

# Ocena zdolności rewitalizacyjnej wybranego obiektu zabytkowego na przykładzie dworu w Klicach



inż.  
**MICHAŁ SALAMONOWICZ**  
Politechnika Warszawska  
Wydział Inżynierii Lądowej  
ORCID: 0000-0001-5390-3076



inż.  
**JULIA MIKLIŃSKA**  
Politechnika Warszawska  
Wydział Inżynierii Lądowej  
ORCID: 0000-0002-3504-181X



inż.  
**DARIA BALCERKIEWICZ**  
Politechnika Warszawska  
Wydział Inżynierii Lądowej  
ORCID: 0000-0002-4867-3154

Celem artykułu jest przybliżenie zagadnień związanych z rewitalizacją i renowacją obiektów zabytkowych poprzez pokazanie procesu oceny zdolności rewitalizacyjnej zabytkowego dworu w Klicach na Mazowszu Północnym.

Przywracanie do życia miejsc, które utraciły swoją pierwotną funkcję, stanowi przykład inwestycji przynoszących znaczące korzyści zarówno dla społeczności lokalnych, jak również dla całego kraju. W przypadku niewielkich gmin wiejskich tego rodzaju inwestycje napotykały trudności w realizacji, zaczynając od inicjatywy rozwojowej aż po uzyskanie planowanego efektu. Niemniej jednak wszelkie badania wskazują, że osiągnięte w ramach takich działań rezultaty pozytywnie wpływają na rozwój okolicznego obszaru [2].

Mianem rewitalizacji możemy określić interdyscyplinarne działania związane ze zmianami przestrzennymi, technicznymi, urbanistycznymi, których zadaniem jest wyprowadzenie obszarów z sytuacji kryzysowej [2, 4]. Rewitalizacja jest również przedsięwzięciem społecznym przeprowadzanym z myślą o wspólnych problemach mieszkańców, biorąc pod uwagę ich idee oraz udział w całym procesie [1, 3].

Same czynności techniczne i inżynierskie dotyczące budynków, odłączone od całego szerokiego kontekstu, który zawiera przytoczone wcześniej kwestie interdyscyplinarne emanujące na środowisko naturalne, a także na społeczeństwo, są tylko działaniami renowacyjnymi [1, 3].

Cały proces można uznać za rewitalizację tylko wtedy, gdy uwzględnia się elementy kulturowe, demograficzne, środowiskowe oraz określa się potrzeby mieszkańców. Mimo że na pierwszy rzut oka działania te nie kojarzą się bezpośrednio z budownictwem, to jednak rozważnie przeprowadzony inwestycyjny proces rewitalizacji z renowacją bu-

dynku może z ogromną mocą wpływać na powyższe zagadnienia m.in. przez uwzględnienie nowego sposobu użytkowania obiektu, wybór odpowiedniej funkcji budynku lub jego części, adaptację budynku, dobór odpowiednich rozwiązań projektowych i technologicznych [2, 3].

## Zdolność rewitalizacyjna oraz renowacyjna budynków zabytkowych

Zdolność rewitalizacyjna i renowacyjna obiektu jest definiowana jako zespół cech, własności oraz stanów określających budynek w zakresie jego konstrukcji, funkcji, lokalizacji, walorów związanych z ochroną środowiska, zdrowia, rozwojem społecznym, okre-

ślających własności oraz opłacalność ekonomiczną projektowanego procesu w formie biorącej pod uwagę wszystkie aspekty zrównoważonego rozwoju [3]. Ocena zdolności rewitalizacyjnej i renowacyjnej zawiera nie tylko wartości techniczne czy materialne budynku, ale również wartości niematerialne, które zazwyczaj okazują się istotną oceną dodatkową pomijaną w pracy diagnostycznej inżyniera budownictwa. W przypadku zabytkowych budynków wartość ta jest niezwykle istotna, gdyż znacznie podnosi ocenę podstawową wynikającą jedynie z wartości materialnej, która w większości przypadków okazuje się niewielka ze względu na postępujący proces destrukcji budynku o wartości historycznej [3].



Fot. 1. Stan dworu w 2004 r.

W ogólnym podejściu do renowacji budynków zabytkowych rozważany jest przede wszystkim stan techniczny budynku, jego konstrukcji oraz elementów architektury. Analiza stanu konstrukcji i użytkowania w połączeniu z nową wizją na użytek budynku, powstała w wyniku rewitalizacji, wnioskuje, czy oraz w jakim zakresie budynek wymaga działań remontowych. Zdolność rewitalizacyjna obiektu jest sumą wartości renowacyjnej budynku i wartości jego zrównoważenia w procesie rewitalizacji [3].

Przy ocenie stanu technicznego budynku zabytkowego najczęściej przyjmuje się procentowe kryterium stopnia zniszczenia, ustalone w sposób indywidualny, biorąc pod uwagę wyniki obserwacji. Ocena zdolności rewitalizacyjnej może charakteryzować się wieloma poziomami. W ujęciu ogólnym jej określenie może zawierać w sobie sprawdzenie jedynie kilku cech stwierdzających stan techniczny budynku, jak również podejście zawierające czynniki społeczne. Przeprowadzona w taki sposób ocena może wyłonić tylko szacunkową zdolność, pokazując słabe i mocne strony rozpatrywanego obiektu. Skupiając się na wprowadzeniu zaawansowanych aspektów, ocena ta będzie wiarygodniejsza i da bardziej obiektywne wyniki.

W wykorzystanym do opracowania artykułu algorytmie oceny zdolności rewitalizacyjnej i renowacyjnej budynku zabytkowego [5] uwzględniono sto cech oraz stanów w ośmiu grupach zagadnień (formalnoprawne, wartość historyczna oraz kulturowa, budowlane, oddziaływanie na człowieka, otoczenie zewnętrzne, efektywność energetyczna, innowacyjność, wpływ na społeczność lokalną), w których prowadzona jest diagnostyka interdyscyplinarna. W programie ocenia się również cechy i stany, nadając im oceny od 0 do 5. W zależności od grupy zagadnień otrzymanym wynikiom zostały nadane określone wagi odpowiadające każdej z grup [5]. Wynik przeprowadzonej analizy jest podstawą do wystawienia końcowej oceny zdolności rewitalizacyjnej budynku zabytkowego (nieдостateczna – od 0 do 40 pkt: proces rewitalizacji z renowacją niezalecany, dostateczna – od 40 do 60 pkt: proces niezalecany, duża – od 60 do 80 pkt: proces zalecany, bardzo duża – od 80 do 100 pkt: proces z dużym prawdopodobieństwem sukcesu) [5].

### Analiza wybranego budynku

Przedmiotem opracowania jest wolnostojący, nieużytkowany dwór zlokalizowany we wsi Klice w gminie Regimin. Obiekt został wzniesiony w II połowie XIX wieku na planie prostokąta. Układ wnętrz obejmuje sięń na osi budynku oraz pomieszczenia w amfiladzie. Od strony wschodniej przed elewacją frontową znajdował się ganek, a ponad nim – taras podparty słupami. Bryła budynku została przekryta dachem dwuspadowym. Dwór

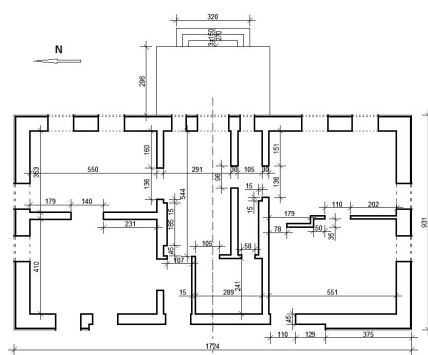


Fot. 2. Obecny stan dworu

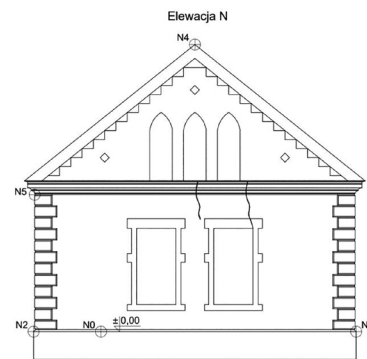
nosi cechy neorenesansu. Elewacja zawiera ozdobne detale – okna ujęte w gładkie obramienia, boniowane naroża. Całość elewacji wieńczy gzyms. Na fotografiach (fot. 1. i fot. 2.) zilustrowano stan dworu w 2004 r. i jego stan obecny [6, 7].

Historia obiektu jest wyjątkowa. W Polsce zaborowej Klice były ostoją polskości i silnym ośrodkiem patriotyzmu na ziemi ciechanowskiej. Dwór stanowił wartość symboliczną oraz kulturową dla narodu bez państwa. We dworze mieszkała rodzina Bojanowskich oraz Mościckich, której członkowie walczyli w powstaniu listopadowym, a także w powsta-

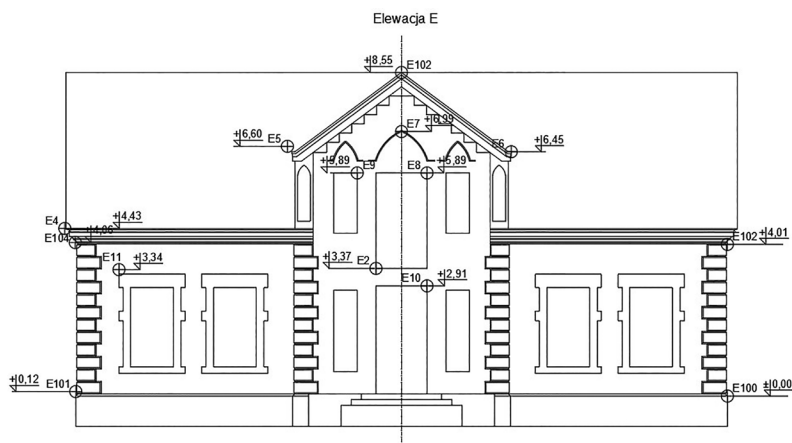
niu styczniowym. W Klicach od dzieciństwa przebywał Ignacy Mościcki, prezydent Polski w okresie międzywojennym. Tu właśnie urodziła się prezydentowa Michalina Mościcka, która przesiąkła atmosferą polskości tego dworu mazowieckiego. Model niepodległościowego i patriotycznego domu zaszczepliła w miejscach, które później zamieszkiwała wspólnie z małżonkiem, prezydentem RP. Do odzyskania niepodległości dwór w Klicach był modelem obywatelskiej postawy. Tutaj inspirowano, a także finansowano powstawanie ochronek dla dzieci oraz starców, czytelni ludowych, komitetów obywatelskich,



Rys. 1. Rzut parteru – stan aktualny



Rys. 2. Elewacja północna



Rys. 3. Elewacja wschodnia

Tab. 1.1.  
Analiza aspektów formalnoprawnych budynku

Analiza aspektów formalnoprawnych budynku	
Ocena stanu formalnoprawnego (max. 20 pkt - 5,33%)	
Sprawy własnościowe	Uporządkowane/5
Księga wieczysta	Jest/5
Obciążenia hipoteczne	Brak/5
Dokumentacja techniczna	5
Wpis do rejestru zabytków	Tak/1, nie wpływa na punktację
Uznanie za pomnik kultury	Nie/0, nie wpływa na punktację
Część parku kulturowego	Nie/0, nie wpływa na punktację
Ochrona w miejscowym planie zagospodarowania	Nie/0, nie wpływa na punktację
Wpis na listę UNESCO – Światowego Dziedzictwa Kultury	Nie/0, nie wpływa na punktację

towarzystwa kredytowego czy kółka rolnicze dla włościan. Stąd szli mieszkańcy na wojnę polsko-bolszewicką, stąd wyszedł na wojnę obronną w 1939 r. ppor. piechoty Wojska Polskiego Szymon Bojanowski, zamordowany przez NKWD w Katyniu w 1940 r. W czasie II wojny światowej dwór w Klicach został ograbiony przez Niemców. W 1945 r. dwór wraz z parkiem przejęło państwo, co doprowadziło zespół dworsko-parkowy do degradacji [7, 8].

### Podstawa opracowania

W opracowaniu posłużono się programem [5] napisanym w Instytucie Inżynierii Budowlanej WIL PW. Podstawą pracy były pomiary terenowe dworu i parku przeprowadzone przez autorów artykułu latem 2020 r. oraz wywiady z lokalną społecznością, w tym z organizacjami pozarządowymi działającymi na terenie powiatu ciechanowskiego, stanowiące podstawę analizy społecznej. Badania techniczne polegały na geodezyjnych pomiarach budynku, sporządzeniu dokumentacji fotograficznej, a także przeprowadzeniu przeglądu konstrukcji (rys. 1–3.).

### Analiza zdolności rewitalizacyjnej i renowacyjnej badanego obiektu

Aby pełniej przeanalizować wszystkie aspekty rewitalizacji, skorzystano ze wskaźników ocen jej poszczególnych ujęć. Określają one wartość oceny sumarycznej konkretnego aspektu rewitalizacji i renowacji w formie wskaźnika procentowego, przyjmując ocenę sumaryczną maksymalną (utworzoną z maksymalnych ocen cząstkowych) 100% [5].

Oceny stanu technicznego dokonano, biorąc pod uwagę kryteria zawarte w publikacji [5] oraz wiedzę praktyczną autorów. Doko-

Tab. 1.2.  
Analiza wartości historycznej

Analiza wartości historycznej i kulturowej (max. 10 pkt - 2,67%)	
Ocena wartości historycznej i kulturowej	
Wartość historyczna	5
Wartość kulturowa	5

nano oceny poszczególnych aspektów w postaci tabelarycznej (tab. 1.). W celu zachowania przejrzystości tabeli (tab. 1.) podzielono ją na części (tab. 1.1–1.8). W kolumnie z prawej strony podano oceny punktowe od 0 do 5.

Informacje związane ze sprawami własnościowymi, księgi wieczystej i dokumentacją techniczną zaczerpnięto z [9]. Aspekty związane z wpisem do rejestru zabytków uzyskano z [6].

Historia oraz aspekty kulturowe zostały omówione w pkt „Charakterystyka wybranego obiektu”.

Obiekt posiada wysokie walory estetyczno-architektoniczne ze względu na swój dworski charakter, jedynie pewne elementy, m.in. elewacja, wymagają prac renowacyjnych pozwalających na odtworzenie stanu pierwotnego.

Wnętra dworu zostały zaprojektowane na planie dwutraktowym. Dogodny rozkład pomieszczeń zapewnia podział na część reprezentatywną w postaci przestronnych pomieszczeń umiejscowionych w skrzydłach budynku oraz na część gospodarczą znajdującą się pośrodku obiektu. Wygodne ciągi komunikacyjne zapewnia sieć na osi budynku oraz ustawienie pomieszczeń w amfiladzie.

Na podstawie pomiarów geodezyjnych oszacowano różnicę wysokości skrajnych ścian elewacji wschodniej wynoszącą około 5

Tab. 1.3.  
Analiza aspektów budowlanych budynku

Analiza aspektów budowlanych budynku (max. 225 pkt - 60%)	
Ocena architektoniczna budynku	
Analiza formy i układu architektonicznego	5
Układ funkcjonalno-użytkowy	4
Ocena stanu technicznego konstrukcji budynku	
Warunki gruntowe	5
Fundamenty	4
Ściany, słupy	3
Stropy	1
Więźba dachowa	1
Poszycie dachu	4
Pokrycie dachu	4
Balkony	0
Ocena stanu technicznego elewacji i wykończenia budynku	
Elewacja	3
Stolarka okienna	0
Stolarka drzwiowa	0
Obróbka blacharska, rynny, rury spustowe	0
Gzymsy, detale architektoniczne, elementy ozdobne	2
Tynki i wyprawy zewnętrzne	3
Tynki i wyprawy wewnętrzne	2
Detale zabytkowe	4
Tynki ozdobne, zabytkowe zewnętrzne	3
Tynki ozdobne, zabytkowe wewnętrzne	3

cm (rzędne +4,06 oraz +4,01). Znaczną różnicą cechuje się też poziom wierzchu cokołu (rzędne +0,00 oraz +0,12). Rozbieżności wysokości spowodowane są najprawdopodobniej przez osiadanie budynku, a także niszczenie struktury materiałów (wietrzenie cegły i zaprawy) oraz korozję, czego potwierdzeniem są widoczne pęknięcia konstrukcji murów (fot. 3., fot. 4.).

Ściany zewnętrzne oraz wewnętrzne budynku wykonane są z cegły pełnej na zaprawie wapiennej, posadowione na podmurówce ceglanej. W jednej ze ścian wewnętrznych budynku zaobserwowano rozległą wyrwę. Pozostałe ściany zachowały się w dobrym stanie, jednak w wyniku braku ogrzewania budynku regularnie przemarzają, co dodatkowo może wpływać na ich utratę nośności.

Strop nad parterem został wykonany w konstrukcji ze ślepym pułapem. Tworzyły go belki dębowe oparte na murowanych ścianach, z warstwą ocieplającą z polepy (głina

c.d. Tab. 1.3.

Ocena warunków ciepłno-wilgotnościowych	
Zawilgocenie ścian zewnętrznych	4
Zawilgocenie ścian wewnętrznych	4
Izolacja termiczna	0
Ślady pleśni, grzybów budowlanych i innych uszkodzeń biologicznych	3
Ocena stanu instalacji w budynku	
Instalacja elektryczna	0
Instalacja ciepłej wody	0
Instalacja zimnej wody	0
Kanalizacja	0
Wentylacja	0
Klimatyzacja	0
Ogrzewanie	0
Pieca kafłowe	Nie
Instalacja odgromowa	0
Instalacja przeciwpożarowa	0
Ocena zdolności adaptacyjnej	
Ustrój nośny	4
Adaptacja do nowej funkcji	4
Adaptacja do współczesnych wymagań	4
Podniesienie komfortu użytkownika	1
Dostosowanie do potrzeb osób niepełnosprawnych	4
Zdolność adaptacyjna elementów konstrukcyjnych	2
Ocena technologiczno-materiałowa	
Stan techniczny stosowanych materiałów, zapraw, elementów konstrukcyjnych	1
Dostępność materiałów	5
Technologia	3

mieszana z sieczką) oraz podsufitką wykonaną z tynku wapienno-gipsowego na matach trzciniowych przybitych do desek. Niestety ze względu na ekspozycję budynku na czynniki środowiskowe (wilgoć, różnice temperatur) znaczna część stropu uległa degradacji. W południowej części budynku z konstrukcji stropu pozostały jedynie dębowe belki z wyraźnymi śladami korozji biologicznej. W północnej części dworu strop został zachowany praktycznie w całości.

Posadzki budynku zostały zniszczone. Biorąc pod uwagę historię dworu oraz ówczesne budownictwo, można wnioskować, że podłogi były wykonane z desek ułożonych na legarach i polepie. W pobliżu pieca kafłowego posadzką mogły być kafle.

Więźbę dachową stanowiła drewniana konstrukcja krokwiowo-stolcowa, która została prawdopodobnie zniszczona przez pleśń

oraz owady działające szkodliwie na strukturę drewna. Pierwotnie dach został pokryty dachówką. W późniejszym okresie została ona wymieniona na blachę cynkową, która zachowała się od strony wschodniej dworu (fot. 2.). W budynku znajdują się dwa ciągi kominowe wykonane z cegły pełnej, przylegające do ścian poprzecznych hallu. Część wystająca ponad powierzchnię dachu została zburzona i zakryta blachą.

W budynku pierwotnie w osi hallu znajdowały się drewniane schody zabiegowe prowadzące z parteru na poddasze. Nie zostały one jednak zachowane.

Od strony wschodniej przed elewacją frontową znajdował się drewniany ganek z trójstopniowymi granitowymi schodami. Jego zadaniem stanowił balkon z żeliwną balustradą oparty na czterech drewnianych słupach. Ganek wraz z balkonem został zniszczony i zarośnięty. Pozostałość balkonu stanowią stalowe dwuteowniki, które w przeszłości stanowiły jego konstrukcję wsporczą. Zachowała się również płyta ganku oraz prowadzące do niego schody.

Ściany nie posiadają izolacji termicznej. Tynki wewnętrzne i zewnętrzne są w złym stanie (fot. 5.). Nad podmurówką występuje izolacja pozioma wykonana z papy. Podczas pomiarów nie stwierdzono występowania wykwitów grzybów.

Obiekt posiada duże zdolności adaptacyjne ze względu na zachowanie w znacznym stopniu w dobrym stanie ustroju nośnego konstrukcji. Wymianie będą podlegały przede wszystkim drewniany strop oraz dach ze względu na trwałość materiału, z którego są wykonane.

Zakłada się, że dwór zostanie zaadaptowany na obiekt kultury, dlatego ze względu na jego historyczny walor należy starać się zminimalizować ingerencję w układ architektoniczno-budowlany, mając na względzie jedynie zapewnienie bezpieczeństwa i komfortu użytkownika zgodnie z obecnymi normami oraz wytycznymi.

Główne pomieszczenia są zlokalizowane na parterze, gdzie szerokie przejścia oraz brak progów zapewniają możliwość poruszania się przez osoby niepełnosprawne. Również duża powierzchnia parkowa oraz niewielkie nachylenia terenu pozwalają na zorganizowanie przestrzeni dostępnej dla każdego.

Ze względu na stan techniczny dachu – miejscowe ubytki poszycia oraz ekspozycję elementów więźby dachowej na oddziaływanie środowiska – zawilgocenie, a także słabą wentylację konstrukcji założono prawdopodobieństwo rozwoju grzybów pleśniowych wewnątrz budynku. Nie stwierdzono obecności materiałów szkodliwych dla zdrowia oraz szkodliwości ich emisji [11]. Dwór nie jest również narażony na nadmierny hałas i drgania – wynika to z lokalizacji dworu w zespole parkowym na terenie wiejskim.



Fot. 3. Ściana wschodnia – pęknięcia i rysy



Fot. 4. Ściana południowa – pęknięcia i rysy



Fot. 5. Elewacja północna z widocznymi ubytkami tynku

Tab. 1.4. Analiza oddziaływania na człowieka

Analiza oddziaływania na człowieka (max. 20 pkt - 5,33%)	
Ocena oddziaływania na człowieka	
Szkodliwe oddziaływanie pleśni i grzybów	2
Materiały szkodliwe dla zdrowia	5
Szkodliwa emisja materiałów	5
Hałas	5
Drgania	5

Dwór znajduje się w wiejskiej okolicy, w pobliżu brak ośrodków kulturalnych i edukacyjnych. W odległości 2 km od dworu zlokalizowana jest stacja PKP, gdzie kursują pociągi bezpośrednio z Ciechanowa oraz Warszawy. Asfaltowa droga dojazdowa jest utrzymana w dobrym stanie, wokół dwo-

Tab. 1.5.  
Analiza otoczenia zewnętrznego

Analiza otoczenia zewnętrznego (max. 45 pkt - 12%)	
Ocena otoczenia zewnętrznego	
Lokalizacja	5
Komunikacja	5
Tereny zielone	4
Integracja z terenami zielonymi i środowiskiem	5
Oddziaływanie na środowisko	5
Wielkość produkcji ścieków, odpadów płynnych i stałych, sposób ich utylizacji, odprowadzania oraz możliwość ich ograniczenia	5
Prawidłowe, nieszkodliwe i prośrodowiskowe oświetlenie	Brak
Prawidłowa gospodarka wodna	4
Recykling materiałów i odpadów z budynku	3

Tab. 1.6.  
Analiza efektywności energetycznej

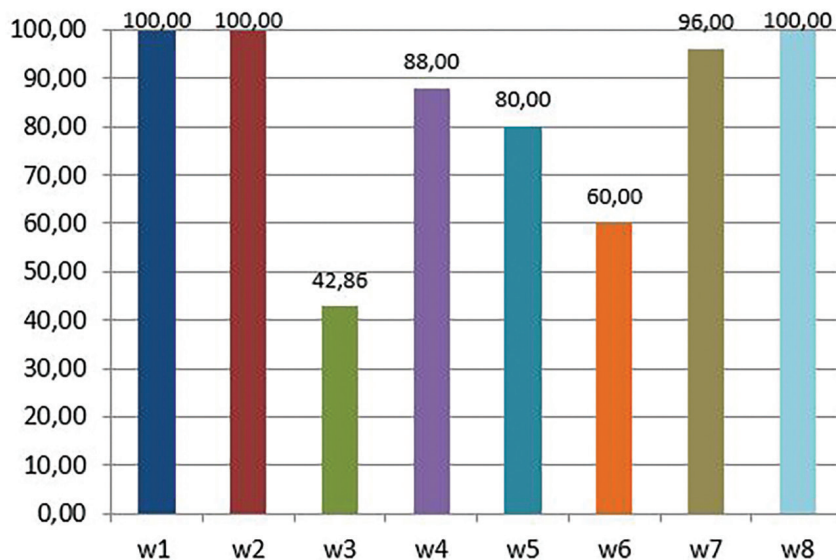
Analiza efektywności energetycznej (max. 15 pkt - 4%)	
Ocena efektywności energetycznej	
Zapotrzebowanie na energię	3
Efektywność energetyczna przegród budowlanych	2
Poprawa efektywności energetycznej	4

Tab. 1.7.  
Analiza innowacyjności

Analiza innowacyjności (max. 25 pkt - 6,67%)	
Ocena innowacyjności	
Materiały	4
Technologie	5
Rozwiązania projektowe i techniczne	5
Urządzenia i wyposażenie	5
Rozwiązania zgodne z użytkowaniem	5

Tab. 1.8.  
Analiza wpływu na społeczność lokalną

Analiza wpływu na społeczność lokalną (max. 15 pkt - 4%)	
Ocena wpływu na społeczność lokalną	
Wpływ na problemy socjalne i społeczne	5
Pobudzenie gospodarcze i rozwój przedsiębiorstw	5
Wpływ na rozwój kultury i sztuki	5



Rys. 4. Procentowe wartości wskaźników aspektów rewitalizacji i renowacji

ru jest przestrzeń pod miejsca parkingowe, chodnik, ścieżkę rowerową.

Wśród otoczenia dominują tereny zielone. Dobrze zachował się lokalny drzewostan. Na terenie dworu znajduje się również staw. Budynek nie ma negatywnego wpływu na środowisko, dobrze wpisuje się w krajobraz. Obiekt nie jest obecnie użytkowany i z tego względu nie posiada odpowiedniej infrastruktury technicznej.

W trakcie oceny wizualnej budynku zaobserwowano dobry stan hydroizolacji pionowej fundamentu przy cokole. Jednak ze względu na brak izolacji ścian oraz dachu, a także miejscowe zawilgocenie elementów konstrukcji zapotrzebowanie na energię budynku oceniono na 3 punkty z możliwych 5 (gdzie 5 – bardzo małe zapotrzebowanie na energię). Z tego również względu efektywność energetyczną przegród budowlanych oszacowano jako niezadowolającą, natomiast przy użyciu środków finansowych oraz odpowiednich materiałów szansa na jej poprawę jest wysoka.

Budynek jest wykonany z materiałów uniwersalnych, takich jak cegła i drewno, które są obecnie dostępne na rynku. Można je zastosować do odtworzenia niektórych elementów konstrukcji, jak np. belki drewniane stropu czy drewniana więźba dachowa. Stosowane materiały nadają się do recyklingu. Za pomocą środków finansowych możliwe jest wyposażenie budynku w nowoczesne, energooszczędne urządzenia, a także zastosowanie dodatkowych elementów zmniejszających zużycie energii. Zaprojektowane rozwiązania architektoniczne oraz budowlane w tym obiekcie będą w pełni odpowiadać potrzebom użytkowników.

Aspekty społeczne związane z procesem rewitalizacji dworu zostały omówione w pkt „Wnioski do renowacji i nowe funkcje”.

Na wykresie (rys. 4., rys. 5.) pokazano procentowe wartości wskaźników poszczególnych aspektów rewitalizacji i renowacji.

- w1 = 100,00% wskaźnik oceny formalnoprawnej
- w2 = 100,00% wskaźnik wartości historycznej i kulturowej
- w3 = 42,86% wskaźnik wartości budowlanej
- w4 = 88,00% wskaźnik oceny oddziaływania na człowieka
- w5 = 80,00% wskaźnik oceny otoczenia zewnętrznego
- w6 = 60,00% wskaźnik efektywności energetycznej
- w7 = 96,00% wskaźnik innowacyjności
- w8 = 100,00% wskaźnik wpływu na społeczność lokalną

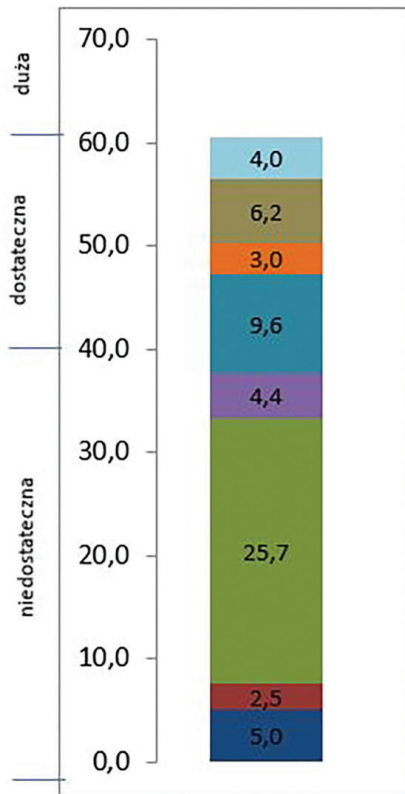
Wskaźniki poszczególnych aspektów rewitalizacji podają, w jakim stopniu dany zakres przyczynia się do jej przeprowadzenia. Z analizy przeprowadzonej w tab. 1. wynika, że wskaźniki oceny formalnoprawnej (w1), wartości historycznej i kulturowej (w2), a także wpływu na społeczność lokalną (w8) w 100% pozytywnie wpływają na cały proces. Najslabszym ogniwem jest wskaźnik wartości budowlanej wynoszący jedynie 42,86%. Wpływ na tak niską wartość ma słaby stan techniczny obiektu.

Podsumowując wszystkie części tabeli (tab. 1.1–1.8), w wyniku analizy wielokryterialnej uzyskano 60,5 punktu i stwierdzono, że rewitalizacja jest zalecana, a jej zdolność duża (rys. 5.).

### Wnioski do renowacji i nowe funkcje

Celem niniejszego artykułu było przybliżenie czytelnikowi ogólnego stopnia zdolności rewitalizacyjnej i renowacyjnej obiektu, a nie wyszczególnienie aspektów technicznych związanych bezpośrednio z procesem renowacji.

W ogólności obiekt ma być odtworzony w oryginalnym stylu neogotyckim. Dodatkowo planuje się podpiwniczenie go z wykorzystaniem wypalanych cegieł i sklepień łukowych oraz wykonanie tarasu od strony



Rys. 5. Ocena zdolności rewitalizacji i renowacji oraz poszczególnych aspektów związanych z procesem

wschodniej. Wszelkie naprawy stropów, ścian oraz innych elementów konstrukcyjnych czy wykończeniowych mają być przeprowadzone z wykorzystaniem materiałów, a także technik popularnych w II połowie XIX w. Dwór ma odgrywać rolę siedziby jednej z organizacji pożytku publicznego działającej na Mazowszu Północnym, która dzięki porozumieniu i prowadzeniu długoletniej współpracy z organizacjami oraz komitetami społecznymi z powiatu ciechanowskiego ma organizować na terenie zespołu dworskiego różnego rodzaju imprezy, koncerty, festiwale, wyścigi, wydarzenia rekonstrukcyjne, które będą podkreślały wyjątkowość historyczną tego miejsca. W budynku zaplanowano również stworzenie biblioteki z szerokim wachlarzem księgozbiorów i salę fortepianową, które będą dostępne dla okolicznej ludności nieodpłatnie.

Powyższą strategię i plan przeprowadzenia rewitalizacji dworu z otoczeniem, oparte między innymi na wyniku zdolności rewitalizacyjnej obiektu, pozytywnie zaopiniował Wojewódzki Mazowiecki Konserwator Zabytków.

### Podsumowanie

Przy określaniu zdolności rewitalizacyjnej obiektu z otoczeniem należy patrzeć wieloaspektowo, uwzględniając nie tylko stan techniczny budynku, lecz również aspekt społeczny oraz kulturowy. Oceniając opłacalność ekonomiczną takiego przedsięwzięcia, powinno się uwzględniać zarówno konstrukcję, funkcję i lokalizację obiektu, jak również jego historię, wartość kulturową, walory związane z ochroną środowiska, a także rozwojem społecznym okolicznej ludności.

Jak widać na przykładzie dworu w Klicach, choć obecny stan techniczny obiektu nie jest zadowalający, to ostatecznie uzyskano dobrą ocenę zdolności rewitalizacyjnej i renowacyjnej obiektu. Występują tu uszkodzenia konstrukcji murej ścian związane m.in. z osiadaniem, konieczna jest wymiana skorodowanego stropu drewnianego i więźby dachowej oraz szereg innych prac renowacyjnych. Konstrukcja budynku jako całość zachowała się jednak w dość dobrym stanie, ponadto obiekt posiada duży potencjał adaptacyjny do współczesnych potrzeb użytkowników. Dwór wraz z parkiem może stać się ważnym obiektem kulturowym tego niezwykle cennego miejsca. Daje możliwość stworzenia dla lokalnych mieszkańców obiektu kultury, miejsca spotkań o charakterze edukacyjnym. Obiekt pozwoli też przyciągnąć turystów jako perła architektury dworskiej Mazowsza.

### Bibliografia:

- [1] Dorota Bazuń, Mariusz Kwiatkowski, Rewitalizacja Podejście partycypacyjne. Oficyna Naukowa, Warszawa 2017.
- [2] Wojciech Terlikowski, Metodologia oceny zdolności rewitalizacyjnej budynków zabytkowych, „Inżynieria i Budownictwo” 2017, 479.
- [3] Wojciech Terlikowski, Zrównoważona rewitalizacja budynków zabytkowych, „Czasopismo Inżynierii Łądowej, Środowiska i Architektury”, JCEEA, t. XXXIII, z. 63 (4/16), s. 531–538, październik–grudzień 2016.
- [4] E. Strzelecka, Rewitalizacja miast w kontekście zrównoważonego rozwoju, „Civil and Environmental Engineering” („Budownictwo i Inżynieria Środowiska”) 2 (2011) ISSN:2081:3279, 2011.
- [5] Wojciech Terlikowski, Program pt. „Ocena zdolności rewitalizacyjnej budynków”, Politechnika Warszawska, Wydział Inżynierii Łądowej, Warszawa 2012.

[6] Dokumentacja techniczna Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Ciechanowie.

[7] <http://www.polskiezabytki.pl/m/obiekt/3416/Klice/>, 14 stycznia 2021.

[8] Archiwum Stowarzyszenia Historycznego Mazowsza Północnego.

[9] Dokumentacja Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa.

[10] Archiwum rodzinne Teresy Marchwickiej.

[11] Zarządzenie Ministra Zdrowia i Opieki Społecznej z dnia 12 marca 1996 roku w sprawie dopuszczalnych stężeń i natężeń czynników szkodliwych dla zdrowia, wydzielanych przez materiały budowlane, urządzenia i elementy wyposażenia w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi (tab. 4. i 5.).

DOI: 10.5604/01.3001.0014.8385

### PRAWIDŁOWY SPOSÓB CYTOWANIA:

Salamonowicz Michał, Miklińska Julia, Bałcerkiewicz Daria, 2021, Ocena zdolności rewitalizacyjnej wybranego obiektu zabytkowego na przykładzie dworu w Klicach, „Builder” 5 (286). DOI: 10.5604/01.3001.0014.8385

**Streszczenie:** Celem artykułu jest przybliżenie zagadnień związanych z rewitalizacją i renowacją obiektów zabytkowych poprzez pokazanie procesu oceny zdolności rewitalizacyjnej oraz renowacyjnej zabytkowego dworu w Klicach na Mazowszu Północnym. W artykule zostały omówione podstawowe definicje związane z całym procesem – technicznym, a także społeczno-kulturowym. W dalszej części przedstawiono wyniki badań oraz propozycje funkcji wybranego budynku zabytkowego.

**Słowa kluczowe:** rewitalizacja, renowacja, obiekt zabytkowy, ocena zdolności rewitalizacji

**Abstract:** THE EVALUATION OF A REVITALIZATION AND RENOVATION CAPACITY OF A SELECTED HISTORIC OBJECT WITH DEVELOPMENT ON THE EXAMPLE OF THE MANOR HOUSE IN KLICE. The aim of this article is to introduce the issues related to the revitalization and renovation of historic buildings by showing the process of evaluating the revitalization and renovation capacity of the historic manor house in Klice in Northern Mazovia. The article discusses basic definitions related to the entire process – technical and socio-cultural. In the following part results of the research and proposed functions of the selected historic building are presented.

**Keywords:** revitalization, renovation, historic building, evaluation of a revitalization capacity