

Toruń, dnia 02.02.2011 roku

WUOZ/T/UAB-4171-2-4/11



Burmistrz

Miasta Chełmna

W nawiązaniu do pisma z dnia 12.01.2011 roku znak: TL.I/KG.7020-1/11 w sprawie określenia wytycznych konserwatorskich wynikających z §9 ust.2 obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Chełmna (uchwała nr XLVIII/309/2006 Rady Miasta Chełmna) dla planowanej inwestycji polegającej na adaptacji kamienicy przy ul. Grudziądzkiej 36 w Chełmnie na cele turystyczno-administracyjne formułuje się następujące wytyczne, przed planowanymi pracami konserwatorskimi, remontowymi, adaptacyjnymi i modernizacyjnymi, **niezbędne** do przeprowadzenia we wnioskowanym obiekcie:

1. z wstępnego rozeznania zabytku (na podstawie posiadanych materiałów zgromadzonych w tutejszym urzędzie m.in. karty ewidencyjnej zabytku, opisu dokonanych zmian na podstawie korespondencji urzędowej, kwerendy archiwalnej i wartościowania zawartego w „Studium historyczno-konserwatorskim Starego Miasta...” Chełmna z 1988 roku) wynika, że obiekt ma dużą wartość zabytkową i w myśl art. 6 ust.1 pkt 1 lit. c - ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami podlega ochronie i opiece bez względu na stan zachowania jako zabytek nieruchomy będący w szczególności dziełem architektury i budownictwa. Obiekt ujęty jest w wojewódzkiej ewidencji konserwatorskiej i położony na terenie Dzielnicy Starego Miasta uznanej za zabytek i pomnik historii, z czego wynika obowiązek Inwestora uzyskania pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków na podejmowanie innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku wpisanego do rejestru w myśl art.36 ust.1 pkt 11 w/w ustawy. Na wartość kamienicy składają się następujące elementy, konieczne do zachowania:

- 4 osiowa elewacja frontowa;
- wejście zamknięte półkoliście ze stolarką klepkową XVIII;
- pozioma opprofilowana płycina nad oknami parteru;

- profilowany szeroki gzyms nad oknami I piętra w środkowej części półkoliście podwyższony;
 - barokowy szczyt ze spływami wolutowymi i półkolistymi zwieńczeniami, kartusz, okulus w płaskiej oprawie ornamentalnej sztukatorskiej ujęty w dwa pilastry z girlandami;
 - dwutraktowy układ wnętrza;
 - obszerna sień w przednim traktcie z fragmentami XVIII w. boazerii;
 - w sieni strop deskowy;
 - drewniane schody z balustradą płaskimi balaskami XVIII;
 - gotyckie piwnice;
 - płycinowa stolarka drzwi XVIII, XIX w.;
 - więźba krokwiowo-jętkowa XVIII w.;
 - komin butelkowy.
2. Wymienione wyżej elementy kwalifikują obiekt zgodnie z art. 3 pkt 1, w nawiązaniu do art.4 pkt.2 i 3 w/w ustawy jako zabytek architektury, który nie może być dowolnie przebudowywany i modernizowany. W celu zapewnienia warunków określonych w art.5 w/w ustawy należy przeprowadzić następujące prace przedprojektowe, które będą składały się na **projekt budowlano-konserwatorski**:
- inwentaryzację pomiarowo-rysunkową obiektu;
 - badania architektoniczne, badania na występowanie polichromii, które pozwolą określić stan zachowania substancji zabytkowej budowli, elementów wystroju, ich budowy i właściwości technologicznych (np. ustalenie czynników powodujących zawilgocenie, zasolenie, szkodniki biologiczne), zakończone wartościowaniem (np. naniesionym na inwentaryzację wcześniej wykonaną) i wnioskami konserwatorskimi dla całego budynku (dla poszczególnych elementów). Zwraca się uwagę aby nie dysponować wcześniej wnętrzami historycznymi doputy, dopóki nie będą zakończone badania, na podstawie których będzie można dostosować nową, planowaną funkcję do historycznych wnętrz zgodnie z §9 ust 6 pkt 13 m.p.z.p. miasta, który zobowiązuje Inwestora do dostosowania współczesnych funkcji do wartości zabytkowych obiektu, w przypadku obiektów o znacznej wartości kulturowej wykonania projektu adaptacji do współczesnych potrzeb, poprzedzonych badaniami architektonicznymi. W 1995 roku prowadzone były badania warstw malarskich zabytkowych drzwi wejścia

głównego do kamienicy, na podstawie których ustalono ich pierwotną kolorystykę a które mogą być pomocne w planowanych pracach;

- określenie technicznego stanu zachowania budowli (ekspertyza techniczna konstrukcji opracowana przez rzeczoznawcę zgodnie z §2 ust.2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie) wraz z wnioskami i wytycznymi konstrukcyjnymi, uwzględniającymi problematykę konserwatorską, zwłaszcza dla prac przy remoncie konstrukcji dachowej kamienicy czy nadbudowie oficyny zgodnie z art. 34 ust.2 i art. 20.ust.1a) prawa budowlanego. Zlecone w ekspertyzie naprawy powinny opierać się na tradycyjnych metodach rzemiosła. Rozwiązania inżynierskie dopuszcza się jedynie w uzasadnionym przypadku, jednak w taki sposób aby konstrukcje i materiały współgrały z zabytkowymi i nie zniszczyły historycznego układu.

Dokumentacje opisujące powyższe badania posłużą do weryfikacji wartości obiektu, które muszą być uszanowane i zachowane (z wyodrębnieniem wg zasady: 1) do bezwzględnego zachowania, 2) do częściowej ingerencji, 3) dowolnego przekształcenia). Potrzeba ich określenia wynika również z ustaleń m.p.z.p. miasta, które w § 9 st.6 pkt 1 zobowiązują do pkt c) utrzymania historycznej linii zabudowy, pkt g) utrzymania istniejącej zabudowy historycznej poprzez jej konserwację, modernizację techniczną z maksymalnym zachowaniem struktury budowli oraz restaurację zniszczonych elementów detalu architektonicznego i wystroju wnętrz.

3. Analiza materiałów w/w ma posłużyć do prawidłowego opracowania projektu budowlanego, na podstawie którego będą realizowane prace. Ważne jest, aby elementy historyczne nie były zastępowane nowymi, zaś nowe użyte w uzasadnionych przypadkach nie deprecjonowały autentycznej formy całego zabytku. Do projektu należy dołączyć projekt zagospodarowania terenu podlegającego remontowi. Z dokumentacji wynika, że pierwotna działka nr 106 została wtórnie podzielona. Wskazane jest opracowanie projektu oraz zagospodarowanie całej historycznej działki. W przypadku zachowania się historycznej nawierzchni należy ją wyeksponować w projekcie zagospodarowania. Poprawnym z punktu widzenia konserwatorskiego będzie zagospodarowanie działki poprzez eksponowanie jej za pomocą zieleni i małej architektury, zakomponowanej wg współczesnych form, jednak z poszanowaniem substancji zabytku,

4. Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Kultury z dnia 9 czerwca 2004 roku „w sprawie prowadzenia prac konserwatorskich...” §7 ust.1 prace konserwatorskie, restauratorskie lub badania konserwatorskie mogą prowadzić osoby, które posiadają tytuł zawodowy magistra uzyskany po ukończeniu wyższych studiów na kierunku konserwacja i restauracja dzieł sztuki lub wyższych studiów w specjalności w zakresie konserwacji zabytków oraz odbyły po ukończeniu tych studiów co najmniej 12 miesięczną praktykę zawodową w zakresie konserwacji i badania zabytków i należy to udokumentować; w myśl §8 ust.1 w/w Rozporządzenia robotami budowlanymi przy zabytkach nieruchomych mogą kierować osoby, które posiadają odpowiednie uprawnienia budowlane określone przepisami Prawa budowlanego oraz odbyły co najmniej 2-letnią praktykę zawodową na budowie przy zabytkach nieruchomych – należy to udokumentować. W związku z tym, że obiekt nie jest indywidualnie wpisany do rejestru zabytków ale posiada duże wartości zabytkowe wprowadza się warunek stałego nadzoru konserwatorskiego nad planowanymi pracami.

5. Z uwagi na dużą wartość historyczną, artystyczną i naukową, obiekt kwalifikuje się do wpisania do rejestru zabytków, co pozwoli Właścicielowi na składanie wniosków o dofinansowanie zarówno koniecznych prac jak i wstępnych badań.

Jednocześnie deklarujemy gotowość spotkania i omówienia szczegółów planowanej realizacji, a także uczestniczenia w kosztach niezbędnych badań, potrzebnych do opracowania dokumentacji badawczej. Obiekt musi być jednak indywidualnie wpisany do rejestru zabytków, zgodnie z art. 73, art. 74 pkt 2 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Otrzymują:

1. Adresat;
2. WUOZ/T/UAB a/a

fecit dnia 26.01.2011 ad

Kujawsko - Pomorski
Wojewódzki Konserwator Zabytków
mgr Sambor Gawński