



Olsztyn, dn. 04. 02. 2010 r.

Urząd Miejski w Dobrym Mieście
Ul. Warszawska 14
11-040 Dobrze Miasto

dotyczy: **wydania zaleceń konserwatorskich do projektowania remontu generalnego i zmiany sposobu użytkowania kamienic mieszkalnych przy ul. Sowińskiego nr 5-17 w Dobrym Mieście oraz zagospodarowania terenu przylegającego do nich na potrzeby usług kulturalno-rekreacyjnych z zielenią towarzyszącą „Domu Środowisk Twórczych”**

W odpowiedzi na wniosek z dnia 27. 01. 2010 r. (data wpływu: 28. 01. 2010 r.) w sprawie j.w., złożony z załącznikiem w postaci wyciągu z mpzp, zgodnie z art. 27 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.),

**Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie
Warmińsko-Mazurski Wojewódzki Konserwator Zabytków**

wydaje następujące wstępne zalecenia konserwatorskie dla planowanej w/w inwestycji:

- I. Zgodnie z art. 25 ustawy z dn. 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami zagospodarowanie na cele użytkowe zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru zabytków wymaga posiadania dokumentacji konserwatorskiej określającej stan zachowania zabytku i możliwości jego adaptacji, z uwzględnieniem historycznej funkcji i wartości tego zabytku. W związku z powyższym w celu określenia możliwości adaptacji ww. zabytku na cele użytkowe niezbędne jest:
 1. **wykonanie inwentaryzacji architektoniczno-konserwatorskiej zabytków objętych inwestycją (muru obronnego oraz kamienic)**, składającej się z rysunków ogólnych, tzn. przekroi, rzutów, widoków elewacji w skali 1:50, rysunków szczegółowych w skali 1:10 (przekroje oraz widoki stolarki okiennej i drzwiowej, zabytkowe wewnętrzne schody) oraz w skali 1:1 (detal architektoniczny, detal stolarki okiennej i drzwiowej, schodów oraz inne zabytkowe wyposażenie wnętrz).
 2. **wykonanie ekspertyzy stanu zachowania obiektów**, uwzględniającej obowiązujące przy projektowaniu adaptacji priorytetu zachowania w jak największym stopniu oryginalnej substancji zabytkowej oraz jej wyeksponowania.
 3. **przeprowadzenie konserwatorskich badań nawarstwień malarskich oraz składu zapraw zabytków nieruchomych objętych inwestycją (tj. murów obronnych oraz kamienic przy ul. Sowińskiego 5-17).**
 - a) Zakres badań konserwatorskich – badaniami należy objąć mur obrony oraz kamienice (w kamienicach wyprawy elewacyjne, detal architektoniczny, zabytkową stolarkę okienną i drzwiową, wewnętrzne tynki oraz wyposażenie wnętrz).
 - b) Cel badań –
 - w przypadku kamienic - ustalenie przemian kolorystycznych elewacji z ustaleniem chronologii kolejnych faz kolorystycznych oraz ustalenie przemian kolorystycznych tynków wewnętrznych (m.in. występowania ewentualnych wartościowych elementów wystroju kolorystycznego) i wyposażenia wnętrz
 - w przypadku muru obronnego – ustalenie sposobu opracowania muru obronnego;
 - ustalenie rodzaju i parametrów materiałów budowlanych zastosowanych w ramach poszczególnych faz budowlanych obiektów (na podstawie badań składu zapraw);
 - ustalenie stanu zachowania substancji zabytkowej;
 - opracowanie projektu i programu prac konserwatorskich, a jeśli istnieje taka potrzeba, również programu prac restauratorskich.
 - c) Sposób prowadzenia badań – wykonanie reprezentatywnych odkrywek konserwatorskich, na poszczególnych partiach kompozycji elewacji, wykonanie fotografii (w formie pozytywów) ww. odkrywek oraz wskazanie lokalizacji odkrywek na elewacji na właściwym podkładzie zdjęciowym lub rysunkowym, pobranie próbek substancji zabytkowej, przeprowadzenie analizy laboratoryjnej pobranych próbek oraz wykonanie zdjęć makroskopowych wykonanych naszlifów, opracowanie wyników badań w formie opisowej, graficznej i fotograficznej (fotografie wykonane in situ oraz fotografie makroskopowe).
 - d) Wyniki badań nawarstwień należy wskazywać wg numeracji wzornika kolorystycznego NCS.
 - e) Z uwagi na zasięg występowania oraz dużą wartość zabytkową zespołu zabudowy w zespole staromiejskim (jedyna tak zachowana pierzeja staromiejska w Dobrym Mieście) przeprowadzone badania konserwatorskie nawarstwień malarskich należy zakończyć

projektem rekonstrukcji elewacji. Projekt rekonstrukcji niezbędny jest także w odniesieniu do wykończenia wnętrz kamienic, w sytuacji gdy w ramach badań stwierdzi się występowanie wartościowych elementów wystroju kolorystycznego wnętrz.

4. **przeprowadzenie badań architektonicznych muru obronnego oraz kamienic**, a następnie opracowanie z nich stosownej dokumentacji konserwatorskiej. Przeprowadzenie badań architektonicznych należy powierzyć osobie uprawnionej jak wskazano w pouczeniu niniejszego pisma.
 - a) Zakres badań architektonicznych – badaniami należy objąć w całości mury obronne oraz kamienice przy ul. Sowińskiego nr 5-17.
 - b) Cel badań –
 - rozwarstwienie chronologiczne obiektów, czyli rozpoznanie i udokumentowanie pierwotnej formy obiektów oraz ustalenie zakresu ich kolejnych przekształceń (m.in. ustalenie zasięgu występowania i przemian architektonicznych muru obronnego oraz przemian architektonicznych zabudowy na nim opartej);
 - wartościowanie zachowanej substancji zabytkowej obiektów.
 - c) Sposób prowadzenia badań –
 - wykonanie reprezentatywnych odkrywek architektonicznych, prowadzących do rozwarstwienia chronologicznego obiektów jak określono powyżej;
 - wykonanie fotografii (w formie pozytywów) ww. odkrywek oraz wskazanie lokalizacji odkrywek na właściwych rysunkach;
 - d) opracowanie wyników badań w formie opisowej, rysunkowej i fotograficznej (rysunki wskazujące wyniki badań należy wykonać w czytelnej, barwnej technice graficznej; na właściwych rysunkach - widoki elewacji, rzuty, przekroje - należy określić chronologię poszczególnych elementów składowych obiektów, tzn. poziomych i pionowych, np. ściany, stropy, sklepienia, wieża dachowa; na rysunkach elewacji, przy pomocy uprzednio ustalonej palety barwnej, należy określić zasięg występowania poszczególnych faz budowlanych oraz wskazać ewentualne pozostałości otworów lub wnęk, przemurowań, szwów, skuć; na rzutach dodatkowo należy określić rodzaj węzłów)
5. Ewentualna ingerencja w nawarstwienia kulturowe przewidziana w ramach inwestycji, tzn. ingerencja w grunt, w tym w piwnicach obiektów budowlanych, wymaga **przeprowadzenia sondażowych badań archeologicznych**.
6. Występowanie odnalezionych w ramach badań archeologicznych relikwów architektonicznych należy uczynić w zagospodarowaniu terenu.
7. Remont i adaptację ww. zabytkowego zespołu z murem obronnym należy przeprowadzić w sposób, który nie wpłynie negatywnie na zachowanie substancji zabytkowej oraz umożliwi wyeksponowanie wartości zabytku (wyeksponowanie muru obronnego, pierwotnych walorów elewacji kamienic). Planowana funkcja powinna zostać umiejętnie wpisana we wnętrza kamienic, tak by możliwe było wyeksponowanie ich wartościowego wyposażenia.
8. W obiektach należy stosować tradycyjne materiały i rozwiązania budowlane, wynikające z pierwotnie użytych w zabytkach rozwiązań materiałowych (np. tradycyjne zaprawy oraz powłoki malarskie, drewnianą stolarkę okienną i drzwiową w formie odpowiadającej oryginalnej stolarce ww. budynków, dachówkę ceramiczną typu odpowiadającego oryginalnej dachówce budynków).
9. W ramach inwestycji należy przewidzieć przeprowadzenie prac konserwatorskich zachowanej substancji zabytkowej w postaci muru obronnego, elewacji kamienic, oryginalnej stolarki znajdującej się w stopniu pozwalającym na jej restaurację, innego wartościowego wyposażenie wnętrz.
10. Wydanie szczegółowych zaleceń konserwatorskich do adaptacji ww. zabytkowego zespołu z murem obronnym stanie się możliwe na podstawie ww. dokumentacji z badań konserwatorskich, architektonicznych oraz archeologicznych.
11. W celu uzyskania pozwolenia WKZ na realizowanie inwestycji w ww. zabytkach należy, na podstawie ww. badań konserwatorskich, architektonicznych oraz archeologicznych oraz wydanych w oparciu o nie szczegółowych zaleceń konserwatorskich, opracować program prac konserwatorskich oryginalnej substancji zabytkowej oraz określić program robót budowlanych we właściwym projekcie technicznym.

Pouczenie:

Mur miejski oraz kamienice przy ul. Sowińskiego 5-17 w Dobrym Mieście objęte są prawną ochroną konserwatorską w oparciu o art. 7 pkt 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, na podstawie decyzji wpisujących do rejestru zabytków. Ponadto teren objęty inwestycją znajduje się w obszarze układu staromiejskiego oraz nawarstwień kulturowych wpisanych chronionych prawnie w oparciu o art. 7 pkt 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, na podstawie odrębnych decyzji wpisujących do rejestru zabytków. W związku z powyższym na wszelkie prace prowadzone przy obiekcie objętym w ten sposób ochroną konserwatorską, w tym prace badawcze, należy każdorazowo uzyskać pozwolenie WKZ (art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami).

Na przeprowadzenie badań konserwatorskich, architektonicznych i archeologicznych należy uzyskać pozwolenie WKZ.

Prowadzenie badań konserwatorskich nawarstwień malarskich i składu zapraw należy powierzyć osobie uprawnionej zgodnie z § 7.1. rozporządzenia Ministra Kultury z dnia 9 czerwca 2004r. w sprawie prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich, robót budowlanych, badań konserwatorskich i architektonicznych, a także innych działań przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków oraz badań archeologicznych i poszukiwań ukrytych lub porzuconych zabytków ruchomych (Dz.U. z 2004r., nr 150, poz. 1579), tzn. posiadającej tytuł zawodowy magistra uzyskany po ukończeniu wyższych studiów na kierunku konserwacja i restauracja dzieł sztuki lub wyższych studiów w specjalności w zakresie konserwacji zabytków, która odbyła po ukończeniu tych studiów co najmniej 12-miesięczną praktykę zawodową w zakresie konserwacji i badania zabytków.

Prowadzenie badań architektonicznych należy powierzyć osobie uprawnionej zgodnie z § 9 rozporządzenia Ministra Kultury z dnia 9 czerwca 2004r., tzn. posiadającej tytuł zawodowy magistra inżyniera uzyskany po ukończeniu wyższych studiów na kierunku architektura, która odbyła po ukończeniu tych studiów co najmniej 12-miesięczną praktykę zawodową w zakresie tych badań.

Prowadzenie badań archeologicznych należy powierzyć osobie uprawnionej zgodnie z § 10 rozporządzenia Ministra Kultury z dnia 9 czerwca 2004r., tzn. posiadającej tytuł zawodowy magistra uzyskany po ukończeniu wyższych studiów na kierunku archeologia, która odbyła po ukończeniu tych studiów co najmniej 12-miesięczną praktykę zawodową w zakresie tych badań.

Wniosek o uzyskanie pozwolenia WKZ na prowadzenie badań ma spełniać wymogi §3 rozporządzenia Ministra Kultury z dnia 9 czerwca 2004r. w sprawie prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich, robót budowlanych, badań konserwatorskich i architektonicznych, a także innych działań przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków oraz badań archeologicznych i poszukiwań ukrytych lub porzuconych zabytków ruchomych (Dz.U. z 2004r., nr 150, poz. 1579), tzn. zawierać takie dane jak:

- imię, nazwisko i adres lub nazwę, siedzibę i adres wnioskodawcy (wraz z dokumentem potwierdzającym tytuł prawny względem zabytku);
- wskazanie zabytku, z uwzględnieniem miejsca jego położenia;
- program planowanych badań;
- wskazanie przewidywanego terminu rozpoczęcia i zakończenia badań;
- uzasadnienie wniosku;
- dane osobowe i adresowe osoby prowadzącej badania oraz dokumenty potwierdzające wymagane kwalifikacje i praktykę zawodową wskazanej osoby.

Do wniosku o wydanie pozwolenia na prowadzenie badań archeologicznych dołącza się ponadto:

- 1) mapę w skali 1:10 000 lub mniejszej umożliwiającej lokalizację nieruchomego zabytku archeologicznego z zaznaczonym terenem planowanych badań;
- 2) plan w skali 1:100 terenu badań w nawiązaniu do punktów państwowej osnowy poziomej III klasy i punktów państwowej osnowy pionowej IV klasy z naniesionymi miejscami dotychczasowych i planowanych badań;
- 3) dokument potwierdzający gotowość muzeum lub innej jednostki organizacyjnej do przejęcia zabytków archeologicznych odkrytych w trakcie prowadzenia badań archeologicznych;
- 4) oświadczenie osoby prowadzącej badania archeologiczne o posiadaniu środków finansowych na przeprowadzenie badań archeologicznych w zakresie określonym w programie planowanych badań archeologicznych;
- 5) oświadczenie osoby prowadzącej badania archeologiczne, że wywiązała się z nałożonych obowiązków przy prowadzeniu poprzednich badań archeologicznych;
- 6) opis sposobu uporządkowania terenu po zakończeniu badań.

Z up. Warmińsko-Mazurskiego
Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków

Marek Skolimowski
Główny Specjalista

Otrzymuje:

1. Wnioskodawca
2. A/a