



Warszawa, 6 lutego 2019 r.

WN.5152.282.2018.WER

## DECYZJA NR 148 /2019

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 dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2067), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 2096) oraz § 13 Rozporządzenie Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 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 2018 r. poz. 1609)

- po rozpatrzeniu wniosku z 10.01.2019 r. (11.01.2019 - data wpływu do urzędu), wniesionego przez Gminę Raszyn reprezentowaną przez Marcina Gnicha, w sprawie wydania pozwolenia na prowadzenie robót budowlanych polegających na rozbudowie i przebudowie budynków dawnego zespołu Austerii, zmianie sposobu użytkowania na funkcję usługową (Centrum Seniora) i zmianie obszaru zagospodarowania działki nr ewid. 1043 z obr. 01 w Raszynie, gm. Raszyn, pow. pruszkowski:

1. **pozwalam ze stanowiska konserwatorskiego Gminie Raszyn na prowadzenie robót budowlanych polegających na rozbudowie i przebudowie budynków dawnego zespołu Austerii, zmianę sposobu użytkowania na funkcję usługową (Centrum Seniora) i zmianę obszaru zagospodarowania działki nr ewid. 1043 z obr. 01 w Raszynie, gm. Raszyn, pow. pruszkowski, zgodnie z przedstawionymi projektami wykonawczymi autorstwa pracowni atelier7architektura Marcin Gnich z listopada 2018 roku;**
2. **zobowiązuję wnioskodawcę do przeprowadzenia (przed przystąpieniem do budowy) dotychczasowych badań architektonicznych zachowanych partii muru oraz badań archeologicznych terenu inwestycji. Na powyższe badania należy uzyskać odrębne zgody Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;**
3. **zobowiązuję wnioskodawcę do uzgodnienia z Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (w trakcie realizowanych prac) raportów konserwatorskich z wykonanych badań**

- architektonicznych i archeologicznych, które będą warunkować dalsze postępowanie, ostateczny wygląd budynków Założenia Austerii i ewentualne przedstawienie rozwiązań zamiennych do projektu wykonawczego;
4. zobowiązuję wnioskodawcę do uzgodnienia kolorystyki małej architektury na etapie budowy i zagospodarowywania terenu;
  5. zobowiązuję wnioskodawcę do ustanowienia nadzoru inwestorskiego oraz ustanowienia kierownika robót oraz przedstawienia Mazowieckiemu Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków dokumentów ww. osób na 7 dni przed rozpoczęciem robót budowlanych;
  6. zobowiązuję wnioskodawcę do przedstawienia harmonogramu działań;
  7. zobowiązuję wnioskodawcę do przeprowadzenia odbiorów częściowych oraz końcowego odbioru prac zgodnie z przedstawionym harmonogramem działań, z udziałem pracowników Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Warszawie;
  8. zobowiązuję wnioskodawcę do przeprowadzenia prób kolorystycznych wymalowań elewacji wszystkich budynków Zespołu Austerii i ostatecznego uzgodnienia ich z przedstawicielami MWKZ na etapie wykonawczym.
  9. zobowiązuję wnioskodawcę do uzgodnienia z przedstawicielami MWKZ na etapie budowy elementów wykończeniowych, w tym:
    - kolorystyki drzwi zewnętrznych oraz okien, dokładnie określonych poprzez przedstawienie oznaczeń kolorów w palecie kolorystycznej wybranej przez wykonawcę;
    - detalu szprosów, okuć, zawiasów oraz klamek okiennych oraz drzwi zewnętrznych;
    - detalu kominów;
    - kolorystyki elementów małej architektury określonej poprzez przedstawienie oznaczeń kolorów w palecie kolorystycznej wybranej przez wykonawcę;
    - rozwiązanie techniczne oraz kolorystykę elewacji budynku śmietnika;
    - formę i kolorystykę kamer planowanych do zamontowania na zewnętrznych elewacjach budynków;
    - ostatecznego umiejscowienia masztów telewizyjnych planowanych do umieszczenia na połaciach wozowni i stajni.
  10. z przedmiotowej decyzji wyłącza się temat uzgodnienia wycinki drzewostanu. Na przedmiotową wycinkę należy uzyskać odrębne pozwolenie od tutejszego urzędu konserwatorskiego.
  11. określam termin ważności decyzji: 31 grudnia 2021 r.

#### Uzasadnienie

Projektowana inwestycja znajduje się na terenie zabytkowego układu urbanistycznego w Raszynie, objętego ochroną konserwatorską na mocy wpisu do rejestru pod nr A-443 z 04.07.2005 roku. W skład układu urbanistycznego wchodzi: zespół austerii wraz z wewnętrznym dziedzińcem i murami go wydzielającymi (budynek zajazdu, stajnia, wozownia i kramy), budynek poczty, kościół parafialny, plebania, budynek dawnej szkoły, pozostałości placu rynkowego oraz część historycznego traktu utrwalonego w przebiegu ul. Godebskiego. W obrębie układu znajduje się także strefa otoczenia kościoła pw. Św. Szczepana i św. Anny o promieniu 50 metrów, określona w decyzji o wpisie obiektu do rejestru zabytków

(nr 1096/712, decyzja z dnia 3 maja 1962 roku). Stosownie zatem do art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. 2017 poz. 2187) Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków jest uprawniony do wydawania pozwolenia na powyższe działania.

Pod koniec XVIII wieku Szymon Bogumił Zug zaprojektował dla Piotra Teppera, dziedzica dóbr fałęckich, budynek austerii wraz z towarzyszącymi zabudowaniami, w skład których wchodziła poczta ze stajnią, wozownia, kuźnia, kramy a także młyn i budynek plebanii. W kolejnych latach budynki wielokrotnie przebudowywano i zmieniano ich funkcje.

Obecnie budynki wchodzące w skład dawnej Austerii są nieużytkowane. W gmachu Austerii prowadzone są prace konserwatorskie i budowlane, uzgodnione przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków decyzją nr 855/2018 z dnia 9 lipca 2018 roku. Z budynku stajni, spalonego w 2012 roku, pozostały mury obwodowe wraz z szybami kominowymi. Zawalił się wypalony dach. Budynki kramów, poczty oraz wozowni wykazują postępującą degradację techniczną, objawiającą się mniejszą wytrzymałością murów spowodowaną spękaniem, wypłukiwaniem zaprawy i erozją cegieł, niszczeniem więźby dachowej i samych dachów, a także niszczeniem elewacji oraz detalu architektonicznego. Ponadto budynki są zwilgocone i porażone korozją biologiczną.

W sierpniu 2018 roku przez tutejszy organ konserwatorski przedstawiono zalecenia dotyczące modernizacji zabytkowego założenia. W dniu 3 października 2018 roku została wydana opinia konserwatorska, wstępnie uzgadniająca zaproponowany kierunek projektowy. W dniu 7 listopada 2018 roku Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków wydał decyzję nr 1508/2018, zezwalającą na prowadzenie robót budowlanych przy Zespole, na podstawie przedstawionych projektów budowlanych autorstwa pracowni atelier7architektura Marcin Gnich.

Projekt wykonawczy zakłada m.in.:

- zagospodarowanie terenu poprzez wybudowanie placu zabaw, amfiteatru, tężni solankowej, boiska do gry w bulę, siłowni terenowej, śmietnika oraz stworzenia nowego rozplanowania ścieżek. Projektowane ścieżki zostaną wyłożone kostką granitową oraz kruszywem naturalnym. W ramach prac przy terenie pobliskim Zespołowi Austerii, zostanie ustawiona nowa mała architektura (ławki, śmietniki, stojaki rowerowe, latarnie, stoliki do gry w szachy). Ponadto planuje się nowe nasadzenia roślinne.
- wzmocnienie fundamentów wszystkich budynków poprzez podbicie i posadowienie na żelbetowych, monolitycznych ławach;
- pionową i poziomą hydroizolację murów;
- wzmocnienie oryginalnych ścian poprzez spięcie żelbetowym wieńcem, a także żelbetowymi filarami bramowymi w budynku wozowni;
- dostawienie do budynku A (dawne kramy i budynek poczty) nowej bryły szklanego pawilonu w konstrukcji stalowej, drewnianego tarasu oraz stworzenia poziomego technicznego usytuowanego na stropach budynków;
- wykonane dachów w charakterze odtworzeniowym poprzez pokrycie połaci blachą szarą połączoną na rąbek stojący. Konstrukcja zostanie wykonana z metalowych dwuteowników, których końce będą zakotwiczone i zagłębione w wieńcu żelbetowym. Dachy zostaną ocieplone wełną mineralną. Na połaciach zostaną umieszczone wywietrzniki. Zadaszenie nad

nowym pawilonem będzie wykonane ze szkła bezpiecznego, osadzonego w konstrukcji stalowej.

- Wykonanie nowej stolarki okiennej i drzwiowej. Stolarka okienna sześciopłowa, drewniana w kolorze białym lub ciemnoszarym; stolarka drzwiowa drewniana lub przeszklona, dwuskrzydłowa lub jednoskrzydłowa, w kolorze ciemnoszarym.
- Adaptację pomieszczeń do nowych funkcji poprzez rozbiórkę ścianek wewnętrznych pomieszczeń i budowę nowych;
- Wykonanie nowych instalacji: grzewczej opartej na pozyskiwaniu ciepła geotermalnego; wentylacji mechanicznej nawiewno-wywiewnej z odzyskiem ciepła oraz klimatyzacji; wodno-kanalizacyjnej; ogrzewania podłogowego; centralnego ogrzewania oraz instalację elektryczną.

Jednocześnie Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków informuje, że przed przystąpieniem do budowy należy wykonać badania architektoniczne pozostałych murów oraz badania archeologiczne terenu inwestycji, które pomogą w lepszym rozpoznaniu substancji zabytkowej, a także określą dalsze postępowanie, m.in. możliwość złożenia zamiennych rozwiązań projektowych i ostateczny wygląd budynków wchodzących w skład Założenia Austerii. Sprawozdania z badań należy przedłożyć do tutejszego organu konserwatorskiego. Koszt badań archeologicznych, zgodnie z art. 31 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 r., poz. 1446 ze zm.) ponosi właściciel lub użytkownik gruntu. Zezwolenie na prowadzenie badań archeologicznych i architektonicznych należy uzyskać od Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, ul. Nowy Świat 18/20, 00-373 Warszawa.

Realizacja zamierzenia zgodnie z przekazaną dokumentacją oraz wyszczególnionymi warunkami jest dopuszczalna z punktu widzenia konserwatorskiego i nie wpłynie negatywnie na wartości chronione układu urbanistycznego Raszyna i zabudowy zespołu Austerii.

W związku z powyższym orzeczono 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 Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków; ul. Nowy Świat 18/20, 00-373 Warszawa, w terminie 14 dni od dnia doręczenia niniejszej decyzji.
2. W terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania. 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.

8. Zezwolenie na prowadzenie badań archeologicznych i architektonicznych należy uzyskać od Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, ul. Nowy Świat 18/20, 00-373 Warszawa.

  
MAZOWIECKI WOJEWÓDZKI  
KONSERWATOR ZABYTKÓW  
prof. dr hab. Jakub Lewicki

+ załącznik: projekt mylny

Otrzymują:

1. 1 Urząd Gminy Raszyn, ul. Szkolna 2a, 05-080 Raszyn (pełnomocnik: Marcin Gnich, ul. Wilcza 72, lokal E, 00-670 Warszawa)
2. WUOZ WN a/a

Do wiadomości:

1. Starostwo Powiatowe w Pruszkowie; ul. Drzymały 30; 05-800 Pruszków

Zgodnie z obowiązującymi przepisami opłaty skarbowej nie pobrano (podstawa prawna: art. 2 ust 1 p. 2 Ustawa z dnia 16 listopada 2006 roku, o opłacie skarbowej – Dz. U. Nr 225 z 2006 r., poz 1635).

