

16.02.2023

Bielsko-Biała, dn.
za zwrotnym potwierdzeniem odbioru

B-NR.5142.124.2022.DM
RPW/3002/2022

P O Z W O L E N I E nr BB/109/2023
na prowadzenie robót budowlanych przy zabytku nieruchomym wpisanym do
rejestru 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 2022 r. poz. 840) 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 2022 r. poz. 2000 z późn. zm.)

Śląski Wojewódzki Konserwator Zabytków

po rozpatrzeniu wniosku Pszczyńskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. zarządcy nieruchomości Wspólnoty Mieszkaniowej w Pszczynie przy ul. Piastowskiej 13 na podstawie Umowy nr 2/01/Z/PTBS/19 z dnia 04.01.2019 r., które reprezentuje Pan Wojciech Studzieński z dnia 22.02.2022 r. (data wpływu 25.02.2022 r., uzupełniony w dniu 30.01.2023 r.)

p o z w a l a

1. Na prowadzenie robót budowlanych przy zabytku nieruchomym – kamienica mieszczańska przy ul. Piastowskiej 13 (dawny adres ul. Piastowska 7) w Pszczynie (granice zabytku rozciągają się na całość obiektu w ramach parceli budowlanej), wpisana do rejestru zabytków pod pozycją A-470/65, będąca elementem zabytkowego układu urbanistycznego miasta Pszczyna, wpisanego do rejestru zabytków pod pozycją A-770/67 na podstawie dokumentacji:

- „Projekt budowlany. Remont elewacji budynku wraz z przebudową polegającą na wykonaniu dodatkowego okna na elewacji zachodniej od strony podwórka. 1. Projekt zagospodarowania działki”, mgr inż. arch. Marcel Szynowski, mgr inż. Joanna Ryczek, styczeń 2022 r.
- „Projekt budowlany. Remont elewacji budynku wraz z przebudową polegającą na wykonaniu dodatkowego okna na elewacji zachodniej od strony podwórka. 2. Projekt architektoniczno-budowlany”, mgr inż. arch. Marcel Szynowski, mgr inż. Joanna Ryczek, styczeń 2022 r.
- „Projekt budowlany. Remont elewacji budynku wraz z przebudową polegającą na wykonaniu dodatkowego okna na elewacji zachodniej od strony podwórka. 3. Załączniki projektu budowlanego”, [b.a.], styczeń 2022 r.

i innych dokumentów:

- Oświadczenie z dnia 30.11.2021 r. właścicieli nieruchomości sąsiedniej – dz. nr 1226/28, 1270/28

2. Przy spełnieniu następujących warunków i obowiązków:

- a) kierowania robotami budowlanymi przez osobę posiadającą kwalifikacje, o których mowa w art. 37c ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- b) wykonywania nadzoru inwestorskiego przez osobę posiadającą kwalifikacje, o których mowa w art. 37c ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- c) przekazania Śląskiemu Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków w Katowicach nie później niż w terminie 14 dni przed dniem rozpoczęcia robót budowlanych objętych niniejszym pozwoleniem:

1. imienia, nazwiska i adresu osoby, o której mowa w pkt 2 lit. a i b niniejszego pozwolenia,
2. dokumentów potwierdzających spełnianie przez tę osobę wymagań, o których mowa w art. 37c ww. Ustawy,
3. oświadczenia osoby, o której mowa w pkt 2 lit. a i b niniejszego pozwolenia, o przyjęciu przez tę osobę obowiązku kierowania robotami budowlanymi albo wykonywania nadzoru inwestorskiego.

3. Oraz 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.: wykonanie próbnego doboru struktury oraz koloru elewacji, koloru rur gazowych, drzwi zewnętrznych do kamienicy - 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: 31.12.2026 r.

UZASADNIENIE

Kamienica mieszczańska przy ul. Piastowskiej 13 (dawny adres ul. Piastowska 7) w Pszczynie (granice zabytku rozciągają się na całość obiektu w ramach parceli budowlanej) została wpisana do rejestru zabytków na mocy decyzji Wojewódzkiego Konserwatora zabytków w Katowicach z dnia 14.12.1965 r. znak Kl.III-Z-12/I/414/65 pod pozycją A-470/65 i objęta została ochroną prawną na mocy Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (art. 7 ust. 1). 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.

Ponadto budynek stanowi element układu urbanistycznego miasta Pszczyna wpisane 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 uoz.

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 uoz.

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).

W dniu 25.02.2022 r. Pszczyńskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. zarządca Wspólnoty Mieszkaniowej w Pszczynie przy ul. Piastowskiej 13 przedłożyło w tut. Urzędzie wniosek o wydanie pozwolenia na prowadzenie robót budowlanych przy zabytku nieruchomym - kamienicy przy ul. Piastowskiej 13 w Pszczynie, wpisanej do rejestru zabytków pod pozycją A-470/65, będącej elementem zabytkowego układu urbanistycznego miasta Pszczyna, wpisane do rejestru zabytków

pod pozycją A-770/67 w oparciu o dokumentację pn. „Projekt budowlany. Remont elewacji budynku wraz z przebudową polegającą na wykonaniu dodatkowego okna na elewacji zachodniej od strony podwórka. 1. Projekt zagospodarowania działki”, mgr inż. arch. Marcel Szynowski, mgr inż. Joanna Ryczek, styczeń 2022 r., „Projekt budowlany. Remont elewacji budynku wraz z przebudową polegającą na wykonaniu dodatkowego okna na elewacji zachodniej od strony podwórka. 2. Projekt architektoniczno-budowlany”, mgr inż. arch. Marcel Szynowski, mgr inż. Joanna Ryczek, styczeń 2022 r., „Projekt budowlany. Remont elewacji budynku wraz z przebudową polegającą na wykonaniu dodatkowego okna na elewacji zachodniej od strony podwórka. 3. Załączniki projektu budowlanego”, [b.a.], styczeń 2022 r.

Po analizie przedłożonej dokumentacji stwierdzono, że planowany zakres robót w całości nie jest z konserwatorskiego punktu widzenia do zaakceptowania i jest niezgodny z zaleceniami konserwatorskimi dotyczącymi termomodernizacji obiektów zabytkowych sformułowanymi w piśmie znak B-NR.5183.451.2020.DM RPW/236291/2020. Ponadto brak informacji szczegółowych rozwiązań projektowych uniemożliwia ocenę wpływu na zabytek i zabytkowy układ urbanistyczny. W związku z powyższym pismem z dnia 19.09.2023 r. znak B-NR.5142.124.2022.DM ID 324551/2022 tut. organ zobowiązał Wnioskodawcę do uzupełnienia wniosku zgodnie z uwagami (m.in. w związku z projektowanym dociepleniem ściany zachodniej (styropian gr. 14 cm) przedłożenie zgody właścicieli nieruchomości nr działki: 1266/28, 1270/28, uzupełnienie wniosku o analizy wskazane w zaleceniach konserwatorskich dotyczących termomodernizacji obiektów zabytkowych znak B-NR.5183.451.2020.DM RPW/236291/2020 cyt. „przed podjęciem decyzji o ewentualnej termomodernizacji obiektu zabytkowego, jej metodzie i materiałach, niezbędne jest przeprowadzenie audytu energetycznego obiektu wraz z oceną źródeł i stopnia zawilgocenia ścian. W przypadku obiektów zabytkowych audyt powinien dodatkowo zawierać: inwentaryzację budowli, rozwarstwienie historyczne z podaniem oryginalnie oraz wtórnie użytych materiałów, wyniki badań stratygraficznych tynków, wypraw i warstw malarskich na zewnątrz i/lub wewnątrz budowli, w zależności od branej pod uwagę metody, wartościowanie budowli, ze wskazaniem elementów najcenniejszych, wymagających zachowania dla ochrony jej wartości zabytkowej, ocenę źródeł i stopnia zawilgocenia przegród poziomych i pionowych, ekspertyzę mykologiczną budowli, a nade wszystko analizę możliwości rzeczywistej poprawy tych warunków oraz bardzo konkretne wyliczenie przewidywanych zysków wynikających z oszczędności energii w zestawieniu z kosztami samej termomodernizacji oraz analizę zagrożeń, w tym także zagrożeń dla wartości zabytkowych”. Warunek ten nie dotyczy współczesnego obiektu (przybudówka od strony ul. Bednarskiej), po analizie tzw. teczki obiektowej omawianego zabytku wraz z dokumentacją pn. „Remont kamienicy. Wymiana pokrycia dachowego oraz wykonanie elewacji budynku dla Wspólnoty Mieszkaniowej zamieszkałej w Pszczynie przy ulicy Piastowskiej 13”, Andrzej Mośka, luty 2008 r. na które zostało wydane pozwolenie nr 1639/08 z dnia 01.09.2008 r. ustalono, że w zakresie inwestycji nie było wykonania cokołu z tynku mozaikowego tzw. „marmolitu” bądź „marmuritu” a zatem należy stwierdzić, że zakres ten nie był uzgadniany z tut. organem a co za tym idzie nie należy powielać tego rozwiązania na pozostałych elewacjach kamienicy (jest to rozwiązanie współczesne, nieestetyczne), przedłożyć szczegółowy program prac konserwatorskich dla drzwi wejściowych w elewacji tylnej (ze wskazaniem użytych materiałów i docelowej kolorystyki), wskazać szczegółowe rozwiązanie projektowe dla nowych drzwi do pomieszczeń gospodarczych oraz do oficyny, nowej stolarki okiennej (zestawienie stolarki), w projekcie należy przewidzieć uporządkowanie przewodów biegnących po elewacji (np. prowadzenie podtynkowo), usunięcie wszystkich urządzeń technicznych nie uzgodnionych z tut. organem.). Zakres powyższy został omówiony podczas spotkania w siedzibie tut. organu w dniu 26.10.2022 r.

W dniu 30.01.2023 r. Wnioskodawca przedłożył poprawioną dokumentację projektową uwzględniającą powyższe uwagi.

Analiza ww. dowodu w sprawie przyczyniła się do ustalenia stanu faktycznego oraz określenia i ocenienia realnego wpływu planowanych działań na zachowane wartości zabytkowe zabytkowej kamienicy i tej części układu urbanistycznego.

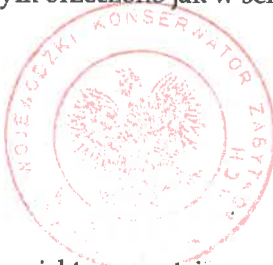
Ze względu na konieczność ustalenia ostatecznego zakresu prac *in situ* nałożono na Wnioskodawcę obowiązek: zawiadomienia wojewódzkiego konserwatora zabytków o terminie podjęcia określonych czynności związanych z wydanym pozwoleniem tj. wykonanie próbnego doboru struktury oraz koloru elewacji, koloru rur gazowych, drzwi zewnętrznych do kamienicy – do zatwierdzenia przez komisję konserwatorską.

W trakcie prowadzonego postępowania ujawniono, iż inwestycja dotyczy również dz. nr 1226/28, 1270/28 (w zakresie: docieplenie elewacji zachodniej) w związku z czym ustalono dodatkowe Strony postępowania – właścicieli nieruchomości sąsiedniej.

Pismem z dnia 03.02.2023 r. tut. organ poinformował Strony 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 Strony nie skorzystały z możliwości wypowiedzenia się co do zgromadzonych materiałów.

Wykonanie wnioskowanych działań jest z punktu widzenia zasad ochrony zabytków dozwolone i dopuszczalne, gdyż nie stoi w sprzeczności z zasadami ochrony i opieki nad zabytkami, polegającymi na zapobieganiu zagrożeniom mogącym spowodować uszczerbek dla wartości zabytku, zabezpieczeniu i utrzymaniu zabytku w jak najlepszym stanie oraz prowadzeniu prac konserwatorskich, restauratorskich i robót budowlanych przy zabytku.

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji.



Z up.
ŚLĄSKIEGO WOJEWÓDZKIEGO
KONSERWATORA ZABYTKÓW
Starszy inspektor
mgr Jarosław Maciejewski

Załączniki:

- 1 egz. projektu (1 egz. projektu pozostają w archiwum tut. Urzędu)

Otrzymują:

1. Pszczyńskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o. o.
(zarządca Wspólnoty Mieszkaniowej w Pszczynie przy ul. Piastowska 13)
ul. Jana Kilińskiego 5a, 43-200 Pszczyna
2. P. Beata i Marek Wybrańczyk (właściciele nieruchomości sąsiedniej - dz. nr 1226/28, 1270/28)
ul. Św. Jana Pawła II 46, 43-215 Studzienice

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 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1923 z późn. zm.).

Klauzula informacyjna, o której mowa w art. 12 ust 1 rozporządzenia parlamentu europejskiego i rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 roku jest dostępna na stronie: <http://wkc.katowice.pl/strony/rodo>

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.

