

DOLNOŚLĄSKI WOJEWÓDZKI KONSERWATOR ZABYTKÓW

Delegatura w Jeleniej Górze
ul. 1 Maja 23, 58-500 Jelenia Góra
tel. (75) 767 63 85, (75) 645 97 50

JG/N.5143.78.2023.KW (3)

SPECJALNA STREFA EKONOMICZNA MAŁEJ PRZEDSIĘBIORCZOŚCI S.A.
w Kamiennej Górze
SEKRETARIAT
2023 -10- 05
WPLYNEŁO
L.dz.
Podpis: *[signature]*
dwkz-jg@dwkz.pl
ePUAP: /dwkz/skrytka
<http://wosoz.ibip.wroc.pl/public/>
Jelenia Góra 28.09.2023 r.

DECYZJA NAKAZ KONSERWATORSKI NR 1655/2023

Na podstawie art.5. pkt 3, art.6 ust. 1 pkt 1 lit. c, art. 7 pkt 1, art. 49 ust. 1, art. 89 ust. 2, art. 92 ust. 5 i 6, ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U.2022.840), art.108, art. 104, art.106 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U.2023.775),

NAKAZUJĘ

Specjalnej Strefie Ekonomicznej Małej Przedsiębiorczości S.A. W Kamiennej Górze, właścicielowi zabytku: budynku parowozowni wachlarzowej położonej w zespole Dawnych Zakładów Naprawczych Taboru Kolejowego dz. nr 16/8 obr. 0004 w Lubaniu - **wpisanego do rejestru zabytków pod nr A/5782 z dnia 19.01.2012 r.**,

1. wykonanie w trybie pilnym:

a) wykonać trwałe osłony otworów okiennych i drzwiowych. Prace powinny doprowadzić do takiego stanu, w którym szkodliwe dla zabytkowej substancji opady atmosferyczne nie będą miały dostępu do wnętrza budynku.

- w terminie do dnia 31 marca 2024 roku

b) wykonać tymczasowe pokrycie dachu i utrzymanie do czasu przeprowadzenia robót wskazanych w punkcie 3. Prace powinny doprowadzić do takiego stanu, w którym szkodliwe dla zabytkowej substancji opady atmosferyczne nie będą miały dostępu do czasu wykonania robót wskazanych w punkcie 3.

- w terminie do dnia 31 stycznia 2024 roku

c) usunąć zalegające zawalone elementy konstrukcji (cały zalegający rumosz czyli elementy zawilgocone, zagrzybione) z wnętrza budynku. Prace powinny doprowadzić do takiego stanu, w którym zalegający materiał budowlany nie będzie powodował degradacji murów przy których zalega.

- w terminie do dnia 31 stycznia 2024 roku

2. dokonać technicznej naprawy, wzmocnienia i uzupełnienia ubytków ścian konstrukcyjnych. Prace powinny doprowadzić do takiego stanu w którym ww elementy nie będą ulegały dalszej degradacji

- w terminie do dnia 30 czerwca 2024 roku

3. odtworzyć zawalone i zniszczone fragmenty więźby dachowej, w historycznej formie wraz z analogicznym do historycznego pokryciem oraz z systemem odprowadzania wody z dachu budynku; Prace powinny doprowadzić do takiego stanu, w którym budynek osiągnie pełną trwałość konstrukcyjną, a szkodliwe dla zabytkowej substancji opady atmosferyczne nie będą miały dostępu do wnętrza budynku.

-w terminie do dnia 30 listopada 2024 r.

Egzekwowanie obowiązków następować będzie wraz z upływem terminu na jego wykonanie. Nakaz nie zwalnia od obowiązku uzyskania stosownych zezwoleń na prowadzenie prac i robót przy obiekcie zabytkowym.

Na podstawie art. 108 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. k.p.a., nadaję niniejszej decyzji rygor natychmiastowej wykonalności.

UZASADNIENIE

W dniu 17.01.2023 r. wszczęto wobec spółki Specjalnej Strefy Ekonomicznej Małej Przedsiębiorczości S.A. W Kamiennej Górze, postępowanie w sprawie wydania nakazu konserwatorskiego, w związku z posiadaną z urzędu wiedzą o zagrożeniu zniszczeniem zabytku jakim jest budynek parowozowni wachlarzowej położonej w zespole Dawnych Zakładów Naprawczych Taboru Kolejowego dz. nr 16/8 obr. 0004 w Lubaniu - wpisanego do rejestru zabytków pod nr A/5782 z dnia 19.01.2012 r.

Parowozownia wachlarzowa położona w zespole Dawnych Zakładów Naprawczych Taboru Kolejowego dz. 16/8 w Lubaniu została objęta ochroną prawną poprzez wpis do rejestru zabytków, jako reprezentatywny i jeden z nielicznych, zachowanych tego typu obiektów, z uwagi na posiadane autentyczne walory architektoniczne i historyczne. Stan ogólny zabytku jest niedostateczny z powodu braku wszelkich remontów i napraw. Budynek parowozowni wachlarzowej położonej w zespole Dawnych Zakładów Naprawczych Taboru Kolejowego dz. 16/8 w Lubaniu uległ pogorszeniu w czasie ostatnich kilku lat. Niekontrolowany demontaż urządzeń technicznych oraz infrastruktury budowli, szereg zaniedbań i brak skutecznego zabezpieczenia spowodował destrukcję obiektu, który pomimo to nadal zachowuje bezcenny walor autentyczności. Brak generalnego remontu i zabezpieczenia dachu przed przeciekaniem wpływa bardzo niekorzystnie na stan zachowania więźby dachowej parowozowni wachlarzowej.

Dnia 07.08.2023r. przeprowadzono oględziny obiektu, w obecności przedstawicieli Zarządu Specjalnej Strefy Ekonomicznej Małej Przedsiębiorczości S.A. w Kamiennej Górze, na podstawie których sporządzono na miejscu protokół, podpisany przez stronę bez uwag. Wykonano także dokumentację fotograficzną.

Podczas oględzin nie stwierdzono wykonania żadnych prac budowlanych i konserwatorskich, które miałyby za zadanie zachować zabytek, stwierdzono natomiast, że obiekt nie jest w żaden sposób zabezpieczony ani przed dostępem osób postronnych, powodujących dalsze niszczenie obiektu ani przed niszczącym wpływem opadów atmosferycznych, powodujących destrukcję obiektu. Wciąż postępuje zalewanie więźby wodą opadową oraz narażenie jej na obciążenia w przypadku opadów mokrego śniegu, co grozi gwałtownym pogorszeniem stanu zachowania obiektu, a wręcz całkowitym zawaleniem. Dach z licznymi ubytkami w deskowaniu i pokryciu, z zawalonymi fragmentami i zawilgoceniami. Taki stan techniczny więźby dachowej spowodowany był wieloletnim zaniedbaniem i brakiem właściwego zabezpieczenia przed wilgocią, co spowodowało utratę wartości użytkowych drewnianych

elementów konstrukcyjnych i w konsekwencji postępujące załamywanie się części dachu.

Znikome działania podjęte przez Spółkę, polegające na ogrodzeniu obiektu (dość dawno, gdyż pozostały tylko fragmenty) i oznakowaniu obiektu o groźbie zawaleniem, nie gwarantowały utrzymania stanu technicznego budynku w stanie niezagrożającym jego pogorszeniu, nie sprawdziły się nawet w zakresie ograniczenia dostępu do obiektu osób postronnych, przez co nadal widoczne są ślady dewastowania obiektu, rozkuwanie ścian i posadzek, gruzowisko, ślady po pożarowe, brak jakichkolwiek elementów metalowych wyposażenia, gdyż zostały rozkradzione. Brak stolarki/ślusarki okiennej, bram wjazdowych. W kanałach technologicznych stoi woda, zalega gruz, w wielu miejscach konstrukcję porastają samosiewy. Mury i filary konstrukcyjne miejscami z licznymi ubytkami cegieł i spękaniem grożą zawaleniem się. Pozostawienie tego obiektu bez żadnych form zabezpieczeń, skutkować może nieodwracalnymi zniszczeniami i utratą bezcennych walorów

Zdaniem Kierownika jeleniogórskiej delegatury Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków we Wrocławiu, działającego z upoważnienia Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków powyższe prace są niezbędne aby uchronić parowozownię wachlarzową położoną w zespole dawnych Zakładów Naprawczych Taboru Kolejowego w Lubaniu przed jej zniszczeniem i mają na celu zabezpieczenie, i utwalenie substancji zabytku oraz zahamowanie procesów jego destrukcji, w związku z powyższym postanowiono jak na wstępie.

Pismem z dnia 21.08.2023r. zawiadomiono Stronę o zakończeniu postępowania dowodowego oraz wyznaczeniu terminu rozpatrzenia sprawy do dnia 15.09.2023r celem umożliwienia Stronie wypowiedzenia się w przedmiotowej sprawie, wglądu w akta sprawy i wypowiedzenia się co do zebranych materiałów. Strona odebrała zawiadomienie dnia 28.08.2023r. i nie skorzystała z przysługującego jej prawa.

W świetle powyższego tutejszy organ zważył, co następuje:

Na podstawie dowodów z oględzin w dniu 07.08.2023 r., organ konserwatorski ustalił, że zaniedbania w prawidłowej opiece nad zabytkiem spowodowały silne zagrożenie jego zniszczeniem. W związku z powyższym, w punkcie pierwszym nakazano prace stanowiące minimum działań, jakie są niezbędne dla przeciwdziałania postępującej destrukcji. Remont i wzmocnienie poszczególnych elementów bryły budynku a także stosowne zabezpieczenie go przed wpływem opadów atmosferycznych, ma na celu doprowadzenie do skutecznego zaizolowania bryły i zabezpieczenia jej przed zniszczeniami powodowanymi przez opady, umożliwiając jednocześnie jej stopniowe osuszanie a zarazem doprowadzenie do stabilizacji ustroju konstrukcyjnego. Tutejszy organ stwierdził, że konieczne jest w pierwszej kolejności wykonanie trwałych osłon otworów okiennych i drzwiowych oraz tymczasowe pokrycie dachu i utrzymanie do czasu przeprowadzenia robót odtworzeniowych dachu. Prace te w ocenie organu są konieczne by szkodliwe dla zabytkowej substancji opady atmosferyczne nie miały dostępu do wnętrza budynku. Następnie oceniono, iż niezbędne jest usunięcie zawalonych elementów konstrukcji z wnętrza budynku, które powodują stopniową degradację. Ponieważ w trakcie oględzin stwierdzono częściowo zawalony dach, zawilgocone elementy więźby oraz ubytki w strukturze ścian i filarów, co grozi utratą przez te elementy właściwości konstrukcyjnych, należy w ocenie tut. organu, dokonać technicznej naprawy, wzmocnienia i uzupełnienia ubytków.

Wykonanie ww prac jest niezbędne, by budynek osiągnął wystarczającą trwałość konstrukcyjną, do czasu odtworzenia uszkodzonych partii więźby dachowej w historycznej formie wraz z analogicznym do historycznego pokryciem oraz z systemem odprowadzania wody z dachu budynku, co doprowadzić powinno do stanu, w którym budynek osiągnie pełną

trwałość konstrukcyjną, a szkodliwe dla zabytkowej substancji opady atmosferyczne nie będą miały dostępu do wnętrza budynku.

Należy tu jednak podkreślić, że wskazane do wykonania prace, polegające na odtworzeniu ubytków ścian konstrukcyjnych oraz więźby dachowej wraz z pokryciem oraz systemem odprowadzania wody z dachu budynku, mają na celu zahamowanie procesów destrukcji budynku, a nie wyeksponowanie jego wartości artystycznych i estetycznych. Nie ulega bowiem wątpliwości, że budynek dawnej parowozowni znajduje się w złym stanie technicznym, zaś wykonanie nakazanych w decyzji prac jest niezbędne ze względu na zagrożenie zniszczeniem lub istotnym uszkodzeniem zabytku.

Na podstawie art.5. pkt 3 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U.2022.840): *Opieka nad zabytkiem sprawowana przez jego właściciela lub posiadacza polega, w szczególności, na zapewnieniu warunków:(..) zabezpieczenia i utrzymania zabytku oraz jego otoczenia w jak najlepszym stanie;*

Jak ujawniły przeprowadzone oględziny zabytku, Właściciel obiektu tego obowiązku nie dotrzymał, w związku z czym zaistniała konieczność wydania nakazu konserwatorskiego.

Na podstawie art. 108 § 1 k. p. a. nadano niniejszej decyzji rygor natychmiastowej wykonalności ze względu na ochronę ważnego interesu społecznego. Pojęcie interesu społecznego nie jest uregulowane w u. o. o. z. oraz w K. p. a., dlatego też należy sięgnąć do dorobku literatury. Idąc za stanowiskiem B. Adamiak w: B. Adamiak, J. Borkowski, Kodeks Postępowania Administracyjnego Komentarz, wydanie 16, wyd. C. H. Beck Warszawa 2019 s. 87 „*pojęcie interesu społecznego nie jest ustawowo zdefiniowane, jest to zatem pojęcie nieokreślone, którego treść nadaje organ orzekający*”. W oparciu o powyższe należy wskazać, iż w niniejszej sprawie ochrona ważnego interesu publicznego opiera się na konieczności ochrony cennego zabytku nieruchomego, odgrywającego istotną rolę w kształtowaniu krajobrazu kulturowego miasta Lubania. Walory przestrzenne i architektoniczne parowozowni wachlarzowej w Lubaniu, są wręcz modelowymi rozwiązaniami funkcjonalnymi, reprezentatywnymi dla parowozowni z przełomu XIX i XX wieku (wypartych przez parowozownie przelotowe) jako niepowtarzalnych obiektów odzwierciedlających czasy, w których powstawały.

Jak również wskazano w poprzedniej części uzasadnienia, zadaniem systemu ochrony zabytków jest ochrona nie tylko niematerialna, ale i materialna tj. utrzymanie obiektu w historycznym wystroju oraz materii, stanowiących o jego autentyczności, bowiem jego zachowanie w całości (po adaptacji na nowe funkcje i cele) leży w interesie publicznym, aby obiekt ten był możliwy do użytkowania przez przyszłe pokolenia, zachowując swoje wartości: historyczną, artystyczną oraz naukową. Dlatego też, z uwagi na powyższe należało uznać, iż zaszła potrzeba ochrony ważnego interesu społecznego.

W związku z powyższym postanowiono jak na wstępie.

Pouczenie:

1. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji w zw. z przepisami u.o.o.z. w przypadku niewykonania przez stronę w sposób dobrowolny treści decyzji Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków we Wrocławiu i działający w jego imieniu Kierownik Delegatury w Jeleniej Górze, posiadają uprawnienia i narzędzia do wszczęcia postępowania egzekucyjnego wraz zastosowaniem środka egzekucyjnego – m.in. grzywny w celu przymuszenia.
2. Kto bez pozwolenia albo wbrew warunkom pozwolenia prowadzi prace konserwatorskie, restauratorskie, roboty budowlane, badania konserwatorskie lub architektoniczne przy zabytku wpisanym do rejestru lub roboty budowlane w jego otoczeniu albo badania archeologiczne podlega karze grzywny (art. 117 u.o.o.z.).

3. Od niniejszej decyzji służy prawo odwołania do Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego w Warszawie za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia. Odwołanie należy przesłać za pośrednictwem WUOZ we Wrocławiu – Delegatura w Jeleniej Górze.
4. Stronie przysługuje prawo do zrzeczenia się prawa do odwołania. Skutkiem skorzystania z tego prawa będzie uprawnienie się decyzji.
5. Strona w postępowaniu administracyjnym może działać samodzielnie lub przez ustanowionego pełnomocnika, chyba że charakter czynności wymaga osobistego działania/stawiennictwa strony.
6. Zgodnie z art. 41 k.p.a. w toku postępowania strony oraz ich przedstawiciele i pełnomocnicy mają obowiązek zawiadomić organ administracji publicznej o każdej zmianie swego adresu; w razie zaniedbania tego obowiązku doręczenie pisma pod dotychczasowym adresem ma skutek prawny.
7. Stronie przysługuje prawo do wglądu do akt sprawy zgodnie z art. 73 § 1 k.p.a. także po zakończeniu postępowania.

Z up. Dolnośląskiego
Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków
we Wrocławiu
mgr Krzysztof Kurek
KIEROWNIA DELEGATURY
w Jeleniej Górze

Otrzymuje: (za zwrotnym potwierdzeniem odbioru):

1. Zarząd Specjalnej Strefy Ekonomicznej Małej Przedsiębiorczości S.A. W Kamiennej Górze,

Do wiadomości:

1. Prokuratura Rejonowa w Lubaniu

2. a/a KW