

29. 10. 2021

Bielsko-Biała, dn.
za zwrotnym potwierdzeniem odbioru

B-NR.5142.511.2015.DM
RPW/20902/2015

P O Z W O L E N I E nr BB/895/2021
na prowadzenie robót budowlanych przy zabytku nieruchomym wpisanym do
rejestr zabytków

Na podstawie art. 6 ust. 1 pkt 1c, art. 7 pkt 1, art. 36 ust. 1 pkt 1, art. 89 pkt 2, art. 91 ust. 4 pkt 4 i 5 Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 710 z późn. zm.) i Rozporządzenia Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 2 sierpnia 2018 roku 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 81) oraz art. 104 § 1 Ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 735)

Śląski Wojewódzki Konserwator Zabytków

po rozpatrzeniu wniosku Pszczyńskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. - zarządcy nieruchomości Wspólnoty Mieszkaniowej w Pszczynie przy ul. Rynek 13, które reprezentuje Pan Wojciech Studzieński (na podstawie umowy o zarządzanie nr 39/09/Z/PTBS/08 z dnia 01.09.2008 r.) z dnia 28.12.2015 r. (data wpływu do WUOZ Katowice 28.12.2015 r., do tut. Delegatury 04.01.2015 r., uzupełniony w dniu 17.05.2016 r. i 26.07.2021 r.), będącej jedyną stroną postępowania

p o z w a l a

1. Na prowadzenie robót budowlanych przy zabytku nieruchomym – kamienica mieszczańska z XVIII wieku zlokalizowana przy ul. Rynek 13 w Pszczynie, wpisana do rejestru zabytków pod pozycją A-461/65 na podstawie decyzji na podstawie decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Katowicach z dnia 14.12.1965 r. i będąca elementem zabytkowego urbanistycznego miasta Pszczyna wpisanego do rejestru zabytków pod pozycją A-770/67 na podstawie decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Katowicach z dnia 20.12.1967 r. według:

- „Projekt zagospodarowania działki. Wymiana pokrycia dachu w budynku mieszkalnym wielorodzinnym”, mgr inż. arch. Marcel Szynowski, mgr inż. Joanna Ryczek, lipiec 2021 r.,
- „Projekt architektoniczno-budowlany. Wymiana pokrycia dachu w budynku mieszkalnym wielorodzinnym”, mgr inż. Lucjan Czerwionka, mgr inż. arch. Marcel Szynowski, mgr inż. Joanna Ryczek, lipiec 2021 r.

i innych dokumentów:

- Uchwała nr 3/2015 z dnia 09.03.2015 r.

2. Przy spełnieniu następujących warunków i obowiązków:

- a) kierowania robotami budowlanymi przez osobę posiadającą kwalifikację, o których mowa w art. 37c ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- b) wykonywania nadzoru inwestorskiego przez osobę posiadającą kwalifikację, o których mowa w art. 37c ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- c) przekazania Śląskiemu Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków w Katowicach imion, nazwisk i adresów osób, o których mowa w pkt 2 lit. a, b, c niniejszego pozwolenia, wraz z dokumentami potwierdzającymi posiadanie przez te osoby kwalifikacji, o których mowa w art. 37c ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, nie później niż w terminie 14 dni przed dniem rozpoczęcia prac konserwatorskich objętych niniejszym pozwoleniem.

3. Przy spełnieniu warunków dodatkowych:

- a) zawiadomienia Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Katowicach o terminie rozpoczęcia i zakończenia wskazanych w pozwoleniu robót,
- b) zawiadomienia Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o terminie podjęcia określonych czynności związanych z wydanym pozwoleniem, przynajmniej 3 dni przed rozpoczęciem tych czynności tj. demontaż pokrycia dachowego dla oceny stanu technicznego więźby i ewentualnej wymiany elementów z złym stanem technicznym (str. 5 dokumentacji projektowej), remont elewacji frontowej (str. 7) – do zatwierdzenia przez komisję konserwatorską,
- c) niezwłocznego zawiadomienia Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o zagrożeniach lub nowych okolicznościach ujawnionych w trakcie prowadzenia robót budowlanych,
- d) dokonanie odbioru końcowego wykonanych robót budowlanych z udziałem Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub jego upoważnionego przedstawiciela.

4. Pozwolenie jest ważne do dnia: 31.12.2025 r.

UZASADNIENIE

Kamienica mieszczańska z XVIII wieku zlokalizowana przy ul. Rynek 13 w Pszczynie została wpisana do rejestru zabytków pod pozycją A-461/65 na podstawie decyzji na podstawie decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Katowicach z dnia 14.12.1965 r. Zgodnie z art. 6 ust. 1 lit. c) ochronie i opiece podlegają, bez względu na stan zachowania: zabytki nieruchome będące, w szczególności: dziełami architektury i budownictwa.

Szczególny reżim prawny, któremu podlegają obiekty zabytkowe wyraża się m. in. w konieczności uzyskania pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków na prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru zgodnie z art. 36 ust. 1 pkt 1 ww. Ustawy.

Ponadto budynek stanowi element układu urbanistycznego miasta Pszczyna wpisanego do rejestru zabytków pod pozycją A-770/67 na podstawie decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Katowicach z dnia 20.12.1967 r., obejmującego obszar w granicach ulic: Żorskiej, wokół parku pałacowego, Katowickiej (dawniej Armii Czerwonej), Dworcowej (dawniej Limanowskiego), Kopernika (dawna Wieczorka) do ulicy Bielskiej, ulicą Bielską do ulicy Żorskiej. Tym samym wpisany do rejestru zabytków układ urbanistyczny stanowi obiekt zabytkowy chroniony w myśl art. 6 ust. 1 lit. b) oraz art. 7 pkt 1 ww. Ustawy.

Z kolei w myśl przepisu art. 7 kpa - w toku postępowania organy administracji publicznej stoją na straży praworządności, z urzędu lub na wniosek stron podejmują wszelkie czynności niezbędne do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego oraz załatwiania sprawy, mając na względzie interes społeczny i słuszny interes obywateli, natomiast stosownie do art. 77 § 1 kpa organ administracji publicznej jest obowiązany w sposób wyczerpujący zebrać i rozpatrzyć cały materiał dowodowy i dopiero na tej podstawie ocenić, czy dana okoliczność została udowodniona (art. 80 kpa).

Pismem z dnia 21.12.2015 r. Pszczyńskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. zarządca Wspólnoty Mieszkaniowej w Pszczynie przy ul. Rynek 13 przedłożyło w tut. Urzędzie wniosek o wydanie pozwolenia na prowadzenie robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru.

Po analizie wniosku i przedłożonej dokumentacji tj. „Wymiana pokrycia dachu w budynku mieszkalnym wielorodzinnym” sporządzonej przez: mgr inż. arch. Katarzyna Radwańska-Musioł, mgr inż. Lucjan Czerwionka, z listopada 2015 r., stwierdzono, że dokumentacja projektowa nie jest z konserwatorskiego punktu widzenia do zaakceptowania, o czym poinformowano i omówiono zakres zmian na spotkaniu w dniu 08.04.2016 r. w obecności wnioskodawcy i projektanta. W związku z powyższym postanowieniem z dnia 22.04.2016 r. zobowiązano Wnioskodawcę do wyjaśnień w sprawie złożonej dokumentacji tj. „Wymiana pokrycia dachu w budynku mieszkalnym wielorodzinnym” sporządzonego przez: mgr inż. arch. Katarzyna Radwańska-Musioł, mgr inż. Lucjan Czerwionka, listopad 2015 r. oraz uzupełnienia wniosku zgodnie z uwagami (tj. wskazać imię, nazwisko i adres osoby kierującej robotami budowlanymi oraz imię, nazwisko i adres osoby wykonującej nadzór inwestorski lub oświadczenie, że osoba kierująca robotami budowlanymi i osoba prowadząca nadzór inwestorski zostaną wyłonione w postępowaniu o udzielenie zamówienia

publicznego z zastosowaniem kryterium posiadania kwalifikacji, o których w art. 37c ww. Ustawy, odnieść się w projekcie do kwestii lukarn w elewacji północnej, przewidzieć nadanie im subtelniejszej formy przy okazji zmiany pokrycia i planowanego docieplenia, dążyć do likwidacji wyłazu dachowego w elewacji północnej oraz dążyć do zminimalizowania ilości wyłazów w elewacji południowej oraz innych wtórnie wprowadzonych otworów np. lukarny z drzwiami balkonowymi w elewacji południowej, odstąpić od ocieplania kominów ponad dachem wełną mineralną, zachować ich tradycyjny wygląd (cegła).

Ponadto inwentaryzacja obiektu ujawniła, że wprowadzono okno połaciowe oraz lukarnę z drzwiami balkonowymi w południowej (od strony dziedzińca wewnętrznego) połaci dachowej, wychodzące na dach sąsiadującej oficyny. Roboty w tym zakresie w żaden sposób nie były uzgadniane ani opiniowane przez tut. Urząd, co posiada znamiona samowoli budowlanej w związku z czym w celu wyjaśnienia sprawy tut. Urząd zawiadomił właściwego Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego, pismem z dnia 15.07.2016 r. Jednocześnie w aktach tut. Delegatury posiadamy zezwolenie z dnia 23.04.2002 r., z którego jednoznacznie wynika, że wprowadzone miały być trzy okna połaciowe w połaci południowej. Istniejący, wtórnie wprowadzony otwór drzwiowy jest elementem niekorzystnym, który w sposób groteskowy zaburza odbiór zabytkowej elewacji.

W dniu 17.05.2016 r. wniosek został uzupełniony jednak dokumentacja nie została poprawiona w zakresie usunięcia lukarny na połaci południowej.

W związku z prowadzonym postępowaniem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego (korespondencja przesłana do wiadomości tut. Urzędu w aktach sprawy) w latach 2016-2017 (zakończona decyzją nakazową nr 121/2017 z dnia 22.05.2017 r. oraz decyzją Śląskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Katowicach z dnia 23.06.2017 r.) ostatecznie usunięto nieprawidłowości w lokalu nr 8 a Wnioskodawca pismem z dnia 22.07.2021 r. przedłożył poprawioną dokumentację projektową pn. Projekt zagospodarowania działki. Wymiana pokrycia dachu w budynku mieszkalnym wielorodzinnym", mgr inż. arch. Marcel Szynowski, mgr inż. Joanna Ryczek, lipiec 2021 r., „Projekt architektoniczno-budowlany. Wymiana pokrycia dachu w budynku mieszkalnym wielorodzinnym", mgr inż. Lucjan Czerwionka, mgr inż. arch. Marcel Szynowski, mgr inż. Joanna Ryczek, lipiec 2021 r.

Ze względu na konieczność ustalenia ostatecznego zakresu prac *in situ* nałożono na Wnioskodawcę obowiązek: zawiadomienia wojewódzkiego konserwatora zabytków o terminie podjęcia określonych czynności związanych z wydaniem pozwoleniem tj. demontaż pokrycia dachowego dla oceny stanu technicznego więźby i ewentualnej wymiany elementów z złym stanie technicznym (str. 5 dokumentacji projektowej), remont elewacji frontowej (str. 7) – do zatwierdzenia przez komisję konserwatorską.

Pismem z dnia 13.10.2021 r. tut. Urząd poinformował Stronę postępowania o zakończeniu postępowania dowodowego i pouczył, że strony w ciągu 7 dni od doręczenia zawiadomienia może zapoznać się z aktami sprawy oraz zgłosić wnioski, uwagi i dowody w tej sprawie. W określonym terminie Strona nie skorzystała z możliwości wypowiedzenia się co do zgromadzonych materiałów.

Wszelkie działania i rozstrzygnięcia organu konserwatorskiego powinny być podejmowane dla zapewnienia odpowiednich warunków, umożliwiających zachowanie zabytków we właściwym stanie, ich odpowiedniego zagospodarowania i utrzymania, zapobiegania zagrożeniom mogącym spowodować uszczerbek dla ich wartości, udaremnienia niszczenia i niewłaściwego korzystania z zabytków.

Wobec powyższego orzeczono jak w osnowie.

Z up.
ŚLĄSKIEGO WOJEWÓDZKIEGO
KONSERWATORA ZABYTKÓW
Starszy Inspektor
mgr inż. Ewa Jama

Otrzymują:

1. Pszczyńskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. + 1 egz. dokumentacji
(zarządca Wspólnoty Mieszkaniowej w Pszczynie, ul. Rynek 13)
ul. Jana Kilińskiego 5a, 43-200 Pszczyna

Do wiadomości:

1. Starostwo Powiatowe w Pszczynie
ul. 3 Maja 10, 43-200 Pszczyna
2. WUOZ Katowice (EZD)
3. aa DM

Pobrano opłatę skarbową w wysokości 82 złotych zgodnie z częścią III pkt 44 ppkt 2 załącznika do Ustawy z dnia 16 listopada 2006 roku o opłacie skarbowej (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1546 z późn. zm.).

Pouczenie:

1. Od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie. Odwołanie od decyzji wnosi się do Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego w Warszawie za pośrednictwem Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Katowicach, w terminie 14 dni od dnia otrzymania niniejszej decyzji.
2. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Katowicach. Z dniem doręczenia Śląskiemu Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków w Katowicach oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.
3. Przed upływem terminu do wniesienia odwołania decyzja nie ulega wykonaniu.
4. Wniesienie odwołania w terminie wstrzymuje wykonanie decyzji, chyba że decyzji został nadany rygor natychmiastowej wykonalności lub podlega ona natychmiastowemu wykonaniu z mocy ustawy.
5. Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, także gdy jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.
6. Organ odwoławczy może przeprowadzić na żądanie strony lub z urzędu dodatkowe postępowanie w celu uzupełnienia dowodów i materiałów w sprawie albo zlecić przeprowadzenie tego postępowania organowi, który wydał decyzję.
7. Jeżeli decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Jeżeli przyczyni się to do przyspieszenia postępowania, organ odwoławczy może zlecić przeprowadzenie określonych czynności postępowania wyjaśniającego organowi, który wydał decyzję.
8. Organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające również wtedy, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie czternastu dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.
9. Organ odwoławczy nie przeprowadza postępowania wyjaśniającego, o którym mowa powyżej, jeżeli przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy byłoby nadmiernie utrudnione.
10. Pozwolenie może być cofnięte lub zmienione w razie ujawnienia, po jego wydaniu, nowych okoliczności, które mogą mieć wpływ na zakres prowadzenia wskazanych w pozwoleniu prac, robót, badań, innych działań lub poszukiwań (art. 47 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami).
11. W razie stwierdzenia, że prace prowadzone są bez pozwolenia lub w sposób odbiegający od zakresu i warunków określonych w pozwoleniu, wojewódzki konserwator zabytków może wstrzymać prace, badania, roboty lub inne działania przy zabytku a następnie wydać decyzję nakazującą przywrócenie zabytku do poprzedniego stanu lub uporządkowanie terenu, z określeniem terminu wykonania tych czynności, albo nakładającą obowiązek uzyskania pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków na prowadzenie wstrzymanych badań, prac, robót lub innych działań przy zabytku, przy czym wniosek o wydanie tego pozwolenia składa się w terminie nie dłuższym niż 7 dni od dnia doręczenia decyzji, albo nakładającą obowiązek podjęcia określonych czynności w celu doprowadzenia wykonywanych badań, prac, robót lub innych działań przy zabytku do zgodności z zakresem i warunkami określonymi w pozwoleniu, wskazując termin wykonania tych czynności.
12. W razie stwierdzenia, że prace zostały wykonane bez pozwolenia lub w sposób odbiegający od zakresu i warunków określonych w pozwoleniu, wojewódzki konserwator zabytków wyda decyzję nakazującą przywrócenie zabytku do poprzedniego stanu lub uporządkowanie terenu, określając termin wykonania tych czynności, albo zobowiązującą do doprowadzenia zabytku do jak najlepszego stanu we wskazany sposób i w określonym terminie.
13. Zgodnie z treścią art. 37c, 37g, i 37h ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:

- a) robotami budowlanymi kieruje albo nadzór inwestorski wykonuje, przy zabytkach nieruchomych wpisanych do rejestru osoba, która posiada uprawnienia budowlane określone przepisami Prawa budowlanego oraz która przez co najmniej 18 miesięcy brała udział w robotach budowlanych prowadzonych przy zabytkach nieruchomych wpisanych do rejestru lub inwentarza muzeum będącego instytucją kultury,
 - b) udział w pracach konserwatorskich, pracach restauratorskich, badaniach konserwatorskich, robotach budowlanych lub badaniach architektonicznych, prowadzonych odpowiednio przy zabytku wpisanym do rejestru, inwentarza muzeum będącego instytucją kultury lub zaliczanym do jednej z kategorii, o których mowa w art. 64 ust. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, oraz badaniach archeologicznych, lub zatrudnienie przy tych pracach lub badaniach w muzeum będącym instytucją kultury, potwierdzają świadectwa, w tym dotyczące odbytych praktyk zawodowych, oraz inne dokumenty zaświadczające udział w tych pracach, badaniach lub robotach lub zatrudnienie przy tych pracach wydane przez kierownika jednostki organizacyjnej, na rzecz której te prace, badania lub roboty były wykonywane, albo przez osobę, pod której nadzorem były wykonywane, w tym zakresy obowiązków na stanowiskach pracy w muzeum będącym instytucją kultury, lub zaświadczenia wydane przez wojewódzkich konserwatorów zabytków.
14. Uzyskanie pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków na podjęcie określonych w nim działań nie zwalnia z obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę lub dokonania zgłoszenia zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku - Prawo budowlane oraz innych decyzji, opinii i uzgodnień wymaganych przepisami szczególnymi.

