



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.3744.2018

Kraków, 2018-05-08

**Pan
Kazimierz Chrzanowski
Radny Miasta Krakowa**

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie nadzoru służb konserwatorskich nad termomodernizacją budynków na terenie "starej" Nowej Huty, zgłoszoną na sesji Rady Miasta Krakowa w dniu 25 kwietnia 2018 r., uprzejmie informuję.

Układ urbanistyczny Nowej Huty wpisany jest do rejestru zabytków pod nr A-1132 (decyzja z dnia 30 grudnia 2004 r.) oraz objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Centrum Nowej Huty” (uchwała nr XCII/1362/13 Rady Miasta Krakowa z dnia 4 grudnia 2013 r.). Ponadto zdecydowana większość budynków położonych na tym obszarze ujęta jest w gminnej ewidencji zabytków, natomiast elewacje budynków położonych przy pl. Centralnym im. Ronalda Regana wpisane są do rejestru zabytków.

Powyższy zakres ochrony pozwala służbom konserwatorskim na sprawowanie nadzoru nad działaniami inwestycyjnymi oraz pracami remontowymi i remontowo-konserwatorskimi podejmowanymi na tym zabytkowym obszarze. W przypadku termomodernizacji zamierzenie każdorazowo wymaga uzyskania pozwolenia konserwatorskiego na prowadzenie robót budowlanych na obszarze wpisanego do rejestru zabytków historycznego układu urbanistycznego, zgodnie z art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o *ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 2187 z późn. zm.).

Jednocześnie realizacja zamierzenia w powyższym zakresie wymaga uwzględnienia przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r., poz. 1332 z późn. zm.). Zgodnie z art. 29 ust. 2 pkt 4 tej ustawy pozwolenia na budowę nie wymaga wykonywanie robót budowlanych polegających na dociepleniu budynków o wysokości do 25 m.

Zgodnie z art. 30 ust. 1 pkt 2c ww. ustawy, zgłoszenia organowi administracji architektoniczno-budowlanej wymaga, z zastrzeżeniem art. 29 ust. 3 i 4, docieplenie budynków o wysokości powyżej 12 m i nie wyższych niż 25 m.

Natomiast zgodnie z art. 29 ust. 4 ww. ustawy, roboty budowlane, o których mowa w art. 29 ust. 1 i 2, wykonywane:

- 1) przy obiekcie budowlanym wpisanym do rejestru zabytków - wymagają pozwolenia na budowę,
- 2) na obszarze wpisanym do rejestru zabytków - wymagają dokonania zgłoszenia, o którym mowa w art. 30 ust. 1;
 - przy czym do wniosku o pozwolenie na budowę oraz do zgłoszenia należy dołączyć pozwolenie właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków wydane na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Ponadto wskazać należy, że zgodnie z art. 39 ustawy Prawo budowlane:

- prowadzenie robót budowlanych przy obiekcie budowlanym wpisanym do rejestru zabytków lub na obszarze wpisanym do rejestru zabytków wymaga, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, uzyskania pozwolenia na prowadzenie tych robót, wydanego przez właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków;
- w stosunku do obiektów budowlanych oraz obszarów niewpisanych do rejestru zabytków, a ujętych w gminnej ewidencji zabytków, pozwolenie na budowę lub rozbiórkę obiektu budowlanego wydaje organ administracji architektoniczno-budowlanej w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

Docieplenie budynku wpisanego do rejestru zabytków (niezależnie od jego wysokości) wymaga zatem uzyskania pozwolenia na budowę.

Docieplenie budynków (o wysokości do 25 m) niewpisanych do rejestru zabytkowych, ale usytuowanych na obszarze układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków wymaga dokonania zgłoszenia organowi administracji architektoniczno-budowlanej.

W powyższych sytuacjach, zarówno do wniosku o pozwolenie na budowę, jak i do zgłoszenia należy dołączyć pozwolenie właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.

Docieplenie budynków o wysokości od 12 m do 25 m - niewpisanych do rejestru zabytków oraz usytuowanych poza układami urbanistycznymi wpisanymi do rejestru zabytków - wymaga zgłoszenia organowi administracji architektoniczno-budowlanej, przy czym stanowisko konserwatora zabytków będzie wymagane tylko dla obiektów objętych np. ochroną konserwatorską w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

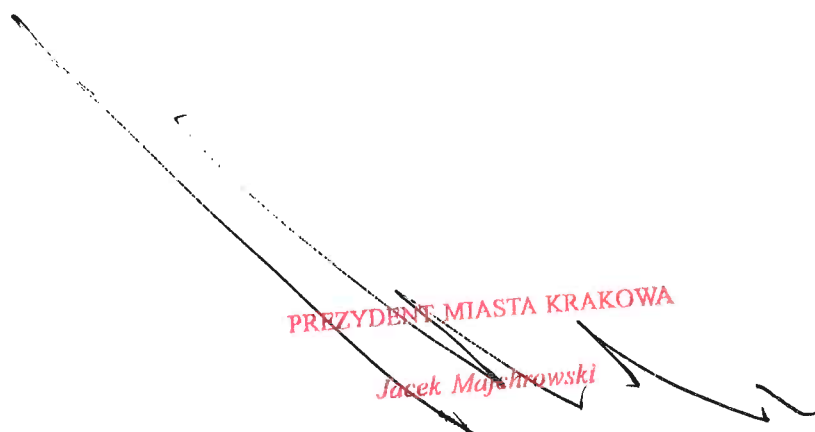
Natomiast docieplenie budynków o wysokości do 12 m - niewpisanych do rejestru zabytków oraz usytuowanych poza układami urbanistycznymi wpisanymi do rejestru zabytków - nie wymaga uzyskania pozwolenia na budowę ani dokonania zgłoszenia zamiaru wykonania, przy czym nie zwalnia to inwestora z uzyskania wszystkich uzgodnień i zezwoleń wymaganych przepisami ustaw innych niż ustawa Prawo budowlane.

Mając na uwadze powyższe zapisy, podstawowe znaczenie dla sposobu docieplenia zabytkowego budynku mają warunki konserwatorskie. W związku z powyższym każdorazowo zgoda na remont, a w szczególności uzgodnienie termomodernizacji elewacji, poprzedzona jest analizą konserwatorską wyrazu architektonicznego obiektu. Podejście konserwatorskie do budynków jest zindywidualizowane, a Miejski Konserwator Zabytków na etapie uzgodnień bierze pod uwagę zróżnicowanie architektoniczne poszczególnych obiektów, powstających na różnych etapach rozbudowy Nowej Huty. Szczególną uwagę zwraca się na detale architektoniczne, pierwotną kolorystykę oraz materiał, tj. zachowanie elementów lastrykowych, niekiedy kamiennych czy zróżnicowanie fakturowe tynków. Warunkiem uzyskania pozwolenia konserwatorskiego na termomodernizację budynku jest wprowadzenie do projektu budowlanego warunku odtworzenia lub nieprzesłaniania detali

architektonicznych. Każdorazowo stanowczo wyklucza się skuwanie detali, które zostają zachowane pod warstwą ocieplenia i które w przyszłości będą mogły zostać wyeksponowane w pierwotnej formie. Uzgadniane przez Miejskiego Konserwatora Zabytków projekty budowlane, w oparciu o które wydaje się pozwolenia konserwatorskie, zawiera inwentaryzację detalu architektonicznego, która podlegała weryfikacji także na etapie wykonawczym. Ponadto Miejski Konserwator Zabytków dąży do ograniczania grubość styropianu do maksymalnie 10 cm, co ma na celu zachowanie pierwotnych cech stylowych w możliwie szerokim zakresie. Niestety współczesne technologie tynków cienkowarstwowych wyraźnie utrudniają lub niekiedy uniemożliwiają odtwarzanie historycznych faktur tynków szlachetnych o zróżnicowanej strukturze. W pozwoleniach konserwatorskich nakłada się na wnioskodawców szereg warunków dodatkowych dotyczących m.in. zróżnicowania kolorystycznego poszczególnych partii budynku (odtworzenia w oparciu o stan historyczny), wyłączenia z ocieplenia dekoracji wykonanych z lastryka (cokoły, portale).

Należy podkreślić, że pod względem konserwatorskim optymalnym byłoby czyszczenie elewacji lub ich malowanie. Jednakże ze względu na programy poprawy efektywności energetycznej budynków, ze strony dysponentów nieruchomości istnieje duża presja w powyższym zakresie. Wnioskodawcy, zazwyczaj wspólnoty mieszkaniowe, uzasadniają wnioski o uzgodnienie termomodernizacji koniecznością doprowadzenia budynków do warunków technicznych określonych w rozporządzeniu Ministra infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r. poz. 1422 z późn. zm.). Dla służb konserwatorskich oznacza to konieczność pogodzenia interesu właścicieli nieruchomości z interesem społecznym stanowiącym podstawę działań ochronnych.

W przypadkach wprowadzania ograniczeń konserwatorskich mogących generować dodatkowe koszty remontu, a w szczególności w przypadku odmowy uzgodnienia termomodernizacji, działania Biura Miejskiego Konserwatora Zabytków spotykają się często z brakiem zrozumienia ze strony wnioskodawców oraz podmiotów zarządzających nieruchomościami. Należy zauważyć, że taki stan rzeczy dotyczy nie tylko zabudowy najstarszej części Nowej Huty, ale też zabudowy z lat 50. XX wieku położonej w innych częściach Krakowa, jak również kamienic powstałych w okresie międzywojennym.



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA
Jacek Majchrowski

Otrzymują:

1. Adresat
2. Miejski Konserwator Zabytków
3. Wydział Architektury i Urbanistyki
4. Biuletyn Informacji Publicznej
5. aa