

**RUDNER**PROJEKTOWANIE NADZÓR  
KOSZTORYSOWANIE W BUDOWNICTWIE

INWESTOR:	Gmina Jemielnica 47-133 Jemielnica ul. Strzelecka 67
NAZWA ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO:	Rozbiórka garażu
ADRES OBIEKTU BUDOWLANEGO:	47-133 Jemielnica ul. Wiejska 43a dz. 1164

ZESPÓŁ AUTORSKI	IMIĘ NAZWISKO	SPECJALNOŚĆ, NUMER UPRAWNIENÍ BUDOWLANYCH	ZAKRES OPRACO- WANIA	DATA OPRACO- WANIA	PODPS
Opracował	mgr inż. Henryk Rudner	Konstrukcyjno- budowlana 7/93/Op		12.2021	

STAROSTWO POWIATOWE  
w Strzelcach Opolskich  
WYDZIAŁ ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANY  
Zał. Nr 1 do decyzji  
Znak UA 6741.14.2022.Pk  
z dnia 29.03.2022z up. Starosty  
  
Teresa Wanecka  
Naczelnik Wydziału  
Architektoniczno-Budowlanego



Opole, dnia 8.03.2022 r.

ZN.5181.16.2022.JH

### **Pozwolenie nr 134/N/2022**

Na podstawie art. 36 ust. 1 pkt. 1, art. 6 ust. 1 pkt 1 litera c, art. 7 pkt 1, art. 89 pkt 2 i art. 91 ust. 4 pkt 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. - Dz. U. z 2021 r. poz. 710 ze zm.) oraz 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 ze zm.), a także art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. - Dz.U. z 2021 r., poz. 735 ze zm.),

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 24.01.2022 r., wpływ w dniu 08.02.2022 r. złożonego przez Gminę Jemielnica, ul. Strzelecka 67, 47-133 Jemielnica, reprezentowaną przez pełnomocnika pana Henryka Rudnera, ul. Blokowa 2, 47-100 Strzelce Opolskie, w sprawie wydania pozwolenia na prowadzenie robót budowlanych polegających na rozbiórce budynku garażu zlokalizowanego w Jemielnicy przy ul. Wiejskiej 43a na działce nr 1164, na obszarze założenia ruralistycznego starego osiedla miejscowości Jemielnica, wpisanego do rejestru zabytków województwa opolskiego pod nr 133/57, decyzją z dnia 12.09.1957 r.;

### **Opolski Wojewódzki Konserwator Zabytków pozwala**

na prowadzenie robót budowlanych w zakresie rozbiórki budynku garażu zlokalizowanego w Jemielnicy przy ul. Wiejskiej 43a na działce nr 1164, wg załączonej do wniosku dokumentacji opracowanej przez mgr inż. Henryka Rudnera pn. "Rozbiórka garażu" z grudnia 2021 roku, uzgodnionej pod nr ZN.5181.16.2022.JH.

**Niniejsze pozwolenie posiada termin ważności do 31 grudnia 2023 r.**

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.

#### **Uzasadnienie:**

W dniu 08.02.2022 r. do Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Opolu wpłynął wniosek z dnia 24.01.2022 r. Gminy Jemielnica, reprezentowanej przez pełnomocnika pana Henryka Rudnera, w sprawie wydania pozwolenia na prowadzenie robót budowlanych polegających na rozbiórce budynku garażu zlokalizowanego w Jemielnicy przy ul. Wiejskiej 43a na działce nr 1164.



Objęty wnioskiem obiekt zlokalizowany jest na obszarze założenia ruralistycznego starego osiedla miejscowości Jemielnica, wpisanego do rejestru zabytków województwa opolskiego pod nr 133/57, decyzją z dnia 12.09.1957 r.

Do wniosku załączono część projektu budowlanego mgr inż. Henryka Rudnera pn. "Rozbiórka garażu" z grudnia 2021 roku.

Podstawę rozstrzygnięcia stanowi art. 36 ust. 1 pkt 1 zgodnie, z którym pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków wymaga prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru. W myśl art. 4 pkt 1 i 2 ww. ustawy ochrona zabytków polega, w szczególności, na podejmowaniu przez organy administracji publicznej działań mających na celu zapewnienie warunków prawnych umożliwiających trwałe zachowanie zabytków oraz ich zagospodarowanie i utrzymanie oraz zapobieganie zagrożeniom mogącym spowodować uszczerbek dla wartości zabytków.

Objęty wnioskiem obiekt jest wolnostojącym garażem. Budynek zlokalizowany jest w centralnej części działki nr 1164. Jest to obiekt wzniesiony z cegły ze stropem betonowym oraz stromym dachem w konstrukcji drewnianej. Dach pokryty jest dachówką ceramiczną typu karpiówka. Zgodnie z załączoną do wniosku dokumentacją, obiekt nie jest użytkowany, a jego ogólny stan techniczny określa się jako zły. Występują pionowe pęknięcia na ścianie szczytowej od strony południowo-wschodniej, a także w nadprożu bramy wjazdowej do garażu. Mury obiektu są zawilgocone. Dach posiada liczne ubytki.

Obiekt nie posiada znaczących wartości zabytkowych. Analiza sprawy wykazała, że substancja zabytkowa jest zdegradowana, a zły stan techniczny budynku zagraża bezpieczeństwu. W związku z powyższym OWKZ dopuszcza rozbiórkę wskazanego we wniosku obiektu.

Zgodnie z treścią przytoczonego uzasadnienia orzeczono jak w sentencji.

Od decyzji niniejszej przysługuje stronom odwołanie do Ministra Kultury, Dziedzictwa Narodowego, za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia (art. 127 § 1 i 2 oraz art. 129 § 1 i 2 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. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna (art. 127a § 1 i 2 k.p.a.).



GPOLSKI WOJEWÓDZKI  
KONSERWATOR ZABYTKÓW  
Elzbieta Molak

#### **Pouczenie:**

Wnioskodawca (inwestor) i prowadzący prace (kierujący robotami, wykonawca) zobowiązani są do przestrzegania zasad i warunków prowadzenia prac (robót, badań lub innych działań), wynikających z ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w szczególności:

1) Wojewódzki konserwator zabytków wstrzymuje (na mocy decyzji) wykonywane bez jego pozwolenia lub w sposób odbiegający od zakresu i warunków określonych w pozwoleniu prace (roboty, badania lub inne

działania) przy zabytku wpisanym do rejestru lub w jego otoczeniu, a następnie wydaje decyzję:

- a) nakazującą przywrócenie zabytku do poprzedniego stanu lub uporządkowanie terenu, z określeniem terminu wykonania tych czynności, albo
- b) zobowiązującą do uzyskania pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków na prowadzenie wstrzymanych prac (robót, badań lub innych działań) przy zabytku, albo
- c) nakładającą obowiązek podjęcia określonych czynności w celu doprowadzenia wykonywanych prac (robót, badań lub innych działań) przy zabytku do zgodności z zakresem i warunkami określonymi w pozwoleniu, wskazując termin wykonania tych czynności.

Po wykonaniu obowiązku, o którym mowa pod lit. c), wojewódzki konserwator zabytków wydaje pozwolenie na wznowienie wstrzymanych prac (robót, badań lub innych działań) przy zabytku.

2) W przypadku, gdy bez wymaganego pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków lub w sposób odbiegający od zakresu i warunków określonych w pozwoleniu wykonano przy zabytku wpisanym do rejestru prace (roboty, badania lub inne działania), wojewódzki konserwator zabytków wydaje decyzję:

- a) nakazującą przywrócenie zabytku do poprzedniego stanu lub uporządkowanie terenu, określając termin wykonania tych czynności, albo
- b) zobowiązującą do doprowadzenia zabytku do jak najlepszego stanu we wskazany sposób i w określonym terminie.

3) Osoba, która dopuściła się naruszenia przepisów o zabytkach lub naruszyła zakres i warunki określone w pozwoleniu, jest obowiązana na swój koszt wykonać czynności nakazane w decyzji, o której mowa w punkcie 1) lit. a) i c) oraz w punkcie 2).

4) Wykonawca jest zobowiązany niezwłocznie zawiadomić OWKZ o wszelkich zagrożeniach lub nowych okolicznościach ujawnionych w toku prac konserwatorskich przy zabytku, które mogą mieć wpływ na stan zachowania zabytku. W takich przypadkach WKZ jest zobowiązany wydać wykonawcy odpowiednie zalecenia w terminie nie późniejszym niż 7 dni od dnia przyjęcia zawiadomienia, może również wydane pozwolenie zmienić lub je cofnąć.

5) Art. 107d.

1. Kto bez pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków podejmuje działania, o których mowa w art. 36 ust. 1 pkt 1–5, podlega karze pieniężnej w wysokości od 500 do 500 000 zł.

2. Kto podejmuje działania, o których mowa w art. 36 ust. 1 pkt 1–5, niezgodnie z zakresem lub warunkami określonymi w pozwoleniu wojewódzkiego konserwatora zabytków, podlega karze pieniężnej w wysokości od 500 do 500 000 zł.

5. Karę pieniężną, o której mowa w ust. 1–2, nakłada w drodze decyzji organ ochrony zabytków, który wydał pozwolenie bądź był właściwy do wydania pozwolenia.

Otrzymują (za potwierdzeniem odbioru):

1. Gmina Jemielnica,  
ul. Strzelecka 67,  
47-133 Jemielnica,  
przez pełnomocnika:  
Henryk Rudner,  
ul. Blokowa 2,  
47-100 Strzelce Opolskie.

Do wiadomości:

2. Starostwo Strzelce Opolskie,  
ul. Jordanowska 2,  
47-100 Strzelce Opolskie.

a.a. (+1 egz. projektu).



**OPIS TECHNICZNY**  
**do projektu rozbiórki garażu**  
**Lokalizacja: 47-133 Jemielnica ul. Strzelecka 43a dz. 1164**  
**Inwestor: Gmina Jemielnica ul. 47-133 Jemielnica ul. Strzelecka 67**

**1. Podstawa opracowania.**

- 1.1. Zlecenie inwestora.
- 1.2. Pomiary w terenie.
- 1.3. Mapa sytuacyjno-wysokościowa w skali 1:500.
- 1.4. Obowiązujące normy i przepisy budowlane.

**2. Opis istniejącej zabudowy.**

Działka 1164 zabudowana jest zabytkowym budynkiem byłej gospody wiejskiej oraz zabudowaniami gospodarczymi.

Była gospoda z częścią mieszkalną pełni obecnie funkcję świetlicy wiejskiej.

To obiekt w części podpiwniczony podzielony na dwie części, jedna jendokondygnacyjna mieszcząca salę do prowadzenia imprez okolicznościowych, druga o dwóch kondygnacjach użytkowych mieszcząca na parterze bar oraz lokal bo byłym sklepie wraz z zapleczem, a na I piętrze mieszkanie. Strych nieużytkowy.

Do budynku, do ściany południowo-wschodniej przylega przybudówka mieszcząca zaplecze sanitarne użytkowników oraz scenę sali.

Konstrukcja budynku murowana z kamienia wapiennego i cegły, dach stromy, konstrukcji drewnianej kryty dachówką ceramiczną karpiówką w kolorze czerwonym.

Pozostałe zabudowania to budynki gospodarcze, garaż oraz stodoła. Są to obiekty parterowe, murowane, niepodpiwniczone kryte dachami stromymi pokrytymi dachówką, papą oraz płytami azbestowymi. Budynek gospodarczy przylegający do stodoły jest o konstrukcji drewnianej, kryty dachówką.

Część budynku byłej gospody po przebudowie od kilku miesięcy jest użytkowna.

Działka mieści się w strefie "A" ochrony konserwatorskiej.

**3. Opis budynku przeznaczonego do rozbiórki.**

Budynek wolnostojący, zlokalizowany w centralnej części działki. Południową ścianą przylega do byłego gnojownika.

To obiekt murowany z cegły. Strop betonowy. Dach stromy, konstrukcji drewnianej kryty dachówką. Komin murowany z cegły. Ściany i strop tynkowane. Posadzka betonowa.

Stolarka okienna, drzwiowa i bramy drewniane.

Budynek wyposażony jest w instalację elektryczną, odłączoną od zasilania.

Obiekt powstał w drugiej połowie XX wieku, od lat wyłączony jest z użytkowania.

Stan techniczny budynku jest zły. Konstrukcyjne pionowe pęknięcia występują na ścianie szczytowej od strony południowo-wschodniej. Poza tym pęknięcia konstrukcyjne występują nad nadprożem bramy. Mury są zawilgocone między innymi przez brak izolacji przeciwwilgociowej i podciąganie wilgoci z przyległego gnojownika.

Dach z licznymi ubytkami. Konstrukcja dachu porażona. Rynny uszkodzone.

**4. Dane techniczne budynku**

- powierzchnia zabudowy – 54,37 m<sup>2</sup>
- powierzchnia użytkowa – 44,59 m<sup>2</sup>
- kubatura – 201 m<sup>3</sup>
- wysokość maksymalna w szczycie budynku – 4,5 m,
- wysokość do okapu -2,6m

Z racji lokalizacji obiektu w odległości przekraczającej połowę jego wysokości od najbliższej granicy działki - przed przystąpieniem do robót rozbiórkowych należy zgłosić rozbiórkę w Starostwie Powiatowym w Strzelcach Opolskich.

### **5. Opis zakresu i sposobu prowadzenia robót rozbiórkowych.**

Przed przystąpieniem do robót rozbiórkowych należy:

- sprawdzić, czy rzeczywiście odłączone są media,
- wygrodzić i oznakować strefę prowadzonych robót,
- wymontować drzwi, bramy oraz okna,
- usunąć z budynków wszelkie zbędne sprzęty i urządzenia,
- ustawić rusztowania zewnętrzne.

W pierwszej kolejności należy rozebrać pokrycie z dachówki. Materiał z rozbiórki należy zdeponować na składowisku odpadów.

Kolejną czynnością jest rozbiórka drewnianej konstrukcji dachu. Zdemontowane elementy drewniane należy na bieżąco czyścić z gwoździ i gromadzić na sztaplu.

Rozbiórkę ścian, stropu nad parterem oraz kominów planuje się wykonać sposobem mechanicznym przy użyciu koparko-ładowarki. Gruz należy wywieźć przy użyciu samochodów samowyładowczych na składowisko wskazane przez służby komunalne.

Elementy metalowe należy zdeponować na składowisku złomu.

Po zakończeniu robót rozbiórkowych należy uporządkować teren na działce inwestora oraz teren przyległy.

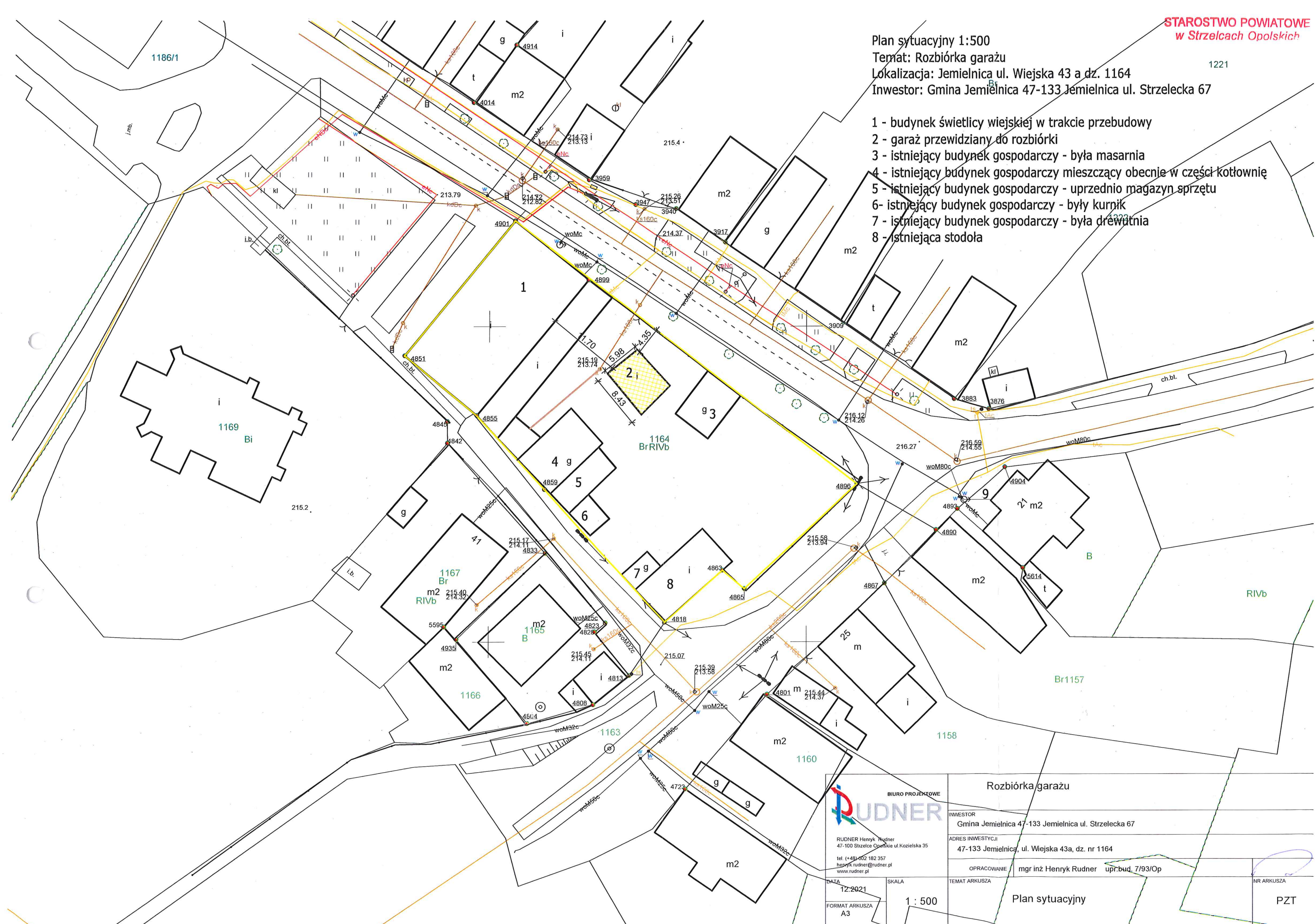
### **6. Uwagi końcowe.**

Roboty budowlane wykonywać należy pod nadzorem osoby posiadającej odpowiednie uprawnienia przestrzegając przepisy bezpieczeństwa i higieny pracy.



Inwestor: Gmina Jemielnica 47-133 Jemielnica ul. Strzelecka 67

- 1 - budynek świetlicy wiejskiej w trakcie przebudowy
- 2 - garaż przewidziany do rozbiórki
- 3 - istniejący budynek gospodarczy - była masarnia
- 4 - istniejący budynek gospodarczy mieszczący obecnie w części kotłownię
- 5 - istniejący budynek gospodarczy - uprzednio magazyn sprzętu
- 6 - istniejący budynek gospodarczy - były kurnik
- 7 - istniejący budynek gospodarczy - była drewnia
- 8 - istniejąca stodoła



RUDNER Henryk Rudner  
47-100 Strzelce Opolskie ul. Kozielska 3  
tel. (+48) 602 182 357  
henryk.rudner@rudner.pl  
www.rudner.pl

DATA 12.2021

FORMAT ARKUSZA  
A3

BIBLIO PROJEKTOW

Rozbiórka/garażu

INWESTOR  
Gmina Jemielnica 47-133 Jemielnica ul. Strzelecka 67

ADRES INWESTYCJI  
47-133 Jemielnica, ul. Wiejska 43a, dz. nr 1164

OPRACOWANIE mgr inż Henryk Rudner upr.bud. 7/93/Op

TEMAT ARKUSZA

## Plan sytuacyjny

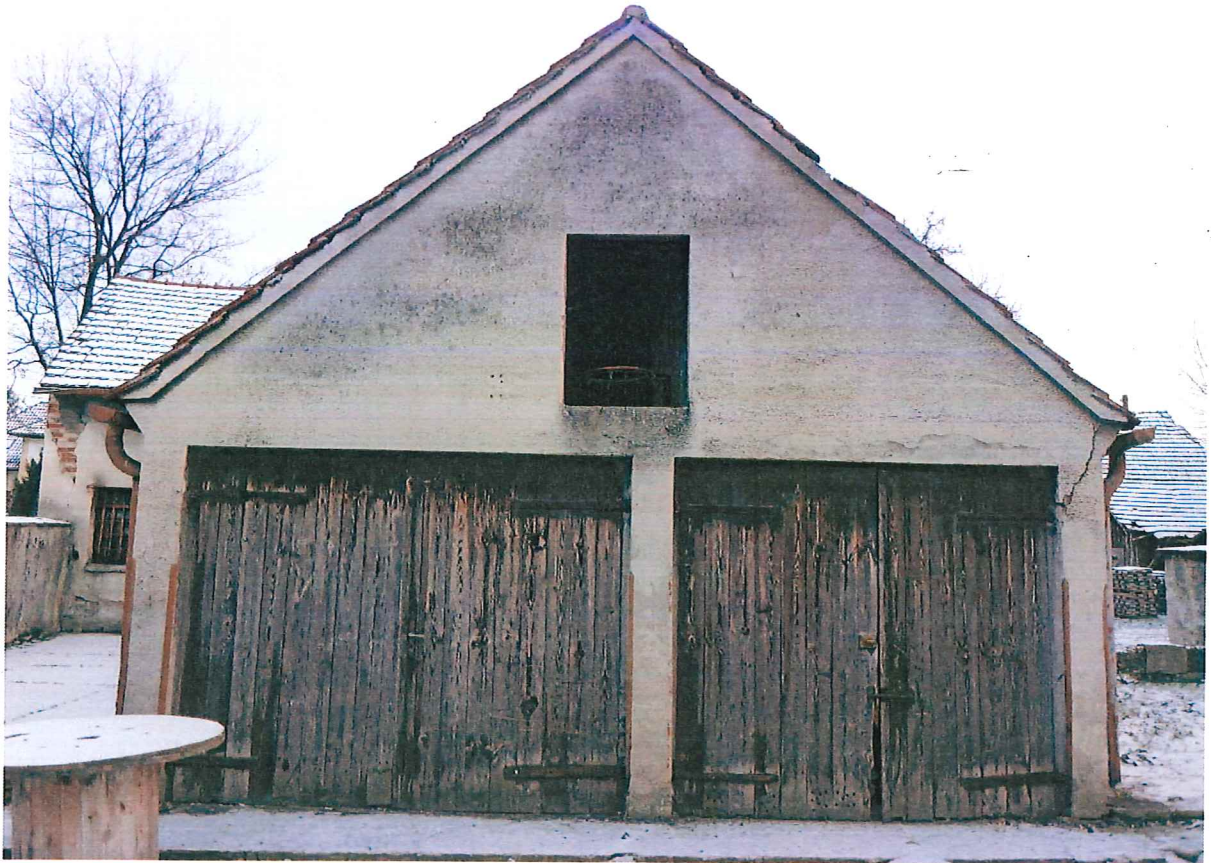
1 : 500

NR ARKUSZA

PZT



Dokumentacja zdjęciowa



Zdjęcie 1 Widok frontu budynku – elewacja zachodnia



Zdjęcie 2 Widok budynku od strony południowej





Zdjęcie 3 Widok budynku od strony północnej



Zdjęcie 4 Widok wnętrza – pomieszczenie gospodarcze





Zdjęcie 5 Pęknięcie w południowo-wschodnim narożu budynku



Zdjęcie 6 Południowo-zachodnie naroże przy gruncie





Zdjęcie 7 Widok południowo-wschodniego naroża budynku



Zdjęcie 8 Widok na działkę od budynku świetlicy w kierunku wschodnim - po stronie lewej garaż przewidziany do rozbiórki, w głębi stodoła do remontu, po stronie prawej na pierwszym planie budynek gospodarczy mieszczący kotłownię, na drugim planie budynek gospodarczy przewidziany do rozbiórki