

WUOZ-ELK.5183.164.2024.MW

Nr pisma: 10667/2024

Elk, dnia 26.11.2024 r.

Gmina Miasto Elk
reprezentowana przez
Pana Andrzeja Zygmunta Gałęckiego
ENERGOPROJEKTY Sp. z o.o.
ul. Opolska 15
15-549 Białystok

W odpowiedzi na wniosek z dnia 31.10.2024 r. (wpłynęło: 07.11.2024 r.) w sprawie wydania zaleceń konserwatorskich odnośnie termomodernizacji budynku przy ul. Armii Krajowej 38A w Elku, dz. nr 538/66, obręb Elk 1 - zgodnie z art. 27 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz. U. 2024 poz. 1292 ze zm.),

Warmińsko – Mazurski
Wojewódzki Konserwator Zabytków
wydaje zalecenia konserwatorskie:

Budynek przy ul. Armii Krajowej 38A w Elku objęty jest prawną ochroną konserwatorską w oparciu o decyzję Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 20 lutego 1979 r., znak: WKZ 534/17/d/79 wpisującą do rejestru zabytków część miasta Elk.

Zakres inwestycji:

- docieplenie dachu z wymianą pokrycia dachowego z papy na blachodachówkę wraz z obróbkami blacharskimi,
- przebudowa kominów i rur wywiewnych,
- docieplenie ścian zewnętrznych styropianem,
- docieplenie fundamentów styropianem z wykonaniem izolacji przeciwwilgociowej,
- wymiana opaski budynku,
- wymiana stolarki okiennej oraz drzwi zewnętrznych,
- wymiana instalacji odgromowej,
- adaptacja pomieszczeń gospodarskich na mieszkalne,
- przebudowa budynku: wykucie nowych otworów okiennych oraz powiększenie istniejących otworów okiennych,
- ocieplenie stropu nad nieogrzewanym poddaszem poprzez ułożenie mat z wełny mineralnej,
- wykonanie imitacji gzymsu w warstwie ocieplenia,
- usunięcie bluszczu przed wykonaniem docieplenia,
- zamurowanie otworu,
- docieplenie kominów ponad dachem płytą z wełny twardej 5 cm i wykonanie obróbki blacharskiej,

Budynek przy ul. Armii Krajowej 38A w Elku jest obiektem zbudowanym na przełomie XIX/XX wieku. Pierwotnie pełnił funkcję budynku gospodarczego. Obecnie, część pomieszczeń zaadaptowana została na cele mieszkalne. W wyniku przekształceń elewacja frontowa została przebudowana i utraciła swój pierwotny charakter.

Teren przedmiotowej inwestycji objęty jest prawną ochroną konserwatorską w oparciu o art. 7 pkt. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 ze zm.), na podstawie decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 20 lutego 1979r., znak: KL WKZ 534/17/d/79 wpisującej część miasta Ełk do rejestru zabytków.

W myśl art. 3 pkt. 12 ww. ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami: historyczny układ urbanistyczny to przestrzenne założenie miejskie, zawierające zespoły budowlane, pojedyncze budynki i formy zaprojektowanej zieleni, rozmieszczone w układzie historycznych podziałów własnościowych i funkcjonalnych, w tym ulic i sieci dróg. Zgodnie z przyjętym orzecnictwem (np. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 7 marca 2018 roku, sygn. akt II OSK 1187/16) wpis do rejestru zabytków układu urbanistycznego powoduje objęcie ochroną konserwatorską ukształtowanego często na przestrzeni lat konkretnego założenia miejskiego. Na wartość zabytkową poszczególnych układów urbanistycznych składają się ich charakterystyczne elementy, tj.: parcelacja działek, relacje przestrzenne panujące na tym terenie oraz współzależności pomiędzy zabudową, zielenią i przestrzenią otwartą. W przypadku wpisu obszarowego, jakim jest wpis do rejestru zabytków układu urbanistycznego, za kluczową wartość należy uznać harmonijną całość, składającą się na ład przestrzenny. Wpis do rejestru zabytków układu urbanistycznego dotyczy całych przestrzennych założeń, które stanowią historycznie ukształtowaną przestrzeń, tworzoną zarówno przez zespoły budowlane, jak i pojedyncze budynki wraz z ich otoczeniem, zielenią, rozkład dróg, powstałe na przestrzeni lat i – co ważne – nie zawsze tworzące jednorodną całość, a często przegląd różnych stylów architektonicznych, przeplatających się w toku rozwoju cywilizacyjnego. **W odniesieniu do wpisów obszarowych ochrona pozostaje skupiona na zewnętrznych cechach (elementach) poszczególnych obiektów, tworzących łącznie substancję zabytkową (ochrona ta nie obejmuje np. wnętrza budynku). Z uwagi na to, tut. organ konserwatorski w niniejszych zaleceniach nie odnosi się do prac planowanych wewnątrz budynku.**

Remont dachu należy wykonać w sposób zabezpieczający budynek przed uszkodzeniem i rozwojem ewentualnych procesów niszczących, w tym przewidzieć wymianę zniszczonych elementów deskowania, łączenia dachu; zachować tradycyjny wygląd obróbek blacharskich nie powodujących korozji, np. stosować blachę tytanowo-cynkową. Dopuszcza się wymianę istniejącego pokrycia dachu oraz wymianę instalacji odgromowej. Przemurowanie zniszczonych kominów jest dopuszczalne przy zachowaniu ich kształtu, pierwotnej kolorystyki i sposobu wykończenia z wykorzystaniem materiałów historycznie uzasadnionych.

Z uwagi na przekształcenia budynku w obrębie elewacji frontowej, które spowodowały utratę jego walorów zabytkowych, dopuszcza się przebudowę budynku w zaproponowanej formie oraz jego docieplenie (dot. wyłącznie budynku przy ul. Armii Krajowej 38A, dz. nr 538/66, obręb Ełk 1). **Do docieplenia zaleca się użycie materiału termoizolacyjnego, który charakteryzuje się paroprzepuszczalnością. Nie zaleca się stosowania styropianu.** Należy mieć na uwadze, iż izolacja ściany ceglanej styropianem powoduje zahamowanie możliwości wymiany pary wodnej przez ściany budynku. Para wodna z wnętrza budynku przenika przez porowaty materiał cegły i zatrzymuje się na granicy pod warstwą styropianu. Powoduje to zatrzymanie wilgoci w budynku, co może powodować zagrzybienie ścian i innych materiałów.

Nowa stolarka okienna i drzwiowa powinna być wykonana na wzór stolarki historycznej. Dla otworów okiennych i drzwiowych w budynku, w których nie zachowały się oryginalne stolarki, należy zaprojektować nowe na zasadzie analogii, o formach wynikających z analizy źródeł ikonograficznych. W przypadku braku materiałów pozwalających zidentyfikować pierwotną formę stolarek, dopuszczalne jest wykonanie nowych o formie nawiązującej do stolarek historycznych występujących w budynkach o podobnym okresie powstania i stylistyce.

XXX

Jednocześnie informuje się, iż niniejsze pismo nie jest pozwoleniem na prace budowlane oraz nie zastępuje orzeczeń oraz decyzji administracyjnych innych organów, wymaganych przepisami odrębnych ustaw.

Zgodnie z art. 36 ust. 1 pkt 1 i pkt 11 ww. ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, prowadzenie robót budowlanych lub podejmowanie innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku wpisanego do rejestru (dotyczy również układu urbanistycznego) wymaga uzyskania pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków.

Tryb i sposób wydawania pozwoleń określa Rozporządzenia Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 02 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 (Dz. U. z 2021 r. poz. 81)

Z up. Warmińsko-Mazurskiego
Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków
Joanna Sobolewska
Kierownik Delegatury w Elku

Otrzymują:

1. Adresat,
2. aa