

LUBUSKI WOJEWÓDZKI  
KONSERWATOR ZABYTEKÓW  
Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków  
ul. Kopernika 1, 65-063 Zielona Góra  
tel./fax /0-68/ 3253745, 324 74 11, 324 73 90  
www.lwkk.zgora.pl, sekretariat.zgora@lwkkz.pl

Zielona Góra 21-09-2020

Silidh

KT  
[signature]

WPLYNĘŁO  
STPS Sp. z o.o.  
22.09.2020  
2283

ZN.5142.279.2019 [mŚwie]4

Wspólnota Mieszkaniowa  
ul. Łużyckiej 29  
66-200 Świebodzin

## DECYZJA

Na podstawie art. 89 p. 2, art. 91 ust. 4 p. 4, art. 6 ust. 1 p. 1 lit. b, c, art. 7 p. 1 i art. 36 ust. 1 p. 1 ustawy z dnia 23.07.2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2020 r., poz. 282 - t.j., 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 architektonicznych i innych działań przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków, a także badań archeologicznych i poszukiwań zabytków (Dz. U. z 2018 r. poz. 1609, ze zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14.06.1960 r. Kodeks Postępowania Administracyjnego (Dz. U. z 2020 r., poz. 256 - t.j., ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Łużyckiej 29 w Świebodzinie, reprezentowanej przez Świebodzińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. w Świebodzinie,

### Lubuski Wojewódzki Konserwator Zabytków udziela pozwolenia

na prowadzenie robót budowlanych przy zabytku – dawnej willi Sallet, obecnie budynku mieszkalnego przy ul. Łużyckiej 29 w Świebodzinie, zlokalizowanego na dz. o nr ewid. 519/5, wpisanego do rejestru pod nr L-516/A, w następującym zakresie:

- demontaż istniejącego pokrycia z dachówki karpiówki (z wyłączeniem wieży i wystawek dachowych) oraz papy, obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych, łat, wyłazów dachowych,

**Przed przystąpieniem do prac demontażowych należy przeprowadzić oględziny przy udziale osoby pełniącej nadzór konserwatorski w celu ustalenia zakresu demontowanych historycznych obróbek blacharskich. Zakres demontowanych obróbek blacharskich należy przedstawić w formie pisemnej do akceptacji Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.**

**Historyczne wyłazy dachowe po zdemontowaniu należy zabezpieczyć. Stan zachowania wyłazów dachowych należy przedstawić w formie zdjęć Lubuskiemu Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków w celu podjęcia decyzji związanej z ich ponownym wykorzystaniem w budynku lub zabezpieczeniem we wskazanym miejscu. W przypadku stwierdzenia konieczności wzmocnień lub naprawy elementów więźby dachowej ujawnionych w trakcie robót, należy wykonać projekt budowlany i przedstawić do uzgodnienia z Lubuskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.**

- zachowanie pokrycia ceramicznego wieży i wystawek dachowych z uzupełnieniem ubytków materiałem dostosowanym pod względem formy koloru i sposobu ułożenia;
- zachowanie i naprawa historycznej obróbki blacharskiej zwieńczenia wieży z odtworzeniem iglicy;

**Sposób naprawy należy uzgodnić z osobą pełniącą nadzór konserwatorski.**

**Przed przystąpieniem do odtworzenia iglicy należy przedstawić w formie rysunkowej projekt odtwarzanego elementu do akceptacji Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.**



- wymiana uszkodzonego deskowania pod pokrycie z papy i blachy;
- montaż łat, kontrłat, membrany paroprzepuszczalnej,
- montaż dachówki karpiówki w kolorze naturalnym układanej w koronkę,  
**Przed przystąpieniem do prac należy przedstawić wzór i kolor dachówki oraz gąsiorów do akceptacji Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.**
- ułożenie papy podkładowej i nawierzchniowej na części z dachem płaskim;
- wymiana pokrycia z blachy na zadaszeniu tarasu przy wieży;
- montaż obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych z blachy tytanowo-cynkowej,  
**W przypadku wymiany zniszczonych historycznych obróbek blacharskich należy odtworzyć ich formę i kształt.**
- naprawa uszkodzonych ceglanych kominów poprzez uzupełnienie ubytków spoinowania, przemurowania uszkodzonych konstrukcji przy użyciu odzyskanego budulca oraz odtworzonych kształtek ceramicznych.  
**Pracami związanymi z naprawą ceglanych kominów, winna kierować osoba posiadająca wykształcenie specjalistyczne oraz doświadczenie w zakresie konserwacji zabytków, spełniającą wymogi, o których mowa w art. 37 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, której dane należy zgłosić Lubuskiemu Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków na 7 dni przed przystąpieniem do ww. prac.**  
**Przed przystąpieniem do uzupełniania spoinowania należy wykonać próby koloru, kształtu i faktury spoin i przedstawić do akceptacji Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.**  
**W przypadku uszkodzeń historycznych kształtek ceramicznych oraz dachówek i gąsiorów, należy wykonać uzupełnienia i naprawy, w oparciu o program prac opracowany przez osobę pełniącą nadzór konserwatorskich przy ww. inwestycji. Program prac należy przedstawić do akceptacji Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.**
- wymiana instalacji odgromowej.

Szczegółowy zakres prac określa dokumentacja: *Projekt budowlany* opracowany przez mgr inż. arch. Pawła Roberta Potoka w czerwcu 2019 r.

Termin ważności pozwolenia – **31 grudnia 2022 roku.**

Na podstawie § 13 rozporządzenia Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 2 sierpnia 2018 r., niniejszą decyzję wydaje się pod warunkiem spełnienia przez Inwestora następujących obowiązków:

- zawiadomienia wojewódzkiego konserwatora zabytków o terminie rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych;
- niezwłocznego, pisemnego zawiadomienia wojewódzkiego konserwatora zabytków o zagrożeniach lub nowych okolicznościach ujawnionych w trakcie prowadzenia robót budowlanych,
- kierowania robotami budowlanymi albo wykonywania nadzoru inwestorskiego przez osoby spełniające wymagania, o których mowa w art. 37c ustawy;
- przekazania wojewódzkiemu konserwatorowi zabytków 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 kierującej robotami przy zabytku albo wykonującej nadzór inwestorski; 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.
- **prowadzenia robót budowlanych pod nadzorem osoby posiadającej odpowiednie kwalifikacje oraz doświadczenie w zakresie konserwacji zabytków zgodnie z art. 37a ustawy z dn. 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.**

Dane osoby nadzorujące oraz dokumenty o których mowa w art. 37g cyt. wyżej ustawy nie później niż w terminie 14 dni przed dniem rozpoczęcia robót należy wskazać Lubuskiemu Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków.

- dokonania odbioru końcowego robót budowlanych objętych pozwoleniem z udziałem wojewódzkiego konserwatora zabytków;
- podjęcia innych działań, które zapobiegną uszkodzeniu lub zniszczeniu zabytku;

### **u z a s a d n i e n i e**

W związku z wnioskiem Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Łużyckiej 29 w Świebodzinie, reprezentowana przez Świebodzińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. złożyła wniosek w sprawie wydania pozwolenia na prowadzenie robót budowlanych polegających na remoncie dachu budynku mieszkalnego przy ul. Łużyckiej 29 w Świebodzinie.

Budynek przy ul. Łużyckiej 29 w Świebodzinie został wpisany do rejestru zabytków pod nr L-516/A. Ponadto jest włączony do gminnej ewidencji zabytków. Jest to willa wzniesiona w 1902 r. Jej właścicielką była Pauline von Sallet wdowa po niemieckim kolekcjonerze Alfredzie von Sallet. Wpisany do rejestru obiekt jest chroniony na podstawie art. 6 p. 1 lit c oraz art. 7 p. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Zgodnie z art. 36 ust. 1 pkt. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami prowadzenie robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru wymaga uzyskania pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków w trybie decyzji administracyjnej. Ponadto ustalono, że ww. budynek przy ul. Łużyckiej 29 w Świebodzinie jest ujęty w gminnej ewidencji zabytków zarządzeniem Burmistrza Świebodzinian nr 640/B/2013 z dnia 01.07.2013 r.

Na podstawie analizy złożonej dokumentacji stwierdzono, że planowane prace obejmować będą wymianę pokrycia dachowego wraz z robotami towarzyszącymi. Istniejące pokrycie głównego dachu to dachówka karpiówka w kolorze naturalnym. Na wystawkach oraz jednej z wież pokrycie stanowi dachówka karpiówka, o mniejszych wymiarach (tzw. wieżowa). Pozostałe dachy płaskie (wystawka dachowa oraz weranda) posiadają pokrycie z papy, natomiast dobudówka w części południowo-wschodniej oraz taras w południowo-zachodniej części pokryte zostały blachą. Willa posiada dekoracyjne historyczne ukształtowanie głowic kominowych z zabezpieczeniem korony dachówką glazurowaną kolorze zielonym. Z informacji zawartych w karcie ewidencyjnej zabytku nieruchomego znajdującej się w archiwum WUOZ w Zielonej Górze wynika, że w latach 60. XX w. przeprowadzono remont pokrycia dachowego.

Na podstawie analizy zgromadzonego go materiału stwierdzono że prace polegać będą na wymianie dachówki na dachach głównych na analogiczne dostosowane pod względem formy i kolorystyki do istniejącego. Ceramiczne pokrycia dachowe na wieży oraz wystawkach zostaną zachowane i uzupełnione odpowiednio dostosowanym do historycznego materiałem. Ponadto przewidziano zachowanie historycznej obróbki blacharskiej iglicy wieży z odtworzeniem jej zwieńczenia. Ze stanowiska konserwatorskiego planowane prace zabezpieczą zabytek przed niszczącym działaniem czynników atmosferycznych, poprzez wykonanie szczelnego pokrycia ceramicznego. Ponadto założenia projektowe uwzględniają zachowanie i zabezpieczenie historycznej dachówki i obróbek blacharskich na wieży oraz wystawkach dachowych. W związku z powyższym dopuszcza się realizację inwestycji.

Jednocześnie w sentencji niniejszej decyzji wprowadzono dodatkowe warunki. Do ich wprowadzenia upoważniają wojewódzkiego konserwatora zabytków m.in. § 13 Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego w z dnia 2 sierpnia 2018 r. określający obowiązek podjęcia innych działań, które zapobiegną uszkodzeniu lub zniszczeniu zabytku, a także zapisy art. 4 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (cyt. wyżej), który stanowi, że ochrona zabytków polega w szczególności na podejmowaniu przez organy administracji publicznej działań mających na celu zapobieżenie zagrożeniom mogącym spowodować uszczerbek dla wartości zabytku. Polegają one na zabezpieczeniu i zachowaniu na poddaszu ww. budynku historycznych wyłazłów dachowych oraz zatwierdzeniu przez Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wzoru i koloru dachówki oraz gąsiorów przewidzianych do montażu.



Wobec powyższego na podstawie art. 91 ust. 4 pkt. 4, art. 89 p. 2, art. 36 ust. 1 p. 1, art. 36 ust. 2a, art. 36 ust. 3, art. 7 p.1 i art. 6 ust. 1 p.1 lit. c ustawy z dn. 23 lipca 2003 o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz art. 104 ustawy z dnia 14.06.1960 r. Kodeks Postępowania Administracyjnego, orzeczono jak w sentencji

**Jednocześnie informuje się, że:**

1. uzyskanie pozwolenia wojewódzkiego 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.
2. zgodnie z § 13 ust. 1 p. 6 cyt. wyżej rozporządzenia Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 2 sierpnia 2018 r. r. postępowanie w sprawie wydane 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.
3. pozwolenie wojewódzkiego konserwatora zabytków nie zwalnia z obowiązku uzyskania przed przystąpieniem do prac objętym pozwoleniem zgód wymaganych przez przepisy odrębne, w szczególności ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz. U. z 2019, poz. 1145 - t.j.)
4. pisemne zawiadomienia i dane, o których mowa w § 21 ust. 1 rozporządzenia Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 2 sierpnia 2018 r. (Dz. U. z 2018, poz. 1609) w sprawie prowadzenia prac konserwatorskich, prac restauratorskich i badań konserwatorskich przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków, w przypadku spraw załatwianych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Zielonej Górze, należy kierować: na adres Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Zielonej Górze podany w nagłówku niniejszej decyzji lub na adres poczty elektronicznej sekretariat.zgora@lwkwz.pl bądź faksem nr 68 325 37 45.



Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowe w Warszawie za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia, chyba że przepisy prawa powszechnie obowiązującego stanowią inaczej.

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.

Zgodnie z art. 107d ustawy z dn. 23 lipca 2003 o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami: kto bez pozwolenia albo niezgodnie z zakresem lub warunkami określonymi w pozwoleniu 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.

LUBUSKI WOJEWÓDZKI  
KONSERWATOR ZABYTEKOW

16maj  
dr Barbara Bielnis-Kopeć

**Otrzymuje:**

1. Adresat, na adres: Świebodzińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o.,  
ul. Cegielniana 2, 66-200 Świebodzin, wraz z 1 egz. projektu budowlanego.  
a/a (6445) ad

Zwolniono z opłaty skarbowej na podstawie art. 7 p. 2,  
art. 7 p. 3, art. 7 p. 4 art. 7 p. 5 ustawy z dn. 16.11.2006 r.  
o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2018 r., poz. 1044 - t.j.)  
St. inspektor ochrony zabytków Alicja Duda

