



Szczecin 18.11.2025 r.

**Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Rayskiego 1  
za pośrednictwem:  
Administracja Gruntów Budynków i Lokali Sp. z o. o.  
Oddział w Szczecinie,  
ul. Wielkopolska 43 a, 70-450 Szczecin**

Nasz znak: BMKZ-I.4125.343.2025.WK

**Sprawa: zalecenia konserwatorskie do remontu elewacji oraz dachu budynku usługowo-handlowego przy ul. Rayskiego 1 w Szczecinie (dz. nr 182 z obrębem 1025).**

Upzejmie informuję, że budynek usługowo-handlowy przy ul. Rayskiego 1 w Szczecinie, dawny pawilon mieszczący Centralę Zaopatrzenia Szkół „Cezas”, wpisany jest do **gminnej ewidencji zabytków** oraz **wojewódzkiej ewidencji zabytków**, a także znajduje się w obrębie układu przestrzennego Śródmieścia Szczecina, również wpisanego do GEZ oraz WEZ, zgodnie z art. 22. ust. 4 i ust. 5 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U.2024.1292 t.j.). Teren, na którym położony jest budynek objęty jest ponadto ustaleniami obowiązującego miejscowego planem zagospodarowania przestrzennego na podstawie UCHWAŁY NR.XV/485/99 RADY MIASTA SZCZECINA z dnia 25.10.1999 r. w sprawie zmiany S.27 Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina na obszarze dzielnicy Śródmieście.

Budynek dawnego „Cezasu” przy obecnej ul. Rayskiego 1 (wcześniej Świerczewskiego) zrealizowano w latach 1967-1969, na podstawie projektu arch. Mariana Rąbka, w ramach powojennej, stopniowej zabudowy śródmieścia po zniszczeniach wojennych w tej części miasta. Budynek stanowił funkcję uzupełniającą dla zespołu nowej zabudowy mieszkaniowej, realizowanej na tym obszarze, określanej mianem nowego „Centrum” Szczecina. Wolnostojący pawilon o formach modernistycznych, stanął w miejscu dawnego narożnika kwartału zabudowy śródmiejskiej, u zbiegu przedwojennych ulic: *Kronprinzen* oraz *Deutsche Strasse*. Modernistyczna forma wyróżniała się zrównoważoną kompozycją prostopadłościennych brył tworzących główne kubatury użytkowe, które przecięto w poziomie parteru pasażem przechodzącym przez budynek. Kompozycję bryły uzupełniono elementami linearno-płaszczyznowymi - horyzontalnym zadaszeniem ciągu pieszego czy wstęgową attyką, niejako oplatającą kubaturą maszynowni dachowej i które wsparto na filigranowych słupach. Zastosowano również podcięcie

dwukondygnacyjnej kubatury, tworząc podcienie w elewacji południowej oraz wschodniej. Dopełnieniem kompozycji były elementy detalu, jak literowe szyldy/neony z napisem „Cezas (umieszczone przy południowo wschodnim narożniku dachu) czy rytmiczne, pionowe *brise-soleil*, usytuowane na całej szerokości elewacji frontowej na poziomie 1 piętra i ujęte w prostokątną ramę elewacji. Dzięki zastosowaniu w konstrukcji budynku układu szkieletowego (stalowo-żelbetowego) możliwe było zastosowanie dużych przeszkleń i witryn okiennych. Główna, ogólnodostępna, ażurowa w formie klatka schodowa, została zaznaczona i uwidoczniła w bryle przez zastosowanie szklanej ściany południowej oraz plastycznym potraktowaniem jej ściany/elewacji zachodniej (faktura tynku z użyciem otoczków). Zastosowanie dużych, ciągłych przeszkleń (w tym okien wstęgowych), wpływało na powiązanie wnętrza budynku z otoczeniem a także na odczucie lekkości formy, dodatkowo podziałami podkreślając podziały funkcjonalne wnętrza. Budynek był przykładem pełnego opracowania architektonicznego wszystkich czterech elewacji, przeznaczonych do percepcji w ruchu, a także nadania znaczenia tzw. piątej elewacji, czyli połaci dachowej. Ostatecznym uzupełnieniem plastyki architektury było zastosowanie zróżnicowanych faktur ścian, zarówno tynkowanych jak i z użyciem tynków z fakturą betonu wypełnionego dużymi otoczkami.

Niestety późniejsze remonty, modernizacje i przebudowy spowodowały zatarcie oryginalnych rozwiązań, a także wprowadzenie elementów obcych stylistycznie. Pasaż w parterze został zabudowany, stając się częścią kubatury użytkowej. Rozebrano horyzontalne zadaszenie od strony al. Wyzwolenia i zdemontowano szyld „Cezas”. Zadaszenia chodnika od strony zachodniej oraz północnej zabudowano kubaturami, w przypadku strony zachodniej nadając mu obcą formę dwuspadowego daszku zakończonego trójkątnym frontonem. Podobnie nad wejściem frontowym do dawnego pasażu, zastosowano obcą formę trójkątnego zwieńczenia na masywnych okrągłych filarach. Z uwagi na rozdrobnienie funkcji oraz niezależne działania remontowe najemców, oryginalna stalowa stolarka okiennie-drzwiowa została w większości wymieniona na nową, w części aluminiową, w części PCV, w której nie zawsze odtwarzano pierwotne podziały. Podobnie umieszczenie nowych szyldów i napisów reklamowych, w „wolnych” miejscach, zaburzyło kompozycję i czystość form architektury, a oryginalne wykończenie elewacji ukryto pod nowymi warstwami docieplenia, tynku czy płytki klinkierowej (cokół). Niestety również najbliższe otoczenie budynku, kiedyś otwartego placu, obrosło niekontrolowaną zabudową pawilonową, osłabiając ekspozycję frontowej elewacji, czy jak w przypadku przyklejonego „warzywniaka” od strony zachodniej, powodując przysłonięcie oryginalnego wykończenia.

Zgodnie z ustaleniami ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, teren objęty jest strefą A ochrony historycznej struktury przestrzennej, w którym wskazuje się utrzymanie istniejącej zabudowy o wartości historycznej lub lokalnej-kulturowej oraz zachowanych elementów zagospodarowania terenu we właściwym stanie technicznym i funkcjonalnym. Jednocześnie

w ustaleniach ogólnych planu określono *zakaz umieszczania nowych reklam wbudowanych na elewacjach z cegły licówki i z kamienia naturalnego, a także na innych elewacjach budynków w sposób zmieniający lub zakrywający istotne elementy wystroju architektonicznego (...)*, przy czym reklamą wbudowaną zgodnie z definicją jest *miejsce lub element, nie przewidziany pierwotnie, umieszczony na obiekcie budowlanym, wykorzystywany do ekspozycji reklam, napisów i elementów dekoracyjnych*.

Pomimo częściowego zatarcia pierwotnej kompozycji architektonicznej oraz przekształcenia lub usunięcia części oryginalnej substancji budowlanej, budynek przy ul. Piotrka Skargi 14, zachował istotne walory architektoniczne jako dobry przykład polskiej architektury modernistycznej lat. 60-tych, a przyszłe działania inwestycyjne powinny prowadzić do stopniowego odtworzenia istotnych elementów oryginalnej kompozycji, właściwego zagospodarowania otoczenia budynku oraz przywrócenia spójności formy i języka plastycznego. W związku z powyższym przy planowanym remoncie elewacji, w tym wymianie witryn okiennych oraz remoncie dachu, zgodnie z art. 27. *ww. ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami*, należy uwzględnić następujące **zalecenia konserwatorskie**:

- Zaleca się zachowanie oryginalnej kompozycji architektonicznej budynku, jego tektoniki oraz istniejących elementów detalu, w tym: stalowych *brise-soleil*, dachowej attyki, zachowanych oryginalnych tynków z otoczkami; elementy te należy poddać niezbędnym pracom remontowym, konserwatorskim oraz zabezpieczającym; przy zachowaniu obecnych funkcji dopuszczalne jest zachowanie utrwalonych przekształceń tj. rozbudowy o część parterową po stronie północnej oraz zamknięcia wewnętrznego pasażu w kubaturze budynku;
- zaleca się przywrócenie usuniętych elementów kompozycji architektonicznej, w tym zadaszenia wzdłuż elewacji frontowej wspartej na delikatnych słupkach – jest dopuszczalne wykonanie tego elementu w nowej technologii, w tym formie ażurowej, mogącej stanowić stelaż pod ażurowe szyldy literowe itp. (wg załącznika do zaleceń na str. 6); w celu odtworzenia ww. elementu wskazane jest również usunięcie istniejącego wtórnego zadaszenia na wejściem do dawnego pasażu (obecnie do lokalu „Manufaktura Słodczy”);
- w przypadku planowanego remontu, obejmującego lokal w dawnym parterowym pasażu (obecnie „Manufaktura Słodczy”), zaleca się odtworzenie go jako przeszklonej jednoprzestrzennej kubatury, natomiast dawne zadaszenie po stronie zachodniej powinno zostać odtworzone w formach modernistycznych z możliwością pełnego oszklenia boków); należy również przywrócić jedną płaszczyznę witryny wejściowej od al. Wyzwolenia do ww. lokalu w dawnym pasażu, w miejsce wtórnej, aluminiowej witryny wielobocznej wystającej z lica elewacji parteru;
- zaleca się wymianę i odtworzenie historycznego podziału i proporcji stolarki okiennej, okiennie-drzwiowej w całym budynku przy zachowaniu obecnej wielkości

otworów okiennych i witryn; wskazane jest ustalenie jednolitej technologii konstrukcji witryn i okien – z uwagi na delikatność rysunku pierwotnej ślusarki metalowej zaleca się zastosowanie ślusarki aluminiowej; w jednolitej kolorystyce ciemnoszarej (np. w odcieniu grafitowym lub antracytowym); jest możliwa wymiana pozostałej oryginalnej ślusarki okiennej (w elewacji zachodniej oraz północnej) na ww. warunkach; przy odtwarzaniu okien wstęgowych zaleca się również opracowanie widocznych na zewnątrz podziałów wnętrza, w postaci czoła ścianek działowych – zaleca się ich wykończenie oraz kolorystykę nawiązującą do ślusarki okiennej (np. elementami aluminiowych opierzeń czy paneli); projektowane i istniejące elementy czerpni ściennych należy lokalizować w polach stolarki okiennej;

- zaleca się przygotowanie przez zarządcę obiektu odpowiednich wytycznych dla najemców lokali, umożliwiających zachowanie spójności działań przy modernizacji ślusarki okiennej, umieszczaniu szyldów, lokalizacji zewnętrznych urządzeń technicznych;
- przy planowanych pracach remontowych elewacji, zaleca się usunięcie istniejących całopowierzchniowych reklam i szyldów z elewacji frontowych oraz atyki (dotyczy szyldu sklepu „Duży Ben” oraz „Krystal”); nowoprojektowane szyldy powinny być ograniczone do górnego pola witryn okiennych (w formie drukowanej na folii) oraz do górnego pasa elewacji parterowej przybudówki (w formie szyldów ażurowych oraz literowych umieszczanych bezpośrednio na tle elewacji); jest możliwe umieszczenie szyldów w formach literowych na dachach budynku – na dachu głównym w miejscu oraz wielkości pierwotnego szyldu „Cezas”, na dachu parterowej dobudówki w proporcjach i wielkości odpowiadającej atyce na dachu głównym; zaleca się zmniejszenie obecnej ilości szyldów na górnej części elewacji parterowej przybudówki (dotyczy sklepu „Krystal”);
- przy pracach remontowych dachu dopuszczalna jest termomodernizacja, z jednoczesnym zachowaniem formy dachu pogrążonego, z wewnętrznym odpływem wody deszczowej; zaleca się wymianę opierzeń ścianek atykowych i wieńczących elewacje, bez zmiany ich wysokości;
- zaleca się usunięcie zewnętrznych instalacji oraz urządzeń instalacyjnych z elewacji budynku (np. jednostki klimatyzacyjne) i przeniesienie ich na dach główny w sąsiedztwo nadbudówki dachowej, w obrysie atyki; elementy te powinny być umieszczane w sposób nie widoczny w oglądzie z głównych przestrzeni publicznych;
- wskazana jest rewaloryzacja placu wokół budynku oraz wymiana zdegradowanych nawierzchni chodnikowych; zaleca się również odtworzenie kwietników i gazonów oraz uzupełnienie zagospodarowania istniejących; docelowo zaleca się również likwidację lub przeniesienie kiosku-warzywniaka w celu odstąpienia ściany budynku i przywrócenia właściwej ekspozycji z ciągu ul. Rayskiego; odpowiedniego rozwiązania wymaga również lokalizacja

śmietników na odpady, w tym wykonanie ewentualnych osłon korespondujących z architekturą budynku – szczególnie zaleca się rozwiązania w postaci śmietników ukrytych w ziemi;

- w przypadku przyszłych zmian w najmowanych powierzchniach, zaleca się konsolidowanie poszczególnych powierzchni, bądź najem dla funkcji zapewniających integralność wnętrza oraz nie powodujących znacznych przekształceń struktury budynku; zaleca się zachowanie jednoprzestrzennego charakteru sali na 1 piętrze, eksponującej również od wnętrza widok na al. Wyzwolenia oraz rytm osłon przeciwslonecznych elewacji; należy zachować istniejącą żelbetową klatkę schodową wraz z charakterystycznymi stalowymi balustradami i masywnymi drewnianymi pochwytyami oraz poddać odpowiednim pracom remontowym;
- w wypadku remontu kapitalnego bądź całościowej zmiany sposobu użytkowania lub przebudowy, zaleca się wykonanie dodatkowego rozpoznania historycznego struktury budynku, w tym kwerendy oryginalnego projektu architektonicznego wraz z zagospodarowaniem, umożliwiającego właściwe odtworzenie pierwotnej kompozycji, detalu oraz wykończenia budynku;

Jednocześnie informuję, że Miejski Konserwator Zabytków w Szczecinie stoi na stanowisku, że przedmiotowy budynek, stanowiący jeden z nielicznych przykładów wolnostojącej usługowej architektury modernistycznej w centrum Szczecina, mogący pretendować do miana ikony swoich czasów, powinien w przyszłości zmienić przeznaczenie np. na obiekt użyteczności publicznej, edukacyjnej lub kulturalnej (np. filię Miejskiej Biblioteki Publicznej), umożliwiając tym samym wydobycie i przywrócenia jego pełnych walorów artystycznych i historycznych, nadając jednocześnie nowego znaczenia i jakości otaczającej go przestrzeni publicznej. W takim wypadku właściciel budynku bądź przyszły użytkownik powinien wystąpić o uszczegółowienie zaleceń dla planowanej funkcji, w tym określających możliwości dopuszczalnej adaptacji, przebudowy lub rozbudowy z uwzględnieniem postulatów konserwatorskich.

Powyższe zalecenia konserwatorskie mogą być uszczegółowione po ujawnieniu nowych okoliczności mających wpływ na wygląd lub stan zachowania zabytku oraz nie zwalniają inwestora z obowiązku uzyskania stosownych pozwoleń przewidzianych innymi przepisami prawa.

Z up. PREZYDENTA MIASTA

Miguel Dębowski  
Miejski Konserwator Zabytków

ZAŁĄCZNIK DO ZALECEŃ:

Archiwalna fotografia budynku z widocznym zadaszeniem chodnika oraz elementami szyldów



Otrzymują:

1. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Rayskiego 1  
za pośrednictwem:  
Administracja Gruntów, Budynków i Lokali  
Sp. z o. o. Oddział w Szczecinie,  
ul. Wielkopolska 43 a, 70-450 Szczecin
2. a/a