



MAZOWIECKI  
WOJEWÓDZKI  
KONSERWATOR  
ZABYTEKÓW

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Warszawie  
ul. Nowy Świat 18/20, 00-373 Warszawa  
tel. (+48) 22 44 30 400, fax (+48) 22 44 30 401  
www.mwzkz.pl

*R. Dąbelski*

*A. T. Jaros*  
*M. Balcewicz*

WN 5183.45.2016.AK

Kancelaria Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków  
data 2016-04-22  
nr 4851

Warszawa, dnia 22 kwietnia 2016 r.

Gmina Prażmów  
ul. Czolchańskiego 1  
05-505 Prażmów

**Dotyczy: zaleceń konserwatorskich odnośnie prac remontowych i modernizacyjnych w dworze Ryxów w Prażmowie, przy ul. Franciszka Ryxa 41 (działka nr ew. 149, obręb 0021).**

Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków, w odpowiedzi na wniosek z dnia 23 marca 2016 r., przedstawia poniższe stanowisko.

Dwór Ryxów w Prażmowie - wraz z parkiem - objęty jest prawną ochroną konserwatorską poprzez wpis do rejestru zabytków (nr rejestru 1087/46, decyzja z 17 maja 1956 r.). Według zapisu w karcie ewidencyjnej obiektu (archiwum Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Warszawie), został wybudowany w 1820 roku. Historia zamieszkiwania tego miejsca jest jednak znacznie starsza - istnieją bowiem wzmianki o dworze drewnianym postawionym na miejscu poprzedniego, zniszczonego przez Szwedów w 1656 r.

Archiwum WUOZ nie posiada materiałów dotyczących dziejów obiektu ani jego projektancie. Na tympanonie obok roku budowy - 1820 - umieszczono też rok 1905, w którym ukończono remont dworu. Zbytek, nie zniszczony podczas wojny, po jej zakończeniu został przejęty na cele publiczne. Kolejne remonty przeprowadzono w latach 50-tych, a następnie 70-tych XX wieku. Ostatnio funkcjonował w nim ośrodek zdrowia; na piętrze wydzielono mieszkania pracowników. Od kilku lat obiekt stoi nieużytkowany, a jego stan techniczny stopniowo się pogarsza; zniszczone orynnowanie i nieszczelności dachu powodują zawilgocenie struktury budynku i rozrost pleśni, w partii dachowej obserwuje się działanie drewnojadów.

Dwór Ryxów jest parterowym budynkiem na rzucie prostokąta, kryty wysokim dachem naczółkowym, mieszczącym użytkowe poddasze. Główne osie dłuższych elewacji podkreślono obszernymi wystawkami z tympanonami - frontowy z aplikacją sztukatorską z herbem. Z czasu przebudowy w 1905 pochodzą dostawiony od frontu ganki na filarach z metalową, ażurową balustradą - podobna otacza balkon po przeciwnej stronie budynku, wsparty na odlewanych wspornikach. Prosta, dobrą w proporcjach i przysadzistą bryłę wzbogaca oszczędny detal - dekoracja sztukatorska tympanonu, boniowanie oraz gzymsy. Stolarka okienna pochodząca z różnych czasów jest w znacznej części wtórna, ze śladami hakowych zawiasów ościeżnic na tylnej elewacji. Najstarsze okna skrzynkowe posiadają dwa rodzaje zamknięć - zawrotnice i zasuwki oraz mosiężne klamki. Kominy wieńczone wydatnym gzyms. Dach pokryty jest eternitem (płyty faliste). Pod częścią obrysu budynku istnieją sklepienie piwnice; w dolnych partiach ich ścian uwidacznia się kamienny fundament.

Układ wnętrz dworu całkowicie przekształcono, nie zachowało się też oryginalne wyposażenie. Z przebudowy z 1903 roku pochodzą przypuszczalnie drzwi płycinowe oraz nietypowa klatka schodowa z galerijką przy wejściu.

Dwór Ryxów jest jednym z najcenniejszych zabytków Prażmowa; jego architektura wyróżnia się przy tym istotną wartością artystyczną. W związku z obecnym stanem obiektu planowany remont jest w oczywisty sposób uzasadniony i wskazany.

W związku z planowanym zamiarem inwestycyjnym MWKZ stwierdza:

- Przed przystąpieniem do prac projektowych powinno się przeprowadzić kwerendę archiwalną pod kątem ikonografii, w celu ustalenia wyglądu dworu sprzed ostatnich remontów.
- Należy wykonać szczegółową inwentaryzację budynku z rozróżnieniem poszczególnych faz budowy. Tradycyjny schemat dworu (dwa większe pomieszczenia na osi głównej, po dwa mniejsze po bokach) jest czytelny na planie – jednakże, dla rozpoznania oryginalnego usytuowania otworów oraz wnęk ściennych, zaleca się wykonanie dokumentacji fotograficznej i pomiarowej ścian po skuciu tynków.
- Należy wykonać ekspertyzę stanu technicznego (lub aktualizację), uwzględniając kwestię wód gruntowych oraz badania mykologiczne.
- Określając rodzaj koniecznych prac budowlanych powinno się wybierać rozwiązania zachowujące oryginalną substancję obiektu oraz tradycyjne technologie i materiały.
- Akceptuje się propozycję wykonania drenażu obwodowego. MWKZ sugeruje przy tym sprawdzenie celowości wykonania izolacji poziomej po ustabilizowaniu warunków wodnych (kamień nie przewodzi wody). Osuszanie ścian oraz ewentualne odkażanie powinno wypełniać zalecenia ekspertyzy mykologicznej.
- Prace budowlane związane ze statyką budynku (np. ewentualna wymiana stropów) muszą być uzasadnione ekspertyzą konstrukcyjną.
- Należy wykonać dokładny projekt wszystkich elewacji, uwzględniając poniższe:
  - Elewacja wschodnia (fasada):  
Sugeruje się przeanalizowanie układu boniowania (w centralnym ryzalicie powyżej parteru zanika) – i ewentualnie uzupełnienie. Pozostawić należy wykonane z drewna elementy gzymsu.
  - Elewacja zachodnia:  
Należy wykonać odkrywki tynku w tympanonie celem sprawdzenia oryginalnego układu otworów lub istnienia dekoracji. Trójkątne okno w szczycie o niekorzystnym dla kompozycji kształcie jest elementem przypadkowym albo stanowi fragment niezachowanej lub niezrealizowanej kompozycji.  
Żeliwny balkon – dawny element systemowy – nie zachowuje skali właściwej dla obiektu. MWKZ dopuszcza jego usunięcie (na co wskazuje dodatkowo jego stan techniczny), po przedstawieniu alternatywnego, korzystniejszego estetycznie i historycznie rozwiązania elewacji. Akceptuje się także remont zachowawczy.
  - Elewacja północna:  
Nie harmonizujące z budynkiem dobudówki powinno się rozebrać. Jeśli zaistnieje konieczność wprowadzenia dodatkowych wejść, powinno się zaprojektować zadaszenie (lub obudowę wejścia) harmonizującą z dworem i neutralną wizualnie. Brakujący fragment gzymsu należy odtworzyć.
  - Elewacja południowa:  
Powinno się odtworzyć półkolisty wykrój bocznych okienek w szczycie.
- Stosować należy tynki w technologii tradycyjnej gładkie, wapienne lub wapienno-cementowe.
- Pokrycie dachowe wykonać z ceramiki, optymalnie dachówka karpieńska.
- Remont kominów przeprowadzić należy z zachowaniem ich kształtu. W przypadku koniecznych przemurowań zaleca się uprzednio zdjąć zachowany profil gzymsu.
- Powinno się ujednoczyć wygląd stolarki okiennej, biorąc za wzór zachowane, najstarsze okna skrzynkowe. Ich ślusarkę powinno się pozostawić, nową zaś dobrać biorąc historyczną za wzór. Drzwi płycinowe wyremontować i pozostawić, na ich podstawie dorobić nowe. Sugeruje się wykonanie okiennic.
- Nie powinno się docieplać ścian budynku; od zewnątrz jest to niedopuszczalne, od wewnątrz natomiast przy grubych ścianach nie jest zasadne (powoduje niekorzystnie wizualnie zagłębienie okien i zaciemnienie wnętrza). Istnieje możliwość izolacji termicznej posadzek, stropu i przestrzeni poddasza
- Układ wnętrza powinien pozostawiać czytelny schemat dworu, z podkreśleniem głównej osi i umieszczonych na niej pomieszczeń reprezentacyjnych. Akceptuje się usunięcie wtórnych ścianek działowych. Dopuszcza się demontaż schodów i galeryjki w hallu głównym. Mimo atrakcyjnej wizualnie, nietypowej formy, nie spełniają podstawowych wymogów bezpieczeństwa, są przy tym zużyte i zniszczone korozją biologiczną. Odtworzone pełniłyby raczej rolę mebla, pociągając za sobą konieczność budowy

nowych schodów w innym miejscu. Przed demontażem schody należy zinwentaryzować dla celów archiwalnych.

- Elementy stałego wyposażenia (np. posadzki, okładziny) powinny harmonizować z klimatem dworu. Należy stosować materiały szlachetne, o prostym, oszczędnym rysunku i stonowanej kolorystyce. W projekcie oświetlenia uwzględnić należy fakt, że po zmierzchu wpływać będzie na wygląd zewnętrzny budynku. Unikać zatem należy typowych rozwiązań biurowych typu raster.
- Urządzenia monitoringu i alarmu umieszczać w miejscach możliwie mało eksponowanych, o dyskretnej kolorystyce, dopasowanej do tła.
- Projekt ogrodzenia powinien wykorzystywać elementy historyczne, po przeprowadzeniu ich konserwacji.
- Dla odbioru zabytku istotne jest zagospodarowanie najbliższej przestrzeni. Powinno się utrzymać obecny charakter zabytku osadzonego w naturalnym krajobrazie. Należy rozebrać betonowe fragmenty murków od strony południowej. Zaleca się zastosowanie naturalnych nawierzchni (preferowane ścieżki ziemne i żwirowe). Mała architektura z materiałów naturalnych, o prostym, eleganckim rysunku, powinna odpowiadać charakterowi zabytku.

*Zgodnie z art. 36 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568 ze zm., tekst jednolity - Dz. U. z 24 października 2014 r. poz. 1446), prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru, a także wykonywanie robót budowlanych w otoczeniu zabytku wymaga pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków.*

Z up. MAZOWIECKIEGO WOJEWÓDZKIEGO  
KONSERWATORA ZABYTKÓW

*Małgorzata Budorowska*  
Kierownik Wydziału Zabytków Piarochiwnych

Otrzymują:  
1. Adresat, jw.  
2. WUOZ aa