

LUBUSKI WOJEWÓDZKI
KONSERWATOR ZABYTKÓW
Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków
w Zielonej Górze
ul. Kopernika 1 65-063 Zielona Góra
tel. (68) 324 73 90, 324 74 11, fax (68) 325 37 45
www.lwkz.pl, sekretariat.zgora@lwkc.pl

Zielona Góra,

14 -10- 2016



ZN.5142.63.2016 [mZar]

M. Polećka

✓ **Gmina Żary o statusie miejskim**
pl. Rynek 1-5
68-200 Żary

2016 -10- 18

ZALECENIA KONSERWATORSKIE

Działając na podstawie art. 27 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r., poz. 1446 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku złożonego przez Burmistrza Miasta Żary, w sprawie wydania zaleceń konserwatorskich dotyczących prowadzenia robót budowlanych w Ratuszu położonym przy ul. Rynek 1-5 w Żarach, na działce o nr ewid. 266, obejmujących docieplenie podłogi na gruncie nad częścią niepodpiwniczoną obiektu, docieplenie części ścian zewnętrznych od strony wewnętrznej, wymianie grzejników i montażu automatycznej regulacji centralnej i miejscowej, montażu instalacji fotowoltaicznej na dachu obiektu oraz wymianie oświetlenia w budynku, uprzejmie informuję, że planowana inwestycja dotyczy obiektu wpisanego do rejestru zabytków pod nr 325 decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Zielonej Górze z dnia 05.06.1961 r.

Żarski ratusz to obiekt o metryce średniowiecznej. Pierwsza wzmianka dotycząca władz miejskich w Żarach pochodzi z 1329 r., a następna z 1418 r. Na przestrzeni wieków ratusz ulegał liczным pożarom i przebudowom. Jedne z pierwszych pożarów, jakie strawiły obiekt miał miejsce w 1424 r. W 1549 r., na zlecenie Fabiana von Schoneich przebudowano wieżę ratuszową. Po kolejnym pożarze miasta, w 1549 r, ratusz odbudowano w formach renesansowych. Wieżę ukończono w 1555 r., a jej hełm pokryto miedzią. Przebudowę wewnątrz pod kierunkiem mistrza z Włoch, obejmującą z wprowadzenie sklepień, zrealizowano w 1567 r. Kolejny pożar, który wybuchł w 1617 r zniszczył ratuszową wieżę, piwnicę win, kasę, odwach, dwa kramy i część izby ratuszowej. Przypuszczalnie ok. 1620 r. powstał budynek zachodni z nową wieżą. Ona także ulegała zniszczeniu przez pożogę, którą dotknęła ją w 1690 r. Odbudowę władz municypalnych zrealizowano w latach 1690-1700 i objęła ona wprowadzenie sklepień w parterze oraz stropów na pierwszym piętrze. Kolejne prace renowacyjne prowadzono etapami w latach 1830-60. Przekształcono zabudowę części północnej, zatarto cechy stylowe elewacja także przekształcono wnętrza. W 1925 r. renesansowy portal zachodni pokryto mozaiką. Po nalocie w kwietniu 1944 r. spłonęła zachodnia partia bloku śródrynkowego. Częściowo wnętrza wykorzystywano do 1954 r., a remont całego założenia rozpoczął się w 1959 r. Podczas prac zrealizowanych w latach 1963-65 obiekt objęto fragmentarycznymi badaniami architektonicznymi. Natomiast w latach 90-tych XX wieku przeprowadzono wymianę pokrycia dachowego, tynków oraz stolarki okiennej, którą zastąpiono nową z PCV i aluminium. W 2011 r. zrekonstruowano zwieńczenie wieży zachodniej z chorągiewką.

W obecnym kształcie, zespół ratusza i bloku śródrynkowego w Żarach stanowi połączenie zróżnicowanych stylistycznie oraz gabarytowo brył kilku budowli, wzniesionych w różnym czasie, ponad które wyrasta niska wieża z 1690 r., zwieńczona rekonstrukcją niskiego barokowego hełmu. W wyniku wielokrotnych przebudów oraz prac remontowych, zarówno wygląd bryły (np. dach nad częścią północną), jak i samych elewacji, uległ znacznemu przekształceniu. Duże zmian dokonano również we wnętrzach ratusza, gdzie wprowadzono wtórne podziały, w tym sal nakrytych sklepieniami.

Wszelkie działania podejmowane w obiekcie zabytkowym powinny zostać poprzedzone jego szczegółowym rozpoznaniem, w tym ustaleniem pierwotnej formy obiektu i kolejnych faz przebudów, rozpoznaniem jego historii, ustaleniem użytych do jego wykonania materiałów i zastosowanych technologii, a także określeniem jego stanu zachowania.

Mając na uwadze rangę zabytku, jego dużą wartość historyczną, artystyczną i naukową oraz jego aktualny stan zachowania, przy planowanych pracach należy uwzględnić poniżej przedstawione zalecenia konserwatorskie.

1. Nie ma przeciwwskazań do wykonania docieplenia podłogi na gruncie nad częścią niepodpiwniczoną obiektu. Z uwagi na możliwość natrafienia na zabytki archeologiczne należy podczas planowanych prac zapewnić badania archeologiczne.
2. Nie ma przeciwwskazań do wymiany istniejących grzejników oraz montażu automatycznej regulacji centralnej i miejscowej.
3. Nie ma przeciwwskazań do wymiany oświetlenia w obiekcie. Wszelkie przebicia przez historyczne przegrody lub ingerencje w tynk na ścianach ratusza wzniesionych przed 1945 r., należy poprzedzić wykonaniem sondażowych badań konserwatorów (stratygraficznych).
4. Nie dopuszcza się wykonania docieplenia ścian zewnętrznych od strony wewnętrznej z uwagi na występowanie w tej partii obiektu fragmentów gotyckich oraz renesansowych murów. W pomieszczeniach na parterze oraz pierwszym piętrze zachowały się również sklepienia oraz sztukaterie ściennie. Planowane działania prowadzą do utraty posiadanych wartości oraz zatarcia autentyczności zabytku.
5. Nie dopuszcza się montażu na dachu obiektu instalacji fotowoltaicznej. Należy podkreślić, że budynek pomimo przekształceń i przebudów prowadzonych na przestrzeni wieków, jest cennym dokumentem kultury materialnej regionu oraz istotnym źródłem do badań nad historią budownictwa miejskiego. Ponadto budynek zlokalizowany jest w samym centrum zabytkowego układu urbanistyczno-krajobrazowego miasta Żar, montaż paneli słonecznych na dachu budynku wpłynie negatywnie nie tylko na zabytkowy budynek ratusza, ale również na historyczny układ urbanistyczny. W związku z powyższym planowane działania są niedopuszczalne ze stanowiska konserwatorskiego. Należy również podkreślić, że budynek znajduje się na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym uchwałą nr XLI/79/14 Rady Miejskiej w Żarach z dnia 9 października 2014 r. Zgodnie z rozdziałem 3 § 16 ust. 2 pkt. 3 lit. n zakazuje się *montowania urządzeń technicznych (klimatyzatorów, przewodów kominowych, anten satelitarnych) na elewacjach i dachach obiektów zabytkowych (objętych ochroną konserwatorską - zabytki wpisane do rejestru zabytków (...)).* Jeżeli zatem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zawarto zapis zakazujący montażu na dachu obiektów wpisanych do rejestru zabytków np. klimatyzatorów, w celu ochrony tych obiektów oraz zabytkowego układu krajobrazowo-urbanistycznego miasta Żar, nie jest zatem możliwy montaż instalacji fotowoltaicznej, która wiąże się z umieszczeniem na dachu obiektu kilku, kilkunastu lub kilkudziesięciu paneli słonecznych oraz towarzyszących urządzeń technicznych.

Prace prowadzone w obiekcie zabytkowym powinny mieć na celu zabezpieczenie i utrwalenie substancji zabytku, a także wyeksponowanie jego wartości, o ile to możliwe, przywrócenie zabytkowi jego historycznego wyglądu. Natomiast wszystkie działania i rozstrzygnięcia organu konserwatorskiego winny być podejmowane dla zapewnienia

odpowiednich warunków, umożliwiających zachowanie zabytków, we właściwym stanie. Planowane prace w zakresie docieplenia ścian zewnętrznych od strony wewnętrznej oraz montażu instalacji fotowoltaicznej na dachu budynku spowodują zatarcie wartości zabytkowej obiektu oraz utratę jego autentyczności.

Należy w tym miejscu przypomnieć, że w omawianej sprawie Gmina Żary o statusie miejskim występuje w podwójnej roli, jako organ administracji publicznej, który zgodnie z art. 4 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami ma obowiązek podejmowania działań obejmujących w szczególności zapobieganie zagrożeniom mogącym spowolnić uszczerbek dla wartości zabytku oraz udaremnienie niszczenia i niewłaściwego korzystania z zabytku, a także, jako właściciel obiektu zobowiązany w myśl art. 5 ww. ustawy do zabezpieczenia i utrzymania zabytku oraz jego otoczenia w jak najlepszym stanie oraz korzystania zabytku w sposób zapewniający trwałe zachowanie jego wartości.

Niniejszych zaleceń nie należy traktować jako pozwoleń na prowadzenie robót budowlanych w obiekcie zabytkowym.

Zgodnie z art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków, wymaga uzyskania pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków wydanego w trybie decyzji administracyjnej.

W celu uzyskania ww. pozwolenia, osoba fizyczna lub jednostka organizacyjna posiadająca tytuł prawny do korzystania z nieruchomości wynikający z prawa własności, użytkowania wieczystego, trwałego zarządu albo ograniczonego prawa rzeczowego lub stosunku zobowiązanego, powinna złożyć w Wojewódzkim Urzędzie Ochrony Zabytków w Zielonej Górze wniosek (formularz w załączeniu) zawierający:

1. imię, nazwisko i adres lub nazwę, siedzibę i adres wnioskodawcy;
2. wskazanie zabytku, z uwzględnieniem miejsca jego położenia albo przechowywania;
3. przewidywany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych lub podejmowania innych działań (przy czym informuję, że wskazany przez wnioskodawcę termin zakończenia działań traktowany jest jako termin ważności decyzji);
4. imię, nazwisko i adres osoby kierującej robotami budowlanymi i wykonującej nadzór inwestorski albo oświadczenia, że osoby te zostaną wyłonione w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego, z zastosowaniem kryterium kwalifikacji, o których mowa w art. 37c ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Do wniosku, dołącza się:

- dokument potwierdzający posiadanie przez wnioskodawcę tytułu prawnego do korzystania z zabytku, uprawniającego do występowania z tym wnioskiem, albo oświadczenie wnioskodawcy o posiadaniu tego tytułu (formularz oświadczenia w załączeniu);
- projekt budowlany albo część projektu budowlanego w zakresie niezbędnym do oceny wpływu planowanych robót budowlanych na zabytek (dwa egzemplarze) lub program podejmowania innych działań;
- dokumenty potwierdzające posiadanie przez osobę kierującą robotami budowlanymi i osobę wykonującą nadzór inwestorski kwalifikacji i praktyki zawodowej (tj. kopia uprawnień i oświadczenie o doświadczeniu na budowie przy obiektach wpisanych do rejestru zabytków) – w przypadku, gdy osoby te nie będą wyłaniane w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego.

LUBUSKI WOJEWÓDZKI
KONSERWATOR ZABYTKÓW

dr Barbara Bielinska-Kopeć

Otrzymują:

1. Adresat,

2. aa. (6382) MBry

Opracowała: Magdalena Bryłka 13.10.2016 r.