

Zielona Góra, dn. 27 sierpnia 2025 r.

KZ.4123.310.2025-2

Gmina Babimost
ul. Rynek 3
66-100 Babimost
pełnomocnik:
Pan Ryszard Iwanus
ul. Zabrzeńska 22/6
61-131 Poznań

DECYZJA

Na podstawie art. 96 ust. 2, art. 6 ust.1 pkt 1 lit. b i c, art. 7 pkt 1, art. 36 ust. 1 Ustawy z dn. 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1292) oraz art. 104 i 105 ustawy z dnia 14.06.1960 r. Kodeks Postępowania Administracyjnego (t. j., Dz. U. z 2024 r., poz. 572, ze zm.), na podstawie Porozumienia z dnia 14 stycznia 2022 roku w sprawie powierzenia Powiatowi Zielonogórskiemu prowadzenia niektórych spraw z zakresu właściwości Wojewody Lubuskiego, realizowanych przez Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (Dz.U.W.L. Nr 131 poz. 444 z 1 marca 2022 r.) oraz stosownie do § 13 rozporządzenia Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 2 sierpnia 2018 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 (t.j. - Dz. U. z 2021 r., poz. 81) po rozpatrzeniu wniosku z dn. 23.05.2025 r. (uzupełniono w dn. 24.07.2025 r. oraz w dn. 07.08.2025 r.) złożonego przez Gminę Babimost, reprezentowaną na mocy pełnomocnictwa przez Pana Ryszarda Iwanusa,

Powiatowy Konserwator Zabytków

I. udziela pozwolenia na prowadzenie robót budowlanych na terenie zespołu urbanistyczno-krajobrazowego miasta Babimost wpisanego do rejestru zabytków pod nr 88 i 2177, polegających na remoncie elewacji frontowej oraz tylnej budynku zlokalizowanego przy ul. Rynek 4 w Babimost, na działce o nr ewid. 887, w obrębie 0001 Babimost, wraz z budową parkingu i zagospodarowaniem terenu, w zakresie obejmującym:

1. remont elewacji poprzez oczyszczenie istniejących tynków z zabrudzeń powierzchniowych i resztek złuszczonych farb, uzupełnienie ubytków tynku, zagruntowanie oraz pomalowanie elewacji, zgodnie z istniejącą kolorystyką, wraz z wykonaniem nowych obróbek parapetów.

Prace związane z remontem elewacji należy prowadzić pod nadzorem dyplomowanego konserwatora dzieł sztuki, tj. osoby posiadającej doświadczenie i kwalifikacje zawodowe w zakresie konserwacji i restauracji zabytków, zgodnie z treścią art. 37 a cyt. ustawy.

Podczas usuwania zniszczonych tynków należy rozpoznać historyczną kolorystykę w ramach nadzoru dyplomowanego konserwatora dzieł sztuki. Dopuszcza się możliwość zmiany kolorystyki zatwierdzonej niniejszą decyzją w przypadku odkrycia historycznych warstw malarskich, które należy udokumentować fotograficznie.

Należy przeprowadzić próby kolorystyczne i fakturowe o formacie nie mniejszym niż 0,5 m² i zaprezentować je powiatowemu konserwatorowi zabytków celem akceptacji.

2. wymianę 23 szt. stolarek okiennych w elewacji frontowej i tylnej na okna wykonane z PCV, w kolorze białym, jednoramowe, odtwarzające formę, proporcje, podziały okien istniejących, zgodnie z załączonym do wniosku projektem.
3. wymianę okna połaciowego na nowe, wykonane z PVC, w kolorze białym.
4. wymianę współczesnej stolarki drzwiowej wejścia głównego na nową, drewnianą, dwuskrzydłową, w konstrukcji ramowo-płycinowej, wykonaną na wzór historycznej, pomalowaną na kolor brązowy.
5. wymianę współczesnej stolarki drzwiowej na elewacji tylnej na nową, aluminiową, w kolorze brązowym.
6. renowację kraty piwnicznej na elewacji frontowej.
7. wykonanie nowych schodów przy elewacji tylnej oraz rampy, jako betonowych, z powierzchnią szorstkowaną.
8. zagospodarowanie terenu przy budynku (od strony elewacji tylnej), poprzez utworzenie miejsc parkingowych oraz ciągu pieszo-jezdnego z nawierzchnią z geokraty parkingowej w kolorze szarym.

Prace zostaną wykonane na podstawie dokumentacji projektowej opracowanej przez mgr inż. arch. Katarzynę Iwanus w marcu 2025 r.

Termin ważności pozwolenia: 30 września 2027 r.

Niniejsze pozwolenie, stosownie do rozporządzenia Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 2 sierpnia 2018 r., wydaje się pod warunkiem spełnienia przez Inwestora następującego obowiązku:

- zawiadomieniu o terminie rozpoczęcia i zakończenia wskazanych w pozwoleniu robót budowlanych,
- niezwłocznego zawiadomienia o zagrożeniach lub nowych okolicznościach ujawnionych w trakcie prowadzenia wskazanych w pozwoleniu robót budowlanych przy zabytku,
- prowadzenia prac pod nadzorem dyplomowanego konserwatora dzieł sztuki, przy czym imię, nazwisko, adres oraz dokumenty potwierdzające posiadane doświadczenie osoby sprawującej nadzór konserwatorski nad inwestycją o których mowa w art. 37c ustawy, należy wskazać przed przystąpieniem do realizacji prac,
- dokonaniu odbioru końcowego prac objętych pozwoleniem z udziałem powiatowego konserwatora zabytków.

II. umarza postępowanie administracyjne w zakresie prac przewidzianych do wykonania wewnątrz ww. budynku oraz w zakresie planowanej zmiany sposobu użytkowania budynku mieszkalnego na budynek użyteczności publicznej w ramach ww. robót budowlanych, **jako bezprzedmiotowe, z uwagi na brak kompetencji.**

uzasadnienie

W dniu 23.05.2025 r. (uzupełniono w dn. 24.07.2025 r. oraz w dn. 07.08.2025 r.) do Powiatowego Konserwatora Zabytków w Starostwie Powiatowym w Zielonej Górze wpłynął wniosek złożony przez Gminę Babimost, reprezentowaną na mocy pełnomocnictwa przez Pana Ryszarda Iwanusa, w sprawie udzielenia pozwolenia na przebudowę i zmianę sposobu użytkowania budynku mieszkalnego przy ul. Rynek 4 w Babimoście, na budynek urzędu miasta w Babimoście, wraz z budową parkingu oraz zagospodarowaniem terenu.

Kompetencje organu ochrony zabytków do rozpatrywania niniejszej sprawy wynikają z faktu, iż planowane zamierzenie dotyczy budynku znajdującego się na obszarze historycznego zespołu urbanistyczno-krajobrazowego miasta Babimost wpisanego do rejestru zabytków pod nr 88 i 2177, decyzjami Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Wpisany do rejestru zabytków układ urbanistyczny stanowi obiekt zabytkowy chroniony w myśl art. 6 ust. 1 lit. b oraz art. 7 pkt 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Materialnoprawną podstawę rozstrzygnięcia stanowi art. 36 ust. 1 p. 1 ustawy z dnia 23.07.2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, zgodnie z którym prowadzenie robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków wymaga uzyskania pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków wydanego w trybie decyzji administracyjnej. Ponadto przedmiotowy budynek ujęty jest w gminnej ewidencji zabytków prowadzonej przez Burmistrza Babimostu.

Zadania dotyczące ochrony zabytków położonych w granicach administracyjnych powiatu zielonogórskiego zawarte w porozumieniu z dnia 14 stycznia 2022 r. w sprawie powierzenia Powiatowi Zielonogórskiemu prowadzenia niektórych spraw z zakresu właściwości Wojewody Lubuskiego, realizowanych przez Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, w tym wydawanie decyzji i postanowień, realizowane są od dnia 16.03.2022 r. przez Starostę Zielonogórskiego, z upoważnienia którego działa Powiatowy Konserwator Zabytków.

Budynek objęty niniejszym wnioskiem, usytuowany jest we wschodniej pierzei rynku w Babimoście. Zbudowano go w 4 ćw. XIX w. na rzucie zbliżonym do kwadratu, jako obiekt o prostej, zwartej bryle, murowany i otynkowany, z elewacją frontową od strony zachodniej. Jest dwukondygnacyjny z poddaszem, podpiwniczony, kryty wysokim dwuspadowym dachem o pokryciu z dachówki karpiówki. Elewacja frontowa zakomponowana została symetrycznie, z podziałami horyzontalnymi w postaci cokołu, gzymsów międzykondygnacyjnych oraz gzymsu wieńczącego. Dekorację architektoniczną fasady tworzą ponadto obramienia okienne, w poziomie parteru w formie prostych opasek wspartych na wydatnych gzymsach, w poziomie pierwszej kondygnacji szersze w partii nadokiennej i zwieńczone profilowanym gzymsem. Fasada jest pięcioosiowa, z wejściem umieszczonym w osi centralnej. Elewacja tylna obiektu jest pozbawiona detalu architektonicznego. Artykułują ją otwory okienne o zróżnicowanym wykończeniu i formie. W budynku nie zachowały się pierwotne stolarki okienne i drzwiowe. Część z nich jest powojenna, drewniana, natomiast część została wymieniona na wykonane z PCV (okna w północnej części budynku).

Zgodnie z przedłożonym do uzgodnienia projektem budowlanym przy objętym wnioskiem budynku, planowane są prace związane z przystosowaniem jego wnętrza na potrzeby biurowe (w związku ze zmianą sposobu użytkowania na budynek użyteczności publicznej - obiekt zostanie skomunikowany z sąsiednim budynkiem urzędu miasta). Zakres robót obejmuje m.in. prace przy elewacji frontowej i tylnej – naprawę elewacji oraz jej pomalowanie, w kolorystyce zgodnej z istniejącą, wymianę stolarki okiennej i drzwiowej,

wykonanie betonowych schodów i podjazdu dla osób niepełnosprawnych przy elewacji tylnej i zagospodarowanie terenu- utworzenie miejsc parkingowych i ciągu pieszo-jezdnego. Działania te, w opinii organu ochrony zabytków nie wpłyną negatywnie na chronione wartości historycznego zespołu urbanistyczno-krajobrazowego miasta Babimost, wpisanego do rejestru zabytków pod nr 88 i 2177. Przyczynią się one do poprawy estetyki budynku, a także umożliwią jego użytkowanie zgodnie z nową funkcją. Nie ma więc przeciwwskazań do realizacji inwestycji zgodnie z przedłożoną dokumentacją projektową.

Jednocześnie w zakresie prac przewidzianych do wykonania wewnątrz budynku, organ ochrony zabytków uznał, że są to prace które nie mają wpływu na wartości zabytkowe historycznego zespołu urbanistyczno-krajobrazowego miasta Babimost. Wobec powyższego w tej części postępowanie stało się bezprzedmiotowe. W odniesieniu natomiast do planowanej zmiany sposobu użytkowania nieruchomości, informuję, iż w kompetencjach organu ochrony zabytków jest m.in. wydawanie pozwoleń na zmianę przeznaczenia zabytku wpisanego do rejestru lub sposobu korzystania z tego zabytku, stosownie do art. 36 ust. 1 pkt. 9 ww. ustawy o ochronie zabytków. Przedmiotowy budynek nie jest obiektem indywidualnie wpisanym do rejestru zabytków, a jego ochrona konserwatorska wynika z położenia budynku w granicach zespołu urbanistyczno-krajobrazowego Babimost. Z tego też względu Powiatowy Konserwator Zabytków nie posiada kompetencji do zajmowania stanowiska w odniesieniu do zmiany sposobu użytkowania budynku, jak i do robót budowlanych przewidzianych do wykonania wewnątrz budynku, gdyż tego typu działania nie mają wpływu na zmiany w obszarze chronionym. Stosownie więc do art. 105 § 1 ustawy z dnia 14.06.1960 r. Kodeks Postępowania Administracyjnego *gdy postępowanie z jakiegokolwiek przyczyny stało się bezprzedmiotowe w całości albo w części, organ administracji publicznej wydaje decyzję o umorzeniu postępowania odpowiednio w całości albo w części*, umorzono postępowanie administracyjne w tym zakresie.

Jednocześnie z uwagi na wartość budynku i jego dawną metrykę, ustalono również konieczność podjęcia innych działań, celem właściwego prowadzenia prac remontowych, zgodnie z zasadami ochrony zabytków. W związku z tym w sentencji decyzji wprowadzono dodatkowe warunki polegające m.in. na konieczności zapewnienia nadzoru dyplomowanego konserwatora dzieł sztuki w trakcie prac związanych z remont elewacji budynku oraz przeprowadzenia prób kolorystycznych elewacji. Do wprowadzenia dodatkowych warunków upoważniają organ ochrony zabytków przepisy § 13 ust. 2. pkt. 5. Rozporządzenia Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 2 sierpnia 2018 r. oraz art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 23.07.2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, a także zapisy art. 4 cytowanej wyżej ustawy, które stanowią, że ochrona zabytków polega w szczególności na podejmowaniu przez organy administracji publicznej działań mających na celu zapobieganie zagrożeniom mogącym spowodować uszczerbek dla wartości zabytku.

Wobec powyższego na podstawie art. 96 ust. 2, art. 6 ust.1 pkt 1 lit. b i c, art. 7 pkt 1, art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 23.07.2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz na podstawie art. 104 i 105 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks Postępowania Administracyjnego orzeczono jak w sentencji.

Ponadto informuje się, że:

1. Powiatowy Konserwator Zabytków może wznowić postępowanie w sprawie wydanego pozwolenia a następnie zmienić je lub cofnąć, w drodze decyzji, jeżeli w trakcie wykonywania badań, prac, robót lub innych działań określonych w pozwoleniu wystąpiły nowe fakty i okoliczności, mogące doprowadzić do uszkodzenia lub zniszczenia zabytku (art. 47 ust. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami);

2. Uzyskanie pozwolenia Powiatowego Konserwatora Zabytków na podjęcie robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków nie zwalnia z obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę albo zgłoszenia, w przypadkach określonych przepisami Prawa budowlanego (art. 36 ust. 8 ustawy z dn. 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami).

3. Pozwolenie Powiatowego Konserwatora Zabytków nie zwalnia z obowiązku uzyskania przed przystąpieniem do prac objętych pozwoleniem zgód wymaganych **przez przepisy odrębne, w tym Kodeks Cywilny;**



Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego w Warszawie za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Przed upływem terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Decyzja staje się ostateczna i prawomocna z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania. Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.

Zgodnie z art. 107d ustawy z dn. 23 lipca 2003 o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami: kto bez pozwolenia albo niezgodnie z zakresem lub warunkami określonymi w pozwoleniu wojewódzkiego konserwatora zabytków podejmuje działania o których mowa w art. 36 ust. 1 pkt 1-5, podlega karze pieniężnej w wysokości od 500 do 500 000 zł.

z up. STAROSTY

Barbara Cichońska
Powiatowy Konserwator Zabytków

Otrzymuje:

1. adresat na ręce pełnomocnika, w zał. 1 egz. proj. bud.

Do wiadomości:

2. Lubuski Wojewódzki Konserwator Zabytków, ul. Kopernika 1, 65-063 Zielona Góra

aa. (18734,27071, 28750) oprac. A. Wojtczak, dn. 62.08.2025 r.

Zwolniono z opłaty skarbowej na podstawie art. 7 p. 2,
art. 7 p. 3, art. 7 p. 4 art. 7 p. 5 ustawy z dn. 16.11.2006 r.
o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2025, poz. 1154, t.j.)
inspektor Aleksandra Wojtczak

Niniejsza decyzja stała się ostateczna

z dniem...09.09.2025...

data...09.09.2025... podpis...A. Wojtczak...