

B-NR.5142.700.2024.TW
RPW 21871/2024

Bielsko-Biała, dnia 12. 08. 2025
za zwrotnym potwierdzenie odbioru

P O Z W O L E N I E Nr BB / 618 / 2025
na prowadzenie robót budowlanych i prac konserwatorskich przy zabytku nieruchomym
wpisanym do rejestru zabytków

Na podstawie art. 6 ust. 1 pkt 1 lit. b), art. 7 pkt 1, art. 36 ust. 1 pkt 1, art. 89 pkt 2, art. 91 ust. 4 pkt 4 i 5 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. (tekst jednolity Dz. U. 2024 poz. 1292), § 13 ust. 1 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 (Dz. U. z 2021 roku, poz. 81) oraz art. 104 § 1 oraz art. 105 Ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 572)

Śląski Wojewódzki Konserwator Zabytków

po rozpatrzeniu wniosku – Zakładu Przemysłu Dzwierskiego „JUWENIA” Sp.z o.o., reprezentowana przez Pana Tomasza Raszkę – z dnia 06.09.2024 roku
(data wpływu do tut. Urzędu w dniu 10.09.2024 roku)

p o z w a l a

na prowadzenie robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków

1. **Działania polegające na:** przebudowie dwóch budynków (budynek dawnego młyna oznaczony na mapach 73h3 i nowszy obiekt o oznaczeniu 72h3) w zakresie obejmującym zewnętrzne części oraz wymianę nawierzchni:
 - a) dla budynku dawnego młyna: przebudowa dachu: wymiana pokrycia dachu; remont elewacji; wymiana stolarki okiennej i drzwiowej; wykonanie okien dachowych; izolacja fundamentów i pozostałego zakresu ujętego w dokumentacji projektowej przytoczonej w pkt. 4 niniejszego pozwolenia
 - b) dla nowszego budynku: przebudowa dachu; termomodernizacja elewacji; wymiana stolarki okiennej i drzwiowej i pozostałego zakresu ujętego w dokumentacji projektowej przytoczonej w pkt. 4 niniejszego pozwolenia
2. **Adres inwestycji:** Cieszyn, ul. Przykopa 20, dz. nr 11/4, obręb 43
3. **Nr rejestru zabytków:** A/317/2018 (historyczny układ urbanistyczny miasta Cieszyna)
4. **Dokumenty, na podstawie których wydano decyzję:**
 - Projekt Architektoniczno-Budowlany „Przebudowa dwóch budynków handlowo-usługowych wraz ze zmianą sposobu użytkowania części pomieszczeń na cele mieszkalne” autorstwa mgr inż. arch. Tomasza Raszki, opracowany w czerwcu 2024 roku

5. Przy spełnieniu następujących warunków:

- a) zawiadomienia wojewódzkiego konserwatora zabytków o terminie rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych;
- b) niezwłocznego zawiadomienia wojewódzkiego konserwatora zabytków o zagrożeniach lub nowych okolicznościach ujawnionych w trakcie prowadzenia robót budowlanych;
- c) na prace ziemne inwestor zobowiązany jest przed przystąpieniem do prac, uzyskać odrębne pozwolenie konserwatorskie (archeologiczne), zgodnie z art. 36 ust 1 pkt 5, Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1292);
- d) przed malowaniem elewacji, stolarki drzwiowej i okiennej dokonać prób kolorystycznych i przedstawić do zatwierdzenia przez przedstawiciela Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- e) przedstawić próbkę blachy wraz z jej kolorystyką do zastosowania na pokrycie dachowe do akceptacji przez przedstawiciela Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- f) tynki elewacyjne wykończyć, poprzez ich zatarcie na gładko o uziarnieniu poniżej 1 mm;
- g) dokonanie odbioru końcowego wykonanych prac z udziałem Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub jego upoważnionego przedstawiciela;

6. Pozwolenie jest ważne do dnia: 31.12.2027 r.

7. Umarza postępowanie w zakresie: realizacji prac we wnętrzach budynków

UZASADNIENIE

W dniu 10.09.2024 r. dostarczono do Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Katowicach, Delegatury w Bielsku-Białej wniosek o wydanie pozwolenia konserwatorskiego na prowadzenie robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków w oparciu o Projekt Architektoniczno-Budowlany „Przebudowa dwóch budynków handlowo-usługowych wraz ze zmianą sposobu użytkowania części pomieszczeń na cele mieszkalne” autorstwa mgr inż. arch. Tomasza Raszki, opracowany w czerwcu 2024 roku. Pismo odnosiło się do zabytkowego budynku dawnego młyna znajdującego się przy ul. Przykopa 20 w Cieszynie oraz do współczesnego obiektu znajdującego się w jego bezpośrednim sąsiedztwie, jak również do terenu działki 11/4 (obręb 43).

Budynki znajdujące się przy ul. Przykopa 20 w Cieszynie na działce nr 11/4 (obręb 43) stanowią element historycznego układu urbanistycznego miasta Cieszyna, wpisanego do rejestru zabytków pod nr A/317/2018 na podstawie decyzji Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dn. 27.04.2018 r., znak: K-RD-KL/4160/9355/199/09. Tym samym budynki są chronione w myśl art. 6 ust. 1 lit. b) oraz art. 7 pkt. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. W związku z powyższym podlegają one szczególnej ochronie prawnej wyrażającej się między innymi koniecznością uzyskania pozwolenia na prowadzenie robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków (art. 36 ust. 1 pkt. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami).

Wpisany do rejestru zabytków układ urbanistyczny to nawarstwiające się przez wieki przestrzenne założenie miejskie zawierające zespoły budowlane, pojedyncze budynki i zakomponowane założenia zieleni, rozmieszczone w układzie historycznych podziałów własnościowych i funkcjonalnych w tym ulic, sieci dróg i placów. Czynnikiem decydującym o wartości układu urbanistycznego są relacje przestrzenne pomiędzy jego poszczególnymi elementami, w tym tradycyjna wysokość i linia zabudowy, wygląd elewacji, bryły obiektów, pokrycia dachów, stolarka okienna i drzwiowa (zewnątrzna) oraz wszelkie urządzenia i napisy umieszczone na zewnątrz, które wpływają na odbiór wartości krajobrazowych w założeniu miejskim.

W dniu 14.10.2024 r. wystosowano do wnioskodawcy pismo z informacją o rozpatrzeniu sprawy w terminie późniejszym z uwagi na zmianę siedziby Urzędu i związany z tym przestój w rozpatrywaniu spraw.

W dniu 04.12.2024 r. spisano protokół z pełnomocnikiem i jednocześnie projektantem, p. Tomaszem Raszką, w którym przedstawiono uwagi konserwatorskie dotyczące rozwiązań projektowych m.in. w zakresie ilości i układu rozmieszczenia okien połaciowych na dachu budynku dawnego młyna. W dniu 14.01.2025 r. spisano kolejny protokół, tym razem z właścicielami budynków. Podczas spotkania omówiono kwestię doświetlenia poddasza na podstawie zaprezentowanej wizualizacji. Ustalono, że do dnia 29.01.2025 r. tut. Urząd ustosunkuje się w tym względzie. Stanowisko konserwatorskie w powyższym aspekcie zostało określone w piśmie z dnia 23.01.2025 r. Jednocześnie zobowiązał inwestora do przedstawienia wizualizacji prezentujących dwa warianty wykonania okien dachowych, aby móc podjąć najbardziej optymalną decyzję w tym zakresie, aby estetycznie wkomponować nowe elementy w mocno eksponowaną połać dawnego młyna z ul. Śrutarskiej i ze schodów prowadzących na ul. Przykopa. Wymagane wizualizacje zostały przekazane w dniu 31.01.2025 r., jednocześnie zwrócono się o przedłożenie pozostałych uzupełnień projektowych do dnia 28.03.2025 r. Droga mailową w dniu 21.02.2025 r. poinformowano inwestora o akceptowanym wariantcie wykonania okien dachowych na budynku dawnego młyna. Skorygowany projekt został dostarczony do tut. Urzędu w dniu 13.05.2025 r. Po jego analizie stwierdzono, że nie uwzględniono wszystkich warunków konserwatorskich zasygnalizowanych na etapie toczącego się postępowania administracyjnego oraz część przedstawionych rozwiązań wzbudza wątpliwości tut. Organu. Z tego względu w zawiadomieniu o zakończeniu postępowania dowodowego z dnia 02.06.2025 r. poinformowano wnioskodawcę, że tut. Organ wyda decyzję negatywną, jeśli dokumentacja projektowa nie zostanie poprawiona w kwestiach przytoczonych w treści powyższego zawiadomienia. Poprawioną i uzupełnioną dokumentację złożono do tut. Urzędu w dniu 31.07.2025 r. Po jej analizie stwierdzono, że uwzględnia warunki konserwatorskie określone na wcześniejszym etapie postępowania administracyjnego.

Tut. Organ konserwatorski w warunkach dodatkowych niniejszego pozwolenia zobowiązuje inwestora do uzyskania odrębnego pozwolenia konserwatorskiego (archeologicznego), zgodnie z art. 36 ust 1 pkt 5, Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, ponieważ w trakcie prac planuje się prace ziemne m.in. w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego Cieszyn st. 13 AZP 109-44/17 średniowieczny miasto lokacyjne i z tego względu istnieje możliwość odkrycia relikwów archeologicznych, których zachowanie i zadokumentowanie leży w interesie społecznym z uwagi na posiadaną wartość zabytkową.

Stwierdzono za istotne zobowiązanie inwestora do wykonania prób kolorystycznych elewacji i stolarki okiennej oraz drzwiowej, aby osiągnąć prawidłowy efekt estetyczny i wizualny.

Biorąc pod uwagę powyższe stwierdza się, że planowane prace są akceptowalne przez Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz stoją w zgodzie z zasadami ochrony dóbr kultury, ponieważ przyczynią się do zachowania obiektu w dobrym stanie technicznym przy jednoczesnym przywróceniu walorów estetycznych oraz historycznych budynku, poprzez wprowadzenia tradycyjnej w formie stolarki okiennej i drzwiowej i tym samym planowane roboty budowlane wpłyną pozytywnie na utrwalenia walorów historycznych i artystyczno-architektonicznych obiektów stanowiących element historycznego układu urbanistycznego miasta Cieszyna.

Jednocześnie należy zaznaczyć, że obiekty znajdują się na historycznym układzie urbanistycznym miasta Cieszyna. Układ urbanistyczny chroni zewnętrzne warstwy budynku tj. bryłę, formę, elewacje wraz z wystrojem szaty architektonicznej, stolarkę okienną i drzwiową (zewnętrzną), pokrycie dachu, kominy i inne elementy, które są widoczne w historycznej przestrzeni miejskiej i które będą na nią oddziaływać. Z tego względu tut. Urząd umarza postępowanie na prace podejmowane we wnętrzach budynków, ponieważ nie ma podstawy prawnej do wydania pozwolenia konserwatorskiego do prac odbywających się wewnątrz obiektu ujętego w gminnej ewidencji zabytków miasta Cieszyna. W przypadku, gdy prace wewnątrz będą miały charakter robót budowlanych lub będą wymagały zgłoszenia do organu budowlanego, należy wtedy sprawę skierować do Starostwa Powiatowego w Cieszynie, który zdecyduje o trybie rozpatrzenia sprawy, zgodnie z ustawą – Ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 418).

Jednocześnie pragniemy zasygnalizować, że po zapoznaniu się z załączoną dokumentacją projektową, zaproponowane prace wewnątrz budynków są akceptowane z konserwatorskiego punktu widzenia, gdyż nie wpłyną negatywnie na wartości zabytkowe obiektów.

Zgodnie z przepisem art. 105 kpa, gdy postępowanie z jakiegokolwiek przyczyny stało się bezprzedmiotowe, organ administracji publicznej wydaje decyzję o umorzeniu postępowania.

Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji.



Z up.
ŚLĄSKIEGO WOJEWÓDZKIEGO
KONSERWATORA ZABYTKÓW
Kierownik Delegatury
mgr Mariusz Godek-Dudziński

Otrzymują:

1. Tomasz Raszka, ul. Stalmacha 29/2, 43-430 Skoczów - pełnomocnik

Do wiadomości:

1. Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Katowicach, ul. Francuska 12, 40-015 Katowice
2. aa TW

1 egz. projektu pozostaje w tut. archiwum jako dowód w sprawie

1 egz. projektu zwraca się wnioskodawcy

Oplatę skarbową w wysokości 82 zł wpłacono zgodnie z częścią III pkt 44 ppkt. 2 załącznika do ustawy z dnia 16 listopada 2006 o opłacie skarbowej tekst jednolity (Dz.U. z 2023 r. poz. 2111 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.

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: <https://bip.katowice.wkz.gov.pl/artykuly/rodo>