

## Opis nieruchomości

Zamek Nowy w Płotach położony na 495/5 działce znajduje się w południowo - wschodniej części miasta, na skraju skarpy w zakolu rzeki Regi w odległości około 300 m na północny – wschód od Starego Zamku i na południowy – wschód od centrum Płotów. Zespół zamkowy jest usytuowany po wschodniej stronie drogi krajowej nr 6 będącej kontynuacją niemieckiej autostrady A11 i tworząca z nią połączenie Szczecin – Berlin w ciągu międzynarodowego szlaku drogowego E28. Lokalizacja nieruchomości w warunkach analizowanego rynku jest korzystna.

Działka na której posadowiony jest zamek uzbrojona jest w przyłącze: energetyczne, wodne i kanalizacyjne. Dojazd do działki korzystny z drogi urządzonej. Otoczenie działki jest korzystne.

Przez teren działki, na odcinku od bramy głównej do nieruchomości oznaczonych jako działki 495/6, 495/7 ustanowione zostały służebności gruntowe w celu zapewnienia dostępu do drogi publicznej dla właścicieli tych nieruchomości. Nie wpływają one istotnie na zmianę charakteru nieruchomości i jej sposobu użytkowania.

## Zamek Nowy

Rok budowy: najstarsze skrzydło (renesansowe) powstało w latach 1606 – 1618, pozostała część zespołu rezydencyjnego powstała w latach 1910 – 1912.

Powierzchnia użytkowa: 3507,4 m<sup>2</sup>, w tym:

- piwnica – 790,0 m<sup>2</sup>,
- parter – 984,4 m<sup>2</sup>,
- I piętro – 973,9 m<sup>2</sup>,
- II piętro – 759,1 m<sup>2</sup>.

Powierzchnia zabudowy: 1683 m<sup>2</sup>.

Kubatura: 21200 m<sup>3</sup>.

Ilość kondygnacji: skrzydło południowe 2 piętra (trzy kondygnacje nadziemne + poddasze), pozostałe skrzydła 1 piętro (dwie kondygnacje nadziemne + poddasze).

Podpiwniczenie: budynek podpiwniczony, z wyjątkiem części położonej przy południowym skrzydle (pod hallem).

Rzut budynku: budowla trójskrzydłowa, o nieregularnym rzucie w kształcie litery „C”, korpus główny zwrócony fasadą w kierunku zachodnim, w środkowej części dwu i półtraktowy, z usytuowanym na osi głównym wejściem o ośmiobocznym westybulu w kondygnacji parteru, jako skrzydło południowe włączony w obręb całości najstarszy renesansowy budynek – prostokątny w rzucie, jednotraktowy, skrzydło północne dwu i pół traktowe, rzut budowli kształtowany swobodnie bez zachowania osi symetrii, z licznymi ryzalitami o różnorodnych formach i kształtach.

Bryła budynku: w bryle silnie wyodrębnia się najstarsze skrzydło – południowe, dwupiętrowe, nakryte czterospadowym dachem oraz część nowsza, jednopiętrowa z poddaszem użytkowym, z wieżą, złożone z wielu członów, zróżnicowanych pod względem wysokości i nakrytych dachami skomplikowanej formie, korpus główny zamku nakryty dachem dwuspadowym o znacznej wysokości, ryzalit mieszczący główne wejście przykryty dachem łamanym, wieża neobarokowym dwukondygnacyjnym ośmiobocznym hełmem, osobne dachy, dwuspadowy i łamany nakrywają ryzalitty elewacji tylnej korpusu głównego, zaś o wiele niższym, trójspadowym dachem nakryta została narożna część południowo – wschodnia pomiędzy korpusem i skrzydłem południowym, skrzydło północne zostało nakryte dachem o stromych spadkach od strony południowej, zachodniej i północnej, od zachodu do krótszej elewacji skrzydła przylega parterowa część mieszcząca boczne wejście do zamku, nakryte ono zostało osobnym dwuspadowym dachem poprzecznym do dachu całego skrzydła, ryzalit bocznego wejścia zwieńczony został niewielkim dachem łamanym, od strony północnej skrzydło jest jednokondygnacyjne o wyższej niż w innych częściach zamku kondygnacji parteru, mieszczącego tu dawną bibliotekę, nad którą

rozmieszczono trzy nakryte trójdzielnymi daszkami lukarny, ogromna połać dachowa nad lukarnami przerwana została świetlikami w kształcie „wolicz oczu”, osobnym dwuspadowym dachem nakryty jest ryzalit usytuowany w narożniku pomiędzy skrzydłem północnym a szczytową ścianą korpusu głównego.

Elewacje: fasada części głównej posiada reprezentacyjny charakter, przy czym wejście znajdujące się w części środkowej nakryte jest ośmiobocznym dachem, od strony północnej przylega czworoboczna wieża zegarowa. Wejście do zamku zaakcentowane zostało łukowo sklepionym portalem. W narożniku pomiędzy wieżą a skrzydłem północnym zlokalizowane są wysokie okna oświetlające klatkę schodową. Od strony dziedzińca elewacja skrzydła południowego, na wysokości parteru, w narożniku znajduje się płyta nagrobna Vadięgo von dem Osten i jego żony Anny von Massow. W północno zachodnim narożniku skrzydła północnego umieszczona jest płyta erekcyjna Nowego Zamku 1910 roku. Od strony wschodniej istotnym elementem jest wielopoziomowy taras, połączony schodami.

Wnętrze: z głównego wejścia wewnątrz zamku dostępne jest przez westybul na planie poprzecznie usytuowanego, nieregularnego ośmiokąta. Na prawo od westybuli położony jest hall o skomplikowanym rzucie wynikającym z kształtu sąsiednich pomieszczeń. Składa się on z przedniej, nieregularnej w rzucie części nakrytej sklepieniami o nieregularnych podziałach oraz z tylnej części prostokątnej. Z częścią przednią łączy się wyniesiony ponad nią podest wykusza oświetlony dwoma oknami frontowej elewacji. Sklepienia tej części wsparte są na betonowych kolumnach o gładkich, wybrzuszonych trzonach, które dodatkowo ozdobione są motywem lwiej głowy oraz głowy barana. W narożniku przedniej części hallu znajduje się kominek. Na ścianie paleniska umocowana jest płyta przedstawiająca Dawida z głową Goliata. W górnej części hallu znajduje się wejście na korytarz, główną klatkę schodową oraz do pomieszczeń reprezentacyjnych tylnego traktu - Sali gobelinowej (neorenesansowe drzwi fornirowane w bogatej oprawie) i do buduaru „różowego” (usytuowane w półkoleście wygiętym sklepieniu sufitu). W dolnej części hall łączy się ze starym renesansowym skrzydłem, tj. z wąskim przedsionkiem klatki schodowej oraz kwadratowym w rzucie przedsionkiem głównej sali skrzydła. Od strony północnej do przedsionka klatki schodowej prowadzi z hallu renesansowy portal, który przed rozbudową był głównym wejściem do zamku. Zwieńczony trójkątnym naczółkiem ozdobiony został ornamentálną polichromią, którą odkryto w latach 1976 – 1977, a następnie poddano konserwacji. Obok portalu, w tej samej ścianie usytuowane jest dawne okno klatki schodowej, obecnie wychodzące na wewnątrz wykusza. Nad oknem zachowała się płyta z wapienia z wyrytym napisem w języku niemieckim. W dawnym przedsionku wielkiej sali starego skrzydła znajduje się kaflowy piec. Wnęka położonego tuż obok okna poprzedzona drewnianym podestem z balustradą i schodkami. Zajmująca niemal całą dolną kondygnację skrzydła Wielka Sala była pierwotnie najbardziej reprezentacyjnym wnętrzem zamku. Oświetlają ją po trzy okna w każdej z bocznych ścian. W tylnym trakcie zamku położony jest ciąg pomieszczeń połączonych amfiladowo. Za osią założenia znajduje się sala gobelinowa z oblicowanym drewnem stropem belkowym. Strop wspiera się na szerokim profilowanym i zdobionym snyderką „sosrębie”. Zachowane są liczne neorenesansowe obramienia otworów drzwiowych. Dwuskrzydłowe drzwi prowadzące do hallu i buduaru różowego po stronie południowej zamknięte zostały nadprożem w formie belkowania. Mniejsze drzwi posiadają zwieńczenie z przełamaniem naczółkiem. Dolne partie ścian bocznych wykończone są płycinową boazerią. Sala oświetlona jest trzema otworami okiennymi, z których środkowy jest także drzwiami na taras ogrodowy. Parapety okien wykonane są z żyłkowanego marmuru. Po południowej stronie sali gobelinowej położony jest buduar „różowy” z którego drzwi prowadzą na hall, taras, a dwoje drzwi przeszklonych do ogrodu zimowego. W pomieszczeniu „ogrodu zimowego” zachowana jest posadzka z płytek ceramicznych, typowych dla wykończeniowych materiałów w budownictwie sprzed 1945 r. Charakter pomieszczenia tego nadaje także betonowa, okrągła fontanna, służąca dziś jako donica na kwiaty. Od strony północnej do sali gobelinowej (główniej) przylega buduar „niebieski”, nakryty jest spłaszczoną kolebką o dekoracji stiukowej złożonej z ośmiobocznych większych i mniejszych kasetonów z rozetami i owalnymi plakietkami w których umieszczone są mitologiczne postacie. W północno-zachodnim narożniku tej sali znajduje się piec kaflowy, którego kafle posiadają styl holenderski. Dalej na północ znajduje się dawny pokój bilardowy, oświetlony przez duże okna w trójbocznym ryzalicy elewacji ogrodowej i skomunikowany z ogrodowym tarasem przez przeszklone

drzwi. Główne wejście do tej sali prowadzi od strony korytarza przez podest z drewnianą balustradą i schodami. Obok schodów w narożniku, znajduje się kominek o nadprożu zdobionym płaskorzeźbą z herbami podtrzymywanymi przez zwierzęta. Na nadprożu kominka znajduje się napis z lat przebudowy zamku, tj. 1911-1912. Drzwi wejściowe posiadają bogate neorenesansowe obramienia stolarskie. Belki stropowe wyłożone są drewnem dębowym. Dalej obok pokoju bilardowego znajduje się tzw. pokój pana, którego strop nakryty został spłaszczoną kolebką z lunetami. Główne wejście do pokoju prowadzi przez podest oddzielony arkadową balustradą od reszty wnętrza. W skrzydle północnym centralną salą jest jadalnia, kuchnia znajduje się pod jadalnią, a komunikację zapewniają 2 szyby windy towarowej. Po przeciwnej stronie korytarza znajduje się sala dawnej biblioteki. Na I piętrze istotnym elementem architektonicznym jest podest klatki schodowej, który nakryty został jednym pełnym przęsłem sklepienia krzyżowego i ozdobiony polichromią. Na ścianie głównej znajduje się herb rodziny Bismarck-Osten trzymany przez gryfa pomorskiego. Nad wejściem na schody znajduje się napis fundacyjny z okresu przebudowy zamku. Pomieszczenia I i II pietra nie posiadają znaczących walorów architektonicznych, które zostały utracone na skutek wielokrotnych remontów przystosowujących pomieszczenia do nowych funkcji. Istotnym elementem architektonicznym jest także wieża zamkowa, która została poddana ostatniemu remontowi w latach 90-tych, przebudowano wówczas taras widokowy, który może pełnić funkcje turystyczne.

#### KONSTRUKCJA

Fundamenty: fundamenty w starym skrzydle wymurowane z cegły i kamienia, w nowej części z cegły na zaprawie cementowo – wapiennej.

Ściany: ściany zewnętrzne z murowane z cegły o grubości 58, 90 i 100 cm, ściany wewnętrzne z cegły pełnej, na II piętrze częściowo w konstrukcji ryglowej oraz ścianki z supremy.

Konstrukcja dachu: więźba dachowa nad starą częścią drewniana, krokwiowo – jętkowa, nad nową częścią jętkowo – krokwiowa o jętkach rozmieszczonych w 2 kondygnacjach podpartych w dolnej kondygnacji dwiema a w górnej jedną ścianką stolcową i wzmocnionych kleszczami.

Sklepienia i stropy: w starym skrzydle w piwnicy kolebka ceglana, na parterze w dużej sali sklepienie kolebkowe z lunetami, w bocznym pomieszczeniu przed klatką schodową, na klatce i w pokoju na I piętrze sklepienie krzyżowe, na wyższych kondygnacjach stropy drewniane z podsufitką, w nowej części zamku stropy masywne na belkach żelaznych i o konstrukcji żelbetowej, w westybulu sklepienie o nieregularnym kształcie, w hallu zróżnicowane pod względem formy sklepienia trójdzielne, krzyżowe oraz nieregularne, w buduarze „błękitnym” nieco spłaszczona kolebka ze sztukateriami, w dawnej bibliotece i pokoju bilardowym konstrukcja stropów żelbetowa w formie belek, w dawnej jadalni kasetonów.

Schody: w najstarszym skrzydle renesansowa klatka schodowa, czterobiegowa, założona wokół czworobocznego słupa, sklepiona ze stopniami drewnianymi i podestami o marmurowej podsadce, główne reprezentacyjne schody w nowej części są dwubiegowe, łamane, o konstrukcji betonowej z betonowymi stopniami i betonowymi balustradami oraz pochwytyami, w ryzalicie I piętra dodatkowe schody prowadzące na wyższą kondygnację, złamane w narożniku ryzalitu, żelbetowe z drewnianą neobarokową balustradą, boczna klatka schodowa w północnym skrzydle żelbetowa, dwubiegowa o drewnianych prostych w formie balustradach, schody prowadzące na strych drewniane, na tarasie i przed głównym wejściem schody betonowe.

#### ELEMENTY WYKOŃCZENIOWE

Pokrycie dachu: dachówka karpiówka układana w „koronkę”, wieże kryte blachą miedziana posadzki i podłogi: w westybulu, ogrodzie zimowym i w korytarzu skrzydła północnego posadzka ceramiczna z czasów budowy – sześcioboczne płytki w kolorze ceglającym, w piwnicy skrzydła północnego sześcioboczne płytki w kolorze jasnokremowym, w halli, sali ślubów, i reprezentacyjnych salach na

parterze parkiet, w pomieszczeniach pietra podłogi białe obecnie pokryte linoleum, na klatce schodowej w południowym skrzydle XVII lub XVIII wieczne płyty marmurowe szare i czarne stolarka okienna: okna krosnowe i zespolone z czasów rozbudowy w 1910- 1912r., dwudzielne o drobnych podziałach szczeblinowych, w wielu pomieszczeniach zachowane wewnętrzne okiennice, w sali na parterze południowego skrzydła pojedyncze okna otwierane do góry, Okna w części wymienione na nowe w latach 90-tych.

Stolarka drzwiowa: płycinowa, dwu i jedno skrzydłowa, w reprezentacyjnych salach na parterze drzwi ozdobne, fornirowane o bogatych neorenesansowych formach, pomiędzy westybulem i hallem drzwi neorokokowe, dwuskrzydłowe, przeszklone.

### **Budynki gospodarcze**

Typ budynku: gospodarczy.

Podpiwniczenie: brak.

Rok budowy: przed 1945 r.

Technologia wykonania: tradycyjna.

Fundamenty: kamień, cegła.

Ściany zewnętrzne: cegła pełna, pustak.

Stropy: belki drewniane, deskowanie.

Posadzki: betonowe.

Konstrukcja dachu: jednospadowy kryty papą.

Rynny i rury spustowe: ocynkowane.

Stolarka drzwiowa: wrota drewniane.

Wyposażenie techniczne budynku: instalacja elektryczna.

Sposób użytkowania: budynki gospodarcze użytkowe jako garaże.

Dane inwentaryzacyjne 2 budynków gospodarczych:

Powierzchnia zabudowy (m<sup>2</sup>) – 49, 23, łącznie 72.

Powierzchnia użytkowa (m<sup>2</sup>) – 39, 18, łącznie 57.

### **Budynek – brama wjazdowa**

Typ budynku: inny.

Powierzchnia zabudowy: 68 m<sup>2</sup>.

Powierzchnia użytkowa: 52 m<sup>2</sup>.

Podpiwniczenie: brak.

Rok budowy: przed 1945 r.

Technologia wykonania: tradycyjna.

Fundamenty: kamień, cegła.

Ściany zewnętrzne: cegła pełna, brak elewacji.

Stropy: belki drewniane, deskowanie.

Konstrukcja dachu: dwuspadowy kryty eternitem.

Rynny i rury spustowe: brak.

Stolarka drzwiowa: wrota drewniane.

Wyposażenie techniczne budynku: brak instalacji.

Sposób użytkowania: budynek nie użytkowany, zabezpieczony w sposób dostateczny, widoczne ubytki w poszyciu dachu.

### **Budynek - grobowiec**

Typ budynku: inny.

Powierzchnia zabudowy: 49 m<sup>2</sup>.

Powierzchnia użytkowa: 36 m<sup>2</sup>.

Rok budowy: przed 1945 r.

Technologia wykonania: tradycyjna.

Fundamenty: kamień, cegła.

Ściany zewnętrzne: cegła pełna, brak elewacji.

Stropy: belki drewniane, deskowanie.

Konstrukcja dachu: dwuspadowy kryty eternitem.

Rynny i rury spustowe: brak.

Stolarka drzwiowa: wrota drewniane.

Wyposażenie techniczne budynku: brak instalacji.

Sposób użytkowania: budynek nie użytkowany, zabezpieczony w sposób dostateczny, widoczne ubytki w poszyciu dachu.

## **Park**

Park przypałacowy, obejmujący teren działki nr 495/5 razem z sąsiednim parkiem miejskim i parkiem leśnym położonym po południowej stronie Regi stanowi jeden z największych i najciekawszych parków pod względem dendrologicznym na Pomorzu Zachodnim o cechach parku krajobrazowego i leśnego. Teren działki nr 495/5 jest płaski z nieznacznym nachyleniem w kierunku południowo wschodnim. Dziedziniec pałacowy łączy się z parkiem trzema drogami –alejami spacerowymi, z których aleja lipowa jest najbardziej okazała. Park w części przypałacowej charakteryzuje się równoległym przebiegiem dróg spacerowych (aleja kasztanowa i lipowa).

Park przypałacowy, w granicach działki nr 495/5 jest dobrze utrzymany, widoczne jest występowanie stałych zabiegów pielęgnacyjnych na terenie parku, utrzymujących właściwy stan parku. Drogi parkowe w sąsiedztwie pałacu obsadzone są żywopłotem karagany i berberysu, właściwie przycinanym. W drzewostanie rośnie wiele drzew wiekowych o parametrach pomnikowych, m.in. dąb szypułkowy o obwodzie 4,50 m, jodła o obwodzie 3,70, modrzew japoński o obw. 3,00 m, orzeszniki cyprysiki, choina kanadyjska, buki strzępolistne i purpurowe, jodły, dęby, klony, sosny, świerki cisy i magnolie. Wyróżniająca jest aleja lipowa stanowiąca północną granicę „toru łuczniczego”. Aleję stanowi 51 lip o obwodzie pni średni 250 cm, rosnących po obu stronach alej. Nieco wyżej znajduje się szpaler kasztanowców. W pobliżu południowego skrzydła zamku rośnie unikalny okaz kasztanowca z płożącymi się konarami, które wrastając w ziemię dają nowe osobniki. W części południowej znajduje się polana, która wcześniej stanowiła tor łuczniczy. W niższych partiach parku, przylegających do Regi wiodącym gatunkiem jest olcha. Na drzewostan parku składa się 69 gatunków drzew o, w tym 31 obcego pochodzenia i 39 gatunków krzewów, w tym 7 obcych.

W skład drzewostanu całego parku wchodzi około 1150 drzew na które składają się następujące gatunki:

Buk – 35 %

Grab – 25 %

Dąb – 20 %

Klon – 10 %

Świerk i pozostałe – 5 %

Olcha – 5 %

W części środkowej parku znajduje się budynek grobowca właścicieli zamku, murowany z cegły budynek posiada zamknięte drewniane wrota, dach przykryty eternitem posiada ubytki spowodowane opadającymi gałęziami.

Drzewostan znajduje się w różnym stanie zdrowotnym, w pojedynczych przypadkach widoczne są pnie spróchniałe. Na całym terenie brak jest zakrzaczeń i samosiewów, poszycie wskazuje na cykliczne prace pielęgnacyjne. Widoczne są także prace pielęgnacyjne usuwania wykrotów oraz prace porządkowe na wszystkich alejach parku.