

# DOLNOŚLĄSKI WOJEWÓDZKI KONSERWATOR ZABYTEKÓW

## Delegatura w Wałbrzychu

ul. Zamkowa 3, 58-300 Wałbrzych  
tel. (74) 842 64 18, (74) 842 66 60

dwkz-wb@dwkz.pl  
<http://wosoz.ibip.wroc.pl/public/>



Wałbrzych, 20.02.2023 r.

W/N.5183.436.2023.MB

**Burmistrz Miasta Kudowa-Zdroju**  
**ul. Zdrojowa 24**  
**57-350 Kudowa-Zdrój**

W odpowiedzi na pismo z 02.02.2023 r. (data wpływu: 13.02.2023 r.) w sprawie termomodernizacji budynku gminnego przy **ul. Zdrojowej 39 w Kudowie-Zdroju**, informuję jak poniżej.

Przedmiotowy budynek figuruje w wykazie zabytków wskazanych do ujęcia w gminnej ewidencji o której mowa w art. 7 ustawy z 18 marca 2010 r. o zmianie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. 2010 nr 75 poz. 474) oraz zlokalizowany jest w granicach:

- *ośrodka historycznego miasta Kudowa-Zdrój* wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 510 decyzją z 01.12.1958 r. i *miasta Kudowa-Zdrój jako historycznego układu urbanistycznego* wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 684/Wł decyzją z 8.12.1977 r.;
- obszaru obserwacji archeologicznej dla średniowiecznej miejscowości w granicach układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków;
- *Parku zdrojowego w Kudowie-Zdroju* wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 1165/Wł decyzją z 28.03.1986 r.;

w związku z czym obiekt ten podlega ochronie konserwatorskiej.

Budynek przy ul. Zdrojowej 39 został wzniesiony w XIX w. jako pawilon II w zespole dawnego zakładu przyrodoleczniczego (d. *Neues Badehaus / Charlottenbad*). Jest to budynek wolnostojący, na rzucie prostokąta z ryzalitami w części wschodniej od strony północnej i południowej, podpiwniczony, trójkondygnacyjny, kryty dachem wielospadowym, pierwotnie z dachówki ceramicznej karpiołki układanej w koronkę, obecnie przekryty papą bitumiczną; kominy tynkowane. Niski cokół, pierwotnie z okładziną kamienną lub tynkowany, obecnie z okładziną z płytek ceramicznych. Otwory okienne prostokątne ujęte prostą opaską tynkowaną, która na elewacji zachodniej zachowała swoją pierwotną dekoracyjną formę. Stolarka okienna pierwotnie dwuskrzydłowa z nadświetlem na konstrukcyjnym ślimieniu, ze słupkiem pozornym, „w krzyż”. Otwory drzwiowe prostokątne, w elewacji wschodniej przebudowany, o zmniejszonym świetle; wtórna stolarka drzwiowa. Ochronie konserwatorskiej podlega bryła budynku, kształt dachu, forma elewacji, kształt otworów okiennych i drzwiowych oraz forma stolarki otworowej.

Po analizie przedmiotowej sprawy, w związku z zamiarem wykonania termoizolacji w/w budynku polegającej na:

- wymianie pokrycia dachowego wraz z wymianą więźby dachowej i dociepleniem dachu wełną mineralną;
- wykonaniu wentylacji grawitacyjnej w pomieszczeniach kuchennych;
- wykonaniu przewodu spalinowego w kotłowni gazowej;
- wymianie stolarki okiennej w częściach wspólnych;
- dociepleniu ścian zewnętrznych;
- wykonaniu przyłącza energetycznego i gazowego do budynku;

### **organ ochrony zabytków przedkłada następujące wnioski i wytyczne konserwatorskie:**

- Wszelkie prace prowadzone w obiekcie zabytkowym, powinny polegać na zachowaniu i konserwacji istniejących elementów o charakterze zabytkowym, ich odtworzeniu, z usunięciem elementów wtórnych, dysharmonijnych. Powinny mieć charakter odtworzeniowy zarówno w zakresie wyglądu, jak i zastosowanych materiałów, właściwych dla obiektu zabytkowego tj. tynki i farby o odpowiedniej paroprzepuszczalności. Wyklucza się zastosowanie okładzin z tworzyw sztucznych. Ze względu na

posiadane wartości zabytkowe budowli, przy planowanych pracach remontu elewacji należy dążyć do zachowania istniejącej substancji zabytkowej.

- **Remont dachu:** zaleca się przywrócić pierwotnego pokrycia dachowego, tj. z dachówki ceramicznej karpieńki układanej w koronkę w kolorze naturalnym dla ceramiki (czerwony, matowy) lub należy zastosować rozwiązanie istniejące tj. pokrycie dachowe z papy bitumicznej; dopuszczalna jest wymiana więźby i wykonanie docieplenia z zastosowaniem wełny mineralnej, wełny drzewnej lub płyt z korka.
- Dopuszczalne jest wykonanie **wentylacji grawitacyjnej w pomieszczeniach kuchennych** oraz wykonanie **przewodu spalinowego do kotłowni gazowej** pod warunkiem wykonania przewodów wentylacyjnych w sposób nieingerujący lub możliwie najmniej ingerujący w elewację budynku; w przypadku konieczności wykonania kominów należy je obudować i otynkować na wzór istniejących kominów oraz scalić kolorystycznie z elewacją.
- Dopuszczalna jest **wymiana stolarki okiennej w częściach wspólnych** pod warunkiem odtworzenia oryginalnych rozwiązań uwzględniających zastosowane pierwotne podziały, rozwiązania konstrukcyjne, profilowanie (słupki, ślęgi, szprosły naszybowe), w „krzyż”; należy zastosować stolarkę w kolorze „cieplej” bieli (np. RAL 9001); w przypadku wymiany stolarki z PCV, należy zamontować nawiewy oraz możliwie najwęższy profil ramy, tak by była ona jak najmniej widoczna.
- **Docieplenie ścian zewnętrznych** możliwe jest poprzez wymianę tynków w zakresie niezbędnym (w miejscach uszkodzonych, zawilgoconych); w miarę możliwości materiał oryginalny, tam gdzie jest on w dobrym stanie; należy odtworzyć fakturę tynku; w miejscach zawilgoconych zastosować tynki renowacyjne – przyziemie, pasy w okolicach rur spustowych i koszy zlewowych; zaleca się demontaż istniejącej wtórnej okładziny cokołu z płytek ceramicznych; na etapie projektowym należy uzgodnić z organem konserwatorskim formę cokołu – tynk lub okładzina kamienna.
- Dopuszczalne jest wykonanie **przyłącza energetycznego i gazowego do budynku:** z uwagi na lokalizację przedmiotowego budynku w obszarze obserwacji archeologicznej, wszelkie prace ziemne mogą doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego. Wobec tego w trakcie prowadzenia robót ziemnych związanych z zamierzeniem Inwestor, stosownie do art. 31 ust. 1a pkt 1 i 2 ustawy z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 840 dalej: *u.o.z.*), obowiązany jest pokryć koszty **badania archeologicznego** oraz **wykonać niezbędną dokumentację konserwatorską**. Zgodnie z art. 36. ust. 1 pkt 5 *u.o.z.* badania archeologiczne wymagają uzyskania pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Pozwolenie to należy uzyskać przed przystąpieniem do robót w terenie.
- Ponadto:
  - prace remontowe powinny zostać poprzedzone oceną stanu murów w przyziemiu i fundamentów w zakresie zabezpieczeń przeciwwilgociowych oraz potrzeby wykonania drenażu i izolacji;
  - w celu uzyskania właściwych parametrów termicznych przedmiotowego budynku wskazane jest również: docieplenie przegród poziomych (np. stropów nad piwnicami); likwidacja mostków termicznych; udrożnienie wentylacji grawitacyjnej;
  - należy zachować istniejący **detal architektoniczny (opaski okienne)** i dokonać uzupełnień w technologii tradycyjnej z zastosowaniem materiałów renowacyjnych; ubytki w detalu uzupełnić w technologii tynkarskiej; należy odtworzyć formę opasek okiennych na podstawie zachowanej oryginalnej formy z elewacji zachodniej wokół wszystkich okien; wyklucza się odtworzenie wystroju elewacji z gotowych elementów wykonanych z tworzyw sztucznych;
  - zaleca się przywrócić pierwotnego kształtu otworu drzwiowego w elewacji wschodniej, w niszy, na wzór zachowanego w elewacji zachodniej wraz z wykonaniem opaski drzwiowej;
  - na etapie projektowym oraz wykonawczym (na podstawie próbnych wymalowań) należy uzgodnić **kolorystykę elewacji** organem konserwatorskim; zaleca się wykonanie nowej kolorystyki poprzez barwienie w tynku; kolorystyka powinna być wykonana w odcieniach neutralnych i pastelowych; wyklucza się możliwość stosowania barw nasyconych, jaskrawych, opartych na czystych, syntetycznych pigmentach.
  - **obróbki blacharskie:** nowe rynny i rury spustowe oraz obróbki blacharskie należy wykonać z blachy tytan-cynk; parapety należy wykonać z blachy tytan-cynk, ocynkowanej lub stalowej.

- należy **uporządkować elewacje budynku** poprzez zdemontowanie wszystkich elementów wtórnych – w tym anten satelitarnych, kabli instalacji teletechnicznych, a istniejące okablowanie wprowadzić podtynkowo.

**Wskazane jest uzgodnienie z organem konserwatorskim remontu budynku na etapie projektowania.**

Z uwagi na zakres ochrony konserwatorskiej oraz lokalizację przedmiotowego budynku realizacja prac będzie wymagała **uzyskania pozwolenia konserwatorskiego w formie decyzji administracyjnej**, w trybie określonym w art. 36 ust. 1 ustawy z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. 2022 poz. 840). Wzór wniosku o wydanie pozwolenia na roboty budowlane na pobrać można ze strony internetowej Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu w zakładce: *Poradnik klienta > Jak załatwić sprawę > Wzory dokumentów do pobrania*.

Z up. Dolnośląskiego Wojewódzkiego  
Konserwatora Zabytków we Wrocławiu

mgr Anna Nowakowska  
Kierownik Delegatury w Wałbrzychu  
(pismo podpisano elektronicznie)

Otrzymują:

1. Adresat [ePUAP-UPP: /Urząd\_Kudowa/skrytka]
2. a/a Kudowa-Zdrój, ul. Zdrojowa