



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.4125.476.9.2022.AK
KW.782.2024

Zielona Góra, dn. 8 stycznia 2023 r.

Wspólnota Mieszkaniowa

ul. Zamkowa 16-16A w Zielonej Górze
reprezentowana przez pełnomocnika:

Paweł Wyczalkowski

„Biuro usług projektowo-wykonawczych ARCHPEAK”

ul. Sulechowska 33/2, 65-022 Zielona Góra

D E C Y Z J A

Na podstawie art. 96 ust. 2, art. 6 ust. 1 p. 1 lit. b, 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 2022 r., poz. 840) oraz § 1 ust. 1 p. 1 lit. a, c, e, § 12 i § 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 (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 81) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks Postępowania Administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 775), 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 28 kwietnia 2023 r. poz. 1183) po rozpatrzeniu wniosku z dn. 28.06.2022 r. (data wpływu: 29.06.2022 r.; zawieszenie postępowania w dn. 12.10.2022 r. – 23.12.2022 r.; ponowne zawieszenie postępowania w dn. 10.03.2023 r. – 03.08.2023 r.; ostateczny projekt zamienny w dn. 08.01.2024 r.) złożonego przez Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. Zamkowej 16 – 16A w Zielonej Górze reprezentowaną przez pełnomocnika – Pana Pawła Wyczalkowskiego

Miejski Konserwator Zabytków

udziela pozwolenia

- 1) na prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich i robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru, tj. budynku mieszkalnym przy **ul. Zamkowej 16A w Zielonej Górze (rejestr zabytków nr L-848/A)** polegających na remoncie dachu i elewacji. Prace obejmować będą:

DACH

- ⇒ wymianę deskowania w złym stanie zachowania
- ⇒ wymianę pokrycia dachu płaskiego na nowe – papa termozgrzewalna;
- ⇒ wymianę rynien oraz rur spustowych na nowe; nowe rury z rewizjami
- ⇒ wymianę obróbek blacharskich
- ⇒ remont kominów - otynkowanie i pomalowanie w kolorze elewacji; czapy murowane z cegieł klinkierowych w kolorze czerwonym;
- ⇒ montażu wełny mineralnej pod deskowaniem połaci, z zastosowaniem folii paroprzepuszczalnej i paroizolacyjnej;

ELEWACJE

- ⇒ skucie z elewacji tynków wtórnych w 100 %;
 - ⇒ skucie z elewacji tynków oryginalnych spękanych, zawilgoconych, zmurszałych, odparzonych oraz o słabej przyczepności do podłoża;
 - ⇒ demontażu docieplenia ze styropianu na elewacji frontowej (wschodniej)
 - ⇒ umyciu elewacji metodą bezciśnieniową z uwagi na stan tynków historycznych
 - ⇒ uporządkowanie przewodów przebiegających po budynku, tj. usunięcie przewodów nieczynnych i telewizyjnych, pozostałe czynne przewody należy umieścić w rurkach pod tynkiem lub pod/nad gzymsami;
 - ⇒ renowację drewnianego gzymsu wieńczącego i pomalowaniu go farbą kryjącą do drewna w kolorze wg wzornika Remmers Gelbgrün 15-5;
 - ⇒ wymianę stolarki drzwiowej prowadzącej na klatkę schodową [1 szt. – elewacja frontowa wschodnia, 1 szt. – elewacja podwórzowa]; nowa stolarka będzie odtwarzać stolarkę historyczną pod względem formy i materiału; drewno pomalowane farbą kryjącą satynową lub półmatową w kolorze wg wzornika NCS S 7020-Y80R (ciemny brąz);
 - ⇒ wymianę stolarki drzwiowej w elewacji podwórzowej (1 szt.); nowa stolarka będzie odtwarzać stolarkę historyczną pod względem formy i materiału; drewno pomalowane farbą kryjącą satynową lub półmatową w kolorze wg wzornika NCS S 7020-Y80R (ciemny brąz);
 - ⇒ renowację wraz z uzupełnieniem detalu architektonicznego (m.in. boniowania, gzymsów, kroksztynów, opasek okiennych, płycin podokiennych);
 - ⇒ renowacji metalowych krat okiennych
 - ⇒ renowacji metalowego stelażu nad głównym wejściem do budynku (elewacja wschodnia) oraz skrzynki na listy we wnęce tego otworu drzwiowego;
 - ⇒ uzupełnienie tynków tynkami o zbliżonej sile wiązania i składzie do tynków historycznych – Keim NHL Kalkputz Grob;
 - ⇒ gruntowaniu całej powierzchni materiałem KEIM Putzgrund MT
 - ⇒ nałożenie na całej powierzchni elewacji tynku cienkowarstwowego wapienno – cementowego z dodatkiem włókien zbrojonych KEIM Universalputz Fein (uziarnienie 0,6 mm);
 - ⇒ demontaż obróbek blacharskich z gzymsów (z wyjątkiem gzymsu koronującego) i murowanych, profilowanych parapetów oraz wykonaniu zabezpieczenia ich powierzchni izolacyjnym szlamem mineralnym, pomalowanym w kolorze detalu architektonicznego;
 - ⇒ wymianę stolarki okiennej na częściach wspólnych: na poddaszu (8 szt.) oraz w piwnicach (3 szt.); nowe okna pcv w okleinie drewnopodobnej, w kolorze białym, ze szprosami weneckimi na poddaszu;
 - ⇒ wymianie wyłazu dachowego w elewacji zachodniej
 - ⇒ montażu kołców na ptaki na parapetach okien strychowych
 - ⇒ pomalowaniu powierzchni farbami elewacyjnymi wg wzornika Remmers:
 - Gelbgrün 15-3 (ściany elewacji) – ciemny beż
 - Gelbgrün 15-5 (detal architektoniczny) – jasny beż
- 2) na prowadzenie robót budowlanych na obszarze historycznego układu urbanistycznego miasta Zielona Góra (rejestr zabytków nr 75), tj. remont elewacji budynku przy **ul. Zamkowej 16 w Zielonej Górze** oraz przylegającej murowanej bramy wjazdowej na działce 212/30 obręb 0019. Roboty budowlane polegać będą na:
- ⇒ wymianie stolarki okiennej na klatce schodowej (1 szt.) w elewacji podwórzowej na nową z pcv w okleinie drewnopodobnej (białej)
 - ⇒ wymianie współczesnej stolarki drzwiowej w elewacji południowej (1 szt.)
 - ⇒ wymianie okien piwnicznych (4 szt.)
 - ⇒ wymianie parapetów na nowe płytki ceramiczne w kolorze ceglastym mat
 - ⇒ przemurowaniu kominów (2 szt.) oraz otynkowaniu i pomalowaniu w kolorze elewacji wszystkich murowanych kominów;

- ⇒ montażu izolacji termicznej dachu płaskiego przy użyciu styropapy o grubości 25 cm;
- ⇒ naprawie tynków i pomalowaniu farbami elewacyjnymi wg wzornika Remmers:
 - Gelbgrün 15-3 (ściany elewacji) – ciemny beż
 - Gelbgrün 15-5 (detal architektoniczny) – jasny beż
- ⇒ uzupełnieniu pokrycia zadaszenia dachówką ceramiczną karpiówką żłobkowaną, jak istniejąca;

Prace zostaną przeprowadzone zgodnie z projektem budowlanym pt. „Remont elewacji i dachu w budynku mieszkalnym przy ul. Zamkowa 16-16a, 65-086 Zielona Góra” autorstwa „Biura Usług Projektowo – Wykonawczych ARCHPEAK Paweł Wyczalkowski” z Zielonej Góry, sporządzonym w czerwcu 2023 r.

Termin ważności pozwolenia: 31 grudnia 2027 r.

Warunkiem ważności pozwolenia jest spełnienie obowiązków polegających na:

- ⇒ 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*);
- ⇒ **przekazaniu do akceptacji Miejskiego Konserwatora Zabytków przed montażem** (§ 13 ust. 2 pkt. 5 ww. *Rozporządzenia MKiDN*):
 - **nowych kroksztynów wykonanych na wzór historycznych**
- ⇒ **przekazaniu do akceptacji autorowi projektu budowlanego, a następnie Miejskiemu Konserwatorowi Zabytków przed zleceniem wykonania** (§ 13 ust. 2 pkt. 5 ww. *Rozporządzenia MKiDN*):
 - **projektu wykonawczego nowej stolarki okiennej i drzwiowej;**
- ⇒ **wykonaniu prób tynku** zacieranego pod malowanie w celu komisyjnej oceny z udziałem przedstawicieli miejskiego konserwatora zabytków (§ 13 ust. 2 pkt. 5 ww. *Rozporządzenia MKiDN*);
- ⇒ **wykonaniu prób kolorystyki** farb elewacyjnych i farb do drewna w celu 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. 4 ww. *Rozporządzenia MKiDN*);

Uzasadnienie

Planowane roboty budowlane dotyczą budynku przy ul. Zamkowej 16a wpisanego indywidualnie do rejestru zabytków pod nr L-848/A decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dn. 25.06.2020 r. oraz budynku przy ul. Zamkowej 16 chronionego przez służby konserwatorskie ze względu na ujęcie go w gminnej ewidencji zabytków i ze względu na jego położenie na terenie zabytkowego historycznego układu urbanistycznego miasta Zielona Góra (rejestr zabytków nr 75). Oba budynki znajdują się na jednej działce nr 212/24 obręb 0019. Remont obejmie również przylegającą do budynku nr 16 murowaną bramę wjazdową (działka sąsiednia nr 212/30 obręb 0019), która chroniona jest przez służby konserwatorskie również ze względu na jej położenie na terenie starego miasta.

Według art. 36 ust. 1 p. 1 ustawy z dnia 16.04.1996 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 28 kwietnia 2023 r. poz. 1183).

Wniosek w sprawie złożyła w dn. 29.06.2022 r. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Zamkowej 16-16a w Zielonej Górze reprezentowana przez pełnomocnika – Pana Pawła Wyczalkowskiego. Postępowanie administracyjne dotyczy części wspólnych - remontu dachu i elewacji ww. budynków. W związku z tym podmiotem uprawnionym do występowania w charakterze strony jest wspólnota mieszkaniowa, reprezentowana w tym przypadku przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Zarząd Wspólnot Mieszkaniowych nr 1-2 w Zielonej Górze, a nie poszczególni członkowie tej wspólnoty. Pierwszy wniosek w przedmiotowej sprawie złożono 16.03.2022 r. (znak sprawy: DI-KZ.4125.178.2022.AK). Do wniosku dołączono pełnomocnictwo dla Pana Pawła Wyczalkowskiego wraz z dowodem wniesienia należnej opłaty skarbowej, projekt budowlany, wyniki badań stratygraficznych, program prac konserwatorskich, umowę o zarządzanie nieruchomością wspólną. Wniosek ze względu na braki formalne pozostał w aktach sprawy bez rozpatrzenia. Wniosek złożony w dn. 29.06.2022 r. zawiera już wcześniej brakującą uchwałę wspólnoty na remont elewacji i dachu przedmiotowej nieruchomości.

Po wcześniejszym pisemnym zawiadomieniu (znak pisma: DI-KZ.4125.476.2022.AK; z dn. 19.07.2022 r.) przeprowadzono w dn. 16.08.2022 r. oględziny nieruchomości w celu sprawdzeniu stanu istniejącego z dokumentacją projektową. Postanowieniem z dn. 13.09.2022 r. (znak pisma: DI-KZ.4125.476.1.2022.AK) do akt sprawy włączono dowód w postaci kopii opinii Narodowego Instytutu Dziedzictwa w sprawie określenia wartości historycznych, artystycznych i naukowych budynku położonego przy ul. Zamkowej 16 w Zielonej Górze, autorstwa Wojciecha Eckerta i Anny Jackiewicz, z dn. 22.02.2020 r.

Stosownie do art. 7, art. 9 oraz 10 § 1 k.p.a. pismem z dn. 13.09.2022 r. (znak pisma: DI-KZ.4125.476.2.2022.AK) Wnioskodawca został poinformowany o negatywnym stanowisku konserwatorskim w zakresie planowanego remontu na podstawie projektu budowlanego autorstwa „Biura Usług Projektowo – Wykonawczych ARCHPEAK Paweł Wyczalkowski” z Zielonej Góry, dołączonego do wniosku. W dn. 04.10.2022 r. Wnioskodawca wystąpił z pismem o zawieszenie postępowania

administracyjnego. Postanowieniem z dn. 07.10.2022 r. (znak pisma: DI-KZ.4125.476.3.2022.AK) zawieszono postępowanie (data odbioru na zwrotce: 12.10.2022 r.). Na wniosek Wspólnoty Mieszkaniowej postępowanie podjęto w dn. 23.12.2022 r. (data doręczenia postanowienia o podjęciu zawieszonego postępowania, znak pisma: DI-KZ.4125.476.4.2022.AK). Z uwagi na konieczność zapoznania się z nową dokumentacją projektową dołączoną do wniosku o podjęcie zawieszonego postępowania przedłużono termin załatwienia przedmiotowej sprawy do dn. 28 lutego 2023 r. Ponowne zawieszenie przedmiotowego postępowania administracyjnego nastąpiło w dn. 10.03.2023 r. (data odbioru postanowienia z dn. 24.02.2023 r., znak pisma: DI-KZ.4125.476.7.2022.AK), a podjęto je w dn. 03.08.2023 r. (data odbioru postanowienia z dn. 01.08.2023 r., znak pisma: DI-KZ.4125.476.8.2022.AK). Do wniosku o podjęcie zawieszonego postępowania złożonego w dn. 29.06.2023 r. dołączono kolejny zamienny projekt budowlany. W dn. 7.12.2023 r. wypożyczono projekt budowlany w celu naniesienia poprawek. Zwrot prawidłowo sporządzonej dokumentacji projektowej w dn. 08.01.2024 r.

Po analizie dokumentacji zdjęciowej stanu obecnego oraz dokumentacji projektowej należy stwierdzić, że brak przeciwwskazań konserwatorskich w przedmiotowej sprawie. Na podstawie art. 96 ust. 2, art. 6 ust. 1 p.1 lit. b, 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:

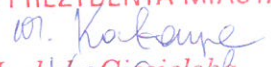
- Miejski Konserwator Zabytków może wznowić postępowanie w sprawie wydanego pozwolenia a następnie zmienić je lub cofnąć, w drodze decyzji, jeżeli w trakcie wykonywania badań, prac, robót lub innych działań określonych w pozwoleniu wystąpiły nowe fakty i okoliczności, mogące doprowadzić do uszkodzenia lub zniszczenia zabytku (art. 47 ust. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami);
- **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);

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 rzec 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.
3. Zgodnie z art. 107d ustawy z dn. 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami: kto bez pozwolenia albo niezgodnie z zakresem 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.

Nie podlega opłacie skarbowej
na podstawie art. 2 ust. 4 pkt 2 lit. 1
ustawy o opłacie skarbowej


(imię, nazwisko, stanowisko służbowe pracownika)

z up. PREZYDENTA MIASTA

Izabela Ciesielska
Miejski Konserwator Zabytków

Otrzymują:

1. Pełnomocnik Adresata wraz z 1 egz. projektu budowlanego opieczetowanym i oznakowanym znakiem sprawy; (zwrot 4 egz. projektu budowlanego niezaakceptowanego i nieopieczetowanego)
2. Gmina Zielona Góra, Departament Rozwoju Miasta Biuro Obrotu Nieruchomościami, ul. Podgórna 22, 65-424 Zielona Góra [dotyczy działki nr 212/30 obręb 0019]

Do wiadomości:

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