


DNIA 05. 11. 2015

Podpis



Ldż. 287/1




PREZYDENT MIASTA PŁOCKA

w dniu: 19. 11. 2015.....

Poświadczenie wydano

w dniu 11. 01. 2016.....

p.o. Miejskiego Konserwatora Zabytków


Ewa Maria Dołek

Płock, dn. 04.11.2015 r.

BKZ.4120.1.89.2015.AM (9)

DECYZJA NR 286 /2015

Na podstawie art. 104 § 1, art. 108 § 1 KPA (Dz. U. z 2013 r., poz. 267 ze zm.);
art. 36 ust. 1 pkt 1, art. 6 ust. 1 pkt 1 lit. b i c, art. 7 pkt 1 oraz art. 96 ust. 2 ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014 r., poz. 1446 ze zm.);
§ 2 ust. 2 pkt 1 ppkt 4 lit. a) Porozumienia Nr 1/MKZ/P/47/2007 z dnia 3.04.2007 r. w sprawie powierzenia Gminie Płock prowadzenia niektórych spraw z zakresu właściwości Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zawartego pomiędzy Wojewodą Mazowieckim a Prezydentem Miasta Płocka;
§ 1 ust. 1 pkt 1 lit. c), § 15 ust. 1 pkt 1, 2, 5-7, ust. 2 pkt 1-3 rozporządzenia Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 27 lipca 2011 roku w sprawie prowadzenia prac konserwatorskich, prac restauratorskich, robót budowlanych, badań konserwatorskich, badań architektonicznych i innych działań przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków oraz badań archeologicznych (Dz. U. z 2011 r. Nr 165, poz. 987 ze zm.),

po rozpatrzeniu wniosku:

Pani Marty Siodłak, prowadzącej działalność gospodarczą pod nazwą Marta Siodłak - Architekt, ul. Obrońców Płocka 1920 r. nr 19, 09-402 Płock, działającej z upoważnienia Agencji Rewitalizacji Starówki „ARS” Sp. z o.o., Pl. Stary Rynek 5 lok. 6A, 09-400 Płock;

z dnia: 30.09.2015 r., (uzupełniono: 23.10.2015 r.);

o udzielenie pozwolenia na:

przebudowę i zmianę sposobu użytkowania z funkcji mieszkalnej na funkcję usługową (szalet miejski) kamienicy zlokalizowanej przy ul. Grodzkiej 1 w Płocku, zgodnie z załączonym projektem budowlanym,

**działając z upoważnienia
Prezydenta Miasta Płocka**

1. udzielam Agencji Rewitalizacji Starówki „ARS” Sp. z o.o. pozwolenia konserwatorskiego na:

przebudowę i zmianę sposobu użytkowania z funkcji mieszkalnej na funkcję usługową (szalet miejski) kamienicy zlokalizowanej przy ul. Grodzkiej 1 w Płocku, dz. nr ewid. gruntów 726/5, w zakresie (uszczegółowienie w dokumentacji projektowej):

- rozbiórki stropów drewnianych nad parterem i I piętrem,
- rozbiórki stropu odcinkowego nad piwnicą (poza pomieszczeniem węzła cieplnego),
- wykonania nowej klatki schodowej żelbetowej ze stopniami z lastrico/terracco oraz posadzką z płytek cementowych na wzór stosowanych w zabytkowych kamienicach,
- wykonania nowych stropów żelbetowych nad piwnicą, parterem i pierwszym piętrem,
- wzmocnienia ścian i pęknięć w ścianach,
- usprawnienia wentylacji oraz wprowadzenia wentylacji wspomaganą mechanicznie,
- przebudowy otworów okiennych i drzwiowych na parterze obiektu (w obrębie istniejących osi kompozycyjnych elewacji),
- renowacji i odtworzenia, w przypadku złego stanu technicznego istniejącej stolarki okiennej,
- zakomponowania wnętrza zespołów sanitarnych;

zgodnie z danymi we wniosku oraz **dokumentacją projektową:**

„Projekt budowlany. Przebudowa i zmiana sposobu użytkowania kamienicy z funkcji mieszkalnej na funkcje usługową – szalec miejski (część parteru, półpiętro, I piętro, II piętro) przewidziane do realizacji w Płocku przy ul. Grodzkiej 1 na działkach o numerach ewidencyjnych gruntu: 726/5 Obręb 8 – ŚRÓDMIEŚCIE, jednostka ewidencyjna: Płock” (projektanci: mgr inż. arch. Marta Siodłak, mgr inż. arch. Sylwia Stasiak, mgr inż. Janusz Zawadzki, mgr inż. Zbigniew Błaszczak, mgr inż. Dorota Raźniewska, mgr inż. Ireneusz Kuźmiuk, inż. Norbert Górzyński),

stanowiącą załącznik do niniejszej Decyzji,

przy zachowaniu następujących warunków:

1) należy zawiadomić Miejskiego Konserwatora Zabytków o terminie rozpoczęcia i zakończenia wskazanych w niniejszym pozwoleniu robót budowlanych przynajmniej na trzy dni przed zamierzonymi terminami;

2) należy zawiadomić Miejskiego Konserwatora Zabytków o wszelkich zagrożeniach lub nowych okolicznościach, ujawnionych w trakcie prowadzenia wskazanych w niniejszym pozwoleniu robót budowlanych;

3) przed przystąpieniem do realizacji robót należy uzgodnić z Miejskim Konserwatorem Zabytków:

- kolorystykę oraz materiał wykończenia elewacji,
- metodę dalszego postępowania z zabytkową stolarką okienną drewnianą, po wykonaniu wcześniejszej oceny stanu technicznego,
- kolorystykę obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych,
- ostateczną formę, kolorystykę i materiał wykonania drzwi zewnętrznych,
- ewentualną aranżację otworów okiennych związaną z zagospodarowaniem funkcjonalnym pomieszczeń,
- formę nośników informacyjnych dotyczących mieszczącej się w budynku funkcji;

4) malowanie elewacji należy poprzedzić wykonaniem prób kolorystycznych o wymiarach 1,0 x 1,0 m i przedstawić je do akceptacji Miejskiego Konserwatora Zabytków;

5) wszelkie, ewentualne zmiany w zakresie wskazanych w niniejszym pozwoleniu robót budowlanych należy uzgodnić z Miejskim Konserwatorem Zabytków;

6) wskazane w niniejszym pozwoleniu roboty należy wykonywać w sposób, który nie wpłynie negatywnie na stan, wygląd, odbiór zabytkowego układu i jego elementu, za co odpowiadają wykonawca i właściciel,

2. rozstrzygnięciu w punkcie 1 niniejszej decyzji nadaje rygor natychmiastowej wykonalności;

właściciel nieruchomości jw.:

działka nr ewid. gruntów 726/5 – Agencji Rewitalizacji Starówki „ARS” Sp. z o.o.;

termin realizacji robót jw.:

do 31 grudnia 2017 r.,

termin ważności niniejszego pozwolenia:

do 31 grudnia 2017 r..

UZASADNIENIE:

Planowane zamierzenie dotyczy budynku zlokalizowanego przy ul. Grodzkiej 1, który figuruje pod numerem 89 w gminnej ewidencji zabytków, prowadzonej na mocy Zarządzenia 3107/2013 Prezydenta Miasta Płocka z dnia 17 maja 2013 r. w sprawie

prowadzenia ewidencji zabytków znajdujących się w granicach administracyjnych Gminy - Miasto Płock, ponadto budynek zlokalizowany jest na obszarze zabytkowego zespołu urbanistyczno – architektonicznego i warstw kulturowych miasta Płocka (wpisany do rejestru zabytków pod nr 51/182/59W, data wpisania: 16.11.1959 r.), chronionego prawnie mocą ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Zgodnie z w/w ustawą, wszelkie działania prowadzone przy zabytku (tutaj: zabytkowym układzie urbanistyczno – architektonicznym wraz z warstwami kulturowymi i jego elemencie), które mogą mieć wpływ na jego wygląd i odbiór, wymagają uzyskania pozwolenia konserwatorskiego.

Budynek powstał pod koniec XIX wieku. Narożna kamienica murowana z cegły, otynkowana, liczy 3 kondygnacje z niskim poddaszem i została wzniesiona na planie prostokąta. Elewacja frontowa, od strony ulicy Grodzkiej, 5-osiowa. Zachowany detal architektoniczny: profilowane gzymsy kordonowy i koronujący, profilowane nadproża nad oknami drugiej kondygnacji. Elewacja od strony ul. Jerozolimskiej z analogiczną dekoracją, jednoosiowa. W budynku występuje drewniana stolarka okienna wtórna, lecz z zachowanymi podziałami.

Wnioskiem z dnia 30.09.2015 r. inwestor zwrócił się do tutejszego urzędu o wydanie pozwolenia konserwatorskiego na przeprowadzenie wyżej określonych robót budowlanych.

Dokonano analizy formalnej wniosku, zawierającego:

- dokumentację projektową: „Projekt budowlany. Przebudowa i zmiana sposobu użytkowania kamienicy z funkcji mieszkalnej na funkcję usługową – szalec miejski (część parteru, półpiętro, I piętro, II piętro) przewidziane do realizacji w Płocku przy ul. Grodzkiej 1 na działkach o numerach ewidencyjnych gruntu: 726/5 Obręb 8 – ŚRÓDMIEŚCIE, jednostka ewidencyjna: Płock” (projektanci: mgr inż. arch. Marta Siodłak, mgr inż. arch. Sylwia Stasiak, mgr inż. Janusz Zawadzki, mgr inż. Zbigniew Błaszczak, mgr inż. Dorota Raźniewska, mgr inż. Ireneusz Kuźmiuk, inż. Norbert Górzyński);
- upoważnienie Nr ARS/13-4/2015 z dnia 01.07.2015 dla Pani Marty Siodłak, prowadzącej działalność gospodarczą pod nazwą Marta Siodłak – Architekt, ul. Obrońców Płocka 1920 r. nr 19, 09-402 Płock, do występowania w imieniu ARS Sp. z o.o. w celu uzyskania wszelkich koniecznych uzgodnień i pozwoleń związanych z (...) uzyskaniem pozwolenia na budowę dla przebudowy i remontu kamienicy położonej w Płocku przy ul. Grodzkiej 1.

Stan własności nieruchomości potwierdzono we własnym zakresie, w oparciu o wydruk z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych (KW PL1P/00070465/3). Dane w zakresie reprezentacji potwierdzono we własnym zakresie (wydruk z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej).

W toku postępowania stwierdzono braki formalne we wniosku w zakresie przedstawienia właściwej dokumentacji projektowej (projekt budowlany) oraz doprecyzowania przewidywanego terminu rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych na wnioskowane zamierzenie (doprecyzowanie dziennej daty).

Dnia 15.10.2015 r. wysłano pismo z prośbą o uzupełnienie wniosku o wskazane braki. Dnia 23.10.2015 r. do biura wpłynęło pismo stanowiące odpowiedź na wezwanie w wymaganym zakresie.

Po ponownym przeanalizowaniu wniosku stwierdzono jego kompletność, zgodnie z § 4 rozporządzenia Ministra Kultury z dnia 27 lipca 2011 roku w sprawie prowadzenia prac konserwatorskich, prac restauratorskich, robót budowlanych, badań konserwatorskich, badań architektonicznych i innych działań przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków oraz badań archeologicznych.

W toku postępowania ustalono, że zamierzenie jw., polegające na przebudowie i zmianie sposobu użytkowania z funkcji mieszkalnej na funkcję usługową (szalec miejski) kamienicy zlokalizowanej przy ul. Grodzkiej 1 w Płocku jest dopuszczalne do realizacji ze stanowiska konserwatorskiego.

Planowana inwestycja polegająca na lokalizacji w obiekcie funkcji usługowej w postaci szaletu miejskiego oraz związanych z nią adaptacyjnych prac budowlanych, podyktowana jest specyficznym układem budynku, przejawiającym się w niewielkiej powierzchni użytkowej oraz bardzo wąskim trakcie, z którego wynikają trudności w zagospodarowaniu funkcjonalnym pomieszczeń.

Zakres prac budowlanych oraz zaproponowane rozwiązania funkcjonalne, nie ingerują w architekturę obiektu. Zamiana miejsc pomiędzy otworem drzwiowym i okiennym odbędzie się z ramach istniejącego układu osiowego elewacji i nie zaburzy jej odbioru. Zmiana poziomu wejścia do budynku, wynika ze zmiany poziomu stropów, podyktowanego dostosowaniem powierzchni obiektu do nowej funkcji. Przeprowadzone w ramach inwestycji roboty związane z odnowieniem elewacji wpłyną pozytywnie na odbiór zarówno samego budynku jak i całego zabytkowego zespołu architektoniczno – urbanistycznego. Roboty związane są dostosowaniem wnętrza budynku do wprowadzonej funkcji planowane są w zakresie, który nie ingeruje w zewnętrzny układ elewacji. Planowana inwestycja, z którą nie koliduje specyficzny, trudny w aranżacji układ budynku, przywróci obiekt do użytkowania na całej powierzchni i przyczyni się do utrzymania go w jak najlepszym stanie technicznym.

Nadany w sprawie rygor natychmiastowej wykonalności uzasadniony jest wnioskiem strony ze względu na potrzebę szybkiej realizacji inwestycji oraz bardzo ważny interes społeczny dotyczący potrzeby poprawy warunków sanitarnych w rejonie Starego Miasta, zapewnienia węzła sanitarnego dla turystów odwiedzających miasto.

Interes strony, jako przesłanka nadania decyzji, od której służy odwołanie, rygoru natychmiastowej wykonalności, jest kwalifikowany przez określenie jego rangi. Ma to być bowiem wyjątkowo ważny interes strony. Ocena rangi interesu należy przy tym zarówno do strony, która uznaje go za wyjątkowo ważny dla niej (ocena obiektywna), jak i do organu administracyjnego, który poddaje tę ocenę weryfikacji mając na uwadze interesy innych stron oraz konsekwencje materialne i niematerialne natychmiastowego wykonania decyzji. Zdaniem organu, w analizowanym stanie faktycznym zaistniała przesłanka do nadania decyzji rygoru natychmiastowej wykonalności – uzasadniona koniecznością szybkiej realizacji inwestycji oraz bardzo ważny interes społeczny dotyczący potrzeby poprawy warunków sanitarnych w rejonie Starego Miasta, zapewnienia węzła sanitarnego dla turystów odwiedzających miasto.

Nadanie przedmiotowej sprawie rygoru natychmiastowej wykonalności w żaden sposób nie wpłynie negatywnie na zabytkowy układ urbanistyczno-architektoniczny.

W związku z powyższym, orzeczono, jak w sentencji.

POUCZENIE:

Postępowanie w sprawie wydanego pozwolenia może zostać wznowione, a następnie pozwolenie może zostać cofnięte lub zmienione na podstawie art. 47 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Niniejsza decyzja nie zwalnia od obowiązku uzyskania pozwolenia albo zgłoszenia, wymaganych przepisami Prawa Budowlanego, zgodnie z art. 36 ust. 8 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami lub innymi przepisami szczególnymi.

Tutejszy organ przypomina o konieczności zawiadomienia o terminie rozpoczęcia i zakończenia wskazanych w pozwoleniu robót budowlanych przynajmniej na 3 dni przed zamierzonymi terminami.

Od przedmiotowej decyzji przysługuje stronie odwołanie do Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego za pośrednictwem tutejszego organu w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia, zgodnie z przepisami art. 129 § 1 i 2 KPA.



Z up. Prezydenta Miasta Plocka
p.o. Miejskiego Konserwatora Zabytków

Ewa Maria Dobek
Ewa Maria Dobek

Otrzymują:

1. Agencja Rewitalizacji Starówki „ARS” Sp. z o.o., Pl. Stary Rynek 5 lok. 6A, 09-400 Płock
pełnomocnik:
P. Marta Siodlak, ul. Obrońców Płocka 1920 r. nr 19, 09-402 Płock
2. Agencji Rewitalizacji Starówki „ARS” Sp. z o.o., Pl. Stary Rynek 5 lok. 6A, 09-400 Płock
3. BKZ, a/a

Do wiadomości:

1. Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków, ul. Nowy Świat 18/20, 00-373 Warszawa

Sprawę prowadzi: mgr inż. arch. Agata Milczarek, tel 24 367-14-54

Uiszczono opłatę skarbową w kwocie 82,00..... zł
Słownie osiemdziesiąt dwa zł
30.08.2015 w dniu gotówką- nr pokwitowania /przelewem
na rachunek organu podatkowego
Nr 13 1620 3974 0000 5502 0177 7929
04.11.2015 Data, podpis i pieczęć pracownika
MŁODSZY REFERENT
Agata Milczarek
Agata Milczarek