



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.4125.711.2022.KK
RISS 5761717

Zielona Góra, dn. ²⁴listopada 2022 r.

✓ Wspólnota Mieszkaniowa
ul. Strzelecka 12 w Zielonej Górze
reprezentowana przez
pełnomocnika- Dorotę Krupkę
ul. Ochla-Henryka Łasaka 1
66-006 Zielona Góra

D E C Y Z J A

Na podstawie art. 6 ust. 1 p.1 lit. c), 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 § 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 2021 r., poz. 81), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks Postępowania Administracyjnego (Dz.U.2022r. poz. 2000), 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) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 06.10.2022r. zgłoszonego przez Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. Strzeleckiej 12 w Zielonej Górze reprezentowaną przez pełnomocnika - Dorotę Krupkę, ul. Ochla-Henryka Łasaka 1, 66-006 Zielona Góra, uzupełnionego dn. 14.10.2022

Miejski Konserwator Zabytków udziela pozwolenia

na prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków jakim jest budynek przy ul. Strzeleckiej 12 w Zielonej Górze wpisany do rejestru zabytków pod nr 1829 w zakresie remontu elewacji i dachu.

Zakres prac obejmuje:

1. Elewacje

- demontaż wsporników, obróbek blacharskich, parapetów, rur spustowych, rynien,
- usunięcie kratki wentylacyjnej w blendzie okiennej piwnicy, otwór poszerzyć i zamontować dwie kratki metalowe malowane w kolorze elewacji,
- uporządkowanie przebiegających na elewacji przewodów,
- naprawa murów i elementów tynkowanych elewacji:
- ✓ z cokołu i elewacji należy usunąć tynk odparzony, spękany, o słabej przyczepności, z zachowaniem szczególnej ostrożności ze względu na boniowanie widoczne w warstwie historycznej tynku fasady oraz przy profilach detali,
- ✓ w miejscu większych spękań oraz nad spękanymi nadprożami należy wykonać naprawę przez wzmocnienie murów w systemie wklejania prętów w spoiny (system Helifix, Festmur lub równoważny)
- ✓ cegły spękane i zmruszałe należy wymienić na nowe o tożsamy parametrach, na zaprawie mineralnej o klasie jak istniejąca,
- ✓ likwidacja mniejszych spękań w murach za pomocą zaprawy lub iniekcji zamykającej i wypełniającej rysy 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 wapienno – trassowa do wypełniania pustek, szczelin i pęknięć w murach z cegły i kamienia)

- tynk o dobrej przyczepności należy ostrożnie oczyścić z warstwy farby, następnie zmyć parą wodną z dodatkiem środka biodegradowalnego i pomocniczo doczyścić za pomocą miękkich szczotek,
- wzmocnienie tynku środkiem gruntującym i wypełniającym rysy np. Baunit UniversalGrund Rissfullend,
- większe ubytki tynków uzupełnić zaprawą mineralną o parametrach, uziarnieniu fakturze jak istniejące; drobne spękania poszerzyć i wypełnić zaprawą jak element, na detalach wyostrzyć rysunek,
- wykonanie izolacji poziomej w spoinach poziomych muru z zastosowaniem kremu iniekcyjnego typu Kiesol C, Weber.tec 946 lub równoważnym,

Uwaga! – wykonanie izolacji w elewacji frontowej w poziomie pierwszej spoiny od terenu,

- uzupełnienie tynków zaprawą mineralną o fakturze jak istnieje wyprawy tynkarskie,
- wykonanie na elewacjach bocznych opasek okiennych rytych w tynku oraz pasów poziomych i pod linią połaci dachu o szerokości jak istniejące,
- w miejscach ubytków i przemurowań należy wykonać nowy tynk mineralny np. gotowe mieszanki tynków zgodnych z WTA, do stosowania w obiektach zabytkowych (Baunit, Keim, Remmes lub równoważne), tynk o uziarnieniu jak na elementach istniejących,
- tynki wyrównać masą szpachlową z mikrowłóknami, zagruntować i pomalować w kolorystyce wg wzornika KEIM Historisch: elewacja -50018, detal architektoniczny, kominy - 50019, drewniane elementy konstrukcji dachu, obudowa lukarn, elementy zadaszenia nad wejściem w kolorystyce wg wzornika NCS S 7020-Y30R,

Uwaga!

Należy zachować fakturę istniejących tynków.

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

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

- renowacja detali: naprawa i renowacja elementów architektonicznych: gzymsy wieńczący, podokienne, gładkie opaski i tynkowane parapety, boniowanie:

a) przy naprawie i uzupełnieniu płaskich detali (parapety, opaski) należy odtworzyć rysunek detali 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 ciągnionych:

- prace należy przeprowadzić z odtworzeniem ubytków w technice oryginału w oparciu o wzorniki wykonane z natury, należy przygotować wzorniki do robót ciągnionych 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 zmurszała 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 dodatkiem środka biodegradowalnego i pomocniczo doczyścić za pomocą skrobaków sztukatorskich i miękkich szczotek,

- po czyszczeniu detali tynkowanych na elewacji frontowej należy wzmocnić strukturalnie pozostające tynki przez nasączenie roztworem krzemionki organicznej lub wzmocnić środkiem na bazie estru kwasu krzemowego,

- w miejscach ubytków i przemurowań należy wykonać nowy tynk mineralny, zaleca się stosowanie gotowych mieszanek tynków zgodnych z WTA, do stosowania w obiektach zabytkowych (Baunit, Keim, Remmes lub równoważne), tynk o uziarnieniu jak na elementach istniejących,

- głębokie ubytki detali zrekonstruować metodami: z narzutu i ciągnioną, wykorzystując materiały do stosowania na zabytkach, zgodne z WTA. Profile ciągnione wykonać za pomocą wykonanych wzorników metodą tradycyjnego wyciągania profili elewacyjnych,

- drobne ubytki uzupełnić zaprawą sztukatorską lub gipsem sztukatorskim z ręki, odtwarzając brakujący fragment, drobne spękania poszerzyć i wypełnić zaprawą jak element, pozostałe odcinki odnowić i wyrównać za pomocą szpachli sztukatorskiej

- po renowacji detale należy zagruntować środkiem głęboko-gruntującym, zalecany środek gruntujący wypełniający rysy,
- naprawiony detal powinien mieć wyraźny, wyostrzony rysunek profilu
- malowanie naprawionych i zagruntowanych detali dwukrotnie silikatowymi farbami fasadowymi.
- renowacja stolarki - dwuskrzydłowe drzwi z nadświetlem:
 - ✓ 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 flekowanie drewnem gatunkowo zbliżonym do istniejącego, z zachowaniem kierunku słoju, fleki kleić jednostronnie, mniejsze ubytki i spękania uzupełnić szpachlą lub kitem do drewna z mączką drzewną
 - ✓ brakujące elementy wykonać na wzór istniejących elementów wg pomiaru z natury
 - ✓ dopasowanie i uszczelnienie skrzydeł,
 - ✓ zamki, klamki, zawiasy, szyldy i inne elementy metalowe należy oczyścić mechanicznie i chemicznie z korozji, poprawić ich mocowanie do drewna, pomalować w kolorystyce wg wzornika NCS S 7000 N (grafitowy),
 - ✓ elementy drewniane przed malowaniem należy wyszlifować papierem ściernym o odpowiedniej gradacji, odkurzyć i odłuścić,
 - ✓ w przeszkleniach nadświetla należy dokładnie oczyścić szpros i szkło, spękane i zniszczone szkło wymienić na nowe szkło bezpieczne,
 - ✓ zagruntowanie elementów celu zmniejszenia chłonności podłoża,
 - ✓ malowanie farbą do drewna w kolorystyce wg wzornika NCS S 5540-G20Y (kolor ciemnozielony) półmat,
- obróbki parapetów na gzymsach podokiennych: oczyszczenie, uzupełnienie spękań i ubytków, wyrównanie z dodatkiem środków uszczelniających, ze spadkiem na zewnątrz, zabezpieczenie szlamem izolacyjnym,
- obróbki gzymsu wieńczącego - obróbka z blachy cynkowo-tytanowej patynowanej,
- prace wykończeniowe na elewacji frontowej: czyszczenie, prostowanie i dopasowanie szafek przyłączy i malowanie w kolorze elewacji,

2. Dach:

- usunięcie starego pokrycia z dachówki, demontaż obróbek blacharskich, łat, anten, wyłazów i pozostałych elementów występujących na dachu,
- demontaż okien połaciowych w części mieszkalnej (do ponownego montażu)
- demontaż obróbek blacharskich i blaszanej obudowy lukarn,
- remont elementów konstrukcji dachu - zabezpieczenie i naprawa drewnianych elementów więźby dachowej i połączeń z belkami stropowymi: skorodowane i porażone elementy – do wymiany na nowe o takim samym przekroju, wymiarach i parametrach jak istniejące, z zachowaniem właściwych połączeń ciesielskich;
- wszystkie elementy konstrukcji należy oczyścić szczotkami stalowymi do zdrowego drewna
- elementy osłabione wzmocnić bezbarwnym preparatem wzmacniającym do drewna konstrukcyjnego np. V33 lub równoważne,
- ubytki powyżej 3cm grubości uzupełnić nowym drewnem impregnowanym o klasie jak istniejące, mniejsze pęknięcia uzupełnić kitem do drewna z mączką drzewną i wyszlifować
- istniejące krokwie części stromej po ociosaniu i oczyszczeniu należy wzmocnić wykonując jednostronnie nadbitki z bali impregnowanych
- wyremontowaną konstrukcję dachu zaimpregnować metodą smarowania, a miejsca niedostępne metodą oprysku, zgodnie z instrukcją preparatu (impregnacja środkiem grzybo-owado- i ogniochronnym np. FOBOS M4),
- remont kominów: rozbiórka kominów ponad dachem i przemurowanie do pierwotnej wysokości, otynkować, pomalować w przyjętej kolorystyce,
- ocieplenie ścianek bocznych i daszków lukarn wełną mineralną,
- wykonanie pokrycia dachu stromeego oraz daszków lukarn z dachówki ceramicznej karpiówki w kolorze naturalnej czerwieni ułożonej podwójnie w koronkę,

Uwaga! Konkretny model dachówki należy przedłożyć do akceptacji służbom konserwatorskim

- wymiana okienka wyłazowego w miejsce istniejącego,
- montaż zdemontowanych okien połaciowych z nowymi kołnierzami,
- montaż folii zbrojonej wysoko paro-przepuszczalnej,
- wykonanie obróbek blacharskich,

- uzupełnienie ocieplenia stropu nad częścią mieszkanią pod poddaszem nieogrzewanym przy pomocy wełny mineralnej,
- uzupełnienie ocieplenia połaci dachu w strefie mieszkania na poddaszu przy pomocy wełny mineralnej,
- montaż rozbijaczy śniegu w kolorze dachówki, nowych wywietrzaków, stopni i ławy kominiarskiej
- wymiana rynien i rur spustowych z blachy tytan-cynk patynowanej

3. Roboty uzupełniające:

- wykonanie daszka nad drzwiami w elewacji tylnej, o konstrukcji drewnianej, z poszyciem z dachówki,
- wykonanie opaski z otoczków wzdłuż elewacji szczytowej i tylnej,

Realizacja zgodnie z „Projektem architektoniczno-budowlanym z elementami projektu technicznego. Remont i renowacja elewacji oraz remont pokrycia dachu zabytkowego budynku wielorodzinnego, Zielona Góra, ul. Strzelecka 12” oraz badaniami stratygraficznymi autorstwa mgr inż. arch. Doroty Krupki z września 2022 r.

Termin ważności decyzji: 31 grudnia 2025 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;
- powołanie/kierowanie pracami konserwatorskimi, pracami restauratorskimi przez osoby spełniające wymagania, o których mowa w art. 37a 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. 37a ustawy, oświadczenia osoby o przyjęciu przez tę osobę obowiązku kierowania/ wykonywania prac konserwatorskich, prac restauratorskich;
- 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.);

Uzasadnienie

Planowana inwestycja dotyczy budynku przy ul. Strzeleckiej 12 w Zielonej Górze, który jest wpisany do rejestru zabytków województwa lubuskiego pod nr 1829 na podstawie decyzji z dn. 30.03.1965r.

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 06.10.2022 r. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Strzeleckiej 12 w Zielonej Górze reprezentowana przez pełnomocnika - Dorotę Krupkę, ul. Ochla-Henryka Łasaka 1, 66-006 Zielona Góra złożyła wniosek w sprawie remontu i renowacji elewacji oraz remontu dachu budynku przy ul. Strzeleckiej 12 w Zielonej Górze. Do wniosku dołączono uchwałę wspólnoty mieszkaniowej, opłatę skarbową, zgodę właściciela sąsiednich działek na działania związane z planowanym remontem budynku przy ul. Strzeleckiej 12 w ich

granicach, projekt budowlany. W dn. 14.10.2022 r. wniosek uzupełniono o oryginał pełnomocnictwa, uchwałę w sprawie wykonania remontu, umowę o zarządzaniu nieruchomością wspólną. Analizując dokumenty złożone w sprawie stwierdzono, że przewidziane prace związane z wykonaniem remontu dachu i elewacji budynku przy ul. Strzeleckiej 12 w zakresie określonym w projekcie budowlanym są dopuszczalne ze stanowiska konserwatorskiego i nie będzie miało negatywnego wpływu na wartości kulturowe budynku oraz przyczyni się do polepszenia stanu technicznego obiektu.

Wobec powyższego na podstawie art. 96 ust. 2, art. 36 ust. 1 p.1, art. 6 ust. 1 p.1 lit. c) 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 zgód 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 t.j.)
 - 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).

Powinno być

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, chyba że przepisy prawa powszechnie obowiązującego stanowią inaczej.

2. Zgodnie z art. 127a i art. 130 § 4 k.p.a. w trakcie bieżącego 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.

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 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.

z up. PREZYDENTA MIASTA

Izabela Ciesielska
Miejski Konserwator Zabytków

Otrzymuje

1. adresat wraz z 2 egz. projektu budowlanego i 1 egz. badań stratygraficznych,

Do wiadomości:

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków, ul. Kopernika 1, 65-063 Zielona Góra.
KK. 5761710

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

M. G. Nowak
(imię, nazwisko, stanowisko służbowe pracownika)