



Warszawa, 27 czerwca 2024 r.

WN.5142.17.2024.PP(2)

DECYZJA

Działając na podstawie art. 6 ust. 1 pkt 1, art. 7 pkt 1, art. 36 ust. 1 pkt 1, art. 89 pkt 2, art. 91 ust. 4 pkt 4, Ustawy z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2022 r. poz. 840), art. 104 Ustawy z 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2024 r. poz. 572) oraz § 13 Rozporządzenie Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z 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)

- po rozpatrzeniu wniosku Miasta i Gminy Wiskitki z 13.11.2023 r. (data wpływu do Urzędu: 17.11.2023 r.), uzupełnionego 15.04.2024 r. i 10.06.2024 r., złożonego za pośrednictwem Agnieszki Kozłowskiej, w sprawie wydania pozwolenia na prowadzenie robót budowlanych polegających na przebudowie i remoncie zespołu budynków starego młyna z przeznaczeniem na obiekt muzealno-kulturalny z funkcją usługową wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą w Wiskitkach przy Placu Wolności 26, dz. ew. nr 365 i fragment 364, pow. żyrardowski:

pozwalam

Miastu i Gminie Wiskitki na prowadzenie robót budowlanych polegających na przebudowie i remoncie zespołu budynków starego młyna z przeznaczeniem na obiekt muzealno-kulturalny z funkcją usługową wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą w Wiskitkach przy Placu Wolności 26, dz. ew. nr 365 i fragment 364, pow. żyrardowski, zgodnie z przedłożonymi: projektem autorstwa Pracowni Projektowej Blanko Sp. z o.o. z marca 2024 r., „Programem prac konserwatorskich” autorstwa dr Piotra Owczarka z sierpnia 2023 r., „Zestawieniem elementów zabytkowych” autorstwa Agnieszki Kozłowskiej z lutego 2024 r., „Opinią geotechniczną o warunkach posadowienia i warunkach wodnych dla rewitalizowanego budynku Starego Młyna” autorstwa Terra Serwis sp. z o.o. z marca 2023 r., ekspertyzą techniczną autorstwa mgr inż. Marka Skórzewskiego z 22 marca 2024 r. i „Ekspertyzą mykologiczno-entomologiczną” autorstwa LAB ART Bogusław Andres z 30.05.2023 r., stanowiącymi integralną część niniejszej decyzji.

Określam warunki polegające na:

- Wykonaniu pogłębionych badań konserwatorskich na elewacji budynków, przedłożeniu ich wyników do wiadomości MWKZ i odpowiedniej korekcie założeń projektowych, jeśli zajdzie taka konieczność.**
- Dokonaniu częściowego odbioru wykonanych prac z udziałem przedstawicieli MWKZ po odstąpieniu całości kompozycji malarskiej w przejeździe bramnym młyna.**

3. Dokonaniu częściowego odbioru wykonanych prac z udziałem przedstawicieli MWKZ po skuciu z elewacji bocznej wtórnych tynków cementowych i tych fragmentów czerwonej monochromii, która z uwagi na stan techniczny nie kwalifikuje się do zachowania.
4. Przedłożeniu do akceptacji MWKZ rysunków określających konieczny zakres przemuruowań na elewacjach młyna oraz ich docelowy wygląd.
5. Dokonaniu częściowego odbioru wykonanych prac z udziałem przedstawicieli MWKZ po wykonaniu próbnego oczyszczania elewacji ceglanej.
6. Przedłożeniu do akceptacji MWKZ rysunków warsztatowych stolarki okiennej i drzwiowej.
7. Przedłożeniu do akceptacji MWKZ rysunków elewacji z oznaczeniem elementów technicznych, których wprowadzenie będą określać projekty wykonawcze.
8. Przedłożeniu do akceptacji MWKZ ostatecznego wyglądu poszczególnych elementów zagospodarowania terenu inwestycji.
9. Prowadzeniu prac pod nadzorem dendrologicznym. Należy wyznaczyć i wprowadzić w terenie strefy ochrony drzew (SOD) w formie tymczasowego ogrodzenia o wysokości min. 1,5 m. Zasięg SOD winien obejmować strefę korony plus 2 m. Należy wprowadzić zakaz wyznaczania dróg technicznych w rzucie koron drzew. Nie wolno w trakcie prac składować ziemi i materiałów budowlanych w rzucie koron drzew.
10. Przeprowadzeniu badań archeologicznych w formie stałego nadzoru archeologicznego przy wszelkich pracach ziemnych związanych z realizacją inwestycji.
11. Zobowiązuję wnioskodawcę do odbioru końcowego wykonanych prac z udziałem przedstawicieli MWKZ.

Wyznaczam termin ważności pozwolenia do 31.12.2027 r.

Uzasadnienie

Objęty wnioskiem zespół starego młyna w Wiskitkach składający się z budynku młyna, kamienicy narożnej i parterowego budynku obecnej apteki położony jest w granicach układu ruralistycznego Wiskitek wpisanego do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 05.04.1988 r. pod nr rej. A-788. Ściśle ujmując działka nr ew. 365 znajduje się w strefie „B” ochrony zachowanych elementów zabytkowych zespołu sakralnego i rynku miasta, a działka nr ew. 364 w strefie „E” ekspozycji zabytkowego zespołu. Ponadto wszystkie wymienione budynki ujęte są w gminnej ewidencji zabytków. Zgodnie z art. 36 ust. 1. pkt 1 Ustawy z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami prowadzenie robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków wymaga pozwolenia Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (MWKZ).

Projekt przewiduje przebudowę i remont zespołu budynków starego młyna w Wiskitkach ze zmianą sposobu użytkowania na obiekt muzealno-kulturalny z funkcją usługową. Zakłada się wykonanie następujących prac: osuszenie, wykonanie drenażu, izolacji pionowych i poziomych ścian fundamentowych, naprawa stropów piwnic, wymiana stropów drewnianych w kamienicach, naprawę i wzmocnienie ścian, ocieplenie ścian zewnętrznych od wewnątrz w kamienicach, remont elewacji, konserwację, wymianę lub odtworzenie stolarki okiennej i drzwiowej, wymianę więźby dachowej, pokrycie dachu blachą stalową tytan-cynk na rąbek stojący w kolorze naturalnej stali, odtworzenie rampy, wykonanie przejścia bramnego w budynku apteki i nowej klatki schodowej w narożnej

kamienicy. W ramach aranżacji wnętrza muzealnego planowane jest wykorzystanie fragmentów więźby dachowej oraz pozostawienie fragmentu stropu drewnianego jako reliktu na ekspozycji.

Zgodnie z załączoną do wniosku „Opinią geotechniczną o warunkach posadowienia i warunkach wodnych dla rewitalizowanego budynku Starego Młyna” autorstwa Terra Serwis sp. z o.o. z marca 2023 r. do lat 60 XX w. po wschodniej stronie budynku młyna płynął ciek wodny – przemodelowane dla celów gospodarczych starorzecze Pisi Gągoliny. Ok. 1985-1990 r. strugę ujęto w zamknięty kanał i zlikwidowano staw młyński, co doprowadziło do zakłócenia przepływu wód powierzchniowych i podziemnych, a w konsekwencji podniesienia się poziomu wód na całym obszarze przylegającym do strugi. Na badanym terenie występują dwa zwierciadła wód gruntowych stabilizujące się na głębokości 1,35 i 1,85 m ppt. Do wniosku dołączona została także „Ekspertyza mykologiczna-entomologiczna” autorstwa LAB ART Bogusław Andres z 30.05.2023 r. oraz ekspertyza techniczna autorstwa mgr inż. Marka Skórzewskiego z 22 marca 2024 r.

Załącznikiem do projektu jest „Zestawienie elementów zabytkowych” autorstwa Agnieszki Kozłowskiej z lutego 2024 r. Opracowanie jest podzielone na części dotyczące elewacji młyna, elewacji i wnętrza kamienicy narożnej i parterowego budynku apteki oraz piwnic całego zespołu, obejmujące takie elementy jak stolarka i ślusarka okienna i drzwiowa, elementy ślusarskie, studnia, bruk. Postępowanie z tymi elementami zostało przedstawione w załączonym do wniosku „Programie prac konserwatorskich” autorstwa dr Piotra Owczarka z sierpnia 2023 r.

Elewacje młyna były pierwotnie ceglane nietynkowane. Następnie dobudowano fasadę z wysokiej klasy cegły, a część elewacji pokryto czerwoną, wapienną monochromią. Na te warstwy nałożono widoczną obecnie zaprawę wapienno-cementową. Budynki kamienicy były pierwotnie pokryte tynkami ze skromną artykulacją w postaci profilowanych gzymsów ciągnionych. Fasada frontowa kamienicy narożnej była dodatkowo podkreślona boniowaniem. Z uwagi na utrudniony obecnie dostęp do wszystkich części elewacji badania konserwatorskie zostaną pogłębione podczas prowadzenia prac remontowych. Mają zostać wykonane dodatkowe odkrywki min. w celu ustalenia ostatecznej kolorystyki poszczególnych składowych elewacji, występowania boniowania na fasadzie narożnej kamienicy, rozpoznania daty na fasadzie młyna. Wyniki tych badań należy przedstawić do wiadomości MWKZ. W razie konieczności należy skorygować założenia projektowe np. o ostateczną kolorystykę elewacji, rozmieszczenie i ilość boniowania.

Podczas prowadzonych badań konserwatorskich w przejeździe bramnym odkryto malarskie opracowanie ścian w formie kilkubarwnej kompozycji ornamentalnej wykonanej w technice wapiennej pochodzącej najprawdopodobniej z pocz. XX w. Jest ono czytelne i dość dobrze zachowane. Ze względu na ten fakt nałożony został warunek dokonania częściowego odbioru wykonanych prac po odsłonięciu całości kompozycji. Podczas spotkania zostanie podjęta decyzja o dalszym sposobie postępowania z kompozycją tj. konieczności wykonania i zakresie planowanych rekonstrukcji.

Dla elewacji młyna projekt zakłada: usunięcie wtórnego otynkowania, oczyszczenie, prace restauratorskie wątku ceglanego, uporządkowanie estetyczne elewacji bocznej i tylnej poprzez przemurowania wątku ceglanego, zachowanie fragmentu czerwonej monochromii na bocznej ścianie, jej zabezpieczenie i pozostawienie jako świadka. Po skuciu wtórnych cementowych tynków z elewacji bocznej oraz tych fragmentów czerwonej monochromii, które są zdegradowane, a ich stan techniczny nie pozwala na ich zachowanie należy dokonać częściowego odbioru wykonanych prac. Podczas

spotkania zostanie określona wielkość i lokalizacja fragmentu monochromii, która zostanie następnie zabezpieczona i pozostawiona na elewacji jako świadek rozwiązań historycznych. Ponadto po rozpoczęciu robót budowlanych należy określić zakres koniecznych przemurowań, oznaczyć go na rysunkach elewacji i przekazać do akceptacji MWKZ wraz z rysunkami przedstawiającymi docelowy wygląd elewacji. Z uwagi na planowane oczyszczanie elewacji metodą ścierną, należy w pierwszej kolejności wykonać próbne czyszczenia na fragmencie elewacji, aby dobrać moc strumienia i grubość uziarnienia, które nie uszkodzą spieku cegły, a następnie otrzymać akceptację MWKZ dla wybranej metody.

Stolarka obiektów pochodzi z różnych faz chronologicznych i jest mocno zróżnicowana. Planowany jest szereg działań zależny od stanu zachowania poszczególnych egzemplarzy i funkcji pomieszczeń, w których się znajdują min. konserwacja, zmiana lokalizacji, wstawienie dodatkowych skrzydeł, wymiana. Dla stolarki okiennej i drzwiowej przewidzianej do wykonania na nowo należy wykonać rysunki warsztatowe z uwzględnieniem kolorystyki oraz wyglądu elementów stalowych takich jak zawiasy i klameczki i przedłożyć je do akceptacji MWKZ.

Z zakresu opracowania zostały wyłączone wnętrza młyna - linia technologiczna wraz ze stropami, na których jest zlokalizowana. Na tym etapie projektu planowane jest jedynie wykonanie wewnętrznej, żelbetowej konstrukcji wsporczej **bez demontowania stropu i linii technologicznej, która dodatkowo na czas prowadzenia prac zostanie zabezpieczona.**

Z uwagi na to, że projekt zakłada wykonanie instalacji min. wentylacji mechanicznej oraz na konieczność dostosowania obiektu do wymagań ochrony przeciwpożarowej związanej ze zmianą funkcji, dla których opracowania przygotowane są na etapie projektu wykonawczego należy po jego przygotowaniu przedłożyć do akceptacji MWKZ rysunki elewacji uwzględniające wszystkie elementy techniczne, które będą miały zostać zamontowane na zewnątrz budynków.

W ramach zagospodarowania terenu wykonane zostaną utwardzenia z kostki kamiennej, oświetlenie wysokie (latarnie o historyzującej formie) i niskie (oprawy gruntowe), zbiornik wodny z odtworzonym kołem młyńskim przy wschodniej elewacji młyna, ustawione wiata śmietnikowa i ławki oraz przełożony istniejący bruk. Z uwagi na planowaną rewaloryzację Placu Wolności i chęć spójnego wykończenia terenu obu inwestycji ostateczny wygląd poszczególnych elementów zagospodarowania zostanie przedłożony do akceptacji MWKZ na późniejszym etapie.

Z uwagi na występujące na terenie inwestycji cenne drzewa prace należy prowadzić pod nadzorem dendrologicznym. Należy wyznaczyć i wprowadzić w terenie strefy ochrony drzew (SOD) w formie tymczasowego ogrodzenia o wysokości min. 1,5 m. Zasięg SOD winien obejmować strefę korony plus 2 m. Należy wprowadzić zakaz wyznaczania dróg technicznych w rzucie koron drzew. Nie wolno w trakcie prac składować ziemi i materiałów budowlanych w rzucie koron drzew.

Należy przeprowadzić badania archeologiczne w formie stałego nadzoru archeologicznego przy wszelkich pracach ziemnych związanych z realizacją inwestycji. Zgodnie z art. 36 ust. 1. pkt. 5 ustawy o ochronie zabytków prowadzenie badań archeologicznych wymaga pozwolenia WKZ.

W ocenie MWKZ przeprowadzenie powyższych prac po zastosowaniu się do wyznaczonych warunków jest dopuszczalne i nie wpłynie negatywnie na wartości chronione budynków i układu ruralistycznego miasta Wiskitki.

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji.

Pouczenie

1. Od niniejszej decyzji zgodnie z art. 129 § 1 i § 2 Kpa służy stronie odwołanie do Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego, ul. Krakowskie Przedmieście 15/17, 00-071 Warszawa za pośrednictwem Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków; ul. Nowy Świat 18/20, 00-373 Warszawa, w terminie 14 dni od dnia doręczenia niniejszej decyzji.
2. Zgodnie z art. 127a Kpa w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona ma prawo do zrzeczenia się prawa do wniesienia odwołania od decyzji wobec organu administracji, który wydał decyzję. Oświadczenie należy złożyć Mazowieckiemu Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków.
3. Z dniem doręczenia Mazowieckiemu Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.
4. Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.
5. Niniejsze pozwolenie nie zwalnia z obowiązku uzyskania innych pozwoleń i zgłoszeń wymaganych przepisami prawa.
6. Postępowanie w sprawie wydanego pozwolenia może zostać wznowione, a następnie pozwolenie może być cofnięte lub zmienione na podstawie art. 47 ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
7. Właściciel lub użytkownik obiektu zobowiązany jest do zawiadomienia Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o wszystkich okolicznościach ujawnionych w toku robót, które mogą mieć ujemny wpływ na stan zachowania zabytku oraz zmienić zakres prac określonych w zezwoleniu.

z up. MAZOWIECKIEGO WOJEWÓDZKIEGO
KONSERWATORA ZABYTKÓW

/-/

Joanna Lasek

Kierownik Wydziału Zabytków Nieruchomych

/podpisano elektronicznie/

Załącznik: projekt 2 egz. + zestawienie elementów zabytkowych 1 egz. + ppk 2 egz. + opinia geotechniczna 1 egz. + ekspertyza mykologiczno-entomologiczna 2 egz. + ekspertyza techniczna 2 egz.

Otrzymują:

1. Miasto i Gmina Wiskitki, pełnomocnik Agnieszka Kozłowska
2. WUOZ aa

Do wiadomości:

3. Urząd Miasta i Gminy Wiskitki (ePUAP)
4. Starostwo Powiatowe w Żyrardowie (ePUAP)

Inspektor prowadzący sprawę:

Paulina Piwowar

E-mail: ppiwowar@mwkz.pl

Tel. 022 443 04 10

Kwalifikowany podpis elektroniczny ma skutek równoważny podpisowi własnoręcznemu (art. 25 ust. 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 910/2014 z dnia 23 lipca 2014 r. w sprawie identyfikacji elektronicznej i usług zaufania w odniesieniu do transakcji elektronicznych na rynku wewnętrznym oraz uchylające dyrektywę 1999/93/WE).

Niniejszy wydruk pisma, na podstawie art. 39³ kodeksu postępowania administracyjnego, nie wymaga podpisu odrębnego. Pismo zostało wydane w formie dokumentu elektronicznego przy wykorzystaniu systemu teleinformatycznego i podpisane kwalifikowanym podpisem elektronicznym. Wydruk pisma stanowi dowód tego, co zostało stwierdzone w piśmie wydanym w formie dokumentu elektronicznego. Imię i nazwisko oraz stanowisko służbowe osoby, która pismo podpisała, a także identyfikator pisma nadawany przez system teleinformatyczny, za pomocą którego pismo zostało wydane – w załączeniu.

Potwierdzam zgodność wydruku z dokumentem wydanym w postaci elektronicznej:

| | |
|-------------------------|---|
| Identyfikator dokumentu | 454437.1716295.1986115 |
| Nazwa dokumentu | Wiskitki, młyn, remont.pdf |
| Tytuł dokumentu | Wiskitki, młyn, remont |
| Sygnatura dokumentu | WN.5142.17.2024 |
| Data dokumentu | 2024-06-27 13:38:27 |
| Skrót dokumentu | 4CB07721D66547E8C79E7D490044129ED301CD 97 |
| Wersja dokumentu | 1.4 |
| Data podpisu | 2024-06-27 |
| Sygnatariusz | Joanna Lasek |
| Rodzaj certyfikatu | Certyfikat kwalifikowany podpisu elektronicznego |
| | EZD 3.118.1.1. |
| Data wydruku: | 2024-06-28 14:17:04 |
| Autor wydruku: | Piwowar Paulina |