



Radom, 01 lutego 2023 r.

DR.5183.38.2023 MP

Pan

Leszek Ruszczyk

DYREKTOR Muzeum im. Jacka

Malczewskiego w Radomiu

26-600 Radom, ul. Rynek 11

Odpowiadając na pismo z dn. 16.01.2023 r. (data wpływu dn. 17.01.2023 r.),
w sprawie wydania wytycznych, zaleceń konserwatorskich dotyczących planowanej rewitalizacji i rozbudowy nieruchomości przy ul. Rwańska 1 w Radomiu na działce nr 78, obręb 0050 Stare Miasto, ark. 61, m. Radom.

Planowana inwestycja dotyczy nieruchomości przy ul. Rwańskiej 1 w Radomiu, działka nr ewid. 79, która znajduje się na obszarze zabytkowego zespołu układu urbanistyczno-architektonicznego miasta Radomia wpisanego do rejestru zabytków byłego województwa radomskiego prawomocną decyzją WKZ w Radomiu nr rejestru 410/A/89 z dnia 14.09.1989 r. oraz w strefie ochrony archeologicznej.

Przedmiotowy obiekt nie jest wpisany do rejestru zabytków, nie znajduje się w Gminnej Ewidencji zabytków z terenu miasta Radomia, natomiast znajduje się w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków.

Ponadto przedmiotowy obiekt podlega ochronie konserwatorskiej zgodnie z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „ul. Rwańska” w Radomiu uchwalonego uchwałą nr 459/2004 Rady Miejskiej w Radomiu z dn. 05.07.2004 r., zgodnie z którym przedmiotowa nieruchomość znajduje się na obszarze zabytkowego zespołu średniowiecznego Miasta Kazimierzowskiego w strefie pełnej ochrony konserwatorskiej, a przedmiotowy obiekt kwalifikuje się do wpisu do rejestru zabytków.

Zgodnie z art. 27 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2021 r. , poz. 710), należy spełnić następujące zalecenia i wytyczne konserwatorskie do projektowania w związku z planowanymi robotami budowlanymi na terenie przedmiotowej nieruchomości.

I. Wymagania konserwatorskie i dokumentacyjne dla przedmiotowej nieruchomości

- 1. W celu określenia warunków dotyczących możliwości inwestowania na terenie przedmiotowej działki – przed rozpoczęciem prac projektowych należy przeprowadzić:**

- 1/ wyprzedzające badania archeologiczne zarówno na terenie przedmiotowych działek jak i w istniejącym budynku przy ul. Rwańskiej 1
- 2/ badania architektonicznych wraz z analizą konserwatorską i historyczną rozwoju przestrzennego Miasta Kazimierzowskiego w tej części miasta Radomia (sporządzonych w oparciu o wyniki z przeprowadzonych wyprzedzających badań archeologicznych oraz istniejące źródła archiwalne, ikonograficzne, zdjęcia, filmy, itp.).
- 3/ badania architektoniczne obiektu (z jego rozwarstwieniem chronologicznym) z uwzględnieniem ciesielskich znaków montażowych więźby dachowej - celem rozpoznania poszczególnych etapów historii budowlanej obiektu architektonicznego, w zakresie jego pierwotnej formy i struktury oraz jego kolejnych przekształceń.

Powyższe badania są niezbędne w celu określenia możliwości inwestowania na przedmiotowym terenie, w tym również (ewentualnego) doprecyzowania zaleceń konserwatorskich do projektowania w związku z planowaną rewitalizacją przedmiotowej nieruchomości.

Wymagana dokumentacja przedprojektowa w celu przeprowadzenia remontu i rozbudowy przedmiotowego obiektu:

1. aktualna inwentaryzacja obiektu (w skali 1:50) – wraz ze szczegółami zachowanych detali architektonicznych (w skali 1:1) oraz inwentaryzację stolarki okiennej i drzwiowej (pierwotnej), inwentaryzację balkonów w skali 1:10 - ze szczegółami konstrukcji i profili z aktualną dokumentacją fotograficzną,
2. aktualna ekspertyza techniczna stanu zachowania obiektu w związku z planowanym remontem i przebudową wraz z oceną stanu technicznego poszczególnych elementów konstrukcji wraz z założeniami do dokumentacji technicznej – projektowej mających na celu usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, w związku z planowaną zmianą sposobu użytkowania przedmiotowego obiektu.
3. aktualną opinię mykologiczną występującej korozji biologicznej, tj.: porażen grzybami pleśniowymi, grzybami domowymi i przez owady (w drewnianych elementach konstrukcji obiektu, tj.: dachowy, stropów) wraz z oceną stanu porażenia biologicznego ścian oraz propozycją metod usunięcia korozji (z podaniem nazw odpowiednich preparatów posiadających atesty i aprobaty techniczne).
4. Program konserwatorski remontu elewacji wraz z balkonami w związku z planowanymi pracami remontowo-konserwatorskimi przedmiotowego obiektu, sporządzony przez osobę uprawnioną (tj. konserwatora dzieł sztuki), przy czym działania konserwatorskie powinny objąć pełen zakres badań, zabiegów technicznych, jak również kompleksową konserwację estetyczną przywracającą zabytkowi pierwotny wygląd.

Program konserwatorski winien ponadto zawierać analizę pod kątem planowanego remontu, który winien być sporządzony w oparciu o wyniki z przeprowadzonych badań architektonicznych oraz winien pokazywać:

- a/ elementy pierwotne,
- b/ elementy o wartościach historycznych i zabytkowych,
- c/ elementy możliwe do likwidacji (wtórne),
- d/ analizę pod kątem pierwotnej kolorystyki obiektu (w tym w oparciu o dostępne źródła ikonograficzne i archiwalne).

Wyżej wymienione opracowania przedprojektowe winny być sporządzone przez osoby uprawnione posiadające stosowne uprawnienia budowlane i winny stanowić podstawę do sporządzenia projektu remontowo-konserwatorskiego jako materiał wyjściowy do projektowania.

W związku z planowanym remontem i zmianą sposobu użytkowania i rozbudową budynku przy ul. Rwańskiej 1 w Radomiu, należy spełnić następujące wstępne zalecenia konserwatorskie:

- zakres ochrony archeologicznej przy pracach ziemnych związanych z remontem i zagospodarowaniem obiektu na cele użytkowe zostanie określony po przeprowadzonych wyprzedzających badaniach archeologicznych,
- należy zachować i poddać zabiegom konserwatorskim poprzez uzupełnienie i odtworzenie brakujących lub uszkodzonych (znajdujących się w złym stanie) elementów detali architektonicznych (np. gzymsy, boniowanie, kamieniarka, itp.),
- elewacje należy poddać zabiegom remontowo-konserwatorskim (nie dopuszcza się wykonania docieplenia elewacji zabytku, gdyż nie jest to zgodne ze sztuką konserwacji),
- remont elewacji winien być przeprowadzony zgodnie z programem konserwatorskim, w jednej wybranej technologii (systemie), nie wskazane jest łączenie różnych systemów renowacji,
- zastosowane materiały budowlane i konserwatorskie winny być trwałe, wysokiej jakości przy zastosowaniu profesjonalnych zabiegów konserwatorskich, prace remontowo-konserwatorskie winny być prowadzone w poszanowaniu substancji zabytkowej obiektu, a obiekt po przeprowadzonych pracach winien posiadać pierwotny wygląd i wystrój,
- należy zachować istniejące gabaryty i kształt dachu z dopuszczalnym zagospodarowaniem poddasza na cele użytkowe oraz dopuszczalną wymianą elementów konstrukcji więźby dachowej znajdujących się w złym stanie technicznym - wg. wskazań ekspertyzy technicznej i opinii mykologicznej,
- pokrycie dachowe winno być wykonane z dachówki ceramicznej lub cementowej w kolorze naturalnej czerwieni,
- dopuszczalna forma doświetlenia poddasza użytkowego: okna połaciowe od ul. Rwańskiej, natomiast w elewacji tylnej obiektu (od podwórka) lukarny i/lub okna połaciowe,
- oryginalne balkony żeliwne należy zachować i poddać zabiegom remontowo-konserwatorskim, zgodnie z programem konserwatorskim,
- dopuszcza się wymianę (odtworzenie) stolarki okiennej w złym stanie technicznym, na nową, drewnianą z zachowaniem gabarytów, oryginalnych podziałów, kolorystyki, wyglądu (profilu) - przy dopuszczalnym zastosowaniu nowoczesnych technologii w celu uzyskania wysokich parametrów techniczno-użytkowych,
- oryginalna stolarka drzwiowa o wartościach zabytkowych winna być zachowana i poddana zabiegom remontowo-konserwatorskim, dopuszcza się wymianę wtórnej stolarki drzwiowej na drewnianą, która winna nawiązywać do charakteru i stylu obiektu,
- malowanie ścian należy przeprowadzić dopiero po ich osuszeniu i wykonaniu koniecznych izolacji przeciwwodnych (pionowych i poziomych) oraz reperacji - według wskazań ekspertyzy technicznej i mykologicznej,
- kolorystyka elewacji obiektu winna podkreślać walory architektoniczne obiektu winna być opracowana najlepiej w kolorach zbliżonych do pierwotnych wynikających z badań tynku in situ lub kwerend ikonograficznych, w oparciu o analizę - zgodnie z programem konserwatorskim przynajmniej w dwóch wariantach – należy zastosować wysokiej jakości farby silikatowe (krzemianowe),

WOJEWÓDZKI URZĄD OCHRONY ZABYTEŁÓW
W WARSZAWIE

Delegatura w Radomiu
26-600 Radom, ul. Żeromskiego 53
tel. 48 363-92-14; tel. 48 363-85-14



- zaleca się zachowanie sklepień znajdujących się w obiekcie z dopuszczalnym ich wzmocnieniem,
- obiekt po przeprowadzonych pracach remontowo-konserwatorskich winien zachowywać swoją pierwotną formę, kształt i wygląd architektoniczny,
- **należy sporządzić i dostarczyć do zaopiniowania projekt koncepcyjny architektoniczny remontowo-konserwatorski obiektu wraz z zagospodarowaniem na cele użytkowe, który winien uwzględniać wyniki z przeprowadzonych wyprzedzających badań archeologicznych i architektonicznych oraz winien być sporządzony (w oparciu o wymaganą dokumentację przedprojektową) - zgodnie z zaleceniami konserwatorskimi.**

Ogólne zalecenia do projektowania dla projektowanej nowej zabudowy na terenie przedmiotowej działki:

- zakres ochrony archeologicznej przy pracach ziemnych związanych z nową zabudową i zagospodarowaniem przedmiotowej działki zostanie określony po przeprowadzonych wyprzedzających badaniach archeologicznych,
- projektowana zabudowa na terenie przedmiotowej działki winna uwzględniać wyniki z przeprowadzonych wyprzedzających badań archeologicznych i architektonicznych,
- projektowana zabudowa winna być zgodna z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- forma architektoniczna projektowanego obiektu, winna stanowić uzupełnienie istniejącej sąsiedniej zabudowy zarówno pod względem kształtowania bryły nowej zabudowy jak i jej formy architektonicznej oraz nie powinna stwarzać dysonansów wysokościowych w krajobrazie architektonicznym w tej części miasta – winna ona harmonijnie komponować się z sylwetą tej części miasta oraz posiadać wysokie walory estetyczne i architektoniczne,
- projektowana zabudowa winna być podporządkowana historycznej zabudowie z którą nie powinna konkurować,
- nie dopuszcza się nadwieszania pięter przed lico parteru (dopuszcza się stosowanie balkonów o szerokości max. 1,20 m),
- doświetlenie poddasza od ul. Szewskiej, winno swą formą harmonizować z pobliską zabudową, zaleca się zastosowanie okien połaciowych, od strony dziedzińca dopuszczalne jest stosowanie lukarn i/lub okien połaciowych,
- układ dachu kalenicowy (od ul. Szewskiej),
- dopuszczalna wysokość II kondygnacji nadziemnej z III kondygnacją w poddaszu użytkowym,
- elewacje winny być zaprojektowane w sposób uporządkowany przy zachowaniu symetrii i harmonii otworów okiennych i drzwiowych,
- wykończenie elewacji projektowanej zabudowy: tynk gładki, fragmentami, np. w partii cokołowej okładzina kamienna,
- należy dostarczyć do urzędu konserwatorskiego projekt koncepcyjny architektoniczny projektowanej zabudowy wraz z kolorystyką oraz wizualizacją przestrzenną (wpisaną w istniejący zespół urbanistyczno-architektoniczny w tej części miasta Radomia) przynajmniej w dwóch wariantach - celem uzyskania pozytywnej opinii konserwatorskiej oraz uznania koncepcji jako podstawy do sporządzenia projektu budowlanego, stanowiącego wymagany załącznik do wniosku w sprawie uzyskania stosownego pozwolenia MWKZ, przy czym docelowa koncepcja winna uwzględniać wyniki z przeprowadzonych wyprzedzających badań archeologicznych i architektonicznych.

UWAGA: Wytyczne i zalecenia konserwatorskie odnośnie planowanej zabudowy na terenie przedmiotowej działki mogą zostać zmienione lub rozszerzone w razie ujawnienia faktów mających znaczenie dla przedmiotowego obiektu, po przeprowadzeniu wyprzedzających badań archeologicznych i architektonicznych.

Informuję, że prorowadzenie 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 wymaga uzyskania pozwolenia Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (w WUOZ Delegatura w Radomiu przy ul. Żeromskiego 53), na wniosek osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej posiadającej tytuł prawny do korzystania z obiektu wynikający z prawa własności, użytkowania wieczystego, trwałego zarządu albo ograniczonego prawa rzeczowego lub stosunku zobowiązaniowego, po dostarczeniu stosownego wniosku wraz z wymaganymi załącznikami - zgodnymi z Rozporządzeniem Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 2 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), w tym projektu budowlanego bądź jego części wraz z projektem zagospodarowania przedmiotowej działki (opracowanym w zakresie niezbędnym do oceny wpływu planowanych robót budowlanych na zabytek), sporządzonym zgodnie z przepisami prawa w oparciu o wymaganą dokumentację przedprojektową w tym pozytywnie zaopiniowany przez MWKZ projekt koncepcyjny - zgodnie z zaleceniami konserwatorskimi.

Informuję ponadto, że :

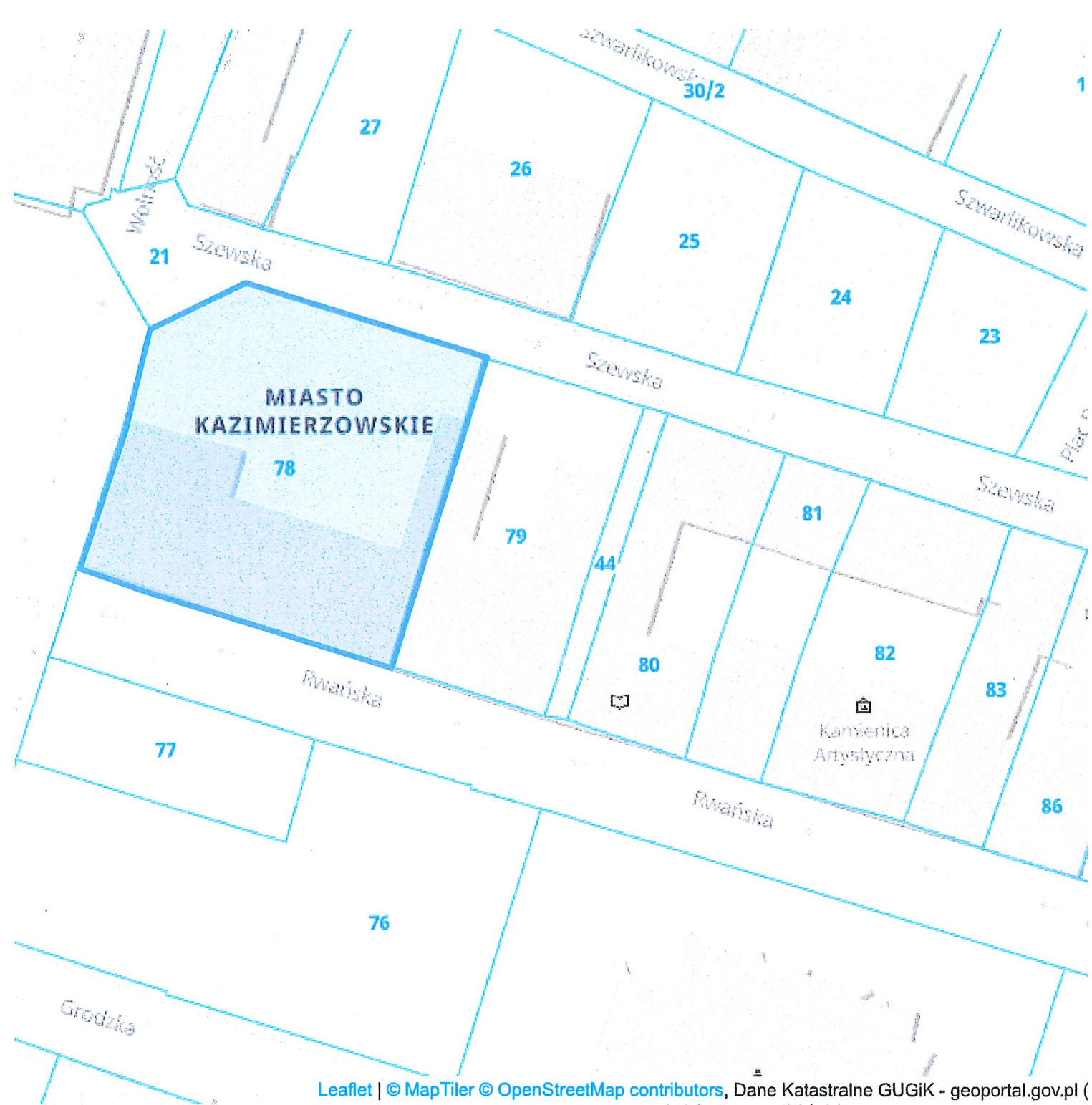
- obowiązująca opłata skarbową - pozwolenie wynosi **82,00 zł** - na konto – **Urząd Miejski w Radomiu Wydział Budżetu i Podatków Bank PKO S.A. II O/Radom – konto 52 1240 3259 1111 0010 1340 6544**
W treści należy wpisać: - dotyczy / określić: pozwolenie Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Warszawie / określić przedmiot wniosku, obiekt/.
- lub należy podać podstawę prawną zwolnienia z opłaty skarbowej (w tym, np. dla inwestycji do celów wyłącznie mieszalnych - art.2 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz.U.2020.1546 ze zm.).

Z up. MAZOWIECKIEGO WOJEWÓDZKIEGO
KONSERWATORA ZABYTKÓW

Witold Bajkowski
Kierownik Delegatury w Radomiu

Otrzymują:

1. Adresat,
2. aa.



Leaflet | © MapTiler © OpenStreetMap contributors, Dane Katastralne GUGiK - geoportal.gov.pl (

