



PREZYDENT MIASTA ZIELONA GÓRA

Miejski Konserwator Zabytków

ul. Aleja Niepodległości 10
65-048 Zielona Góra
tel. (+48) 68 419 89 11

DI-KZ.4125.745.2024.KM

KW.45234.2024

Zielona Góra, dn. 9 październik 2024 r.

**Komenda Wojewódzka Policji w
Gorzowie Wielkopolskim
ul. Kwiatowa 10
66-400 Gorzów Wielkopolski**

ZALECENIA KONSERWATORSKIE

W nawiązaniu do pisma w sprawie nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w Zielonej Górze przy ul. Strzeleckiej 22 (dz. nr 179/3, 179/2), w związku z art. 27 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dn. 23 lipca 2003r. (Dz.U. z 2024r. poz. 1292 t.j.) wydaję poniższe zalecenia konserwatorskie.

Budynek przy **ul. Strzeleckiej 22** w Zielonej Górze podlega ochronie prawnej poprzez wpis do rejestru zabytków województwa lubuskiego pod nr 2590 na podstawie decyzji Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dn. 21.11.1976r.

Nieruchomość przy ul. Strzeleckiej 22 powstała w 1804 roku jako budynek Domu Strzeleckiego (Schützengilde)- murowany, dwupiętrowy z dużą salą na górnym piętrze. W latach 60. XIX wieku funkcjonował jako wyszynk wina prowadzony przez F. Thiele. Kilkukrotnie zmieniali się dzierżawcy utrzymując restauracyjną formę działalności. Na posesji znajdował się budynek Domu Strzeleckiego, oddzielna sala z przybudówkami, toalety, budynek gospodarczy, pralnia, pawilon muzyczny, altana, kręgielnia, strzelnica, pawilon z wyszynkiem.

Dla przedmiotowej nieruchomości obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (Uchwała nr XLIII.580.09 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 13 marca 2009 r.), dostępny m.in. na stronie Urzędu Miasta Zielona Góra. Plan miejscowy uzgodniony został przez Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i w związku z tym ustalenia w nim zawarte są również wiążące dla organu ochrony zabytków jakim jest Miejski Konserwator Zabytków w Zielonej Górze. Miejski Konserwator Zabytków jest zobligowany do stosowania się do zapisów ww. uchwały i nie ma kompetencji do zmiany jej treści. Ww. wymagania konserwatorskie są zgodne z zapisami ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: Rozdział 2 § 6 ustala się zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

3) zakazuje się stosowania:

a) materiałów wykończeniowych typu: blacha trapezowa i falista oraz siding, z wyłączeniem budynków związanych z działalnością produkcyjną, magazynową, składową, rzemieślniczą i budynków infrastruktury technicznej,

§ 8.1. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, których celem jest ochrona konserwatorska zabytków budownictwa, przy czym:

3) nakazuje się, w stosunku do pierzei zabudowy zabytkowej:

b) utrzymanie i eksponowanie jej walorów, w tym proporcji, form elewacji i dachów, wielkości i układu otworów, rodzaju stolarki i jej zdobnictwa oraz materiałów budowlanych,

c) kształtowanie walorów nowej zabudowy, w tym mieszkalnej, usługowej poprzez określanie formy architektonicznej w nawiązywaniu do tradycji i wartości regionalnych oraz stosowanie odpowiednich materiałów budowlanych;

4) zakazuje się stosowania dla zabytkowych budynków w przypadku ich przebudowy materiałów nieodpowiadających historycznemu wzorcowi np. okładzin z tworzyw sztucznych, pokryć dachowych z blachy trapezowej.

2. Zobowiązuje każdego, kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych i ziemnych odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem:

1) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;

2) zabezpieczyć przy użyciu dostępnych środków ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;

3) niezwłocznie zawiadomić o tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Prezydenta Miasta Zielona Góra.

Rozdział 3 § 16 ustala się zasady dotyczące obiektów zabytkowych:

2) nakazuje się, (...):

a) utrzymanie ich w jak najlepszym stanie technicznym i estetycznym,

b) przeprowadzenie badań stratygraficznych, w przypadku remontu elewacji, w celu utrzymania kolorystyki i detalu elewacji, zgodnych ze stylem poszczególnych obiektów,

c) stosowanie na elewacjach farb i tynków na spoiwach mineralnych;

3) ustala się :

a) konieczność uzgadniania wszelkich prac konserwatorskich, restauratorskich i robót budowlanych w obiektach wpisanych do rejestru zabytków z odpowiadającymi organami ochrony zabytków,

b) przekształcenia funkcji prowadzić na podstawie badań architektoniczno – konserwatorskich i przekazów ikonograficznych, przy czym należy,

c) zachowanie układu funkcjonalnego wnętrz w szczególności sieni przelotowych, klatek schodowych, pomieszczeń o charakterze reprezentacyjnym,

d) zachowanie wyposażenia wnętrz, w szczególności stolarkę okien i drzwi, pieców, schodów i kominków,

e) zachowanie detali wnętrz, w tym sztukaterie, polichromie i klamki,

f) wymianę stolarki okiennej i drzwiowej, projektować tylko po uzgodnieniu z odpowiednim organem służby ochrony zabytków;

4) zakazuje się rozbudowy i nadbudowy budynków wpisanych do rejestru zabytków;

Podczas oględzin nieruchomości przeprowadzonych w dniu 30 października 2024r. stwierdzono, że budynek wymaga podjęcia kompleksowych prac remontowych.

Podstawowym kierunkiem działań projektowych przy podejmowaniu jakichkolwiek prac remontowych powinno być zachowanie struktury budowlanej i podniesienie estetycznych walorów przedmiotowego budynku. Każdorazowo przyjąć należy założenie maksymalnego wykorzystania i zachowania autentycznej substancji, a w przypadku dużych zniszczeń rekonstrukcji elementów najbardziej zdegradowanych i zniszczonych w sposób zgodny z tradycyjnymi technikami budowlanymi oraz przy zastosowaniu materiałów tradycyjnych, identycznych lub maksymalnie zbliżonych do zastosowanych oryginalnie.

Pod względem konserwatorskim nie ma przeciwwskazań co do remontu obiektów na wskazanych działkach, budynku dydaktycznego oraz hali sportowej pod warunkiem poszanowania substancji zabytkowej. Prace powinny być prowadzone prawidłowo pod względem konserwatorskim, zgodnie ze sztuką budowlaną, bez uszczerbku dla walorów zabytkowych budynku oraz przy użyciu właściwych materiałów przeznaczonych do tego typu budowl.

W związku z powyższym należy opracować szczegółowy program robót budowlanych lub przedstawić projekt uwzględniający m.in.:

Zewnątrz/ zagospodarowanie terenu:

- ⇒ Na podstawie zachowanej ikonografii, która wskazuje na historyczny mur od strony ulicy Strzeleckiej zachowany do dziś, zaleca się zachować obiekt i poddać remontowi. Brama wjazdowa i furtka wejściowa są wtórne więc jest możliwa ich wymiana.
- ⇒ Ceglany mur od strony parkingu (częściowo zburzony) nadaje się do rozbiórki i jest możliwe wykonanie nowego ogrodzenia (w szczegółowym projekcie należy wskazać: materiały, formę, kolorystykę).
- ⇒ Możliwe jest wykonanie nowego na miejscu ogrodzenia z siatki i ogrodzenia drewnianego po prawej stronie frontowej elewacji (w szczegółowym projekcie należy wskazać: materiały, formę, kolorystykę).
- ⇒ Nie zaleca się wprowadzania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, siatki metalowej, blachy.
- ⇒ Zaleca się przesłonięcie od strony terenów publicznych istniejących obiektów typu śmietniki.
- ⇒ Zaleca się modernizację istniejącego parkingu i pozostałego terenu utwardzonego polegającą na wyrównaniu i uporządkowaniu dotychczasowej nawierzchni wraz z wymianą uszkodzonych krawężników oraz odtworzeniu trawników i pracach porządkowych.
- ⇒ Możliwy jest montaż oświetlenia oraz monitoringu zewnętrznego.

Budynek główny- Obiekt dydaktyczny:

- ⇒ Wnętrze: Po przeprowadzonych oględzinach ustalono, że wnętrze budynku jest współcześnie wielokrotnie zmodernizowane i nie zachowały się żadne elementy historyczne. Sposób wykończenia wewnątrz może być dowolny (wymiana drzwi, wymiana sufitów podwieszanych, wymiana pokryć podłóg, naprawa i malowanie ścian, zmiany układu ścianek wewnętrznych, wyposażenia, remont sanitariatów, modernizacja instalacji: c.o., wod-kan., teleinformatycznej i elektrycznej).
- ⇒ Zewnątrz: Dopuszcza się wykonanie nowego ocieplenia elewacji od strony wschodniej. Jeżeli podczas remontu zostaną odkryte elementy historyczne będzie obowiązywał nakaz zmiany technologii z zachowaniem walorów, proporcji, form, zdobnictwa oraz materiałów budowlanych. Jest zalecany remont elewacji frontowej (z poszanowaniem dla substancji zabytkowej, z zachowaniem jej walorów, proporcji, form, zdobnictwa oraz materiałów budowlanych) wraz z wymianą rynien i rur spustowych. Przed remontem elewacji należy przeprowadzić badania stratygraficzne w celu utrzymania kolorystyki i detalu.
- ⇒ Okna: Dozwolona jest wymiana okien PCV. W przypadku wymiany okien w elewacji frontowej (zachodniej) należy zastosować stolarkę drewnianą lub PCV w okleinie drewnopodobnej, odtwarzającą stolarkę historyczną pod względem podziałów i wymiarów.
- ⇒ Nie dopuszcza się montażu windy (parter-piętro) na zewnątrz budynku (nawet od strony wschodniej). Do rozważenia zostaje montaż windy wewnątrz budynku w części południowej, w części dobudowanej współcześnie.

Obiekt hali sportowej:

Obiekt nie jest objęty indywidualnym wpisem do rejestru zabytków jednak znajduje się na terenie otoczenia zabytku jakim jest historyczny układ urbanistyczny miasta Zielona Góra wpisany do rejestru zabytków pod nr 75. Weryfikacji podlegają bowiem jedynie prace planowane, mogące mieć wpływ na bryłę i wygląd zewnętrzny budynku, czyli elementy współtworzące zabytkowy układ przestrzenny krajobrazu. W związku z powyższym dozwolona jest wymiana stolarki okiennej PCV (nie wpływa to negatywnie na krajobraz) natomiast służba konserwatorska nie ma kompetencji do zajmowania stanowiska w zakresie zmian we wnętrzu budynku.

Informuję, że przed podjęciem prac należy sporządzić projekt budowlany wraz z projektem instalacji branżowych albo część projektu budowlanego w zakresie niezbędnym do oceny wpływu planowanych robót budowlanych na zabytek, uwzględniający ww. zalecenia konserwatorskie.

Powyższych zaleceń konserwatorskich nie należy traktować jako pozwoleń na prowadzenie prac w obiekcie zabytkowym.

Wnioski o wydanie pozwolenia w formie decyzji administracyjnej należy kierować do Miejskiego Konserwatora Zabytków w Zielonej Górze, ul. Aleja Niepodległości 10.

Wniosek o wydanie pozwolenia na prowadzenie robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków wg §4 Rozporządzenia Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 22 czerwca 2017 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 2017 r., poz. 1265), powinien zawierać:

- ⇒ imię, nazwisko i adres lub nazwę, siedzibę i adres wnioskodawcy;
- ⇒ wskazanie zabytku, z uwzględnieniem miejsca jego położenia;
- ⇒ wskazanie przewidywanego terminu rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych;
- ⇒ imię, nazwisko i adres osoby kierującej robotami budowlanymi i osoby wykonującej nadzór inwestorski albo oświadczenie, że osoby te zostaną wyłonione w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego, z zastosowaniem kryterium posiadania kwalifikacji, o których mowa w art. 37c ustawy;
- ⇒ dokumenty potwierdzające posiadanie przez osobę:
 - kierującą robotami budowlanymi - kwalifikacji do kierowania tymi robotami,
 - wykonującą nadzór inwestorski - kwalifikacji do wykonywania nadzoru inwestorskiego w przypadku gdy osoby te nie będą wyłaniane w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego;
- ⇒ dokument potwierdzający posiadanie przez wnioskodawcę tytułu prawnego do korzystania z zabytku, uprawniającego do występowania z tym wnioskiem, albo oświadczenie wnioskodawcy o posiadaniu tego tytułu;
- ⇒ projekt budowlany albo część projektu budowlanego w zakresie niezbędnym do oceny wpływu planowanych robót budowlanych na zabytek.

z up. PREZYDENTA MIASTA

Izabela Giełtalska
Miejski Konserwator Zabytków

Sporządziła KM
PP.69407.2024