

Delegatura w Jeleniej Górze 58-500 Jelenia Góra, ul. 1-go Maja 23 ☎ (075) 752 68 65, 767 63 85	 <a href="mailto:dwkz-jg@dwkz.pl">dwkz-jg@dwkz.pl</a> <a href="http://wosoz.ibip.wroc.pl/public/">http://wosoz.ibip.wroc.pl/public/</a>
--	---

JG/N.5143.17.2017.MP [BNO]

Jelenia Góra, 2017-10-25.

### DECYZJA nr 2031 / 2017

Na podstawie art. 47 ust. 1 w związku z art. 36 ust. 1 i 2a, 89 pkt. 2, art. 92 ust. 6 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U.2014 poz.1446 ze zm.), w związku ze wznowieniem postanowieniem nr 418/2017 w dniu 09. 10. 2017 r. postępowania w sprawie remontu „Domu Solnego” w Lubaniu przy ul. Podwale 4, wpisanego do rejestru zabytków pod nr 156/A/03 decyzją z dnia 10. 06. 2003 r.,

#### postanawiam

**zmienić decyzję nr 743/17** z dnia 27. 04. 2017 r. wydaną przez Kierownika Delegatury w Jeleniej Górze Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków we Wrocławiu, działającego z upoważnienia Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, pozwalającą na prowadzenie robót budowlanych przy zabytku „Dom Solny” położonym w Lubaniu przy ul. Podwale 4, dz. nr 7/1, AM 4, wpisanym do rejestru zabytków pod nr 156/A/03 decyzją z dnia 10. 06. 2003 r., **w następujący sposób:**

1. W stosunku do zakresu prac określonego w decyzji jako „**ETAP I – pokrycie dachu, konstrukcja więźby oraz instalacja odgromowa**” ustalić następujący zakres prac: remont więźby dachowej w zakresie wymiany metodami ciesielskimi elementów konstrukcji w strefie oparcia konstrukcji ciesielskiej na murze, ostrożny demontaż dachówki wykonanej ręcznie, wykonanie pokrycia z papy na odeskowaniu, oczyszczenie dachówki wykonanej ręcznie i jej konserwacja, ułożenie dachówki po konserwacji na połaciach dachu zachowując sposób historycznego krycia z uzupełnieniem dachówką wykonaną sposobem nie przemysłowym o tej samej formie, kształcie, grubości, fakturze i barwie, zachowując dystans od pokrycia z papy, wykonanie instalacji odgromowej; i na podstawie art. 36 ust.2a uzależnić podjęcie w/w działań od przekazania do tut. Urzędu projektu lub rysunku z opisem zamiennego, wykonawczego opartego o rozpoznanie stanu konstrukcji obiektu.

#### **Dla zakresu prac objętego ETAPEM I wprowadzić warunki polegające na obowiązku:**

- Przed przystąpieniem do prac konserwatorskich przy dachówce historycznej należy uzgodnić w tut. Urzędzie program prac konserwatorskich oraz program prac związanych z położeniem dachówki na połaciach dachowych i technologię zaprawy.
  - Pracami konserwatorskimi i restauratorskimi związanymi z demontażem i rekonstrukcją pokrycia, kierować może osoba o kwalifikacjach określonych w art. 37a ust. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
2. W stosunku do zakresu prac określonego jako „**ETAP II- konstrukcja stropów, rysy i spękania elewacji**” i „**ETAP III – konstrukcja schodów, stolarka okienna, oczyszczenie elewacji z nalotów organicznych**” uzupełnić warunki polegające na obowiązku:
    - Projekt wykonawczy remontu stropów winien uwzględniać wyniki badań dendrochronologicznych i analizy wartości historycznej, należy przedstawić go do zaopiniowania w tut. Urzędzie przed przystąpieniem do realizacji prac
    - Projekt wykonawczy remontu i kotwienia ścian winien wynikać z rozpoznania historyczno-konserwatorskiego i zawierać program prac konserwatorskich, należy

przedstawić go do zaopiniowania w tut. Urzędzie przed przystąpieniem do realizacji prac; pracami konserwatorskimi i restauratorskimi związanymi z remontem ścian kierować może osoba o kwalifikacjach określonych w art. 37a ust. 1 ustawy o ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

### Uzasadnienie

Na prace remontowe w „Domu Solnym” w Lubaniu udzielono pozwolenia decyzją nr 743/17 z dnia 27. 04. 2017, wydaną przez Kierownika Delegatury w Jeleniej Górze Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków, działającego z upoważnienia Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. W dniu 18.09.2017 r., po rozpoczęciu prac, powzięta została przez służby konserwatorskie informacja o sprzedaży internetowej najstarszych, zakończonych trójkątne dachówek, określanych jako XVII-wieczne. Inspektor nadzoru inwestorskiego wstrzymał prace rozbiórkowe pokrycia dokonując wpisu w dzienniku budowy. W dniu 19.09.2017 r. prowadzenie prac w obiekcie wstrzymał Kierownik Delegatury w Jeleniej Górze Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków. W dniu 21.09.2017 pobrano kilka dachówek, które dnia 22.09.2017 r. przekazano do badań dyplomowanemu konserwatorowi dzieł sztuki o specjalności konserwacja ceramiki. Pani dr Maria Gašior, pracownik naukowy ASP we Wrocławiu oraz Politechniki Wrocławskiej, dnia 27.09.2017 r. przedstawiła opinię konserwatorską z dnia 25.09.2017 r., dotyczącą 3 sztuk dachówek karpiówek. Według tej opinii dachówki o formie – kształcie, wielkości, grubości – charakterystycznej dla dachówek XVIII-wiecznych i starszych, użyte zostały w obiekcie prawdopodobnie powtórnie, po przeprowadzeniu nadbudowy i przebudowy więźby. Fragment zachowanej zaprawy glinianej z domieszką włókien roślinnych i sierści na dachówce, służącej do montowania dachówek, może być dowodem na to, że pochodzi ona z początków istnienia budynku i została wykorzystana w trakcie remontów dachu. Stan dachówek oceniono jako dobry i nadający się do ponownego wykorzystania.

W trakcie oględzin obiektu w dniu 5 października 2017 r. stwierdzono, że w obrębie nie zdemontowanego pokrycia dachu zachowanych jest ok. 50% dachówki wykonywanej ręcznie na połaci północnej i ok. 70% na połaci południowej - w partii nie rozebranej. W protokole oględzin podkreślono wyjątkowość zabytku, wyjątkową ilość zachowanych dachówek ceramicznych wykonywanych ręcznie, które mogą pochodzić nawet z czasu powstania obiektu, także rzadkość występowania tak dużej ilości tak starej dachówki na Śląsku. Dachówka posiada istotną wartość naukową. Wobec powyższego oceniono, że w oparciu o wydane pozwolenie nie może być realizowany następujący zakres prac: agresywny, niszczący demontaż dachówki oraz wymiana pokrycia dachowego na fabryczną dachówkę karpiówkę, o okrągłych końcach, układaną w koronkę. Stwierdzono, że realizacja prac na nowych warunkach jest możliwa w wypadku dokonania zmiany programu prac w zakresie: dokonania ostrożnego demontażu dachówki wykonanej ręcznie, przeprowadzenia oczyszczenia dachówki, konserwacji i jej ponownego ułożenia na połaciach dachu, zachowując sposób historycznego krycia, z uzupełnieniem dachówką wykonaną sposobem nie przemysłowym o tej samej formie, kształcie, grubości, fakturze i barwie oraz ze względu na nieszablony sposób realizacji inwestycji pod dachówką zastosowane zostanie pokrycie z papy z dystansem od ceramiki, co zapewni dodatkowe zabezpieczenie konstrukcji ciesielskiej przed wpływami atmosferycznymi, w związku z decyzją o ekspozycji wiekowej dachówki jako poszycia dachu. W protokole tym Inwestor zaakceptował realizację prac według programu zmodyfikowanego o powyższe warunki.

W protokole oględzin stwierdzono także, że ocena wartości zabytkowej i datowanie drewnianej konstrukcji więźby i stropów budzi wątpliwości i dla dobra zabytku należy dokonać jej badań i wartościowania przed rozpoczęciem prac w tym zakresie.

W następstwie powyższego, w dniu 09. 10. 2017 wznowiono z urzędu, na podstawie art. 47 ust. 1 w związku z art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, postępowanie administracyjne, zakończone decyzją Kierownika Delegatury w Jeleniej Górze Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków we Wrocławiu, działającego z upoważnienia Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu z dnia 27 kwietnia 2017 r. Nr 743/2017, pozwalającą Gminie Miejskiej Lubań na remont budynku sprawie remontu „Domu Solnego” w Lubaniu, gdyż uznano, że Kierownik Delegatury WUOZ w Jeleniej Górze wydając przedmiotowe rozstrzygnięcie nie posiadał pełnej wiedzy o stanie zachowania autentycznej i historycznej substancji Domu Solnego w Lubaniu.

W trakcie wykonywania robót budowlanych określonych w pozwoleniu wystąpiły nowe fakty i okoliczności, gdyż stwierdzono zachowanie na połaciach dachu znacznej ilości historycznej, zabytkowej dachówki, która pochodzić może nawet z czasu powstania Domu Solnego w latach 1537-39. Wydane pozwolenie przewiduje wymianę pokrycia dachowego na współczesną dachówkę ceramiczną o zmienionym kształcie, co spowoduje uszczerbek dla omawianego obiektu. Stwierdzono ponadto wysoką wartość i autentyczność zachowania wnętrza obiektu - drewniane stropy i elewacji (tynki, warstwy wyrównawcze kamiennych wątków). Wydane pozwolenie nie określa zakresu ingerencji w stropy, dla elewacji nie ustalono specjalistycznego wykonawstwa prac.

W dniu 12.10.2017 r. Gmina Miejska Lubań odebrała zawiadomienie o wznowieniu postępowania, w przewidzianym terminie nie wpłynęło zażalenie.

Wobec nowych ustaleń dotyczących wartości zabytkowej w/w obiektu i konieczności ochrony tych wartości koniecznym jest takie prowadzenie planowanych prac budowlanych, restauratorskich i konserwatorskich, by te wartości zachować i utrwalić. Realizacja prac wymaga skorygowania zakresu i sposobu prowadzenia prac w sposób zapewniający zachowanie zabytkowej dachówki. Poszerzyć należy rozpoznanie obiektu i w projektach wykonawczych remontu stropów uwzględnić należy wyniki badań dendrochronologicznych i analizę wartości historycznej. Wątpliwości budzi projektowany sposób zabezpieczenia spękań ścian obiektu. Projekt wykonawczy remontu i kotwienia ścian winien wynikać z rozpoznania historyczno-konserwatorskiego i zawierać program prac konserwatorskich. Pracami konserwatorskimi i restauratorskimi związanymi z remontem ścian kierować winna osoba o kwalifikacjach określonych w art. 37a ust. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Realizacja prac w oparciu o wydane pozwolenie i projekt oparty na niedostatecznym rozpoznaniu obiektu może przynieść utratę wartości zabytkowych obiektu. Zgodnie z art. 3 pkt. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami „zabytek” oznacza nieruchomość lub rzecz ruchomą, ich części lub zespoły, będące dziełem człowieka lub związane z jego działalnością i stanowiące świadectwo minionej epoki bądź zdarzenia, których zachowanie leży w interesie społecznym ze względu na posiadaną wartość historyczną, artystyczną lub naukową. Zmiana decyzji zezwalającej na dotychczasowy zakres prac w obrębie dachu jest zgodna z interesem społecznym, gdyż kontynuacja prac oznaczałaby likwidację substancji zabytkowej – dachówki, posiadającej potwierdzoną wartość naukową. Realizacja prac w obrębie stropów i elewacji grozi natomiast zniszczeniem lub uszkodzeniem substancji zabytkowej. Z tego powodu dokonano zmiany zakresu prac w stosunku do etapu związanego z remontem dachu oraz ustalono i uzupełniono warunki, jakie należy spełnić przed podjęciem kolejnych działań związanych z remontem obiektu we wszystkich etapach tego remontu. Zmiany zapewniają realizację prac w sposób zachowujący w jak największym stopniu autentyczne wartości zabytkowe obiektu i zapobiegają jego uszkodzeniu. Do zastrzeżonych w treści decyzji nr 743/17 z dnia 27. 04. 2017 r. oraz w niniejszej decyzji warunków stosuje się art. 162 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego.

Wobec powyższego należy uznać, iż spełnione zostały okoliczności uzasadniające zmianę decyzji i orzeczono jak w sentencji.

### Pouczenie

1. Od decyzji niniejszej przysługuje stronie odwołanie do Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego w terminie 14 dni od jej doręczenia, za moim pośrednictwem.
2. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania, strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia Dolnośląskiemu Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków we Wrocławiu oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Z up. Dolnośląskiego  
Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków  
we Wrocławiu  
*K. Kurek*  
mgr Krzysztof Kurek  
p.o. KIEROWNIK DELEGATURY  
w Jeleniej Górze

Otrzymują:

1. Gmina Miejska Lubań

Do wiadomości:

2. DWKZ
3. Starostwo Powiatowe w Lubaniu -Wydział Architektury i Budownictwa
4. a/a MP