



## 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.4125.738.8.2021.AK  
RISS 5701367

Zielona Góra, dn. 4 sierpnia 2022 r.

#### Wspólnota Mieszkaniowa

ul. Jedności 16 a w Zielonej Górze

✓ reprezentowana przez pełnomocnika:

Paweł Wyczałkowski

„Biuro Usług Projektowo-Budowlanych ArchPeak”

ul. Braci Gierymskich 69, 65-140 Zielona Góra

### D E C Y Z J A

Na podstawie art. 96 ust. 2, art. 6 ust. 1 p. 1 lit. 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. e, § 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 (Dz.U. z 2021 r. poz. 735), 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 20 stycznia 2015 r. poz. 140) po rozpatrzeniu wniosku z dn. 16.09.2021 r. (data wpływu: 22.09.2021 r.; uzupełnionego w dn. 18.10.2022 r. i 25.10.2021 r.; postępowanie zawieszone w dn. 05.01.2022 r. – 13.04.2022 r.) Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Jedności 16a w Zielonej Górze reprezentowanej przez pełnomocnika – Pana Pawła Wyczałkowskiego

#### Miejski Konserwator Zabytków

**1. odmawia udzielenia pozwolenia** na prowadzenie robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru, jakim jest budynek mieszkalno-usługowy przy **ul. Jedności 16a w Zielonej Górze** (rejestr zabytków nr 1885), polegających na remoncie elewacji oraz wymianie stolarki okiennej i drzwiowej na podstawie projektu budowlanego pt. „Remont dachu i elewacji budynku mieszkalnego przy ul. Jedności 16a w Zielonej Górze” autorstwa „Biura Usług Projektowo – Wykonawczych ARCHPEAK Paweł Wyczałkowski” z Zielonej Góry.

**2. udziela pozwolenia** na prowadzenie robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru, jakim jest budynek mieszkalno-usługowy przy **ul. Jedności 16a w Zielonej Górze** (rejestr zabytków nr 1885), polegających na:

#### REMONCIE DACHU:

⇒ wymianie łącenia, drewnianych elementów konstrukcji więźby dachowej w złym stanie zachowania na nowe, analogiczne do historycznych pod względem przekroju i geometrii;

- ⇒ naprawie i wzmocnieniu elementów konstrukcji więźby dachowej;
- ⇒ impregnacji wszystkich elementów drewnianych konstrukcji więźby dachowej środkami grzybo-owado-ogniochronnymi;
- ⇒ przemurowaniu kominów od poziomu podłogi strychu, z odtworzeniem istniejącej formy i gabarytów kominów, otynkowaniu ich bez malowania (malowanie na etapie remontu elewacji);
- ⇒ montażu membrany dachowej,
- ⇒ wymianie wyłazu dachowego, rynien i rur spustowych na nowe z tytan-cynku, obróbek blacharskich;
- ⇒ montażu ław kominiarskich i płotków śniegowych w kolorze dachówki, instalacji odgromowej;
- ⇒ wymianie pokrycia dachu z dachówki karpiówki układanej w łuskę na analogiczne pod względem sposobu montażu, materiału, proporcji, kształtu i koloru do historycznego (naturalna czerwień);

**Uwaga! - zakaz montażu dachówek krawędziowych; na szczytach należy zastosować tradycyjne ułożenie dachówek na zaprawie.**

#### **NAPRAWIE STROPU NAD I PIĘTREM:**

- ⇒ wymianie zniszczonych końcówek belek stropowych;
- ⇒ odciążeniu stropu (wymiana polepy glinianej na wełnę mineralną);
- ⇒ wykonaniu nowej podłogi z desek;

#### **WYMIANIE ŚCIANY WEWNĘTRZNEJ**

- ⇒ demontażu istniejącej ściany szachulcowej oddzielającej lokal mieszkalny nr 3 od klatki schodowej (bardzo zły stan techniczny elementów drewnianych spowodowany zawilgoceniem) i montażu nowej ściany;

Realizacja prac zgodnie z załączoną dokumentacją:

- projektem budowlanym pt. „*Remont dachu i elewacji budynku mieszkalnego przy ul. Jedności 16a w Zielonej Górze*” autorstwa „Biura Usług Projektowo – Wykonawczych ARCHPEAK Paweł Wyczałkowski” z Zielonej Góry;
- ekspertyzą techniczną pt. „*Ocena stanu technicznego konstrukcji budynku mieszkalno-usługowego w związku z remontem lokalu mieszkalnego nr 3 (na piętrze) oraz sposobów usunięcia występujących nieprawidłowości. Budynek mieszkalno-usługowy przy ul. Jedności 16a w Zielonej Górze*”, autorstwa dr inż. Grzegorza Cyroka i mgr inż. Dariusza Pierepiekarza, sporządzoną we wrześniu 2020 r.

**Termin ważności pozwolenia: 31 grudnia 2026 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*);

- ⇒ 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 (§ 13 ust. 2 pkt. 1 i 3 ww. *Rozporządzenia MKiDN*);
- ⇒ dokonaniu odbioru końcowego wykonanych prac z udziałem miejskiego konserwatora zabytków (§ 13 ust. 2 pkt. 1 ww. *Rozporządzenia MKiDN*);

### **Uzasadnienie**

Planowana inwestycja dotyczy budynku przy ul. Jedności 16a w Zielonej Górze objętego ochroną prawną na podstawie wpisu do rejestru zabytków pod nr rejestru zabytków 1885 decyzją wojewódzkiego konserwatora zabytków z dn. 10.09.1965 r. Według art. 36 ust. 1 p. 1 ustawy 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 20 stycznia 2015 r. poz. 140).

Wniosek w sprawie złożyła w dn. 22.09.2021 r. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Jedności 16a w Zielonej Górze reprezentowana przez pełnomocnika – Pana Pawła Wyczałkowskiego. Postępowanie administracyjne dotyczy części wspólnych - remontu elewacji, dachu i wnętrza (strop nad I piętrem, ściana wyodrębniająca klatkę schodową) ww. budynku. 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. Do wniosku dołączono pełnomocnictwo wraz z dowodem wniesienia należnej opłaty skarbowej, wypis z rejestru gruntów, projekt budowlany. W odpowiedzi na wezwania z dn. 18.10.2021 r. (znaki pism: DI-KZ.4125.738.2021.AK, DI-KZ.4125.738.1.2021.AK) wniosek uzupełniono w dn. 25.10.2021 r. o dowód wniesienia należnej opłaty skarbowej za wydanie pozwolenia oraz w dn. 28.10.2021 r. o uchwałę nr 1/96 w sprawie powołania zarządu nieruchomością wspólną i uchwałę z 2021 r. w sprawie remontu elewacji i dachu.

Po wcześniejszym zawiadomieniu pismem z dn. 15.11.2021 r. (znak pisma: DI-KZ.4125.738.2.2021.AK) przeprowadzono oględziny przedmiotowej nieruchomości w dn. 14.12.2021 r. Wykonano dokumentację zdjęciową stanu istniejącego. Inwestor pismem z dn. 16.12.2021 r. zawniósł o zawieszenie postępowania administracyjnego. Postępowanie zawieszono w dniach 05.01.2022 r. – 13.04.2022 r. (postanowienie DI-KZ.4125.738.3.2021.AK z dn. 27.12.2021 r. o zawieszeniu postępowania; postanowienie DI-KZ.4125.738.4.2021.AK z dn. 01.04.2022 r. o podjęciu zawieszonego postępowania). Wnioskodawca pismem z dn. 28.03.2022 r. zawniósł o podjęcie zawieszonego postępowania oraz dołączył do wniosku zamienny projekt budowlany. Po zapoznaniu się z nową dokumentacją projektową Miejski Konserwator Zabytków postanowieniem z dn. 27.04.2022 r. (znak pisma: DI-KZ.4125.738.5.2021.AK) wezwał Wnioskodawcę o uszczegółowienie i uzupełnienie projektu budowlanego zgodnie z ww. Rozporządzeniem MKiDN. W dn. 27.05.2022 r. Wnioskodawca dołączył do wniosku kolejny zamienny projekt budowlany. W celu zapoznania się z nową dokumentacją projektową pismem z dn. 02.06.2022 r. (znak pisma: DI-KZ.4125.738.6.2021.AK) przedłużono termin załatwienia sprawy do dn. 06.07.2022 r.

W uzasadnieniu decyzji w sprawie wpisania dobra kultury do rejestru zabytków, tj. budynku przy ul. Jedności 16a w Zielonej Górze, czytamy: „Dom wzniesiony na przełomie XVIII/XIX stulecia, stanowi interesujący przykład architektury mieszczańskiej tego okresu oraz zawiera w sobie cenne walory zabytkowe, charakterystyczne dla budownictwa Środkowego Nadodrza”. Nieruchomość ta pomimo przekształceń w partii parteru oraz złego stanu zachowania detali architektonicznych na elewacji frontowej oraz tynków nadal posiada czytelny oryginalny wystrój. Ochrona zabytków,

zgodnie z art. 4 pkt 2 ww. ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, polega w szczególności na podejmowaniu działań mających na celu zapobieganie zagrożeniom mogącym spowodować uszczerbek dla wartości zabytku. Dlatego też na każdym etapie postępowania administracyjnego służby konserwatorskie zobowiązane są szczegółowo zbadać wpływ i zakres planowanych robót budowlanych na zabytkowy obiekt.

Stosownie do art. 7, art. 9 oraz 10 § 1 k.p.a. pismem z dn. 29.06.2022 r. (znak pisma: DI-KZ.4125.738.7.2021.AK) Wnioskodawca został poinformowany o negatywnym stanowisku konserwatorskim w zakresie planowanego remontu na podstawie projektu budowlanego autorstwa „Biura Usług Projektowo – Wykonawczych ARCHPEAK Paweł Wyczałkowski” z Zielonej Góry, dołączonego do wniosku w dn. 27.05.2022 r. Projekt ten zawiera rozbieżne informacje na temat rodzaju planowanych robót dotyczących stolarki okiennej i drzwiowej na częściach wspólnych oraz planowanych do użycia materiałów w przypadku wymiany stolarki. Jednoznacznie nie zostało określone czy planowana jest renowacja stolarki czy jej wymiana, a w przypadku wymiany czy planuje się wykonanie nowych okien z pcv czy z drewna w okleinie oraz nowych drzwi z drewna czy ze stali. W przypadku planowanej wymiany stolarki należałoby w projekcie zawrzeć oprócz docelowego materiału i koloru szczegółowe rozwiązania konstrukcji i wyglądu nowej stolarki, tj. wymiary poszczególnych elementów (m.in. ram, szprosów, detali snycerskich), przekroje pionowe i poziome, rodzaj szprosów i okapników zewnętrznych, przekrój i wymiar listwy przyrywkowej. Niewłaściwie został dobrany do zabytkowego obiektu model nowej stolarki drzwiowej w elewacji podwórzowej. Nie nawiązuje ona do stolarki stosowanej w obiektach tego typu. W projekcie budowlanym błędnie zaproponowano odtworzenie detalu architektonicznego na elewacji frontowej, tj. gzymsu podokiennego oraz boniowania. Ilość pasów boniowania na poszczególnych kondygnacjach elewacji oraz podziały boniowania są niezgodne z zachowaną dokumentacją archiwalną oraz stanem istniejącym. Kolorystyka elewacji wskazana w załączonych do projektu budowlanego badaniach kolorystyki autorstwa Pani Agaty Olszewskiej – Książ z 2022 r., tj. Keim S 193 i S 168, nie odzwierciedla pierwotnego wystroju budynku. Według archiwalnego przedwojennego zdjęcia (dołączonego do projektu budowlanego z dn. 27.05.2022 r.) oraz przeprowadzonych oględzin obiektu kolorystyka detalu architektonicznego i elewacji nie była skontrastowana, lecz była w jasnej, ujednoliconej tonacji. Rysunki inwentaryzacyjne zostały wykonane niewłaściwie i zawierają liczne rozbieżności ze stanem istniejącym. W związku z powyższym prowadzenie robót budowlanych na podstawie projektu budowlanego załączonego do wniosku w dn. 27.05.2022 r. z punktu widzenia konserwatorskiego nie jest możliwe i nie jest wskazane w przypadku obiektu zabytkowego podlegającego ochronie prawnej. Powyższe negatywne stanowisko służb konserwatorskich jest zgodne z zapisami obowiązującego na tym terenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą nr XXXIII.267.2012 Rady Miasta Zielona Góra z dn. 26 czerwca 2012 r. (rozdz. 5 § 11 ust. 2; uchwała dostępna m.in. na stronie Urzędu Miasta Zielona Góra <http://bip.zielonagora.pl/>), które dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków nakazują:

- a) zachowanie historycznych form budynków,
- b) w przypadku remontu:
  - utrzymanie istniejącej formy lub przywrócenie, w miarę możliwości, historycznej formy elewacji,
  - stosowanie kolorystyki, faktur i detalu architektonicznego elewacji zgodnych ze stylem poszczególnych obiektów, w tym wprowadzenie kolorów w oparciu o badania konserwatorskie,
- c) w przypadku wymiany stolarki okiennej i drzwiowej dostosowanie nowej do historycznej formy obiektu,
- d) w przypadku wymiany dachów, zachowanie lub przywracanie historycznego pokrycia.

W odpowiedzi na ww. stanowisko konserwatorskie Wnioskodawca dołączył do wniosku w dn. 19.07.2022 r. kolejny projekt zamienny. W projekcie tym uwzględniono wytyczne konserwatorskie w zakresie remontu dachu i wewnątrz w częściach wspólnych. Natomiast nadal nie spełniono wymogów konserwatorskich w kwestii zawartości dokumentacji projektowej dotyczącej remontu elewacji oraz wymiany stolarki okiennej i drzwiowej. W związku z tym nie ma przeciwwskazań konserwatorskich

do remontu dachu i wnętrza, ale w kwestii remontu elewacji i wymiany stolarki konserwator zabytków odmówił wydania pozwolenia.

Na podstawie art. 96 ust. 2, art. 6 ust. 1 p.1 lit. 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);
- Według art. 36 ust. 1 p. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami „Pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków wymaga umieszczanie na zabytku wpisanym do rejestru: urządzeń technicznych, tablic reklamowych lub urządzeń reklamowych w rozumieniu art. 2 pkt 16b i 16c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz napisów, z zastrzeżeniem art. 12 ust. 1”. W związku z tym po wykonaniu remontu elewacji przed montażem reklam i urządzeń technicznych należy uzyskać pozwolenie konserwatora zabytków w formie decyzji administracyjnej;

**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 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.

Opłata skarbowa w wysokości 22,- zł

wniesiona w dniu 13 X 2021

nr pokwitowania —

nr rach. bank. 83 1020 5402 0000 0002 0248 5258

Anna Dziemianowska inspektor  
(imię, nazwisko, stanowisko służbowe pracownika)

z up. PREZYDENTA MIASTA

Izabela Ciesielska  
Miejski Konserwator Zabytków

**Otrzymują:**

1. Pełnomocnik Adresata wraz z opieczetowanym projektem budowlanym (1 szt.) wraz z ekspertyzą techniczną dr inż. Grzegorza Cyroka i mgr inż. Dariusza Pierepiekarza; **zwrot 5 egz. projektu budowlanego w wersji niezaakceptowanej;**

**Do wiadomości:**

1. Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków, ul. Kopernika 1, 65-063 Zielona Góra.
2. AK. 5685719

PRZEKAZANO DO WYSYŁKI W DN. .... 2022 R.

