

✓
ARCHIBER Biuro Architektoniczne
ul. Armii Ludowej 2, 65- 245 Zielona Góra

W nawiązaniu do przedstawionego w dniu 15.04.2013 r. projektu koncepcyjnego pn. *Przebudowa obiektu Lumelu na Centrum Przyrodnicze w Zielonej Górze przy ul. Dąbrowskiego dz, nr 129/13* informuję, że dla planowanego przedsięwzięcia zostały opracowane przez organ ochrony zabytków warunki ochrony konserwatorskiej (zawarte w postanowieniu o uzgodnieniu planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 28.01.2013 r znak: ZN5150.1.2013 r.) Warunki te zostały określone w celu ochrony walorów zabytkowych historycznego kompleksu przemysłowego przy ul. J. Dąbrowskiego 14. Zasady te zostały również przyjęte w zapisach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przy ul. Generała Jarosława Dąbrowskiego w Zielonej Górze (podjętego w uchwale na XLVIII Sesji Rady Miasta Zielona Góra w kwietniu 2013 r.). Dotyczą one w szczególności:

1. nakazu:

- zachowania historycznej formy budynku w zakresie wysokości, geometrii i formy dachu, kompozycji i wystroju elewacji, kształtu i rozmieszczenia otworów,
- utrzymania obiektu w dobrym stanie technicznym i estetycznym, konserwacji i rewaloryzacji budynku,
- przy wymianie okien i drzwi zewnętrznych, zachowanie charakterystycznej dla stolarki i ślusarki historycznej formy, podziałów i kolorystyki,
- utrwalenia historycznych nazw i dawnej funkcji obiektów poprzez umieszczenie na elewacji frontowej plastycznych elementów informacyjnych zawierających:
 - znak graficzny firmy LUMEL o wielkości nie mniejszej niż 50 cm wysokości,
 - napis o treści: „Lumel- Zakład B” o wielkości liter nie mniejszej niż 40 cm,
 - napis o treści: „dawna fabryka sukna R. Sandera” o wielkości liter nie mniejszej niż 30 cm,
- zachowania elewacji frontowej z cegły licowej;

2. zakazu:

- nadbudowy budynku,
- zewnętrznego ocieplania budynku od strony elewacji frontowych,
- podejmowania działań mających negatywny wpływ na wartości obiektu;

3. dopuszczeń:

- lokalizacji urządzeń technicznych polepszających funkcjonowanie obiektów oraz zwiększających dostęp do nich osobom z różnego typu niepełnosprawnością,
- rozbudowę budynku.

4. Dla obiektu lub jego części, które zostaną skreślone z gminnej ewidencji zabytków, ustalenia dotyczące zakazów nie obowiązują

Ponadto dla całego obszaru objętego zakresem planu miejscowego ustalono zakaz:

- prowadzenia działań mogących powodować degradację walorów historycznych i krajobrazowych,
- realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu zaburzających ład przestrzenny oraz powodujących obniżenie estetyki miejsca, odbiegających swoim charakterem, materiałami budowlanymi od otoczenia.

Przyjęte w przedstawionej koncepcji rozwiązania architektoniczne winny spełniać wymogi powyższych ustaleń. Zaleca się ponadto:

- dla elewacji budynku głównego Centrum Przyrodniczego (dawnej przędzalni sukna Reinholda Sandera) należy sporządzić kilka wariantów kolorystycznych, które nawiązywałyby kompozycyjnie do całej pierzei budynków przemysłowych,
- likwidacja świetlika w budynku oznaczonym nr 2 na rysunku rzutu wzbudza zastrzeżenia

z punktu widzenia zasad ochrony konserwatorskiej i stoi w sprzeczności z zapisem planistycznym dotyczącym nakazu zachowania historycznej formy budynku w zakresie wysokości, geometrii i formy dachu, kompozycji i wystroju elewacji, kształtu i rozmieszczenia otworów

Przypominam, iż teren objęty przedsięwzięciem zlokalizowany jest na terenie otoczenia zespołu urbanistyczno miasta Zielona Góra, wpisanego do rejestru pod nr 70 na podstawie decyzji wojewódzkiego konserwatora z 7 listopada 1957 r. Zgodnie z definicją ustawową otoczenie jest to teren wokół lub przy zabytku wyznaczony w decyzji o wpisie tego terenu do rejestru zabytków w celu ochrony wartości widokowych zabytku oraz jego ochrony przed szkodliwym oddziaływaniem czynników zewnętrznych. Treść art. 7 ust 1 pkt 4 ustawy o ochronie zabytków i opieki nad zabytkami stanowi, iż formą ochrony zabytków są *ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej lub decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego*. Mając na uwadze ww. cytowane ustalenia zamieszczone w zapisach planu miejscowego (przyjętego uchwałą Rady Miasta Zielona Góra) należy opracować warianty architektoniczne z uwzględnieniem warunków ochrony konserwatorskiej w nim zawartych, dotyczących obiektów posiadających walory zabytkowe.

Informuję zgodnie z art. 36 ust. 1 p. 2 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (cyt. Dz. U. Nr 162, poz. 1568, z późn. zm) wykonywanie robót budowlanych w otoczeniu zabytku wpisanego do rejestru wymaga uzyskania pozwolenia wojewódzkiego konserwatora w trybie decyzji administracyjnej. Pozwolenie takie zgodnie z art. 36 ust 5 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz Rozporządzenia z dnia 27 lipca 2011r. w sprawie prowadzenia prac konserwatorskich, prac restauratorskich, robót budowlanych, badań konserwatorskich, badań architektonicznych i innych działań przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków oraz badań archeologicznych (Dz. U. z 2011r., nr 165, poz. 987) wydawane jest na wniosek osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej posiadającej tytuł prawny do korzystania z nieruchomości wynikający z prawa własności, użytkowania wieczystego, trwałego zarządu albo ograniczonego prawa rzeczowego lub stosunku zobowiązaniowego.

Zgodnie z treścią § 10. 1 cyt. Rozporządzenia z dnia 27 lipca 2011r. wniosek o wydanie pozwolenia na wykonywanie robót budowlanych w otoczeniu zabytku zawiera:

- 1) imię, nazwisko i adres lub nazwę, siedzibę i adres wnioskodawcy;
- 2) wskazanie miejsca planowanych robót budowlanych w otoczeniu zabytku;

Do wniosku, dołącza się:

- 1) program robót budowlanych w otoczeniu zabytku

Należy pamiętać, że program robót powinien spełniać wymogi określone w rozporządzeniu ministra infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z dnia 10 lipca 2003 r. z późn. zm.) i zostać sporządzony przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane do pełnienia samodzielnej funkcji technicznej (zgodnie z wymaganiami ustawy – prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, Dz. U. z 2003 r. Nr 207 poz. 2016 z późn. zm.)

2) dokument potwierdzający posiadanie przez wnioskodawcę tytułu prawnego do korzystania z nieruchomości, uprawniającego do występowania z tym wnioskiem (nie starszy niż 3 miesiące wypis z rejestru gruntów, odpis z księgi wieczystej, umowa najmu lub dzierżawy wraz ze zgodą właściciela na przeprowadzenie działań objętych wnioskiem, albo oświadczenie wnioskodawcy o posiadaniu tego tytułu.

LUBUSKI WOJEWÓDZKI
KONSERWATOR ZABYTKÓW
Barbara Białinis-Kopeć
dr Barbara Białinis-Kopeć

Otrzymuje:

adresat

Urząd Miasta Zielona Góra, Departament Inwestycji Miejskich i Zarządzania Drogami, ul. Podgórna 22, 65-424 Zielona Góra

3. a/a 2186 oprac. J. Lubas-Wałęcka dnia 24.04.2013 r.