

## PROJEKT BUDOWLANY

NAZWA OPRACOWANIA: **OPINIE, UZGODNIENIA, POZWOLENIA I INNE DOKUMENTY** EGZ. NR \_\_\_\_\_

INWESTYCJA:	REMONT ELEWACJI I DACHU W BUDYNKU MIESZKALNYM PRZY UL. ZAMKOWA 16-16A, 65-086 ZIELONA GÓRA. Na działkach 212/30 oraz 212/24, jedn. Ewid. 086201_1.0019.AR_5
INWESTOR:	WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA ZAMKOWA 16/16A UL. ZAMKOWA 16-16A, 65-086 ZIELONA GÓRA
JEDNOSTKA PROJEKTOWA:	Biuro usług projektowo-wykonawczych „ARCHPEAK” Paweł Wyczalkowski Zielona Góra 65-022 ul. Sulechowska 33/2

## II. SPIS ZAWARTOŚCI OPRACOWANIA

I.	STRONA TYTUŁOWA .....	1
II.	SPIS ZAWARTOŚCI OPRACOWANIA .....	1
III.	OPINIA GEOTECHNICZNA .....	2
IV.	INFORMACJA BIOZ.....	2
V.	STRATYGRAFIA .....	4
VI.	UZGODNIENIA MIEJSKIEGO KONSERWATORA ZABYTKÓW .....	5

### III. OPINIA GEOTECHNICZNA

-Nie dotyczy, budynek istniejący

### IV. INFORMACJA BIOZ

#### 1. DANE INWESTYCJI

INWESTYCJA:	<b>REMONT ELEWACJI I DACHU W BUDYNKU MIESZKALNYM PRZY UL. ZAMKOWA 16-16A, 65-086 ZIELONA GÓRA.</b> Na działkach 212/30 oraz 212/24, jedn. Ewid. 086201_1.0019.AR_5
INWESTOR:	<b>WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA ZAMKOWA 16/16A</b> <b>UL. ZAMKOWA 16-16A, 65-068 ZIELONA GÓRA</b>
JEDNOSTKA PROJEKTOWA:	Biuro usług projektowo-wykonawczych „ARCHPEAK” Paweł Wyczałkowski Zielona Góra 65-022 ul. Sulechowska 33/2

#### 2. ZAKRES ROBÓT DLA ZAMIERZENIA INWESTYCYJNEGO

- Remont elewacji z odtworzeniem historycznego podziału
- Renowacja detalu architektonicznego, znajdującego się na budynku.
- Wymiana orynnowania
- Demontaż obróbek blacharskich
- Remont dachu
- Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej części wspólnych
- Ocieplenie dachu
- Wymiana poszycia dachu
- Remont bramy wjazdowej na działce 212/30

#### 3. ELEMENTY ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI, KTÓRE MOGĄ STWARZAĆ ZAGROŻENIE BEZPIECZEŃSTWA I ZDROWIA LUDZI

Budynek w trakcie prowadzenia robót remontowych może być użytkowany przez mieszkańców. Należy zwrócić szczególną uwagę na właściwe zabezpieczenie wejścia do budynku, przyległych do budynku chodników, dojazdów i parkingów. Ponadto należy zwrócić uwagę na wystające poza obrys dachu gzymsy.

#### 4. PRZEWIDYWANE ZAGROŻENIA WYSTĘPUJĄCE PODCZAS REALIZACJI ROBÓT BUDOWLANYCH

W trakcie budowy wykonywane będą roboty o podwyższonym poziomie ryzyka stwarzające zagrożenie bezpieczeństwa i zdrowia ludzi:

- a) związane z wykonywaniem robót na wysokości (pow. 5 m)
- b) związane z robotami rozbiórkowymi – możliwość upadku z wysokości, możliwość przewrócenia – zawalenia się fragmentów ścian oraz innych elementów konstrukcyjnych, przed przystąpieniem do rozbiórki należy wydzielić strefy niebezpieczne, oraz dokonać zabezpieczenia dróg komunikacyjnych,
- c) związane z robotami murarskimi
- d) związane z właściwym zabezpieczeniem placu budowy (budynek użytkowany w trakcie wykonywania robót)
- e) związane z możliwością wystąpienia złych warunków atmosferycznych

Ad. a) roboty niosące ryzyko upadku z wysokości ponad 5 m to wszelkie roboty wykonywane powyżej 1 piętra (rozbiórkowe, ciesielskie, dekarские, murowane, tynkarskie). W trakcie tych robót mogą wystąpić zagrożenia:

- upadek pracownika,
- upuszczenie narzędzia roboczego,
- upadek montowanego elementu lub materiału budowlanego.



Ad. b) z uwagi na prace rozbiórkowe należy:

- odłączyć prąd
- należy zapewnić stały dostęp pracowników do telefonu alarmowego, apteczki oraz środków i urządzeń gaśniczych,
- teren budowy należy zabezpieczyć przed wejściem osób postronnych,
- nie można zastawiać dróg ewakuacyjnych ani hydrantów przeciw-pożarowych,

Ad. d) z uwagi na eksploatację budynku w trakcie wykonywania robót istnieje możliwość zagrożenie zdrowia osób przebywających w budynku (zabezpieczenie okien i balkonów), a także osób wchodzących i wychodzących z budynku. Ponadto na plac budowy mogą wejść osoby niepowołane.

Ad. e) przewidzieć zagrożenie związane z nagłym pogorszeniem się warunków atmosferycznych – wystąpienie opadów deszczu, śniegu, wyładowań atmosferycznych, wiatrów o prędkości powyżej 10 m/s zarówno w trakcie wykonywania robót jak i przewidzianych przerw w pracy.

## **5. ŚRODKI TECHNICZNE I ORGANIZACYJNE ZAPOBIEGAJĄCE NIEBEZPIECZEŃSTWOM WYNIKAJĄCYM Z WYKONYWANIA ROBÓT BUDOWLANYCH**

związane z wykonywaniem robót na wysokości

- Należy zastosować pasy lub szelki bezpieczeństwa z krótkimi linami umocowanymi do stałych elementów konstrukcyjnych lub lin asekuracyjnych albo prace wykonywać z pomostów otoczonych barierami o wysokości 1,1 m. Pomosty mogą być stałe, rozbieralne lub mechaniczne, ruchome.

związane z właściwym zabezpieczeniem placu budowy

- Oznaczyć strefy niebezpieczne, zagrożone spadaniem przedmiotów, ustawiając bariery ochronne, osłony, taśmy ostrzegawcze w przepisowych odległościach od budynku oraz rozmieścić tablice ostrzegawcze. Wejścia do budynków oraz przejścia w strefie zagrożonej zabezpieczyć daszkami ochronnymi z materiału dostatecznie wytrzymałego na przebicie przez spadające przedmioty. Daszki winny być nachylone pod kątem 45° w kierunku źródła zagrożenia, wysokość daszków min. 2,40 m, szerokość, co najmniej o 1 m większe od szerokości przejścia. Przyjąć odpowiedni sposób zabezpieczenia balkonów i okien budynku. Zapewnić bezpieczną i sprawną komunikację umożliwiającą szybką ewakuację na wypadek pożaru, awarii poprzez:
  - określenia miejsca i sposobu oznaczenia dróg komunikacyjnych i ewakuacyjnych
  - zgromadzenie na placu budowy podstawowego sprzętu p.poż.
  - posiadać apteczkę ze środkami pierwszej pomocy.

warunki atmosferyczne

- W przypadku pogorszenia się warunków atmosferycznych – wystąpienia opadów deszczu śniegu, wyładowaniami atmosferycznymi, silnego wiatru powyżej 10 m/s – roboty budowlane należy przerwać.

## **6. UWAGI KOŃCOWE**

Przechowywanie dokumentacji budowy oraz dokumentów niezbędnych do prawidłowej eksploatacji maszyn i urządzeń technicznych winno być w pomieszczeniu.

## V. STRATYGRAFIA

**ELEWACJA KAMIENICY  
PRZY ul. ZAMKOWEJ 16  
W ZIELONEJ GÓRZE  
BADANIA KOLORYSTYKI ELEWACJI FRONTOWEJ.**



Opracowała renowator zabytków architektury  
Agata Olszewska-Kniaź  
Zielona Góra 2022

**URZĄD MIASTA**  
Zielona Góra



## **1. IDENTYFIKACJA BUDYNKU**

Budynek wielokondygnacyjny usytuowany w Zielonej Górze przy ulicy Zamkowej 16. Obiekt nie wpisany do rejestru zabytków.

Cel badań to ustalenie kolorystyki niezbędnej do podjęcia prac remontowych.

## **2. OPIS BUDYNKU**

Dom mieszkalny winiarnia. Budynek dwu kondygnacyjny plus poddasze, datuje się na 1910 r.

Wzniesiony na rzucie litery L część budynku od ulicy Zamkowej czteroosiowa, boczna trzyosiowa, ścięty narożnik jednoosiowy. Dach na budynku płaski. Od strony dziedzińca drewniana wystawka na wysokości pierwszej kondygnacji zamknięta pięcioma półkolistymi oknami.

Kondygnacja I: część boniowana odcięta od góry podwójnym gzymsem, pomiędzy którymi pod oknami znajdujemy płyciny z floralnym detalem.

Kondygnacja II: zachowana w bardzo złym stanie oryginalna wyprawa tynkarska przekryta cementową warstwą wtórną, prawie całkowicie zdegradowała warstwę oryginału. Nad oknami prosty naczółek.

Zwarta bryła. W bocznej części partii przyziemia usytuowano wejście do budynku. Zachowane oryginalne drzwi otoczone oryginalną chesanką z zaprawy

W partii szczytowej znajdują się prostokątne okna strychowe nad nimi drewniany okap podparty gipsowymi krokosztynami.

Prosta elewacja ze stylowym detalem w całości tynkowana, boniowana i uzupełniona detalem gipsowym na ściętym narożniku detal floralny z charakterystycznymi dla tego budynku winoroślami i dwoma zwróconymi do siebie ptakami wykonany z narzutu z ręki technice zaprawy. Kondygnacje podzielone podwójnym gzymsem. Okna pierwszej kondygnacji otoczone boniowaniem, natomiast drugiej i trzeciej kondygnacji opatrzone są opaską okna drugiej kondygnacji zwieńczone są dodatkowo naczółkami.

Elewacja od podwórza w złym stanie technicznym. Wejście do budynku usytuowane po lewej stronie zachowana oryginalna wystawka drewniana przy drugiej kondygnacji. Tynk gładki uziarnienie do 0,6 mm, pokryty licznymi naprawami współczesną zaprawą cementową. Okna pierwszej kondygnacji wykończone podokiennikami, drugiej i trzeciej opaski wokół okien.

## **3. STAN ZACHOWANIA**

W ogólnej ocenie stan zachowania budynku nie jest dobry. Liczne odparzenia i stan degradacji wyprawy tynkarskiej spowodowany przekryciem warstwą cementową współczesną wymagają szybkiej interwencji remontowej. Na powierzchni tynkowanej warstwa cementowa oraz kilka warstw malarskich.

#### 4. BADANIE KOLORYSTYKI

Badania kolorystyki tynku i elementów drewnianych wykonane In situ bezpośrednio na obiekcie.

##### SCHEMAT ODKRYWEK





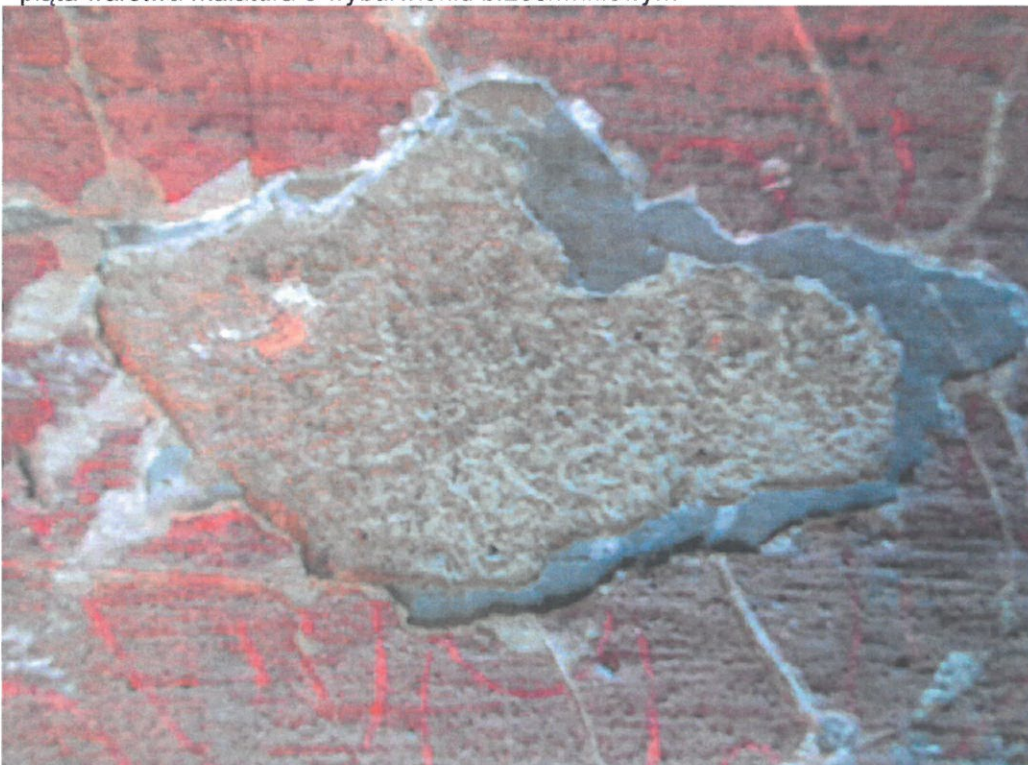
**Odkrywka 1 detal (fot.1) :**

- pierwsza warstwa gips ceramiczny
- druga malatura historyczna o zabarwieniu ochry
- trzecia warstwa malatura współczesna o zabarwieniu szarym mocno przybrudzonym



**Odkrywka 2 tło (fot. 2) :**

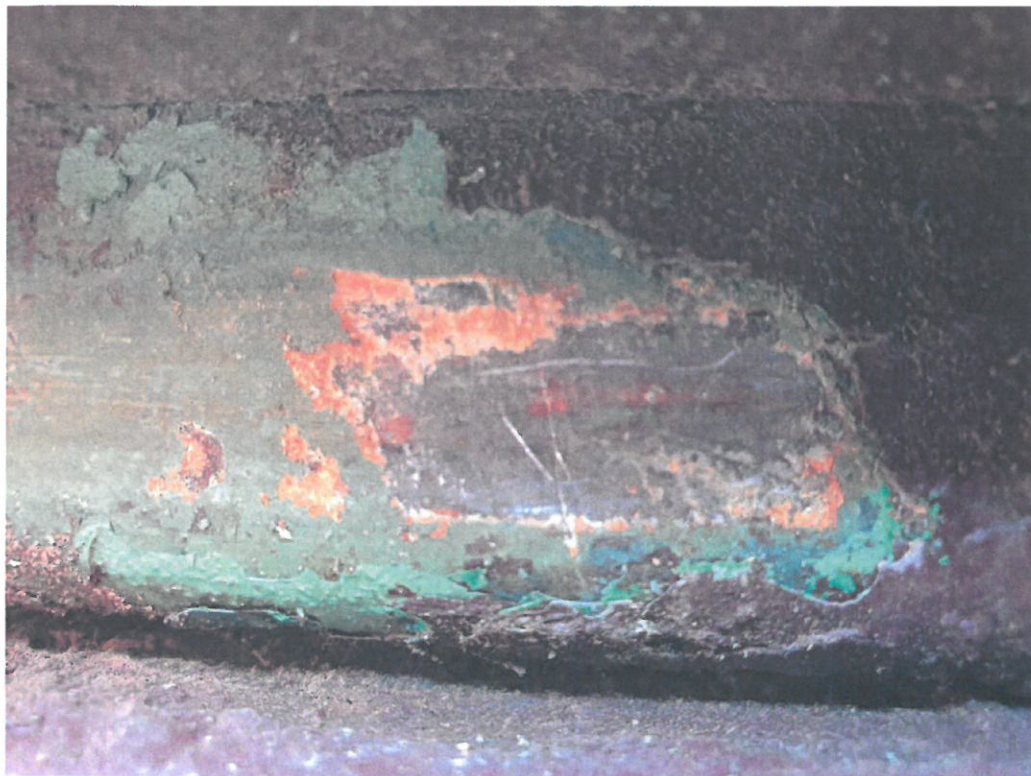
- pierwsza warstwa zaprawy na bazie piasku kwarcowego i spoiwa wapiennego z dodatkiem niewielkim cementu grubość warstwy ok. 2 cm uziarnienie do 0,6 mm
- druga warstwa farba o wybarwieniu jasnym przełamany w odcieniu ochry
- trzecia warstwa cienka warstwa wyprawy na bazie cementu w kolorze szarym
- czwarta warstwa cienka wyprawa cementowa
- piąta warstwa malatura o wybarwieniu brzoskwiniowym





**Odkrywka 3 stolarka drzwi frontowe (fot.3):**

- pierwsza warstwa malatura w kolorze ochry
- kolejne warstwy wtórne farby olejnej w kolorach bieli, szarości, zieleni, brązu



**Odkrywka 4 detal ciągniony (fot.4):**

- pierwsza warstwa zaprawy na bazie piasku kwarcowego i spoiwa wapiennego z dodatkiem niewielkim cementu grubość warstwy ok. 2 cm uziarnienie do 0,6 mm
- druga warstwa malatura w kolorze ochry
- trzecia warstwa malatura w kolorze szarym
- czwarta warstwa malatura w kolorze brązu





**Odkrywka 5 girlanda z ptakami (fot.6 ):**

Girlanda wykonana z narzutu zaprawa betonowa.

- na zaprawie betonowej współczesna warstwa malarska



**Odkrywka 6 stolarka drzwi frontowe (fot.11 ):**

- pierwsza warstwa malatura w kolorze ochry

- kolejne warstwy wtórne farby olejne w kolorach szarości, zieleni, brązu





## Podsumowanie

Na podstawie odkrywek ustalona została kolorystyka i faktura poszczególnych partii budynku. Użyto wzornika REMMERS do części tynkowanej i NCS do elementów drewnianych.

Wyprawa tynkarska uziarnienie do 0,6 mm

### Kolorystyka

Przyziemie	Olivocker 14-6
Kondygnacje 2,3,	Olivocker 14-6
Detal gipsowy i ciągniony	Olivocker 14-4
Detal girlanda	niemalowany
Drzwi front i	
elewacja podwórzowa	
wystwka,	NCS S 3050—Y30R

### 3. DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



1. Widok na elewację obecnie



2. Widok na elewację obecnie front





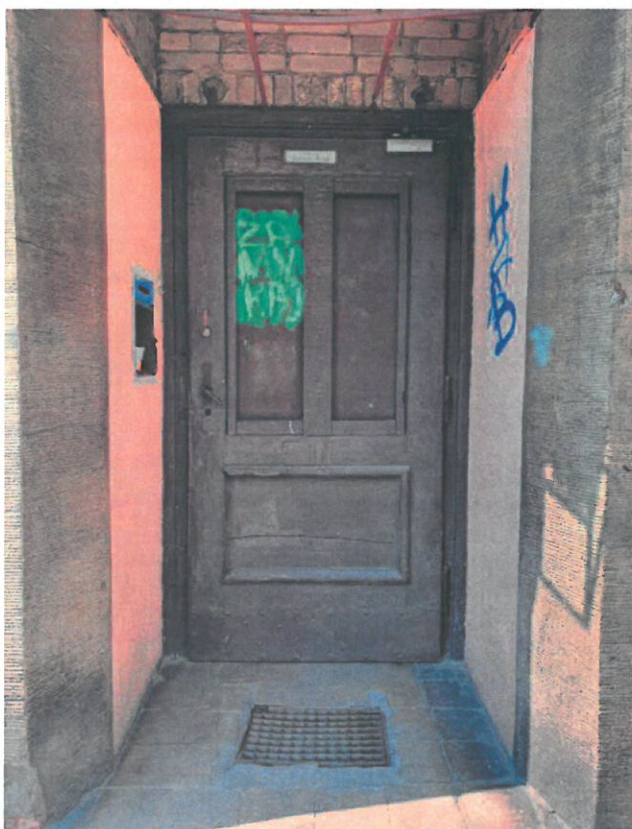
3. Płycina gipsowa drugiej kondygnacji



4. Okno detal ciążniony i naczółek druga kondygnacja



5. Detal gipsowy pod okapem



5. Drzwi wejściowe





5. Obramienie otworu wejściowego

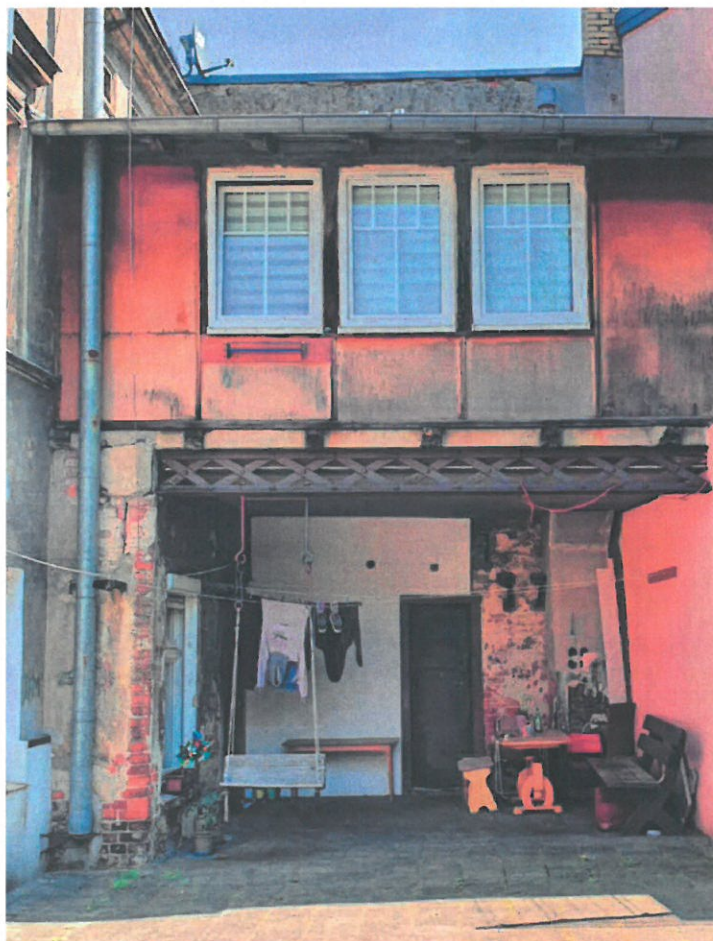


6. Detal w technice tynkarskiej wykonany z narzutu



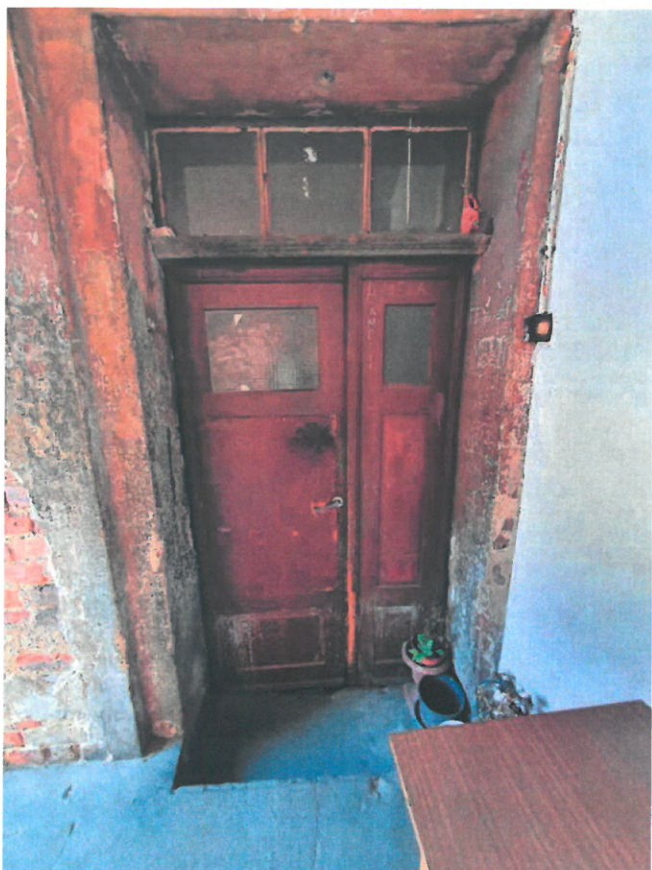


7. Elewacja widok od podwórza



10. Wystawka drugiej kondygnacji





11. Stolarka drzwiowa od podwórza.



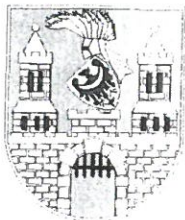


## VI. UZGODNIENIA MIEJSKIEGO KONSERWATORA ZABYTKÓW

**URZĄD MIASTA**  
**Zielona Góra**







## 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 splekanych, 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 kolców 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:

- ⇒ wymianę stolarki okiennej na klatce schodowej (1 szt.) w elewacji podwórzowej na nową z pcv w okleinie drewnopodobnej (białej)
- ⇒ wymianę współczesnej stolarki drzwiowej w elewacji południowej (1 szt.)
- ⇒ wymianę okien piwnicznych (4 szt.)
- ⇒ wymianę 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 Wyczałkowski” 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

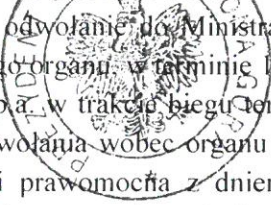


administracyjnego. Postanowieniem z dn. 07.10.2022 r. (znak pisma: DI-KZ.4125.476.3.2022.AK) zawieszono postępowanie (data odbioru na zwrotce: 12.10.2022 r.). Na wniosek Wspólnoty Mieszkaniowej postępowanie podjęto w dn. 23.12.2022 r. (data doręczenia postanowienia o podjęciu zawieszonego postępowania, 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.

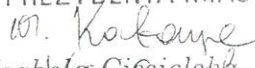
**Ponadto informuje się, że:**

- 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);

- 
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.
  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

**URZĄD MIASTA**  
**Zielona Góra**

**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.