



PREZYDENT MIASTA ZIELONA GÓRA

Miejski Konserwator Zabytków

ul. Stary Rynek 1
65- 067 Zielona Góra
tel. (+48) 68 45 64 070, faks: (+48) 68 45 64 953

DI-KZ.4125.834.5.2019.AK
RISS 4876085

Zielona Góra, dn. 1 kwietnia 2020 r.

Wspólnota Mieszkaniowa

ul. Tylna 31

65-001 Zielona Góra

reprezentowana przez pełnomocnika:

Dorota Krupka

ul. Ochla – Henryka Łasaka 1

66-006 Zielona Góra

D E C Y Z J A

Na podstawie art. 96 ust. 2, art. 6 ust. 1 p. 1 lit. c, art. 7 p. 1, art. 36 ust. 1 p.1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 282) oraz § 1 ust. 1 p. 1 lit. a, c, e, § 12, § 13 rozporządzenia Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 2 sierpnia 2018 r. w sprawie prowadzenia prac konserwatorskich, prac restauratorskich i badań konserwatorskich przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków albo na Listę Skarbów Dziedzictwa oraz robót budowlanych, badań architektonicznych i innych działań przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków, a także badań archeologicznych i poszukiwań zabytków (Dz. U. z 2018 r., poz. 1609) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks Postępowania Administracyjnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 256 t.j.), na podstawie Porozumienia z dnia 15 listopada 2007 roku w sprawie powierzenia Miastu Zielona Góra niektórych kompetencji z zakresu właściwości Wojewody Lubuskiego, realizowanych przez Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (Dz.U.W.L. Nr 131 poz. 1815 z 30 listopada 2007 r., ze zm. Dz.U.W.L. z 20 stycznia 2015r. poz. 140) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 19.09.2019 r. (data wpływu: 20.09.2019 r.; uzupełnionego w dn. 23.10.2019 r.; zawieszenie postępowania: 23.12.2019 r. - 26.03.2020 r.), złożonego przez Wspólnotę Mieszkaniową ul. Tylna 31 w Zielonej Górze reprezentowaną przez Panią Dorotę Krupkę

Miejski Konserwator Zabytków

udziela pozwolenia na

prowadzenie prac konserwatorskich, prac restauratorskich oraz robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru, tj. w budynku przy ul. Tylnej 31 w Zielonej Górze (nr rejestru zabytków 68). Prace polegać będą na remoncie elewacji, tj.:

- usunięcie wtórnych tynków (100%) bez uszkodzenia tynków pierwotnych i detali architektonicznych;
- usunięciu cementowych uzupełnień w tynkach;
- skuciu z elewacji tynków spękanych, zawilgoconych, zmurszałych, odparzonych oraz o słabej przyczepności do podłoża;
- czyszczeniu porażonych biologicznie murów przyziemia oraz przeprowadzeniu dezynfekcji preparatem biobójczym;
- usunięciu wtórnych warstw farby z elewacji i detali architektonicznych bez uszkodzenia warstw pierwotnych;
- wzmocnieniu strukturalnym tynków roztworem krzemionki organicznej lub środkiem na bazie estru kwasu krzemowego;

- naprawie spękanych parapetów, murów, gzymsów oraz nadproży metodą wzmacniania murów Helifix lub równoważną; mniejsze spękania wypełnić zaprawą fugową z traselem lub elastyczną zaprawą naprawczą; miejsca o większych zarysowaniach i spękaniach w tynku zabezpieczyć siatką z włókna szklanego (ok. 25 % powierzchni);
- remoncie murów piwnic od wewnątrz;
- uzupełnieniu oraz naprawie tynków historycznych na elewacjach przy użyciu tynków mineralnych, o zbliżonej sile wiązania i fakturze do tynków historycznych;
- wykonaniu w elewacji szczytowej południowej tynków renowacyjnych do wysokości 1,8 m nad terenem w miejscach najbardziej zawilgoconych i skorodowanych;
- wykonaniu na powierzchni elewacji tynku cienkowarstwowego z dodatkiem włókien zbrojących w celu wyrównania tynków pod malowanie; tynk na płaszczyznach o uziarnieniu do 1 mm; tynk na detalu do 0,6 mm;
- remoncie murowanych studzienek okien piwnicznych;
- wykonaniu okładziny betonowego stopnia i podstopnicy przy wejściu w elewacji frotowej – płyta 3 cm z granitu „po pile” w kolorze szarym nawiązującym do istniejącego drugiego stopnia z granitu;
- wykonaniu żwirowo-piaskowej opaski wzdłuż elewacji frontowej i bocznej południowej;
- przedłużeniu rur spustowych w części nad terenem i odprowadzeniu wody na odległość min 50 cm od budynku;
- uporządkowaniu kabli (z wyłączeniem antenowych) przebiegających po elewacjach; nieczynne przewody należy usunąć; czynne przewody należy umieścić w rurkach ochronnych zamocowanych na ścianie w bruzdach pod tynkiem, nad lub pod gzymsem, bez naruszenia detalu sztukatorskiego;
- usunięciu przewodów antenowych z elewacji;
- wykonaniu poziomej izolacji przeciwwilgociowej wszystkich elewacji - za pomocą iniekcji kremu np. KIESOL C), szlam uszczelniający (do wysokości 60 cm nad terenem);
- wykonaniu pionowej izolacji przeciwwilgociowej poniżej terenu w elewacji szczytowej południowej

UWAGA!

Folia kubelkowa i jej zabezpieczenie listwą systemową jedynie do poziomu gruntu.

- renowacji istniejących detali architektonicznych:
 - w miejscach spękań gzymsów oraz w miejscach gdzie występuje cegła zmurszała i skorodowana, należy cegły usunąć i przemurować zniszczone odcinki gzymsu nową cegłą pełną, przycinając ją wg stanu istniejącego;
 - na elementach tynkowanych miejsca odparzone, o słabej przyczepności i spękane należy skuć, uzupełnić zaprawą nie mocniejszą niż istniejąca;
 - drobne spękania i ubytki detali architektonicznych uzupełnić w technice oryginału wg profilu istniejącego - wzorniki wykonać z natury metodą tradycyjnego wyciągania profili elewacyjnych lub w przypadku dużych ubytków należy wykonać odlew wg wzorników wykonanych z natury;
 - elementy malowane o dobrej przyczepności, należy ostrożnie oczyścić z wtórnych warstw farby poprzez zeszkrobanie luźnych fragmentów i zmycie powierzchni parą wodną z dodatkiem środków biodegradowalnych;
 - naprawiony detal powinien mieć wyraźny, wyostrzony rysunek profilu;
- odtworzeniu brakujących detali architektonicznych
- zabezpieczeniu powierzchni parapetów szlamek izolacyjnym;
- wymianie współczesnego kanału wentylacyjnego w elewacji frontowej na kratkę wylotową w kolorze elewacji;
- przeniesieniu tabliczki z numerem domu oraz oświetlenia zewnętrznego z pilastrów na płaskie ściany

UWAGA!

Nowa lokalizacja do uzgodnienia z Miejskim Konserwatorem Zabytków;

- wymianie ceramicznych dachówek ułożonych w koronkę na gzymsach międzykondygnacyjnych w elewacji bocznej północnej oraz w szczycie elewacji frontowej na analogiczne do historycznych pod względem formy, materiału, sposobu ułożenia i techniki montażu, w kolorze jak dachówka współczesna na połaciach dachu;
- montażu drewnianych okiennic okien piwnicznych na wzór istniejących;
- pomalowaniu naprawionych i zagruntowanych elewacji silikatowymi farbami fasadowymi wg wzornika Keim Exklusiv:
 - elewacje – 9053
 - kominy - 9053
- pomalowaniu obróbek blacharskich pod połaciami dachu na elewacjach bocznych w kolorze elewacji;
- wymianie stolarki okiennej piwnic
- oczyszczeniu, spasowaniu, uzupełnieniu ubytków i pomalowaniu w kolorze białym współczesnej, drewnianej stolarki okiennej;
- renowacji historycznej drewnianej stolarki drzwiowej (1 szt. – elewacja frontowa), tj.:
 - usunięciu wtórnych warstw farby metodą mechaniczną z wykluczeniem opalania lub metodą chemiczną;
 - uzupełnieniu ubytków przez flekowanie lub szpachlowanie,
 - wymianie wtórnego szklenia w nadświetlu,
 - uzupełnieniu brakujących elementów na wzór oryginalnych;
 - dopasowaniu i uszczelnieniu skrzydeł,
 - zagruntowaniu i pomalowaniu farbą półmatową lub satynową do powierzchni drewnianych w kolorze NCS S 6020-G30Y (zielony);

Realizacja prac zgodnie z projektem budowlanym pt. „Remont i renowacji elewacji. Zielona Góra, ul. Tylna 31” autorstwa Pracowni Projektowej „RENOWACJA”, sporządzonym w sierpniu 2019 r.

Termin ważności pozwolenia: 31 grudnia 2024 r.

Warunkiem ważności pozwolenia jest spełnienie obowiązków polegających na:

- ⇒ w związku z realizacją inwestycji należy zapewnić **badania archeologiczne**, których zakres i rodzaj w myśl art. 31 ust. 2 ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 282) ustala Lubuski Wojewódzki Konserwator Zabytków wyłączenie w takim zakresie, w jakim planowane roboty ziemne zniszczą lub uszkodzą zabytek archeologiczny. Inwestor przed rozpoczęciem prac winien uzyskać pozwolenie Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na prowadzenie badań archeologicznych w drodze decyzji administracyjnej, zgodnie z art. 36 ust. 1 pkt 5 ustawy jw. Pozwolenie należy uzyskać co najmniej 14 dni przed rozpoczęciem inwestycji.
- ⇒ kierowaniu robotami budowlanymi albo wykonywaniu nadzoru inwestorskiego przez osoby spełniające wymagania, o których mowa w art. 37c ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (§ 13 ust. 1 pkt. 3 ww. *Rozporządzenia MKiDN*);
- ⇒ przekazaniu Miejskiemu Konserwatorowi Zabytków w Zielonej Górze informacji o osobie do kierowania robotami budowlanymi albo wykonującej nadzór inwestorskiego nie później niż w terminie 14 dni przed dniem rozpoczęcia robót budowlanych, a w toku robót budowlanych na 14 dni przed dokonaniem zmiany tej osoby: imienia, nazwiska i jej adresu, dokumentów potwierdzających spełnianie przez tę osobę wymagań, o których mowa w art. 37c ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, oświadczenia tej osoby o przyjęciu przez tę osobę obowiązku kierowania robotami budowlanymi albo wykonywania nadzoru inwestorskiego (§ 13 ust. 1 pkt. 4 ww. *Rozporządzenia MKiDN*);
- ⇒ kierowaniu pracami konserwatorskimi i restauratorskimi albo ich samodzielnego wykonywania przez osobę spełniającą wymagania, o których mowa odpowiednio w art. 37a ust. 1 i 2 ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (§ 12 ust. 1 pkt. 3 ww. *Rozporządzenia MKiDN*);

- ⇒ przekazaniu Miejskiemu Konserwatorowi Zabytków w Zielonej Górze informacji o osobie do kierowania pracami konserwatorskimi i restauratorskimi nie później niż w terminie 14 dni przed dniem rozpoczęcia prac, a w toku prac na 14 dni przed dokonaniem zmiany tej osoby: imienia, nazwiska i jej adresu, dokumentów potwierdzających spełnianie przez tę osobę wymagań, o których mowa w art. 37a ust. 1 i 2 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, oświadczenia tej osoby o przyjęciu przez tę osobę obowiązku kierowania tymi pracami albo samodzielnego ich wykonywania (§ 12 ust. 1 pkt. 4 ww. *Rozporządzenia MKiDN*);
- ⇒ **przedłożeniu do akceptacji Miejskiemu Konserwatorowi Zabytków w Zielonej Górze przed ich montażem** (§ 12 ust. 2 pkt. 6, § 13 ust. 2 pkt. 5 ww. *Rozporządzenia MKiDN*)
 - klamki i szyldu drzwi głównych do budynku;
- ⇒ **komisyjnego uzgodnienia na budowie** przy udziale Miejskiego Konserwatora Zabytków, przed rozpoczęciem robót budowlanych:
 - ilości i lokalizacji tynków pierwotnych do skucia;
 - ilości i lokalizacji przemurowania historycznych murów;
- ⇒ **wykonaniu prób tynku** 0-1 mm zacieranego pod malowanie na płaskiej powierzchni elewacji i na detalu architektonicznym (§ 13 ust. 2 pkt. 5 ww. *Rozporządzenia MKiDN*);
- ⇒ **wykonaniu prób kolorystyki** farb elewacyjnych w postaci kwadratu o wymiarach 50 x 50 cm (płaszczyzna elewacji) oraz prób kolorystyki farby do detalu architektonicznego oraz farb do drewna i metalu **celem komisyjnej oceny z udziałem przedstawicieli miejskiego konserwatora zabytków**, w zakresie dostosowania kolorów do architektury obiektu. Konserwator zabytków zastrzega sobie prawo do zmiany zaakceptowanej kolorystyki w przypadku natrafienia w trakcie prac na warstwy kolorystyczne nieodslonięte na etapie badań stratygraficznych lub w przypadku negatywnej oceny wykonanych prób uzgodnionej kolorystyki (§ 13 ust. 2 pkt. 5 ww. *Rozporządzenia MKiDN*);
- ⇒ zawiadomieniu przez inwestora miejskiego konserwatora zabytków o terminie rozpoczęcia i zakończenia wskazanych w pozwoleniu prac oraz do niezwłocznego zawiadomienia o wszelkich zagrożeniach lub nowych okolicznościach ujawnionych w trakcie prowadzenia wskazanych w pozwoleniu prac (§ 12 ust. 2 pkt. 1 i 3, § 13 ust. 2 pkt. 1 i 3 ww. *Rozporządzenia MKiDN*);
- ⇒ dokonaniu odbioru końcowego wykonanych prac z udziałem miejskiego konserwatora zabytków (§ 13 ust. 2 pkt. 1 i 3 ww. *Rozporządzenia MKiDN*);

Uzasadnienie

Planowana inwestycja dotyczy budynku przy ul. Tylnej 31 w Zielonej Górze objętego ochroną prawną na podstawie wpisu do rejestru zabytków pod nr rejestru zabytków 68 decyzją wojewódzkiego konserwatora zabytków z dn. 25.04.1957 r. Według art. 36 ust. 1 p. 1 ustawy z dnia 07.09.1978 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami „Pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków wymaga prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru (...)”. Zgodnie z zawartym w dn. 15.11.2007 r. porozumieniem w sprawie powierzenia Miastu Zielona Góra niektórych kompetencji z zakresu właściwości Wojewody Lubuskiego, realizowanych przez Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, Miejski Konserwator Zabytków w Zielonej Górze przejął prowadzenie spraw dotyczących ochrony zabytków położonych w granicach administracyjnych Miasta Zielona Góra (Dz.U.W.L. Nr 131 poz. 1815 z 30 listopada 2007 r., ze zm. Dz.U.W.L. z 20 stycznia 2015 r. poz. 140).

Wniosek do Biura Miejskiego Konserwatora Zabytków w Zielonej Górze złożyła w dniu 20.09.2019 r. wspólnota mieszkaniowa przy ul. Tylnej 31 w Zielonej Górze, reprezentowana przez pełnomocnika – Panią Dorotę Krupkę. Do wniosku dołączono pełnomocnictwo z należną opłatą skarbową, uchwałę wspólnoty nr 3/2019 dotyczącą remontu elewacji, projekt budowlany i wyniki badań stratygraficznych. W odpowiedzi na wezwanie z dn. 17.10.2019 r. (znak pisma: DI-KZ.4125.834.2019.AK) wniosek uzupełniono w dn. 23.10.2019 r. o umowę dotyczącą zarządzania nieruchomością oraz rysunki projektowe dotyczące stolarki.

Po wcześniejszym zawiadomieniu (pismo z dn. 15.11.2019 r., znak: DI-KZ.4125.834.1.2019.AK) w dn. 10.12.2019 r. przeprowadzono oględziny nieruchomości w celu sprawdzenia dokumentacji

projektowej ze stanem istniejącym. W dn. 20.12.2019 r. pełnomocnik inwestora złożył wniosek o zawieszenie postępowania. Postępowanie zostało zawieszone postanowieniem z dn. 20.12.2019 r. (znak pisma: DI-KZ.4125.834.2.2019.AK), które skutecznie doręczono w dn. 23.12.2019 r. Na wniosek pełnomocnika inwestora z dn. 09.03.2020 r. podjęto zawieszone postępowanie postanowieniem z dn. 13.03.2020 r. (znak pisma: DI-KZ.4125.834.3.2019.AK), skutecznie doręczonym w dn. 26.03.2020 r. Ze względu na dołączenie do wniosku zamiennego projektu budowlanego przedłużono termin załatwienia sprawy do dn. 17.04.2020 r.

Analizując dokumenty złożone w sprawie stwierdzono, że nie ma przeciwwskazań do realizacji prac określonych w sentencji. Na podstawie art. 96 ust. 2, art. 6 ust. 1 p.1 lit. c, art. 7 p.1, art. 36 ust. 1 p. 1 ustawy z dnia 23.07.2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami orzeczono jak w sentencji.

Ponadto informuje się, że:

- zgodnie z art. 32 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, **jeżeli w trakcie prac ziemnych inwestor odkryje przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, zobowiązany jest:** wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot; zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia; niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, właściwego prezydenta miasta;
- Miejski Konserwator Zabytków może wznowić postępowanie w sprawie wydanego pozwolenia a następnie zmienić je lub cofnąć, w drodze decyzji, jeżeli w trakcie wykonywania badań, prac, robót lub innych działań określonych w pozwoleniu wystąpiły nowe fakty i okoliczności, mogące doprowadzić do uszkodzenia lub zniszczenia zabytku (art. 47 ust. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 282);
- **uzyskanie pozwolenia Miejskiego Konserwatora Zabytków na podjęcie robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków nie zwalnia z obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę albo zgłoszenia**, w przypadkach określonych przepisami Prawa budowlanego (art. 36 ust. 8 ww. ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami)
- **pozwolenie Miejskiego Konserwatora Zabytków nie zwalnia z obowiązku uzyskania przed przystąpieniem do prac objętych pozwoleniem zgód wymaganych przez przepisy odrębne, w tym Kodeks Cywilny;**

Pouczenie

1. Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego w Warszawie za pośrednictwem tutejszego organu, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.
2. Zgodnie z art. 127a i art. 130 § 4 k.p.a. w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Decyzja staje się ostateczna i prawomocna z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania. Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.

Nie podlega opłacie skarbowej
na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 2 lit. c
ustawy o opłacie skarbowej

Anna Dziemińska inspektor
(imię, nazwisko, stanowisko służbowe pracownika)

z up. PREZYDENTA MIASTA

Izabela Ciesielska
Miejski Konserwator Zabytków

Otrzymują:

- ① Pełnomocnik Adresata wraz z opieczetowanym projektem budowlanym (2 szt.) oraz badaniami stratygraficznymi (2 szt.);

Do wiadomości:

1. Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków, ul. Kopernika 1, 65-063 Zielona Góra.
2. AK. 4870458

PRZEKAZANO DO WYSYŁKI W DN. 2020 R.