

Dom Zakonny
Zg. Męki Jezusa Chrystusa OO. Pasjonistów
ul. Ks. I. Skorupki 3,
96-200 Rawa Mazowiecka
przez pełnomocnika:
Pani Magdalena Nowak
ul. Retkińska 116 m.7
94-004 Łódź

W odpowiedzi na pismo z dnia 29 lipca 2022 r. Pani Magdaleny Nowak reprezentującej Dom Zakonny Zg. Męki Jezusa Chrystusa OO. Pasjonistów w Rawie Mazowieckiej, uzupełnionego w dniu 29.08.2022r., zawierające prośbę o wydanie opinii w sprawie załączonej do wniosku koncepcji remontu i adaptacji zabytkowego budynku klasztoru OO. Pasjonistów w Rawie Mazowieckiej oraz określenia na podstawie art. 27 ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 840; dalej: u.o.z.o.z.) sposobu korzystania z zabytku, jego zabezpieczenia i wykonania prac konserwatorskich, a także zakresu dopuszczalnych zmian, które mogą być wprowadzone w tym zabytku, Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków przedstawia swoje stanowisko.

Budynek klasztoru Domu Zakonnego Zg. Męki Jezusa Chrystusa OO. Pasjonistów (I poł XIX w.), zlokalizowany jest w Rawie Mazowieckiej na działce nr ew. 69/1, obręb 4, przy ul. Ks. I. Skorupki 3 w Rawie Mazowieckiej na obszarze zabytkowego układu urbanistycznego m. Rawa Mazowiecka wpisanego do rejestru zabytków pod nr 800A na mocy decyzji z dnia 4.10.1991r. Budynek klasztoru objęty jest również indywidualną ochroną konserwatorską przez wpis do rejestru zabytków pod nr 782 na mocy decyzji z dnia 27.10.1967r. Dodatkowo ww. kościół znajduje się na terenie założonego w XIVw. cmentarza objętego ochroną konserwatorską przez wpis do gminnej ewidencji zabytków. Z kolei południowa ściana szczytowa budynku klasztoru zlokalizowana jest w północnej granicy terenu ww. cmentarza

W dniu 28.06.2022r. ŁWKZ na wniosek Domu Zakonnego Zg. Męki Jezusa Chrystusa OO. Pasjonistów wydał pozwolenie znak: WUOZ-ZN.5160.10.2022.KW na przeprowadzenie badań konserwatorskich i badań architektonicznych przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków - klasztorze OO. Pasjonistów wpisanym do rejestru zabytków pod nr 782 na mocy decyzji z dnia 27.10.1967r. oraz dawnym kościele poaugustiański obecnie kościele OO. Pasjonistów pw. Wniebowzięcia Najświętszej Marii Panny wpisanym do rejestru zabytków pod nr 781 na mocy decyzji z dnia 27.10.1967r., zlokalizowanych w obszarze zabytkowego układu urbanistycznego m. Rawa Mazowiecka wpisanego do rejestru zabytków pod nr 800A decyzją z dnia 4.10.1991r. polegających na wykonaniu badań wilgotności murów, stężeń soli budowlanych, badań bakterii nitryfikacyjnych, badań stropów klasztoru, więźby dachowej klasztoru, miejscowych odkrywek, badań gruntów tj. punktowych odwiertów w celu określenia stanu zachowania obiektu, zdiagnozowania przyczyn zniszczeń i ustalenia najlepszych metod i działań.

W dniu 29.08.2022r. pełnomocnik strony uzupełnił wniosek z 29.07.2022r., o ekspertyzę stanu konstrukcji sporządzoną przez rzeczoznawcę budowlanego mgr inż. Rafała Popińskiego i ekspertyzę mykologiczno – budowlaną ww. klasztoru sporządzoną przez rzeczoznawcę mykologiczno-budowlanego mgr inż. Wojciecha Marata oraz ekspertyzę mykologiczno-budowlaną murów kościoła sporządzoną przez mgr inż. Wojciecha Marata, opracowane na podstawie wyników badań przeprowadzonych na podstawie pozwolenia ŁWKZ znak: WUOZ-ZN.5160.10.2022.KW z dnia 28.06.2022r.

Ww. ekspertyzy w zakresie zabytkowego budynku klasztoru wykazały zawilgocenia w poziomie piwnicy, szczególnie od strony północnej i zachodniej z jednoczesnym rozwojem grzybów, glonów i porostów oraz wysoleń, ubytki korozyjne ścian i procesy wietrzeniowe cegieł. Ściany parteru

określono jako zadawalające, choć i tu występują miejscowe zawilgocenia. Na ścianach piętra występują miejscowe pęknięcia na styku ścian i stropu, które są wywołane brakiem wieńca usztywniającego ściany i jednocześnie parciem poziomym reakcją od konstrukcji dachu, którego stan pod względem nośności określono jako zły. Stwierdzono również miejscowe pionowe pęknięcie na ścianie zewnętrznej północnej, na styku z przewodami kominowymi i ścianą. Strop piwnic (sklepienia łukowe) określono jako zadawalający podobnie jak strop drewniany parteru. Strop drewniany piętra określono jako zły, belki stropowe są skorodowane, a jego nośność jest niewystarczająca. Konstrukcja dachu jest w bardzo złym stanie w skutek korozji biologicznej. Dodatkowo konstrukcja dachu nie spełnia wymogów Stanu Granicznego Nośności (SGN) i Stanu Granicznego Użytkowości (SGU). Układ statyczny dachu jest bardzo niekorzystny dla ścian zewnętrznych ponieważ występuje siła rozporu tj. reakcja pozioma, co w sytuacji braku wieńców spajających ściany powoduje pęknięcia i odspojenia stropów od ścian. Jak wykazały ww. ekspertyzy, budynek klasztoru wymaga pilnego remontu przeprowadzonego w poszanowaniu zabytkowej materii.

W zakresie zabytkowego budynku kościoła ww. ekspertyza wykazała, że przeprowadzone prace polegające na wykonaniu drenażu opaskowego oraz liniowego odprowadzenia wód opadowych z terenu wokół kościoła nie przyniosły w pełni spodziewanego efektu. Ściany piwnic i parteru nadal są zawilgocone, a na ich powierzchni istnieją wysolenia.

Jako jedną z przyczyn dalszego utrzymywania się wilgoci i wysoleń w murach piwnicy i dolnych partiach murów ponad terenem, może być istniejący na zewnętrznym cokole tynk strukturalny wykonany metodą klejową na siatce oraz istniejąca na ścianach zewnętrznych, od strony wnętrza kościoła w pasie „lamperii” okładzina kamienna. Szczelne warstwy wykończeniowe powodują, że wilgoć przemieszcza się w górę ścian. W przypadku piwnic, autor opracowania zwraca uwagę, że ściany piwnic przy posadzce posiadają niższe wskazania wilgotności w porównaniu z ścianą powyżej. Autor słusznie zauważył, że prawdopodobnie nad posadzką piwnicy od wewnętrznej strony, wykonano w pewnej odległości ściankę maskującą zawilgocenia na murze właściwym ścian zewnętrznych.

Zarówno w przypadku kościoła jak i budynku klasztoru wpływ na zawilgocenie ścian mogą mieć warunki wodnogruntowe i położenie nieruchomości na spadku terenu w kierunku rzeki Rawki, a także znaczący udział powierzchni utwardzonych na terenie nieruchomości. Wody opadowe z dużego obszaru miasta spływają w dolinę rzeki Rawki pokonując również omawianą nieruchomość.

W odniesieniu do planowanej adaptacji nieużytkowanego budynku klasztoru **Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków pozytywnie opiniuje** zamierzenie polegające na remoncie i przywróceniu pierwotnej funkcji budynku klasztoru na podstawie załączonej do pisma koncepcji pod warunkiem zastosowania poniższych **wytycznych i zaleceń konserwatorskich**:

- Należy wykonać szczegółową inwentaryzację ukształtowania terenu, jego poziomów, spadków i rodzaju nawierzchni oraz przeprowadzenie badań geotechnicznych gruntu w otoczeniu kościoła i klasztoru w celu oceny wpływu ww. na zawilgocenia murów kościoła i klasztoru, a następnie przedłożyć ŁWKZ w celu uzupełnienia wytycznych w zakresie działań zmierzających do likwidacji przyczyn zawilgocenia ścian budynków;
- Należy określić głębokość położenia ściany murowanej z fundamentem kamiennym względem poziomu terenu;
- Należy zmniejszyć ilości powierzchni utwardzonych wokół budynków, a tym samym zwiększyć powierzchnie biologicznie czynną i wprowadzić nasadzeń zieleni;
- Należy zapewnić efektywną wentylację pomieszczeń piwnicy kościoła i klasztoru;
- Należy systematycznie wykonywać przegląd i oczyszczanie rynien i rur spustowych, które mogą być okresowo niedrożne;
- Należy zdemontować z wewnętrznego lica ścian kościoła, okładzinę kamienną, która utrudnia odparowanie wilgoci z muru;
- Należy wymienić wyprawy tynkarskie na cokole zewnętrznym kościoła oraz w piwnicach na zgodne z zaproponowanymi w ekspertyzie;
- Należy usunąć betonową opaskę od strony północnej kościoła;

- Z uwagi na widoczne wprowadzenie rur spustowych od dachu budynku klasztoru w grunt, należy wykonać odkrywki, które ujawnią sposób odprowadzenia wody;
- Należy zachować historyczną stolarkę drzwiową i okienną;
- Należy wykonać wieniec żelbetowy w budynku klasztoru w celu zahamowania procesu rozwarstwienia się ścian zewnętrznych od stropu, który może doprowadzić do katastrofy budowlanej;
- Możliwa jest wymiana stropu piętra, przy czym strop piętra należy wykonać jako drewniany na wzór historycznego z możliwością umieszczenia izolacji akustycznej wewnątrz;
- Możliwa jest całkowita wymiana konstrukcji dachu, przy czym nowa konstrukcja nie może zmienić wymiarów (gabarytów) bryły budynku, tj. wysokości kalenicy, nachylenia połaci;
- Należy wykonać niezbędne uzupełnienia i scalenia murów;
- Należy wykonać kanał dystansujący przy ścianie południowej klasztoru;
- **Nie wskazane** jest zgodnie z podstawowymi zasadami konserwatorskimi wprowadzenie lukarn lub okien połaciowych w powierzchnię dachu;
- **Nie wskazane jest**, zgodnie z podstawowymi zasadami konserwatorskimi, stosowanie metod polegających na wykonaniu izolacji poziomej jako przepony poziomej za pomocą iniekcji ciśnieniowej;
- **Nie wskazane jest**, zgodnie z podstawowymi zasadami konserwatorskimi stosowanie metod nieodwracalnych takich jak wykonanie izolacji pionowej za pomocą szlamu tj. elastycznej polimerowej powłoki grubowarstwowej;
- ✓• Należy wykonać wyprzedzająco proces projektowy, badania konserwatorskie wypraw tynkarskich i powłok malarskich z uwagi na niebezpieczeństwo naruszenia historycznych polichromii we wnętrzach i w związku z tym należy uzyskać pozwolenie ŁWKZ na prowadzenie badań konserwatorskim przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków zgodnie z art. 36 ust. 1 pkt 3, a następnie przedłożyć ŁWKZ w celu uzupełnienia wytycznych do przedmiotowego remontu;
- ✓• Należy uzyskać pozwolenie Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na prowadzenie robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków zgodnie z art. 36. ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 840);
- ✓• Należy uzyskać decyzję Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków określającą rodzaj i zakres badań archeologicznych, zgodnie z art. 31 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 840) oraz pozwolenie na ich przeprowadzenie, zgodnie z art. 36 ust. 1 pkt. 5 cytowanej wyżej u.o.z.o.z.

Otrzymuje:

1. Adresat
2. a/a

Sprawę prowadzi: Karolina Wierzbicka – inspektor zabytków nieruchomych, tel. 42 635 80 16



Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Łodzi
90-425 Łódź, ul. Piotrkowska 99,
tel.: (+48) 42 631 7892, fax: (+48) 42 630 1783
e-mail: sekretariat@wuoz-lodz.pl
<http://www.wuoz-lodz.pl>
ePUAP: WUOZ-Lodz/Skrytka

Administratorem danych osobowych jest
Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków. Dane przetwarzane są w celu realizacji
czynności urzędowych. Masz prawo do dostępu, sprostowania, ograniczenia
przetwarzania danych. Więcej informacji znajdziesz na stronie www.wuoz-lodz.pl
w zakładce ochrona danych osobowych lub pod numerem telefonu /(+48) 42 631 7892.