

13.12.2019
M. M. S.

WPLYNEŁO
dnia..... 13.12.2019
L. dz. 210
podpis.....

Administracja Domów Mieszkalnych
ul. Konstytucji 3 Maja 3
19-500 Gołdap

WUOZ-ELK.5183.94.2019.JS
Numer pisma 11749/2019

Ełk, dnia 14.12.2019r.

Odpowiadając na wniosek z dnia 03.12.2019r. (data wpływu 06.12.2019r.) w sprawie wydania zaleceń konserwatorskich w zakresie planowanej inwestycji polegającej na remoncie dachu budynku przy ulicy Mazurskiej 11 w Gołdapi, dz. o nr 1960/57, Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Ełku zgodnie z art. 27 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. z 2018r., poz. 2067) wydaje poniższe zalecenia konserwatorskie dla przedmiotowej inwestycji.

Budynek przy ulicy Mazurskiej 11 w Gołdapi objęty jest prawną ochroną konserwatorską w oparciu o art. 7 pkt 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. z 2018r., poz. 2067) na podstawie decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków KL.WKZ 534/535/d/86 z dnia 30 grudnia 1986r. wpisującej budynek przy ulicy Mazurskiej 11 w Gołdapi do rejestru zabytków. Budynek ten położony jest również na terenie objętym prawną ochroną konserwatorską w oparciu o art. 7 pkt. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami na podstawie decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków KL.WKZ 534/16/d/79 z dnia 19.02.1979r. wpisującej część miasta Gołdap (układ urbanistyczny) do rejestru zabytków.

Zgodnie z art. 36 w/w ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami **na jakiegokolwiek działania, badania, prace, roboty, umieszczanie znaków czy urządzeń technicznych należy bezwzględnie uzyskać stosowne pozwolenie WKZ.**

Zgodnie z art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (D.U. z 2010r. nr 243 poz. 1623) **obiekt budowlany należy użytkować w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać w należyłym stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej**, w szczególności w zakresie związanym z wymaganiami, o których mowa w ust. 1 pkt 1–7 (tj. zapewniając ochronę obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz obiektów objętych ochroną konserwatorską).

Zakres planowanych prac:

1. Remont więźby dachowej polegający na wymianie uszkodzonych elementów konstrukcji.
2. Wymiana pokrycia dachowego na dachówkę ceramiczną.
3. Montaż elementów wyposażenia dachu: ławy kominiarskie, zapory śniegowe, wyłaz.
4. Montaż nowych rynien i rur spustowych z blachy powlekaniej.
5. Remont kominów – przemurowanie od poziomu strychu ponad dach.
6. Ocieplenie stropu nad poddaszem wełną mineralną.
7. Montaż obróbek blacharskich.

Jak wskazuje tzw. Karta Biała obiektu budynek przy ulicy Mazurskiej 1 1 w Gołdapi został wzniesiony na przełomie XIX i XX w. Stanowił fragment zwartej zabudowy dawnej ulicy Isterburger. Wykorzystywany był jako budynek mieszkalno-biurowy. Fundamenty budynku z kamienia, ściany z cegły ceramicznej pełnej wraz z cokołem otynkowane obustronnie. Otwory drzwiowe i okienne prostokątne, od strony podwórza sklepione odcinkowo. Konstrukcja oryginalnych drewnianych okien skrzynkowa z dzielącym ślemieniem.

Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami w art. 4 stanowi, iż ochrona zabytków polega, w szczególności, na podejmowaniu przez organy administracji publicznej działań mających na celu m.in. zapobieganie zagrożeniom mogącym spowodować uszczerbek dla wartości zabytków oraz

udaremnianie niszczenia i niewłaściwego korzystania z zabytków. Inwestycje podejmowane w obiekcie zabytkowym nie mogą prowadzić do sytuacji, w której to wartości obiektu zostają zamazane, przekształcone lub zniszczone, na rzecz chwilowej korzyści i potrzeby przywrócenia wartości nowości. W efekcie nie tylko zatracone zostają bezcenne wartości zabytku, którego nie będziemy już w stanie przekazać kolejnym pokoleniom w niezmienionej formie, ale również maleje jego wartość materialna w miarę jak zaciera się jego dawność. To, co bowiem stanowi o emocjonalnej wartości zabytkowego obiektu to właśnie poczucie obcowania z historią i niezwykłość miejsca. Dlatego jeżeli zatarte zostaną wartości dawności i autentyczności zabytku, to zniszczone zostanie jego powiązanie z przeszłością. Należy pamiętać, iż wszelkie prace przy zabytku powinny zostać przeprowadzone w sposób, który nie wpłyną negatywnie na zachowanie substancji zabytkowej oraz umożliwią wyeksponowanie jego wartości historycznych, artystycznych oraz naukowych.

Główną zasadą konserwatorską podczas planowania remontu obiektu zabytkowego jest wykonanie go przy użyciu materiałów historycznie uzasadnionych, z maksymalnym zachowaniem substancji zabytkowej i minimalną w nią ingerencją, tj. obowiązuje zasada kontynuacji tradycyjnych materiałów i technologii *(w zależności od konkretnego budynku - tj. kamień, cegła, drewno, szkło, dachówka ceramiczna w kolorze ceglano-czerwonym, blacha miedziana, cynkowa lub tytanowo - cynkowa, tynki, zaprawy i farby, które pozwolą na odparowywanie wilgoci z muru)*, charakterystycznych dla okresu powstania obiektu.

Wszelkie działania projektowe należy poprzedzić wykonaniem inwentaryzacji konserwatorskiej stanu wyjściowego. W celu przeprowadzenia remontu więźby dachowej należy opracować orzeczenie o stanie technicznym/ekspertyzę konstrukcyjną, a następnie na jego podstawie program prac budowlanych określający zakres robót, sposób ich przeprowadzenia oraz rodzaj materiałów budowlanych planowanych do wykorzystania. Należy pamiętać, iż w zabytkowych więźbach dachowych często mamy do czynienia z wyselekcjonowanym drewnem o dużej zawartości twardzieli oraz elementami konstrukcyjnymi przewymiarowanymi w stosunku do obecnych norm. Niedopuszczalne jest kwalifikowanie nieznacznie uszkodzonych elementów drewnianych do całkowitej wymiany. Projekt powinien zakładać uzupełnienie konstrukcji o elementy brakujące, wzmocnienie konstrukcji (w zależności od potrzeb, które będą wynikać z ekspertyzy konstrukcyjnej), wymianę elementów zniszczonych (np. deskowanie, łąty, kontrłaty) całkowicie na wzór wymienianych elementów (materiał, przekroje, wymiary), odgrzybienie, zabezpieczenie preparatami ochrony drewna. Należy również pamiętać o zapewnieniu wentylacji drewnianym elementom konstrukcyjnym. Prawidłowo wykonany remont pokrycia dachowego z zastosowaniem oryginalnej dachówki ceramicznej jest właściwym działaniem w stosunku do substancji zabytkowej oraz zgodnym z zasadami polityki konserwatorskiej. W celu obniżenia kosztów można wykonać przełożenia dachówek, a te które nie nadają się do użytku wymienić na nowe. W przypadku bardzo złego zachowania istniejących dachówek, możliwe jest wykonanie pokrycia z zastosowaniem nowej dachówki ceramicznej nawiązującej formą i kolorystyką do istniejącej. Do obrabiania wiatrownic należy użyć odpowiedniej skrajnej dachówki ceramicznej krawędziowej.

Należy sporządzić **program prac konserwatorskich**. W programie prac konserwatorskich należy określić w sposób szczegółowy i jednoznaczny zakres inwestycji, sposób jej prowadzenia oraz rodzaj materiałów budowlanych i konserwatorskich przewidzianych do wykorzystania. Na podstawie programu prac konserwatorskich oraz ekspertyzy konstrukcyjnej należy opracować projekt budowlany.

Nie bez znaczenia pozostaje również fakt, iż uwarunkowania ekonomiczne właściciela nie zwalniają go z obowiązku prawidłowej opieki nad zabytkiem. Inwestycje podejmowane w obiekcie zabytkowym nie mogą prowadzić do sytuacji, w której to wartości obiektu zostają zamazane, przekształcone lub zniszczone, na rzecz chwilowej korzyści i potrzeby przywrócenia wartości nowości. W efekcie nie tylko zatracone zostają bezcenne wartości zabytku, którego nie będziemy już w stanie przekazać kolejnym pokoleniom w niezmienionej formie, ale również maleje jego wartość materialna w miarę jak zaciera się jego dawność. To, co bowiem stanowi o emocjonalnej wartości obiektu zabytkowego obiektu to właśnie poczucie obcowania z historią i niezwykłość miejsca. Dlatego jeżeli

zatarłe zostaną wartości dawności i autentyczności zabytku, to zniszczone zostanie jego powiązanie z przeszłością.

Jednocześnie informujemy, iż wszelkie prace prowadzone przy zabytku wpisanym do rejestru wymagają uzyskania pozwolenia WKZ (zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami). Tryb i sposób wydawania pozwoleń, w tym szczegółowe wymagania, jakim powinien odpowiadać wniosek i pozwolenie na roboty budowlane prowadzone przy zabytku nieruchomym wpisanym do rejestru zabytków, określa rozporządzenie Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 2 sierpnia 2018r. 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. 2018, poz. 1609).

Niniejsze pismo nie jest pozwoleniem na prace budowlane oraz nie zastępuje orzeczeń oraz decyzji administracyjnych innych organów, wymaganych przepisami odrębnych ustaw.

Otrzymują:

1. ADM Sp. z o.o. w Gołdapi
2. a/a

z ur. Warmińsko-Mazurskiego
Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków
Leszek Godzioba
KIEROWNIK DELEGATURY W ELKU

