

Po- WN. 5173. 3025.2.2021

Poznań, 05.05.2021r.

Pan  
Tomasz Michnowicz  
Nadleśniczy Nadleśnictwa Kaczory  
Ul.Kościelna 17  
64-810 Kaczory

Dot. spr. S- 2101.2.2021.MD

Odpowiadając na wniosek z dnia 09.03.2021r., przekazany przez Kierownika Delegatury w Pile Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Poznaniu w dniu 23.03.2021 r. dot. sprzedaży nieruchomości zabytkowej tj. zespołu pałacowo-parkowego w miejscowości Grabówno, gm.Miasteczko Krajeńskie, a także aktualizacji wydanych w 2012r. wytycznych Wielkopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków, po zapoznaniu się z opinią Kierownika Delegatury w Pile Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Poznaniu, nie wnosi sprzeciwu odnośnie sprzedaży ww. zabytku w drodze przetargu publicznego i przekazuje poniżej wskazania konserwatorskie dla przyszłego nabywcy.

Przedmiotem sprzedaży jest nieruchomość obecnie oznaczona geodezyjnie jako działka nr 8168/16 na terenie której znajdują się następujące obiekty zabytkowe tj.:

- pałac wzniesiony w 3 ćw. XIXw., wpisany do rejestru zabytków województwa wielkopolskiego pod numerem rejestru 270/Wlkp/A decyzją Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 16 stycznia 2006r., l.dz. WD-4151/5/3R/06,
- część parku wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A – 311/11 decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Pile z dnia 19 sierpnia 1977r., wpisany do księgi A rejestru zabytków Województwa Wielkopolskiego pod numerem rejestru 270/Wlkp/A.

Przedmiotowa działka nr 8168/16 o pow. o powierzchni 1,7002 ha w całości położona jest na terenie zabytkowego parku. Sprzedaż działki wraz z pałacem i określenie przyszłemu nabywcy szczegółowych przyczyni się do poprawy stanu technicznego zabytkowego obiektu i zahamuje jego proces degradacji.

Jednocześnie Wielkopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków określa wytyczne konserwatorskie dla przyszłego nabywcy:

1. wszelkie zamiary inwestycyjne i przy obiektach wpisanych do rejestru zabytków winny być poprzedzone rzetelnym rozpoznaniem zabytku tj. zarówno w projekcie rewaloryzacji park, jak i w projekcie budowlanym należy uwzględnić wyniki kwerendy archiwalnej dla poszczególnych budynków wpisanych do rejestru w tym przekazy historyczne, ikonograficzne, fotograficzne i stan zachowania
2. konieczne jest rozpoznanie przyczyn niszczenia zabytku (zarówno wewnętrznych jak i zewnętrznych)
3. istotna jest kolejność prac – konieczne jest rozpoczęcie od konserwacji zachowanej substancji;
4. elementy uznane za nieodzowne do ewentualnego uzupełnienia winny wywodzić się z kompozycji architektonicznej i jednocześnie nosić znamiona naszych czasów

- (odróżniając się od partii autentycznych – uczytelnienie interwencji konserwatorskich) tak aby nie fałszować dokumentu sztuki, techniki i historii: ich ilość należy ograniczyć do niezbędnego minimum ;
5. nowe elementy należy dostosować poziomem wykonania (inaczej zwanym standardem) do charakteru obiektu i czasu, w którym powstał zabytek, wskazane jest użycie materiałów historycznych, nowe technologie mogą być stosowane, ale muszą być harmonijnie wkomponowane w zabytkową przestrzeń i nie mogą stanowić dominanty nad nią, ich forma powinna być prosta i neutralna;
  6. podejmowane działania muszą być maksymalnie odwracalne;
  7. bez zmian winna pozostać historyczna bryła pałacu wpisanego do rejestru wraz z formą dachów i historycznym pokryciem dachowym z papy;
  8. należy poddać ocenie konstrukcyjnej elementy konstrukcji więźby dachowej, na jej podstawie określić dokładnie elementy przeznaczone do wymiany lub wzmocnienia, możliwa jest wymiana pokrycia dachowego na nowe analogiczne do historycznego;
  9. zachować historyczny wygląd elewacji wraz z układem otworów okiennych i drzwiowych ich wielkością i rozmieszczeniem oraz z istniejącą dekoracją architektoniczną, stolarkami okiennymi, drewnianymi wielopodziałowymi i drzwiowymi drewnianymi płycinowymi, boniowanymi elewacjami;
  10. zachować istniejący detal architektoniczny elewacji, w przypadku ubytków należy wiernie zrekonstruować wszelki detal architektoniczny pokrywający elewacje budynków oraz odtworzyć boniowania;
  11. przy odnawianiu elewacji tynkowanych kolorystyka obiektów winna być ustalona na podstawie odkrywek;
  12. zachować istniejące historyczne wyposażenie obiektów a w szczególności historyczne stolarki okienne i drzwiowe zewnętrzne i wewnętrzne, balkon, klatkę schodową;
  13. generalnie zachować historyczny układ wnętrza parteru, ich kolorystyka winna być ustalona na podstawie odkrywek;
  14. bez pozwolenia konserwatorskiego mogą być wykonywane wyłącznie prace związane z bieżącym utrzymaniem obiektów;
  15. w obrębie parku należy bezwzględnie chronić stary, zachowany drzewostan oraz układ kompozycyjny i przestrzenny założenia;
  16. należy przeprowadzić leczenie, konserwację oraz zabezpieczenie najstarszych i najcenniejszych drzew;
  17. należy uporządkować teren całego parku usuwając zbędne samosiewy, krzewy oraz drzewa suche i niebezpieczne, odtworzyć dawny klomb, polany widokowe, przywrócić podjazd od frontu pałacu;
  18. wszelkie wycinki w parku, nowe nasadzenia muszą uzyskać akceptację Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu reprezentowanego przez kierownika pilskiej Delegatury WUOZ w Poznaniu;
  19. uzupełnić i wzbogacić istniejący drzewostan, warstwę krzewiastą parku, wprowadzić rośliny okrywowe i byliny oraz rośliny jednoroczne w celu wzbogacenia szaty roślinnej parku;
  20. należy wyremontować oraz odtworzyć brakujące fragmenty ceglanego parkanu stanowiącego ogrodzenia zespołu od strony dróg publicznych ;
  21. na terenie parku nie należy stawiać żadnych budynków. Ewentualne nowe obiekty stanowiące uzupełnienie funkcjonalne zespołu, bez ich wygradzania, mogą powstać za zgodą WWKZ na ich lokalizację i po zatwierdzeniu projektu;
  22. w celu prowadzenia w sposób prawidłowy prac w parku należy opracować projekt jego rewaloryzacji, zawierający program gospodarki drzewostanem oraz plan nasadzeń i układu komunikacyjnego, ewentualnie projekt małej architektury,

23. w przypadku prowadzenia prac ziemnych na przedmiotowym obszarze ustala się obowiązek uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków zakresu ewentualnych badań archeologicznych .

Jednocześnie informujemy, że zgodnie z art.25 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2021, poz. 710 ) zagospodarowanie na cele użytkowe zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru wymaga posiadania przez jego właściciela lub posiadacza:

- dokumentacji konserwatorskiej określającej stan zachowania zabytku nieruchomego i możliwości jego adaptacji, z uwzględnieniem historycznej funkcji i wartości zabytku, jak również możliwości jego dostosowania dla osób ze szczególnymi potrzebami , o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami ( Dz.U. z 2020, poz. 1062)
- uzgodnionego z wojewódzkim konserwatorem zabytków programu prac konserwatorskich przy zabytku nieruchomym wraz z określeniem zakresu i sposobu ich prowadzenia oraz wskazaniem materiałów i technologii niezbędnych do ich prowadzenia.
- uzgodnionego z wojewódzkim konserwatorem zabytków programu zagospodarowania zabytku nieruchomego wraz z otoczeniem oraz dalszego korzystania z zabytku, z wyeksponowaniem jego wartości.

Ponadto zgodnie z treścią art. 36 ust. 1 prowadzenie prac konserwatorskich , robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków oraz podejmowanie działań mogących doprowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku wpisanego do rejestru zabytków oraz innych wymienionych w ww. art. wymaga uzyskania pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Celem uzyskania pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków konieczne jest przedłożenie dokumentów zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 2 sierpnia 2018r. 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 architektonicznych i poszukiwań zabytków ( t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 81 ).

Mając na uwadze rangę obiektu oraz obecny brak użytkowania wskazane jest , aby nabywca nieruchomości przed jej nabyciem uzgodnił z Kierownikiem Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Poznaniu Delegatury w Pile ( ul. Śniadeckich 46, 64-920 Piła) program użytkowy dla ww. obiektu wraz z harmonogramem prac remontowych i konserwatorskich , który uwzględniałby przyszły sposób wykorzystania zabytku zgodny z zasadami ochrony zabytków . Ważne też jest, aby nabywca nieruchomości zapoznał się z załączonymi z powyższymi wskazaniem konserwatorskimi, aby zapewnić właściwą opiekę nad zabytkiem oraz prawidłowe prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich i robót budowlanych. Osoba przystępująca do przetargu powinna nie tylko wiedzieć, że obiekt jest wpisany do rejestru zabytków, ale także powinna mieć świadomość jakie z tego faktu wynikają ograniczenia i obowiązki. Musi wiedzieć ,że ochronie podlega nie tylko bryła i wygląd elewacji, ale także i układ wnętrza budynku i zachowane elementy wyposażenia, a także obszar objęty wpisem. Musi mieć świadomość, że nie jest możliwa swobodna adaptacja budynku na dowolny cel, gdyż nie każda funkcja możliwa jest do wprowadzenia w obiekcie zabytkowym. Tylko nabywca świadomy w pełni ewentualnych ograniczeń może sprawować należyłą opiekę nad zabytkiem.

Zgodnie 28 ust. 1 pkt. 4 Ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U z 2021r.,poz. 710 ) właściciel lub posiadacz zabytku wpisanego do rejestru zabytków lub ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków jest zobowiązany zawiadomić wojewódzkiego konserwatora zabytków o zmianach dotyczących stanu prawnego zabytku nie później niż w terminie miesiąca od dnia ich wystąpienia lub powzięcia o nich wiadomości. W przypadku nie dopełnienia ww. obowiązku zgodnie z art. 107a ust. 1 właściciel lub posiadacz zabytku podlega karze pieniężnej w wysokości od 500- 2000 zł.

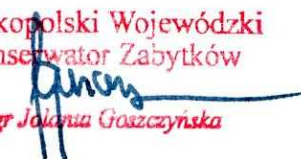
Otrzymują:

1. adresat.
2. a/a JG

Do wiadomości:

1. Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków  
W Poznaniu  
Delegatura w Pile

Wielkopolski Wojewódzki  
Konserwator Zabytków

  
mgr Jolanta Goszczyńska