W szczególności należy ocenić stan posadowienia obiektu, izolacji oraz stan elewacji zewnętrznych w tym detalu architektonicznego oraz orynnowania. Przeglądu wymagają również lukarny doświetlające pomieszczenia na poddaszu, w szczególności elementy stolarskie, z których zostały wykonane.

Specjalistycznych zabiegów konserwatorskich wymaga tympanon nad głównym wejściem do pałacu. Stan tympanonu jest bardzo zły. Konieczne jest obecnie zabezpieczenie tego elementu wyposażenia specjalną siatką, która zatrzyma spadające fragmenty gzymsu i rzeźby. Sama rzeźba tympanonu (wykonana ze stiuku ?) wymaga pilnych, specjalistycznych badań konserwatorskich, które określą przyczyny jej degradacji oraz nowego aktualnego programu konserwatorskiego napraw. Proces ten winien być przeprowadzony przez dyplomowanego konserwatora dzieł sztuki ze specjalnością konserwacji detalu architektonicznego.

Wnętrze wymaga remontu bieżącego, w ramach którego dokonany zostanie przegląd wyposażenia technicznego budynku. W razie adaptacji poddasza oraz innych pomieszczeń na cele hotelowe, konieczne jest wykonanie nowego projektu adaptacji.

Wyposażenie pokoi w węzły sanitarne należy zaprojektować w taki sposób, aby wykorzystać istniejące kanały z przewodami wod-kan. , c.o. a także wentylacji tak aby nowe przewody nie pojawiały się w połaciach dachowych.

Przeglądu technicznego oraz remontu wymaga taras od strony polany widokowej. Remont winien być poprzedzony aktualną ekspertyzą, która wskaże przyczyny destrukcji elementów oraz sposób naprawy.

Park:

Park jest integralną częścią całego założenia pałacowo – parkowo – folwarcznego. Park, jego starodrzew, alejki parkowe, kolekcje składające się na cechy ogrodu dendrologicznego wymaga obecnie wykonania aktualnej inwentaryzacji dendrologicznej wraz oceną stanu zdrowotności drzewostanu, wniesionej na aktualny podkład sytuacyjno-wysokościowy z punktowym naniesieniem drzew. Park wymaga również dokumentacji związanej z warunkami gruntowo-wodnymi i określenie ich wpływu na stan gatunkowy, zdrowotny historycznego drzewostanu i kolekcji.

Przed przystąpieniem do prac projektowych rewaloryzacji parku, niezbędne jest przeprowadzenie specjalistycznych analiz dokumentacji, które zostały wytworzone od momentu powstania ogrodu dendrologicznego ze szczególnym uwzględnieniem projektów i zmian wniesionych po 1945 r. W trakcie rewaloryzacji należy dążyć do zachowania w niezmiennym miejscu historycznych sekcji ogrodu zaprojektowanych przez jego twórcę Borsiga. Wskazane jest także kontynuowanie rozpoczętych prac rewaloryzacyjnych zaakceptowanych przez ZWKZ w części zachodniej ogrodu, przygotowanych w koncepcji przez pracownika ogrodu p. Misiak. Wszelkie dokumentacje, które wytworzone zostały przez poprzedniego właściciela winny zostać wykorzystane w nowych opracowaniach. Możliwe jest przygotowanie całościowej koncepcji rewaloryzacji ogrodu i realizacja etapami.

Projekt rewaloryzacji winien obejmować planowane wycinki oraz wskazać miejsca nowych nasadzeń. Należy dążyć do odtworzenia historycznych gatunków i odmian w drzewostanie i kolekcjach.

Pawilon w ogrodzie japońskim.

W ogrodzie japońskim usytuowany jest pawilon, którego stan wymaga renowacji. Należy zatem wykonać inwentaryzację architektoniczną obiektu w skali 1:50 z rozrysowaniem elementów drewnianych wyposażenia, ocenę stanu technicznego wraz z przyczynami degradacji obiektu, w tym pokrycia dachowego, ścian zewnętrznych i posadowienia. Projekt renowacji, w tym ewentualnej wymiany zniszczonych elementów wyposażenia, należy przedłożyć konserwatorowi, celem uzyskania pozwolenia na wykonanie prac.

Mauzoleum rodziny Prillwitz.

Mauzoleum wzniesione zostało z cegły na planie koła, u zbiegu alejek parkowych. Obecnie pozostaje w stanie ruiny. Ruina mauzoleum nie jest zabezpieczona przed dostępem osób odwiedzających park. Stanowi niebezpieczeństwo dla zwiedzających. Przed podjęciem prac, obiekt należy zabezpieczyć wygradzając płotem z siatki lub metalowych paneli. Mauzoleum wymaga wykonania inwentaryzacji architektonicznej w skali 1:50 i opinii o stanie technicznym. Obiekt może pozostać w parku jako trwała ruina, jednak wymaga projektu technicznego zabezpieczenia oraz przygotowania przed projektowaniem odpowiednich ekspertyz konserwatorskich, podobnie jak w przypadku tympanonu na fasadzie pałacu. Mauzoleum nie jest indywidualnie wpisane do rejestru zabytków, jednak stanowi element wyposażenia zabytku.

Prócz mauzoleum, konieczne jest lepsze oznaczenie grobu p. Borsiga, zlokalizowanie i oznaczenie grobowca właścicieli i innych budowli, ich uporządkowanie, jak choćby lodowni. Istnieje możliwość likwidacji drewnianych współczesnych budynków (jak dawna kasa i inne budynki gospodarcze w części południowo-zachodniej parku), przy wejściu od strony parkingu. Wskazane jest wyznaczenie bardziej dogodnego miejsca na lokalizację nowej zabudowy z zapleczem. Obecna, bardzo siermiężna, w zdecydowanym stopniu zaburza wgląd na część parku oraz pałac.

Ścieżki i drogi parkowe.

Historyczne ścieżki i drogi parkowe winny pozostać gruntowe. Tam gdzie to konieczne ze względów technicznych, związanych z obsługą parku i opieką nad drzewostanem, możliwe jest wzmocnienie ich poprzez wykonanie odpowiedniej podbudowy technicznej oraz prawidłowego wyprofilowania w celu odprowadzenia nadmiaru wód, które powodują ich rozmycie, a co za tym idzie, pogorszenie ich stanu technicznego. Dotyczy to także kolistego podjazdu przy pałacu.

Możliwe jest wprowadzenia – jeżeli to konieczne – oświetlenia parkowego. Wymaga to wykonania specjalistycznej dokumentacji.

Możliwe jest także zaprojektowanie i wykonanie infrastruktury niezbędnej dla obsługi turystów. Winna ona być wskazana na planszach projektu rewaloryzacji.

Projekt rewaloryzacji parku winien także przewidzieć wykonanie nowych oznaczeń i opisów kolekcji, cennych okazów oraz innych cennych elementów parku, np. grobu Borsiga, mauzoleum.

Zabudowa folwarczna:

Dołączony do wniosku szkic z numeracją poszczególnych budynków nie jest zgodny z zapisami decyzji o wpisie zespołu do rejestru zabytków. Dlatego też w wytycznych konserwatorskich, podstawą do numeracji poszczególnych budynków będzie załącznik do decyzji o wpisie do rejestru (w załączeniu);

Oficina na załączniku do decyzji - oficyna:

Budynek nie jest od wielu lat użytkowany, budowla, wzniesiona z cegły, tynkowana, podpiwniczonego w typie parterowego dworu krytego dachem naczółkowym, jest w złym stanie technicznym, co wykazała ekspertyza poprzedzająca wykonanie projektu remontu z adaptacją na przedszkole. Prac, mimo wydanych pozwoleń, nie podjęto. Dlatego też wykonana wówczas dokumentacja, winna być przeanalizowana pod kątem nowych propozycji właściciela oraz zaktualizowana. Nowy projekt z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektu a także planowanego nowego zagospodarowania będzie podstawą do wydania nowego pozwolenia przez ZWKZ.

Szczegółowe zalecenia będą mogły być wydane na wniosek, po przedłożeniu przez Właściciela zaktualizowanej opinii o stanie technicznym oraz koncepcji zagospodarowania na nowe cele.

Spichlerz nr I (na załączniku do decyzji bud. nr 1)

Budynek, podobnie jak inne w zabudowie folwarcznej, wzniesiony z kamienia i cegły, pozostaje nie zagospodarowany. W poprzednich latach przygotowano dla niego pełną dokumentację projektową z adaptacją obiektu na cele turystyczne. Prac nie podjęto.

Jeśli wg Właściciela, dokumentacja ta mogłaby być wykorzystana, wymaga aktualizacji z uwzględnieniem obecnego stanu technicznego zabytku.

Stajnia nr I z wozownią(na załączniku do decyzji bud. nr 2):

Budynek posadowiony tuż przy wjeździe na teren parku i pałacu jest niezagospodarowany, nie zabezpieczony. Wymaga wykonania inwentaryzacji architektonicznej oraz opinii o stanie zachowania a także opracowania projektu remontu kapitalnego z adaptacją na cele wskazane przez Właściciela. Obecnie budynek należy zabezpieczyć przed wstępem osób niepowołanych a także zabezpieczenia dachu przed przeciekami.

Stajnia nr III i stodoła II (na załączniku do decyzji bud. na 3 i 5):

Obydwa obiekty, choć należą do zabytkowej zabudowy folwarcznej, ze względu na fakt przynależności do innego właściciela, nie są przedmiotem obecnie wydawanych zaleceń.

Stodoła I (na załączniku do decyzji bud. nr 4)

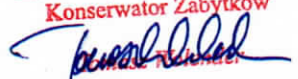
Murowany budynek, uległ w części spaleni. Został odbudowany z przeznaczeniem na oranżerię. Obecnie zaniedbany. Wymaga zaktualizowania stanu technicznego oraz nowego projektu techniczno-architektonicznego zgodnie z nową koncepcją zagospodarowania. Szczegółowe zalecenia mogą zostać wydane po przedłożeniu przez Inwestora nowej koncepcji zagospodarowania w oparciu o zaktualizowaną opinię o stanie technicznym i inwentaryzację architektoniczną.

Stodoła III, spichlerz II, gorzelnia płatkarnia, obora (na załączniku do decyzji budynki o numerach odpowiednio 6, 7, 8):

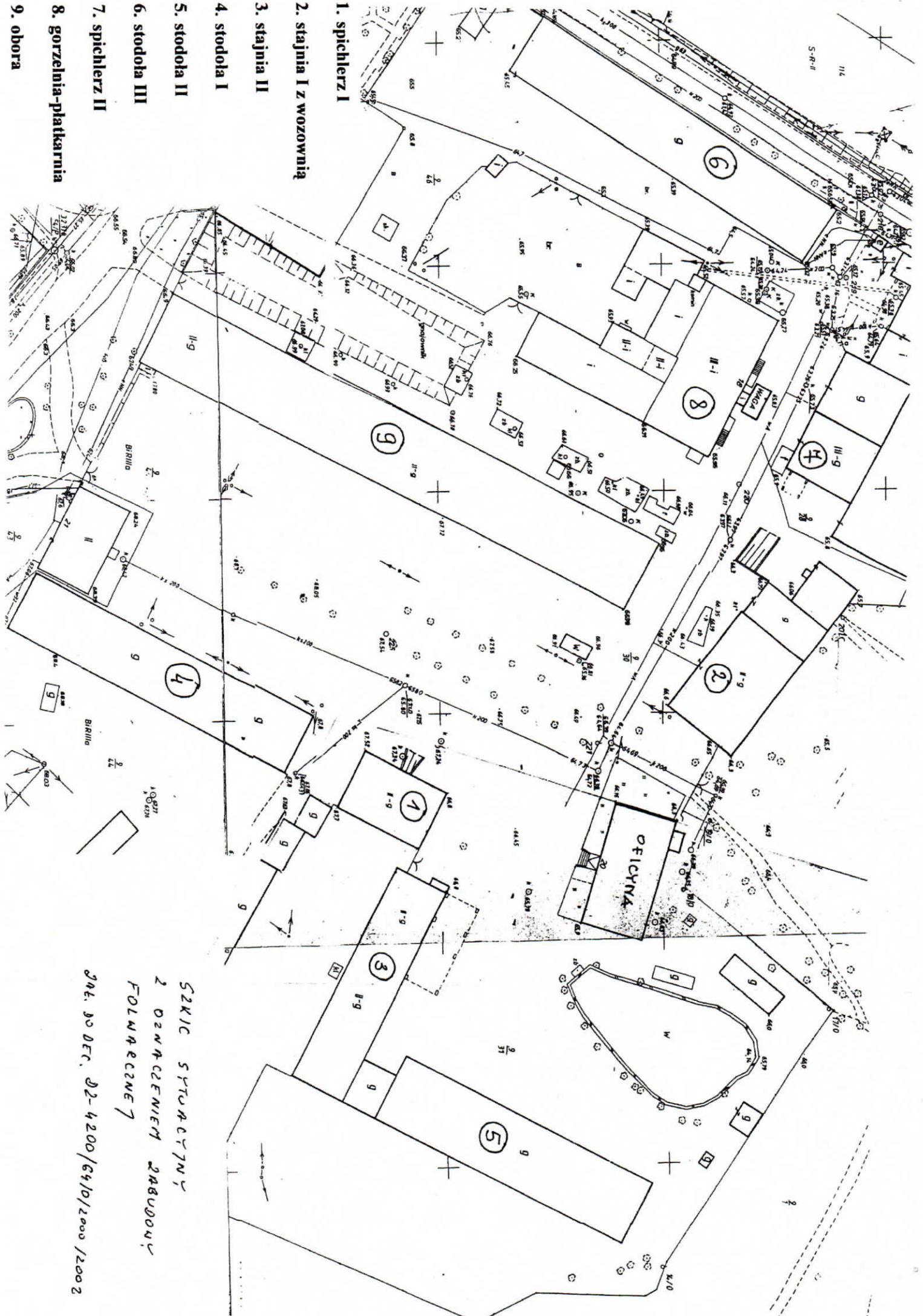
Budynki gospodarcze wchodzące w skład zabudowy folwarcznej, niezwykle istotne dla kompozycji całego założenia, pozostają nie zagospodarowane, w złym stanie technicznym, ich otoczenie zaśmiecone i nie uporządkowane. Wszystkie wymagają wykonania inwentaryzacji architektonicznej oraz opinii o stanie technicznym. Dopiero określenie ich stanu a także potrzeb Inwestora (co nie zostało określone), możliwe będzie wydanie szczegółowych zaleceń. Obecnie najpilniejszym wskazaniem jest zabezpieczenie obiektów przed wstępem osób niepowołanych oraz doraźne zabezpieczenie dziurawych i zapadających się połaci dachowych.

Do zaleceń dołącza się wykaz dokumentacji dotyczących całego zespołu, pozostających w archiwum ZWKZ.

Przedłożone zalecenia nie stanowią jeszcze możliwości podjęcia jakikolwiek prac przy zabytku. Kwestie te reguluje *rozporządzenie Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 22 sierpnia 2018 roku 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 2018 r., poz.1609) .

Zachodniopomorski Wojewódzki
Konserwator Zabytków


- 9. obora
- 8. gorzelnia-piatkarnia
- 7. spichlerz II
- 6. stodoła III
- 5. stodoła II
- 4. stodoła I
- 3. stajnia II
- 2. stajnia I z wozownią
- 1. spichlerz I



SKRÓC STUACyjNY
 z OZNAcZENIEM ZABUDOWY
 FOLWARCZNEJ

dat. 30 DEC. 22-4200/64/0/2000/2002