



PREZIDENT 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.4125.916.2023.KK
KW.2480.2024

Zielona Góra, dn. 17 stycznia 2024 r.

✓ Wspólnota Mieszkaniowa
ul. Generała Józefa Sowińskiego 1 -1a
w Zielonej Górze
reprezentowana przez
pełnomocnika- Dorotę Krupkę
ul. Ochla-Henryka Lasaka 1
66-006 Zielona Góra

D E C Y Z J A

Na podstawie art. 6 ust. 1 p.1 lit. b), art. 36 ust. 1 p.1, art. 96 ust. 2 ustawy z dnia 23.07.2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022r., poz. 840 t.j.) oraz § 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 archeologicznych i innych działań przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków, a także badań archeologicznych i poszukiwań zabytków (Dz. U. z 2021 r., poz. 81), art. 104, 105 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks Postępowania Administracyjnego (Dz.U.2023r. poz. 775), 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. z 2007r. Nr 131 poz.181. ze zm. Dz.U.W.L. z 2015r. poz. 140 oraz ze zm. Dz.U.W.L. z 28 kwietnia 2023r. poz. 1183) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 20.11.2023r. zgłoszonego przez Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. Generała Józefa Sowińskiego 1 -1a w Zielonej Górze reprezentowaną przez pełnomocnika - Dorotę Krupkę, ul. Ochla-Henryka Lasaka 1. 66-006 Zielona Góra, uzupełnionego dn. 14.10.2022

Miejski Konserwator Zabytków

I udziela pozwolenia

na prowadzenie robót budowlanych na obszarze historycznego układu urbanistycznego miasta Zielona Góra (rejestr zabytków nr 75), polegających na remoncie elewacji budynku przy ul. Generała Józefa Sowińskiego 1-1a wraz z remontem budynku gospodarczego.

Zakres prac obejmując:

Elewacje:

- demontaż wsporników, obróbek blacharskich, parapetów z blachy i płytek, rur spustowych, rynien, itp.
- uporządkowanie przebiegających na elewacji przewodów,
- oczyszczenie i zabezpieczenie antykorozyjne metalowych tarcz ściągów,
- wymiana stolarki okiennej w il. 11 szt.(budynek nr 1: 1 szt. w wystawce okiennej elewacji frontowej, 3 szt. – poddasze elewacja południowa, 1 szt. klatka schodowa elewacja zachodnia; budynek nr 1a: 2 szt. klatka schodowa elewacja zachodnia, 2 szt. poddasze elewacja zachodnia, 2 szt. klatka schodowa elewacja północna) na nową stolarkę z pcv odwzorowującą historyczną stolarkę pod względem formy, proporcji, podziałów, detali.
- wymiana wtórnej stolarki drzwiowej wejściowej do budynku nr 1a zlokalizowanej w elewacji zachodniej na nową stolarkę drewnianą w kolorze ciemny dąb, dostosowaną do zabytkowego charakteru obiektu,
- naprawa murów i tynków na elewacjach:

- ✓ usunięcie tynków wtórnych nakrapianych (100%) oraz tynków odparzonych, spękanych, o słabej przyczepności do podłoża.
- ✓ cokoły: usunięcie zdegradowanych tynków, dezynfekcja preparatem biobójczym murów od strony podwórza, oczyszczenie, wykonanie izolacji ze szlamu uszczelniającego,

- ✓ usunięcie zwietrzałej i skorodowanej zaprawy ze spoin,
- ✓ naprawa spękanych murów i elementów tynkowanych: w miejscu większych spęków oraz tam, gdzie występują cechy spękania i zmurzała należy wymienić na nowe o tożsamy parametrach, na zaprawie mineralnej o klasie jak istniejąca,
- ✓ likwidacja mniejszych spęków w murach za pomocą zaprawy lub iniekcji zamykającej i wypełniającej rwy w murach z cegieł. Prace należy wykonywać zgodnie z instrukcją przyjętego systemu, do uzupełniania szczelin w murach - zaprawa fugowa z trasem do starych i zabytkowych murów (specjalistyczna hydrauliczna zaprawa wapienna – trassowa do wypełniania pustek, szczelin i pęknięć w murach z cegły i kamienia),
- ✓ oczyszczenie elewacji przy pomocy preparatów do obiektów zabytkowych oraz parą wodną z dodatkami środka biodegradowalnego,
- ✓ wzmocnienie tynku środkiem gruntującym i wypełniającym rwy przez nasączenie roztworem krzemionki organicznej np. firmy Remmers lub wzmocnienie środkiem na bazie estru kwasu krzemowego Keim Silex-OH lub równoważny,
- ✓ większe ubytki tynków uzupełnić zaprawą mineralną o parametrach, uziarnieniu fakturze jak istniejące; drobne spękania poszerzyć i wypełnić zaprawą jak istniejące, zaleca się stosowanie gotowych mieszanek tynków zgodnych z WTA, do stosowania w obiektach zabytkowych (Baumit, Keim, Remmes lub równoważne), tynk o uziarnieniu jak na elementach istniejących,

✓ tynki wyrównać masą szpachlową z mikrowłóknami, zagruntować,

- ✓ renowacja detalu architektonicznego: gzymsy wieńczący, międzykondygnacyjny, gzymsy podokienne, opaski, boniowanie i pozostałe:
 - a) przy naprawie i uzupełnieniu detali należy odtworzyć rysunek wg stanu istniejącego, na detalach wyostrzyć rysunek i krawędzie, uzupełnić ubytki tynku zaprawą mineralną o parametrach tożsamy z istniejącą,
 - b) uzupełnienie i odtworzenie rysunku boniowania z zachowaniem szerokości i głębokości rowków,
 - c) renowacja detali o profilach ciągłych:
 - prace należy przeprowadzić z odtworzeniem ubytków w technice oryginału w oparciu o wzorniki wykonane z natury, należy przygotować wzorniki do robót ciągłych dla każdego profilu gzymsu i zniszczonego elementu wg pomiaru z natury.
 - na detalach miejsca odparzone, o słabej przyczepności i spękanie należy skuć, uzupełnić zaprawą nie mocniejszą niż istniejąca.
 - w miejscach spękań gzymsów oraz na detalach w miejscach, gdzie występuje cegła zmurzała i skorodowana, należy cegły usunąć i przemurować zniszczone odcinki nową cegłą pełną, przycinając ją wg stanu istniejącego,
 - elementy o dobrej przyczepności należy ostrożnie oczyścić z warstwy farby oraz wtórnych warstw tynku, następnie zmyć parą wodną z dodatkami środka biodegradowalnego i pomocniczo doczyszczyć za pomocą skrobaków sztukatorskich i miękkich szczotek,
 - spękania poszerzyć, wszystkie ubytki uzupełnić zaprawą o parametrach i uziarnieniu jak istniejąca, wyrównać i zagruntować środkiem wzmacniającym np. Baumit UniversalGrund,
 - drobne ubytki uzupełnić zaprawą sztukatorską lub gipsem sztukatorskim z ręki, odtwarzając brakujący fragment,
 - większe ubytki uzupełnić na podstawie odlewu wykonanego wg elementu zachowanego,
 - po renowacji detale należy zagruntować środkiem głęboko-gruntującym,
 - naprawiony detal powinien mieć wyraźny, wyostrzony rysunek profilu,
 - ✓ malowanie elewacji farbami silikatowymi w kolorystyce wg wzornika Baumit lité:
- Budynek nr 1: cokół i ściany – 0232, detale – 0177,
- Budynek nr 1a: cokół i boniowany parter – 0175, ściany powyżej parteru, kominy – 0176, detal – 0174,
- ✓ zabezpieczenie detali przy użyciu szlamu uszczelniającego,
 - ✓ wykonanie obróbki gzymsu wieńczącego z blachy cynkowo-tytanowej,
 - ✓ schody i stopnie od strony elewacji zachodniej i południowej: usunięcie spękanego betonu i zniszczonej nawierzchni, wykonanie okładziny z płyty granitowej płomieniowanej, montaż wycieraczek,

Uwaga!

Należy zachować fakturę istniejących tynków. Należy wykonać próby wypraw tynkarskich i poddać je ocenie konserwatorskiej.

Przed rozpoczęciem pełnego malowania elewacji, stolarki, należy wykonać próby kolorystyczne i poddać je ocenie konserwatorskiej.

W przypadku natrafienia na oryginalne warstwy malarskie, elementy wystroju architektonicznego nie znane na etapie opracowania dokumentacji może nastąpić zmiana decyzji w zakresie technologii prowadzenia prac zgodnie ze wskazaniem Miejskiego Konserwatora Zabytków.

- renowacja stolarki okiennej krosnowej i stolarki drzwiowej – historyczne dwuskrzydłowe drzwi z nadświetlem w elewacji frontowej budynku nr 1 oraz dwuskrzydłowe drzwi w elewacji południowej budynku nr 1a:

- ✓ ostrożne usunięcie kolejnych warstwy farby (metodą mechaniczną z wykluczeniem opalania lub chemiczną np. skansolem),
- ✓ dezynsekcja i dezynfekcja np. przy użyciu preparatu 3v3, Boramon
- ✓ uzupełnienie ubytków przez fletkowanie drewnem gatunkowo zbliżonym do istniejącego, z zachowaniem kierunku sło, fletki kleić jednostronnie, mniejsze ubytki i spekania uzupełnić szpachlą lub kitem do drewna z mączka drzewną
- ✓ brakujące elementy wykonać na wzór istniejących elementów wg pomiaru z natury
- ✓ dopasowanie i uszczelnienie skrzydeł.
- ✓ docieplenie dwuskrzydłowych drzwi w budynku nr 1a poprzez zamontowanie ramy od strony wewnętrznej, wypełnienie przestrzeni płytą XPS lub pianką, obłożeniu deskami impregnowanymi w układzie analogicznym jak od zewnątrz, zagrubować pomalować,
- ✓ w przeszkleniach nadświetla należy dokładnie oczyścić szpros i szkło, spekane i zniszczone szkło wymienić na nowe, uzupełnienie i malowanie kitowania,
- ✓ zamki, klamki, zawiasy, sztyldy i inne elementy metalowe należy oczyścić mechanicznie i chemicznie z korozji, poprawić ich mocowanie do drewna, brakujące ozdobne elementy metalowe odwzorzyć na wzór istniejących,
- ✓ zamontować zamek i klamkę dopasowaną do zabytkowego charakteru budynku,

Uwaga!

Konkretny model zamka, klamki oraz uzupełniane elementy metalowe należy zatwierdzić w Biurze Miejskiego Konserwatora Zabytków.

- ✓ elementy drewniane przed malowaniem należy wyszlifować papierem ściernym o odpowiedniej gradacji, odkurzyć i odłuścić,
- ✓ zagrubowanie elementów celu zmniejszenia chłonności podłoża, malowanie farbą do drewna półmatową w kolorystyce wg wzornika NCS: drzwi w budynku nr 1 - NCS S 7020-Y30R (kolor ciemnobrązowy), drzwi w budynku nr 1a - NCS S 6030-Y20R (kolor brązowy)
- obróbki parapetów na gzymsach podokiennych (budynek nr 1): oczyszczenie, uzupełnienie spekań i ubytków, wyrównanie z dodatkami środków uszczelniających, ze spadkiem na zewnątrz, zabezpieczenie szalaniem izolacyjnym.
- obróbki gzymsu wieńczącego - obróbka z blachy cynkowo-tytanowej patynowanej,
- prace wykończeniowe: czyszczenie, prostowanie i dopasowanie szalek przyłączy i malowanie w kolorze elewacji,

Roboty uzupełniające:

- usunięcie betonowej opaski wzdłuż elewacji południowej oraz wykonanie nowej opaski szer. 35 cm z otoczków z obrzeżem trawnikowym.
- rozbiórka murka wys. 30 cm przy ścianie zach. budynku gospodarczego,
- wykonanie chodników z kostki typu polbruk od strony elewacji tylnej,
- montaż rynien rur spustowych,

Budynek gospodarczy:

- rozbiórka zniszczonego dachu, demontaż stolarki, skucie odparzonych i skorodowanych tynków,
- częściowa rozbiórka korony muru elewacji południowej,
- rozbiórka ściany wypełniającej z cegły na płask (elewacja zachodnia) z zachowaniem piastrow,
- rozbiórka odcinków murów o zniszczonym, spekanym i skorodowanym licu,
- wykonanie ławy pod nową wypełniającą ścianę zachodnią z izolacją pionową i poziomą,
- wykonanie nowego wypełnienia ściany zachodniej z cegły pełnej,
- przemurowanie zniszczonych murów cegła pełną, przemurowanie komina, wykonanie wlotów wentylacji grawitacyjnej,
- wykonanie żelbetowych wylewanych wieńców i podciągu oraz montaż konstrukcji dachu,
- wykonanie pokrycia dachu: deski impregnowane, podwójne pokrycie papą termozgrzewaną,
- wykonanie obróbek blacharskich,
- wykonanie na przemurowanych odcinkach i uzupełnienie wypraw tynkarskich zaprawą mineralną o parametrach i uzianieniu jak istniejące,

- renowacja i odtworzenie detali architektonicznych,
- malowanie w kolorystyce wg wzornika Baunit life: cokol, ściany, detale – 0175,
- montaż stolarki okiennej drewnianej,
- renowacja drzwi wewnętrznych deskowych (3 szt.),
- malowanie stolarki drzwiowej i okiennej w kolorystyce wg NCS S 6030-Y20R,
- naprawa progów,
- montaż nowych rynien i rur spustowych, obróbek blacharskich z blachy tytanowo-cynkowej patynowanej.

Realizacja zgodnie z projektem architektoniczno-budowlanym „Remont elewacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego oraz remont budynku gospodarczego. Zielona Góra ul. Gen. Sowińskiego 1-1a” autorstwa mgr inż. arch. Doroty Krupki oraz Przemysława Żółkoś z września 2023r. oraz projektem technicznym „Remont elewacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego oraz remont budynku gospodarczego. Zielona Góra ul. Gen. Sowińskiego 1-1a” autorstwa mgr inż. arch. Doroty Krupki oraz Przemysława Żółkoś z września 2023r.

Termin ważności decyzji: 31 grudnia 2027 r.

Stosownie do § 12, § 13 Rozporządzenia Ministra Kultury z dn. 02.08.2018r. (Dz. U. z 2021 r., poz.

81) informuję, że warunkiem ważności pozwolenia jest spełnienie obowiązków polegających na:

- zawiadomieniu o terminie rozpoczęcia i zakończenia wskazanych w pozwoleniu prac i robót budowlanych;
- niezwłocznym zawiadomieniu o zagrożeniach lub nowych okolicznościach ujawnionych w trakcie prowadzenia wskazanych w pozwoleniu prac i robót budowlanych;
- podjęciu innych działań, które zapobiegają uszkodzeniu lub zniszczeniu zabytku;
- 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;
- przekazaniu nie później niż w terminie 14 dni przed dniem rozpoczęcia robót budowlanych, a w toku robót budowlanych na 14 dni przed dokonaniem zmiany osoby: imienia, nazwiska i adresu osoby, dokumentów potwierdzających spełnianie przez tę osobę wymagań, o których mowa w art. 37c ustawy, oświadczenia osoby o przyjęciu przez tę osobę obowiązku kierowania robotami budowlanymi albo wykonywania nadzoru inwestorskiego;
- dokonaniu odbioru końcowego prac objętych pozwoleniem z udziałem miejskiego konserwatora zabytków.

Ponadto postępowanie w sprawie wydanego pozwolenia może zostać wznowione, a następnie pozwolenie może zostać cofnięte lub zmienione na podstawie art. 47 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022r., poz. 840 t.j.);

II. umarza postępowanie

jako bezprzedmiotowe w odniesieniu do wszelkich prac i robót planowanych wewnątrz budynku gospodarczego, z uwagi na brak podstawy prawnej.

Uzasadnienie

Planowana inwestycja dotyczy budynku przy ul. Generała Józefa Sowińskiego 1-1a w Zielonej Górze, który nie jest indywidualnie wpisany do rejestru zabytków, ale podlega ochronie służb konserwatorskich ze względu na swoje położenie na terenie historycznego układu urbanistycznego miasta Zielona Góra wpisanego do rejestru zabytków pod nr 75. Ponadto budynek ujęty jest w gminnej ewidencji zabytków.

Według art. 36 ust. 1 p. 1 ustawy z dnia 23.07.2003 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. W dniu 20.11.2023 r. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Generała Józefa Sowińskiego 1-1a w Zielonej Górze reprezentowana przez pełnomocnika - Dorotę Krupkę, ul. Ochla-Henryka Lasaka 1, 66-006 Zielona Góra złożyła wniosek w sprawie remontu elewacji budynku przy ul. Generała Józefa Sowińskiego 1-1a wraz z remontem budynku gospodarczego. Do wniosku dołączono uchwałę wspólnoty mieszkaniowej, pełnomocnictwo dla Pani Doroty Krupka wraz z opłatą skarbową, umowę o zarządzaniu nieruchomością

wspólną, projekt budowlany. W toku postępowania przeprowadzono wizję w terenie w celu potwierdzenia stanu faktycznego obiektu.

Analizując dokumenty złożone w sprawie stwierdzono, że przewidziane prace związane z wykonaniem remontu elewacji budynku przy ul. Generała Józefa Sowińskiego 1-1a wraz z remontem budynku gospodarczego w zakresie określonym w projekcie budowlanym są dopuszczalne ze stanowiska konserwatorskiego i nie będą mieć negatywnego wpływu na wartości kulturowe budynku oraz przyczynią się do polepszenia stanu technicznego obiektu. W sprawie prac planowanych wewnątrz budynku gospodarczego służba konserwatorska umarza postępowanie z uwagi na brak podstawy prawnej.

Wobec powyższego na podstawie art. 96 ust. 2, art. 36 ust. 1 p.1, art. 6 ust. 1 p.1 lit. b) ustawy z dnia 23.07.2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami orzeczono jak w sentencji.

Uwaga!

- uzyskanie pozwolenia 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 ustawy z dn. 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami).

- pozwolenie Miejskiego Konserwatora Zabytków nie zwalnia z obowiązku uzyskania przed przystąpieniem do prac objętych pozwoleniem zgod wymaganych przez przepisy odrębne, w tym Kodeks

Cywilny:

- kto, w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż on jest zabytkiem, jest zobowiązany (art.32 ustawy z dn. 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022r., poz. 840 tj.)
 - 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 wójta (burmistrza, prezydenta miasta).

Postępowanie

1. Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Wojewódzkiego Urzędu Kultury i Dziedzictwa Narodowego w Warszawie za pośrednictwem tutejszego organu, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia, chyba że przepisy prawa powszechnie obowiązującego stanowią inaczej.

2. Zgodnie z art. 127a i art. 130 § 4 k.p.s. w terminie 14 dni od dnia doręczenia, chyba że przepisy prawa powszechnie obowiązującego stanowią inaczej, stronie do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Decyzja staje się ostateczną i prawomocną 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.

4. Zgodnie z art. 107d ustawy z dn. 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami: kto bez pozwolenia albo niezgodnie z zakressem lub warunkami określonymi w pozwoleniu podejmuje działania o których mowa w art. 36 ust. 1 pkt 1-5, podlega karze pieniężnej w wysokości od 500 do 500 000 zł.

z up. PREZYDENTA MIASTA

Izabela Giesielska
Miejski Konserwator Zabytków

Otrzymuje

1. adresat wraz z 2 egz. projektu technicznego i 2 egz. proj. architektoniczno-budowlanego,

Do wiadomości:

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków, ul. Kopernika 1, 65-063 Zielona Góra.
K.K.

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

Kiećwaśke
(inng, radwisko, stanowisko służbowe pracownika)

1. The first part of the document is a letter from the President of the United States to the Congress, dated January 1, 1862. It is a very important document, as it contains the President's annual message to Congress, which is a key part of the executive branch's communication with the legislative branch.