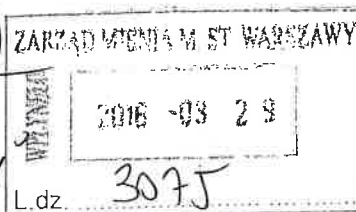




PREZYDENT MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY

pl. Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa  
tel. 22 443 10 00, 22 443 10 01, faks 22 443 10 02  
sekretariatprezydenta@um.warszawa.pl, www.um.warszawa.pl



Warszawa 2016 MAR 22

KZ-IIAU.4120.349.2016.ASZ(B.)

DECYZJA Nr 483 N/16

Po rozpatrzeniu wniosku Pani Hanny Jakubowicz, Dyrektora Zarządu Mienia m.st. Warszawy, z siedzibą przy ul. Jana Kazimierza 62, 01-248 Warszawa, z dnia 16.02.2016r. (data wpływu: 17.02.2016r.), w sprawie wydania pozwolenia na prowadzenie robót budowlanych polegających na zabezpieczeniu budynku głównego pofabrycznego d. Towarzystwa Akcyjnego Fabryki Garbarskiej Temler i Szwede przy ul. Okopowej 78 w Warszawie, wpisanego do rejestru zabytków pod nr A-1251 decyzją z dnia 21.07.2014r. - działając na podstawie art. 36 ust. 1 pkt 1, art. 37c oraz 96 ust. 2 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. z 2014 r. poz. 1446 ze zm.), § 14 ust. 1 i 2 rozporządzenia Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 14 października 2015 r. 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 i poszukiwań zabytków (Dz. U. 2015 poz. 1789), § 2 pkt. 1 d porozumienia z dnia 1 czerwca 2005 r., w sprawie powierzenia miastu stołecznemu Warszawie prowadzenia niektórych spraw z zakresu właściwości Wojewody Mazowieckiego, realizowanych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zawartego pomiędzy Wojewodą Mazowieckim a miastem stołecznym Warszawą (dz. Urz. Woj. Maz. Nr 138 poz. 4314), aneksu Nr 1 do porozumienia z dnia 01.06.2006r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 156, poz. 6149), aneksu Nr 3 z dnia 31.12.2007r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 269, poz. 9331) oraz aneksu Nr 6 z dnia 15 lipca 2010r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 138, poz. 3283), i art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz. U. z 2016r., poz. 23).

orzekam:

1. pozwolić Zarządowi Mienia m.st. Warszawy, z siedzibą przy ul. Jana Kazimierza 62, 01-248 Warszawa na prowadzenie robót budowlanych polegających na zabezpieczeniu budynku głównego pofabrycznego d. Towarzystwa Akcyjnego Fabryki Garbarskiej Temler i Szwede przy ul. Okopowej 78 w Warszawie, wpisanego do rejestru zabytków pod nr A-1251 decyzją z dnia 21.07.2014r., zgodnie z załączonym *Projektem budowlanym zabezpieczenia budynku zabytkowego głównego d. Towarzystwa Akcyjnego Fabryki Garbarskiej Temler i Szwede przy ulicy Okopowej 78 w dzielnicy Wola w Warszawie – TOM I - branża konstrukcyjno-budowlana, projektant: mgr inż. Arkadiusz Tabor; opracowanie: mgr inż. Magdalena Kucharz; sprawdzający: mgr inż. Anna Wagner, Warszawa, 12.2.2016r. oraz TOM II – branża instalacje elektryczne, projektant: mgr inż. Łukasz Bielenda; sprawdzający: mgr inż. Daniel Bielenda, Warszawa, 12.02.2016r.*
2. termin ważności pozwolenia: 30.11.2016r.
3. określić warunek polegający na obowiązku kierowania robotami budowlanymi i wykonywania nadzoru inwestorskiego przez osoby posiadające kwalifikacje, o których mowa w art. 37 c ww ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

799 663 643

*Drewno*  
*Stragowski*  
*Stebowski* 900  
*wrsude*

4. zobowiązać Inwestora do przekazania Stołecznemu Konserwatorowi Zabytków imion, nazwisk i adresów osób, o których mowa w punkcie 3, nie później niż w terminie 7 dni przed dniem rozpoczęcia robót.
5. określić warunek polegający na obowiązku zawiadomienia Stołecznego Konserwatora Zabytków o terminie rozpoczęcia i zakończenia ww robót budowlanych
6. określić warunek polegający na obowiązku niezwłocznego zawiadomienia Stołecznego Konserwatora Zabytków o zagrożeniach lub nowych okolicznościach ujawnionych w trakcie prowadzenia ww robót budowlanych

### **Uzasadnienie**

Pofabryczny budynek główny dawnego Towarzystwa Akcyjnego Fabryki Garbarskiej Temler i Szwede, złożony z trzech segmentów, położony w Warszawie przy ul. Okopowej 78 został objęty ochroną prawną poprzez wpis do rejestru zabytków na mocy decyzji Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 21 lipca 2014 r. (nr w rejestrze: A-1251). Budynek wraz z działką jest własnością m.st. Warszawy, a zarządza nim Zarząd Mienia m.st. Warszawy – jednostka budżetowa m.st. Warszawy.

W oparciu o ustalenia poczynione w trakcie kontroli ww obiektu, przeprowadzonej w maju 2015r. oraz protokół oględzin wykonanych przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla m.st. Warszawy w dniu 17 lutego 2015 r., Stołeczny Konserwator Zabytków w dniu 15 maja 2015 r., wszczął z urzędu postępowanie administracyjne w trybie art. 49 ust. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami w sprawie zagrożenia zniszczeniem lub istotnym uszkodzeniem budynku głównego d. Towarzystwa Akcyjnego Fabryki Garbarskiej Temler i Szwede (wraz z halami maszynowymi i kotłownią).

Zgodnie z art. 4 pkt 2 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, zadaniem organów administracji publicznej jest ochrona zabytków polegająca, m.in. na zapobieganiu zagrożeniom mogącym spowodować uszczerbek dla wartości zabytków. W związku z powyższym, działając z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy, Stołeczny Konserwator Zabytków wydał decyzję nr 103K/15 z dnia 18.12.2015r. nakazującą Zarządowi Mienia m.st. Warszawy wykonanie przy ww obiekcie następujących robót budowlanych: wymianę uszkodzonych elementów drewnianej więźby dachowej i deskowania; przesłonięcie niezabezpieczonych otworów w dachu poprzez wykonanie deskowania i uzupełnienie brakującego szklenia świetlików; uszczelnienie poszycia dachu nad całym budynkiem poprzez naprawę i uzupełnienie istniejącego poszycia dachu z blachy (w części południowo-wschodniej, oznaczonej na załączniku graficznym do niniejszej decyzji jako część A) oraz uzupełnienie i wymianę uszkodzonych fragmentów poszycia nad pozostałą częścią dachu budynku przy użyciu papy (w części B, C, D i E); zapewnienie prawidłowego odprowadzania wody opadowej poprzez uzupełnienie brakujących i wymianę uszkodzonych rynien, rur spustowych i obróbkę blacharkach na całym budynku (w tym również w obrębie ryzalitu klatki schodowej, oznaczonym na załączniku graficznym do niniejszej decyzji jako część B); wzmocnienie podpory stropów w poziomie parteru poprzez odtworzeniowe uzupełnienie brakującego żeliwnego słupa w części południowej budynku i uzupełnienie brakującego fragmentu żeliwnego słupa w części środkowej oraz wzmocnienie konstrukcji ryzalitu klatki schodowej (oznaczonego na załączniku graficznym do niniejszej decyzji jako część B) poprzez naprawę uszkodzonego stropu nad II piętrem, polegającą na wymianie jego uszkodzonych elementów. Termin wykonania ww nakazu ustalono do końca listopada 2016r.

Z uwagi na fakt, iż ww roboty budowlane wymagają uzyskania pozwolenia Stołecznego Konserwatora Zabytków, stosownie do art. 36 ww ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w dniu 16.02.2016r. (data wpływu: 17.02.2016r.), Zarząd Mienia m.st. Warszawy zwrócił się do Stołecznego Konserwatora Zabytków z wnioskiem o wydanie decyzji w tej sprawie, załączając projekt budowlany zabezpieczenia budynku zabytkowego (TOM I-II).



Z ww dokumentacji projektowej wynika, iż odpowiada ona zakresowi prac ujętemu w decyzji nakazowej. Z uwagi na konieczność zabezpieczenia obiektu przed niszczącym działaniem wilgoci, przewiduje się wymianę uszkodzonych elementów więźby drewnianej i deskowania oraz odtworzenie ww elementów, wykonanie uszczelnienia poszycia poprzez wymianę istniejącej papy i wymianę pokrycia z blachy (na części budynku). Projektuje się ponadto uzupełnienie oraz odtworzenie szklenia świetlików a także całkowity demontaż istniejących rynien i rur spustowych z wykonaniem na nowo systemu odprowadzania wody oraz wymianę i wykonanie brakujących obróbek blacharskich, z blachy ocynkowanej.

Ze względu na miejscowe ugięcia stropów, świadczące o osłabieniu konstrukcji przedmiotowego budynku, zdecydowano o konieczności wzmocnienia podpór, usytuowanych w poziomie parteru budynku. Zakłada się odtworzeniowe uzupełnienie brakującego fragmentu żeliwnego słupa w części środkowej budynku oraz brakującego słupa w części południowej obiektu (z wykorzystaniem słupa żeliwnego stanowiącego relikw po d. budynku hali, z terenu historycznej garbarni, który uległ zawaleniu).

Zgodnie z wydanym nakazem, projektuje się również wymianę uszkodzonej płyty stropu Kleina znajdującego się nad II piętrem ryzalitu klatki schodowej.

Załączony TOM II – branży elektrycznej uwzględnia ponadto odbudowę instalacji odgromowej na budynku.

Z uwagi na wartość historyczną, w przypadku budynku przy ul. Okopowej 78 szczególnie istotne jest zachowanie jego ukształtowanej historycznie formy i oryginalnej substancji zabytkowej, świadczącej o jego autentyczności i będącej dokumentem myśli technicznej oraz rozwiązań materiałowych stosowanych w polskiej architekturze industrialnej XIX i pierwszej połowy XX w. Dlatego też, w ocenie Stołecznego Konserwatora Zabytków, aby ochronić zabytkową substancję i szczególną formę obiektu przed uszkodzeniem, wykonanie powyższych prac zabezpieczających jest niezbędne.

Po przeanalizowaniu założeń projektowych, mając na uwadze stan zachowania obiektu, oraz wcześniejszą decyzję nakazującą przeprowadzenie robót budowlanych zabezpieczających budynek przed ostatecznym zniszczeniem, Stołeczny Konserwator Zabytków wydał pozwolenie na realizację ww prac.

Stołeczny Konserwator Zabytków w pkt 3 osnowy niniejszej decyzji określił warunek polegający na obowiązku kierowania robotami budowlanymi i wykonywania nadzoru inwestorskiego przez osoby posiadające kwalifikacje, o których mowa w art. 37 c ww ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, natomiast w pkt 4 osnowy zobowiązał wnioskodawcę do przekazania Stołecznemu Konserwatorowi Zabytków imion, nazwisk i adresów tych osób nie później niż w terminie 7 dni przed dniem rozpoczęcia robót. Warunki te są wymagane przepisami prawa tj. § 14 ust. 1 pkt 3,4 ww rozporządzenia Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 14 października 2015 r.

Jednocześnie biorąc pod uwagę aktualny stan zachowania obiektu i wydana decyzje nakazową, Stołeczny Konserwator Zabytków postanowił określić warunek dotyczący obowiązku zawiadomienia go o terminie przystąpienia do realizacji prac określonych w niniejszym pozwoleniu, jak również o ich zakończeniu.

Mając na uwadze specyfikę i skomplikowany charakter planowanych prac oraz zły stan techniczny obiektu, określono warunek niezwłocznego powiadomienia Stołecznego Konserwatora Zabytków o zagrożeniach lub nowych okolicznościach ujawnionych w trakcie prowadzenia powyższych robót.

W tym stanie rzeczy, należało orzec jak w sentencji.

#### **Pouczenie**

1. Od niniejszej decyzji służy stronie odwołanie do Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego, ul. Krakowskie Przedmieście 15/17, 00-071 Warszawa, za pośrednictwem

1. Stołeczny Konserwator Zabytków, ul. Nowy Świat 18/20, 00-373 Warszawa, w terminie 14 dni od dnia doręczenia niniejszej decyzji.
2. 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
3. Niniejsze pozwolenie nie zwalnia z obowiązku uzyskania innych pozwoleń i zgłoszeń wymaganych przepisami prawa.
4. Niespełnienie warunku określonego w pkt 3 osnovy decyzji polegającego na obowiązku kierowania robotami budowlanymi/wykonywania nadzoru inwestorskiego przez osoby posiadające kwalifikacje wskazane w art. 37 c w/w ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, będzie skutkowało wydaniem decyzji o wstrzymaniu robót na podstawie art. 43 ustawy z dnia 23.07.2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
5. Nieprzekazanie danych osób, o których mowa w pkt 3 osnovy decyzji, zgodnie z jej treścią będzie skutkowało uchyleniem pozwolenia na podstawie art. 162 § 2 Kodeksu postępowania administracyjnego.

Zwolniono z opłaty skarbowej za wydanie pozwolenia na podstawie art. 7 pkt 3 ustawy z dnia 16.11.2006r. o opłacie skarbowej (tekst jedn. Dz.U. z 2015r, poz. 783)



z up. PREZYDENTA M. ST. WARSZAWY

*[Signature]*  
Prorządca  
Stołeczny konserwator Zabytków

Otrzymują:

1. Zarząd Mienia m.st. Warszawy, ul. Jana Kazimierza 62, 01-248 Warszawa
2. Prezydent m.st. Warszawy, pl. Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa
3. a/a

Do wiadomości:

1. Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków, ul. Nowy Świat 18/20, 00-373 Warszawa
2. Biuro Gospodarki Nieruchomościami Urzędu m.st. Warszawy, pl. Starynkiewicza 7/9, 02-015 Warszawa
3. Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Wola, al. Solidarności 90, 01-003 Warszawa
4. PINB dla m.st. Warszawy, ul. Bitwy Warszawskiej 1920r., nr 11, 02-366 Warszawa