

**Janusz PEŁCZYŃSKI<sup>1</sup>**  
**Bartłomiej TOMKOWICZ<sup>2</sup>**

## **ZAGADNIENIA ETAPU WSTĘPNEGO ZMIANY SPOSOBU UŻYTKOWANIA STRYCHÓW W STREFIE ŚRÓDMIEJSKIEJ NA CELE MIESZKALNE NA PRZYKŁADZIE WYBRANYCH KAMIENIC W RZESZOWIE**

Jednym z popularnych sposobów pozyskiwania nowych powierzchni użytkowych w centrach miast jest adaptacja strychów kamienic. Zainteresowanie wzbudza możliwość wytworzenia mieszkań o niepowtarzalnym, indywidualnym charakterze przy stosunkowo niskich nakładach finansowych. Jak się jednak okazuje proces pozyskania i przekształcenia strychu okazać się może długotrwały, a przede wszystkim złożony. Już sam etap wstępny, poprzedzający właściwą adaptację wymaga wielu działań rozpoznawczych i formalnych. Zagadnienie omówiono na tle trzech przykładów adaptacji czterokondygnacyjnych kamienic w Rzeszowie, różniących się pod względem wymagań konserwatorskich: kamienicy przy ul. Kraszewskiego 1 leżąca w strefie ochrony konserwatorskiej, kamienicy przy pl. Śreniawitów 2 wpisaną do ewidencji zabytków i kamienicy przy ul. Grodzisko 3 wpisaną do rejestru zabytków. W artykule przedstawiono krótki opis i rysunki inwentaryzacyjne wybranych kamienic. Przedstawione zostały zagadnienia formalno-prawne etapu wstępnego zmiany sposobu użytkowania strychów na cele mieszkalne. Omówiono uwarunkowania prawne w zakresie trybu postępowania, formy i zakresu uzyskania zgody właścicieli na adaptację strychu. Podjęto kwestię zakresu niezbędnych prac inwentaryzacyjnych oraz koniecznych ekspertyz technicznych; rzetelna ocena i diagnoza stanu istniejącej struktury zarówno konstrukcyjnej jak i instalacyjnej ma zasadniczy wpływ na przyjęcie właściwego kierunku postępowania i przewidywanych rozwiązań - zarówno pod względem formalnym jak i projektowym. Przedstawiono kwestie związane ze sformułowaniem wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy oraz zwrócono uwagę na istotne aspekty zapisów decyzji. Odniesiono się do kwestii ustalenia wymagań konserwatorskich na wstępnym etapie inwestycji.

**Słowa kluczowe:** adaptacja, proces inwestycyjny, wymagania formalno-prawne

---

<sup>1</sup> Adres do korespondencji: Janusz Pełczyński, Politechnika Rzeszowska, tel.: 17 865 1691, jpe@prz.edu.pl

<sup>2</sup> Bartłomiej Tomkowicz, Politechnika Rzeszowska, tel.: 17 865 1042, barttomk@prz.edu.pl

## 1. Wprowadzenie

Adaptacja strychów istniejących budynków na cele mieszkaniowe jest wciąż wykorzystywanym sposobem pozyskiwania nowych powierzchni użytkowych w obszarach istniejącej zabudowy. Zwłaszcza w centrach miast, gdzie możliwości lokalizacji nowych inwestycji są znacząco ograniczone a koszt ich prowadzenia jest wysoki, adaptacja istniejących powierzchni strychów, wydaje się być szczególnie atrakcyjna. Działanie takie jest korzystne również pod względem architektonicznym i urbanistycznym, ponieważ często umożliwia poprawę techniczną i wizualną budynków oraz rozwinięcie istniejącego programu funkcjonalnego, co z reguły podnosi wartość danego obszaru miejskiego.

Pomimo wrażenia względnej prostoty, adaptacja strychów kamienic nie jest jednak zadaniem łatwym. Pod wieloma względami - zarówno od strony formalno-prawnej, projektowej jak i wykonawczej adaptacja strychu jest zadaniem bardziej złożonym i specyficznym niż przeciętna budowa. Etap wstępny, poprzedzający właściwą adaptację, wymaga wielu działań rozpoznawczych i formalnych, których przeprowadzenie jest niezbędne dla określenia uwarunkowań i możliwości przeprowadzenia adaptacji.

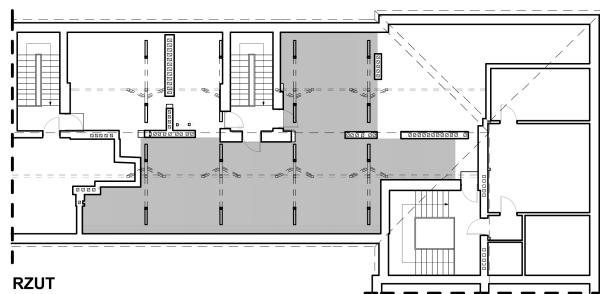
## 2. Charakterystyka wybranych kamienic

Do zilustrowania problematyki adaptacji wybrano trzy przykłady czterokondygnacyjnych kamienic w Rzeszowie, różniących się pod względem wymagań konserwatorskich: kamienicę przy ul. Kraszewskiego 1 leżącą w strefie ochrony konserwatorskiej, kamienicę przy pl. Śreniawitów 2 wpisaną do ewidencji zabytków i kamienicę przy ul. Grodzisko 3 wpisaną do rejestru zabytków. Poniżej przedstawiony został krótki opis tych budynków.

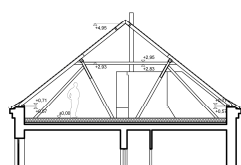
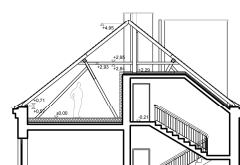
### 2.1. Kamienica przy ul. Kraszewskiego 1

Przedmiotowy wielorodzinny budynek mieszkalny, został wybudowany w latach 50-tych XX wieku. Budynek posiada trzy kondygnacje mieszkalne oraz podpiwniczenie. Dach wysoki, dwuspadowy o konstrukcji drewnianej i kącie nachylenia połaci  $38^\circ$  przekrywa poddasze będące czwartą kondygnacją nadziemną. Konstrukcję budynku stanowią ściany nośne murowane z cegły pełnej w układzie podłużnym i poprzecznym oparte na ławach żelbetowych. Stropy wykonano jako gęstożebrowe prefabrykowane DMS z rozstawem belek stropowych 65 cm. Ścianki kolankowe poddasza mają wysokość ok. 60 cm, zaś wzniesienie kalenicy wynosi 5,15 m ponad poziom podłogi strychu.

Budynek znajduje się w strefie konserwatorskiej dotyczącej ochrony układu urbanistycznego i adaptacja strychu budynku nie podlega uzgodnieniu z Konserwatorem zabytków.

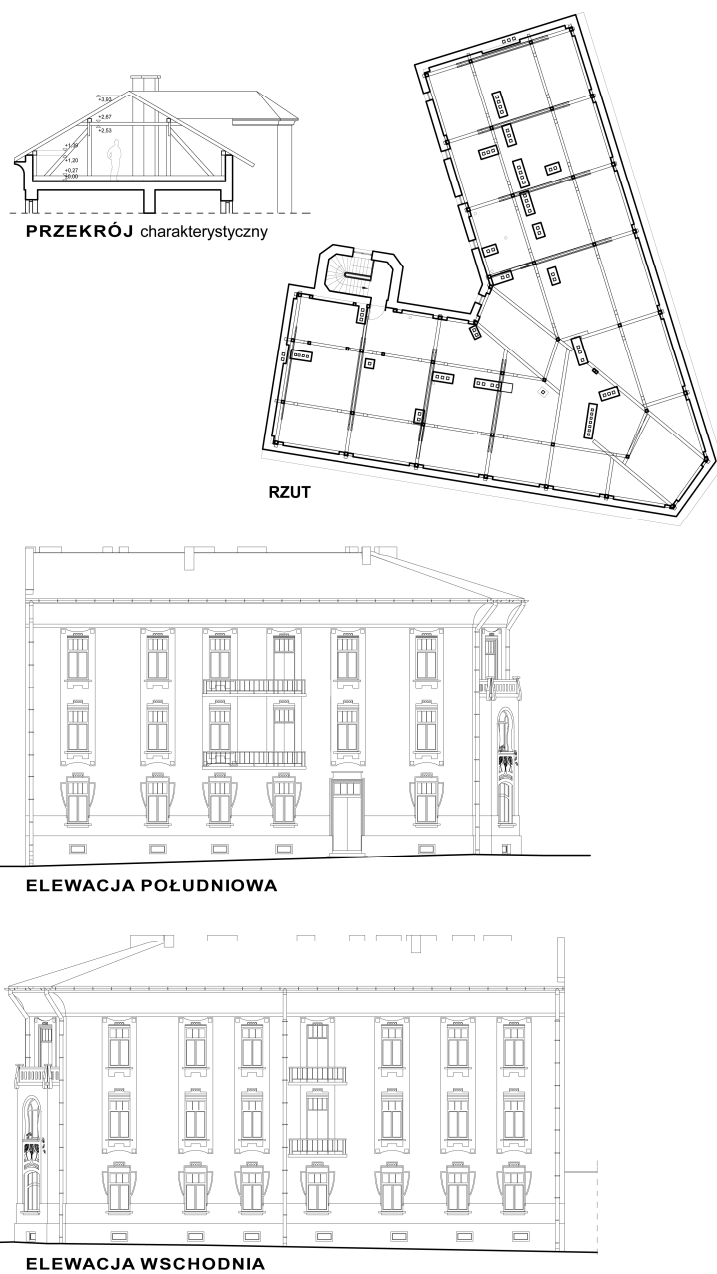
**RZUT**

kolorem szarym zaznaczono powierzchnię przeznaczoną do adaptacji

**PRZEKRÓJ** charakterystyczny**PRZEKRÓJ** przez klatkę schodową**ELEWACJA PÓŁNOCNA** (frontowa)**ELEWACJA POŁUDNIOWA** (od podwórza)

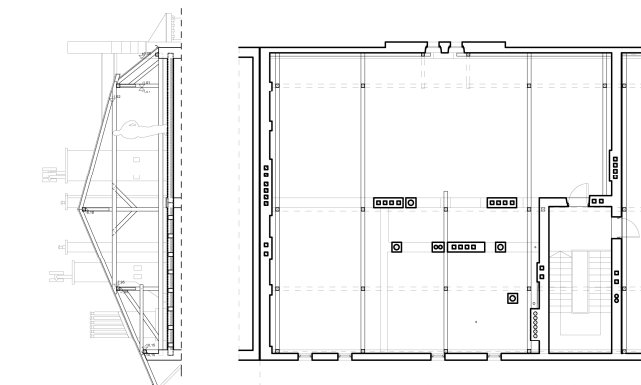
Rys. 1. Kamienica przy ul. Kraszewskiego 1, stan przed adaptacją - rzut i przekroje strychu, elewacje frontowa i od podwórza

Fig. 1. The building at 1 Kraszewskiego Street, state before conversion - floor plan and cross-sections of the loft, front and back elevation

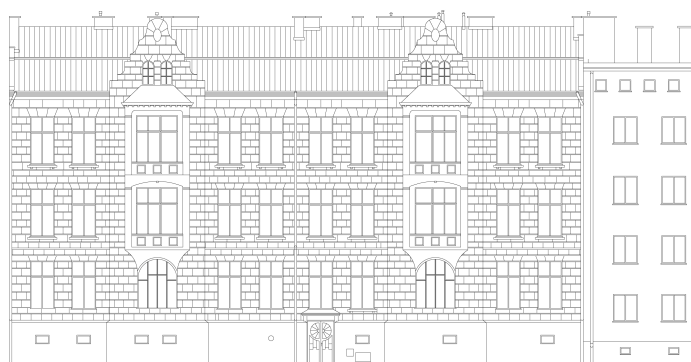


Rys. 2. Kamienica przy pl. Śreniawitów 2, stan przed adaptacją - rzut i przekrój strychu, elewacje południowa i wschodnia

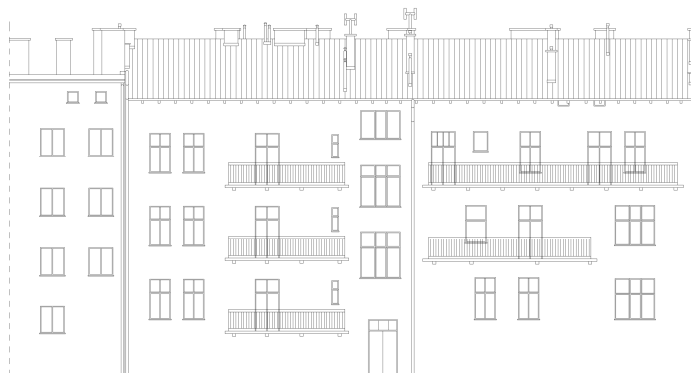
Fig. 2. The building at 2 Śreniawitów Square, state before conversion - floor plan and cross-section of the loft, south and east elevation



RZUT I PRZEKRÓJ CZĘŚCI PRZEZNACZONEJ DO ADAPTACJI



ELEWACJA PÓŁNOCNA (frontowa)



ELEWACJA POŁUDNIOWA (od podwórza)

Rys. 3. Kamienica przy ul. Grodzisko 3, stan przed adaptacją - rzut i przekrój strychu, elewacje północna i południowa

Fig. 3. The building at 3 Grodzisko Street, state before conversion - floor plan and cross-section of the loft, front and back elevation

## **2.2. Kamienica przy pl. Śreniawitów 2**

Kamienica zlokalizowana w bezpośrednim sąsiedztwie zamku Lubomirskich, zaprojektowana została w stylu secesyjnym, w duchu secesji geometrycznej z motywami floralnymi. Wzniesiona została w latach 1909 - 1910 jako budynek narożny oparty na rzucie litery V. Jest budynkiem wysokim, eksponowanym i dominującym nad najbliższym otoczeniem, o trzech mieszkalnych kondygnacjach nadziemnych, podpiwniczonym. Dach poddasza stanowiącego czwartą kondygnację jest dwuspadowy, wysoki, konstrukcja więźby dachowej płatwiowo-kleszczowa ze ściankami kolankowymi. Konstrukcję budynku oparto na ścianach nośnych w układzie podłużnym murowanych z cegły. Nad piwnicą zastosowano strop Kleina, nad parterem i pierwszym piętrzem strop żelbetowy, nad drugim piętrzem strop drewniany.

Budynek jest wpisany do ewidencji zabytków, posiada bogaty wystrój elewacyjny z oryginalnymi elementami wykończenia m.in. ryzalitami, obramieniami otworów okiennych i drzwiowych, gzymsem koronującym elewacje, zewnętrzną stolarką drzwiową z secesyjną metaloplastyką, elementami sztukatorskimi we wnętrzach.

## **2.3. Kamienica przy ul. Grodzisko 3**

Okazała kamienica wzniesiona została w 1925 r. jako użytkowo-mieszkalna, podpiwniczona, o trzech kondygnacjach mieszkalnych i czwartą kondygnacją strychową. W rzucie jest budynkiem na planie prostokąta z jedną przelotową klatką schodową, z fasadą posiadającą bogatą kreację architektoniczną. Charakterystycznymi elementami elewacji frontowej są dwa ryzality z loggiami w przestrzeni 2 i 3 kondygnacji z ozdobnym zwieńczeniem, a także boniowania i gzymsy nad 1 i 3-cią kondygnacją. Elewacja południowa (od podwórza) jest uboga w detale, jej wartość architektoniczna jest znikoma. Budynek został przekryty dachem asymetrycznym o konstrukcji drewnianej płatwiowo-kleszczowej. Konstrukcja budynku oparta jest na ścianach nośnych w układzie podłużnym murowanych z cegły. Zasadnicze stropy międzykondygnacyjne są drewniane, klatkę schodową wykonano z żelbetu.

Kamienica jest wpisana do rejestru zabytków – wpis do rejestru zabytków nr rej. A-934 z dnia 17.12.1975 r.

## **3. Zagadnienia formalno-prawne etapu wstępnego zmiany sposobu użytkowania strychów na cele mieszkalne**

### **3.1. Forma i zakres zgody właściciela na adaptację**

Jednym z pierwszych kroków po podjęciu decyzji o przystąpieniu do adaptacji jest uzyskanie zgody właścicieli budynku na przekształcenie strychu na cele mieszkalne. Do rzadkości należą sytuacje, gdy kamienica posiada jednego

właściciela. Z reguły mamy do czynienia ze wspólnotami mieszkaniowymi, gdzie decyzje podejmowane są w drodze uchwały właścicieli lokali. Sposób podjęcia uchwały zależy od wielkości nieruchomości. W przypadku nieruchomości o liczbie lokali większej niż siedem zgoda na adaptację (jako czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu) wymaga uchwały właścicieli podjętej większością głosów liczoną według wielkości ich udziałów w nieruchomości [1]. Jeżeli liczba lokali nie jest większa niż siedem, do zarządu nieruchomością wspólną mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności. Zgodnie z nimi wymagana jest zgoda wszystkich współwłaścicieli lub w przypadku braku zgody wszystkich właścicieli możliwe jest rozstrzygnięcie sądu na wniosek co najmniej połowy właścicieli.

Obowiązujący w Polsce stan prawny nie pozwala na zakup powierzchni strychowej przeznaczonej do adaptacji, gdyż nie stanowi ona lokalu w rozumieniu ustawy [1]. Możliwe jest natomiast nabycie prawa do wykonania nadbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania nieruchomości wspólnej oraz do zakupu lokalu powstałego w wyniku wymienionych działań. W praktyce podejmowana jest w tym zakresie notarialnie potwierdzona uchwała wspólnoty, w której określa się zasadnicze prawa i obowiązki stron.

Ważnym elementem uchwały jest udzielenie przez właścicieli zgody na rozbudowę wewnętrznych instalacji budynku oraz jeżeli jest to możliwe zgoda na lokalizację miejsc postojowych na terenie działki. Zgoda w sprawie rozbudowy instalacji będzie mieć raczej charakter ogólny, umożliwiający podejmowanie inwestycji instalacyjnej w częściach wspólnych budynku. Ze względu na potrzeby prawidłowego rozwiązania układu funkcjonalnego projektowanych lokali, zgoda na rozbudowę instalacji w obszarze części wspólnych budynku może się okazać niewystarczająca i konieczne będzie uzyskanie zgody właścicieli konkretnych lokali na poprowadzenie instalacji przez ich mieszkania. Ostateczny dostęp do mediów uwarunkowany jest również zgodą ich dysponentów, od których wymagane jest uzyskanie oświadczenia o zapewnieniu dostawy i odbioru mediów. Na tym etapie może się okazać, że istniejąca infrastruktura jest niewystarczająca i wymaga oprócz rozbudowy samej instalacji także przebudowy przyłączy. Przykładem takiej sytuacji jest budynek przy ul. Kraszewskiego, gdzie wielkość istniejącego przyłącza wodociągowego wskazywała na konieczność jego rozbudowy w celu zasilenia nowych lokali. Ostatecznie okazało się, że nie jest to konieczne, ale można to było stwierdzić dopiero po zinventaryzowaniu całości istniejących w budynku przyborów i punktów poboru wody.

Praktycznym zapisem uchwały, ułatwiającym całość dalszego postępowania, jest udzielenie inwestorowi pełnomocnictwa do występowania o wszelkie potrzebne zgody i decyzje organów administracyjnych, bądź dostawców mediów w zakresie adaptacji strychu, przede wszystkim o pozwolenie na budowę i zmianę sposobu użytkowania oraz zaświadczenia o samodzielności lokalu. Bardzo praktyczne będzie też udzielenie przez wspólnotę zgody dla zarządcy

nieruchomości do podjęcia czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu - ustanowienia odrębnej własności powstałego lokalu i rozporządzenie tym lokalem, czyli zawarcia aktu notarialnego sprzedaży go na rzecz inwestora po zakończeniu inwestycji, wraz ze zmianą wysokości udziałów w nieruchomości.

### **3.2. Kwerenda archiwalna, inwentaryzacja, ekspertyzy techniczne**

Na początku całego procesu niezbędne jest odbycie wizji lokalnej z udziałem projektanta w celu dokonania weryfikacji przydatności poddasza oraz zidentyfikowania uwarunkowań formalnych i technicznych jego adaptacji. Warto też pozyskać materiały archiwalne dotyczące przebudowywanej kamienicy, o ile takowe istnieją. Źródłem informacji mogą być zasoby zarządcy nieruchomości, jej właścicieli lub konserwatora zabytków. Konserwator zobowiązany jest właścicielowi lub posiadaczowi zabytku nieruchomego do nieodpłatnego udostępnienia do wglądu i wykonania niezbędnych odpisów posiadaną przez siebie dokumentację tego zabytku [3]. W przypadku budynków wpisanych do rejestru, osoba zamierzająca realizować roboty budowlane lub choćby tylko planująca zmianę sposobu korzystania z tego zabytku, musi niezależnie od uzyskania innych dokumentów otrzymać na takie działania pozwolenie wojewódzkiego konserwatora zabytków. Wojewódzki konserwator zabytków może uzależnić wydanie pozwolenia od przeprowadzenia na koszt wnioskodawcy niezbędnych badań konserwatorskich, architektonicznych lub archeologicznych. W związku z tym warto już na wstępie inwestycji poznać istniejącą u konserwatora dokumentację oraz ewentualne potrzeby jej uzupełnienia.

Niezależnie od wymagań konserwatora, dla celów projektowych konieczne jest przeprowadzenie lub zweryfikowanie istniejącej inwentaryzacji strychu. Zakres inwentaryzacji musi obejmować układ przestrzenny strychu, konstrukcję stropu i więźby dachowej oraz rozmieszczenie instalacji. Powinien też obejmować niższe kondygnacje wraz z klatką schodową. Rzetelna ocena i diagnoza stanu istniejącej struktury zarówno konstrukcyjnej, jak i instalacyjnej ma zasadniczy wpływ na przyjęcie właściwych rozwiązań projektowych; późniejsze zmiany na etapie realizacji mogą wymagać sporządzania opracowań projektowych zamiennych oraz uzyskiwania kolejnych zgód od właścicieli nieruchomości. Inwentaryzacja budynku może wykazać potrzebę wykonania przebudowy klatki schodowej lub wejścia do budynku w celu spełnienia obecnych wymagań pożarowych i ewakuacyjnych. W przypadku jakichkolwiek różnic w rozwiązaniu tych elementów w stosunku do obecnych wymagań w grę wchodzi tylko dwa rozwiązania: przebudowa tych elementów w celu dostosowania do obecnych przepisów lub spełnienie wymagań warunków technicznych w inny sposób na podstawie ekspertyzy technicznej rzeczoznawcy budowlanego oraz rzeczoznawcy do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych. W ekspertyzie przedstawia się rozwiązania zamienne, które mają zapewnić bezpieczeństwo pożarowe w zakresie ewakuacji ludzi lub odporności pożarowej przegród budowlanych.

nych. Ekspertyza musi zostać uzgodniona przez Wojewódzkiego Komendanta Państwowej Straży Pożarnej. Rozwiązania zamiennie dopuszczone ekspertyzą mogą pozwolić na realizację inwestycji bez konieczności, nieproporcjonalnej do zasadniczego celu inwestycji, przebudowy budynku.

Formalnie wymaganym i praktycznie niezbędnym elementem przyszłego projektu przebudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania istniejącego obiektu jest ekspertyza konstrukcyjna określająca stan konstrukcji budynku oraz jej przydatność do adaptacji. O ile przeniesienie dodatkowych obciążeń budynku na grunt nie jest zazwyczaj problemem, to nośność stropu nad ostatnią kondygnacją bywa niewystarczająca i wymaga podjęcia odpowiednich działań projektowych. Podobnie więźba dachowa z reguły wymaga przebudowy i dostosowania do obecnych wymagań. We wszystkich omawianych kamienicach zarówno strop nad ostatnią kondygnacją jak i więźba dachowa wymagały wzmocnienia lub zaprojektowania nowych konstrukcji.

W przypadku zauważenia objawów biologicznego porażenia elementów struktury budowlanej strychu należy także zasięgnąć opinii mykologa. W kamienicy przy ul. Grodzisko 3 ekspertyza mykologiczno-konstrukcyjna wykazała zły stan niemal wszystkich elementów nośnych więźby porażonej przez owady i grzyby (spuszczel, kołatek, wroślak rzędowy) wymuszając wymianę więźby dachowej.

### 3.3. Decyzja o warunkach zabudowy

Podstawowym dokumentem regulującym możliwość adaptacji pod względem formalno-administracyjnym jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego albo w przypadku jego braku decyzja o warunkach zabudowy. Wobec powszechnego braku planów najczęściej konieczne jest uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy.

Z uwagi na istniejącą funkcję budynku oraz względnie ograniczony zakres inwestycji z reguły nie ma przeszkód do wydania decyzji zezwalającej na zmianę sposobu użytkowania strychu. Zmiana sposobu użytkowania może nastąpić poprzez przebudowę, tj. wykonanie robót budowlanych, w wyniku których następuje przekształcenie obiektu bez zmiany jego charakterystycznych parametrów takich, jak: kubatura, powierzchnia, zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji [2]. Jeżeli jednak nie ma przeszkód natury konserwatorskiej czy architektonicznej, możliwości uzyskania atrakcyjnej przestrzeni poddasza znacznie zwiększają się przy podniesieniu dachu i jego przebudowie. Dlatego, również w celu uniknięcia trudności interpretacyjnych przy wydawaniu pozwolenia na budowę co do formalnego zakresu inwestycji określonego w decyzji o warunkach zabudowy, korzystne jest objęcie przedmiotem wniosku o warunki zabudowy możliwie szerokiego katalogu prac budowlanych w tym nadbudowy czy nawet rozbudowy. W zasadzie w tytule decyzji najlepiej jest wymienić szczegółowo możliwość zmiany geometrii, wysokości ścianek

kolankowych i kąta nachylenia dachu, wprowadzenia lukarn, okien dachowych, balkonu, loggii, tarasu oraz wyodrębnienia kolejnej kondygnacji budynku.

Wymogiem formalnym określonym w decyzji o warunkach zabudowy jest zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla projektowanych mieszkań. Dla zmiany sposobu użytkowania strychu na cele mieszkalne w Rzeszowie w strefie śródmiejskiej przyjmowany jest zazwyczaj się współczynnik 1,0 miejsca na lokal. Zorganizowanie nowych stanowisk postojowych nie jest łatwe zwłaszcza w gęstej tkance śródmiejskiej. Warunki techniczne nakładają szereg ograniczeń w postaci obowiązku zachowania odległości miejsc postojowych od okien pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, granic działki budowlanej, czy placów zabaw dla dzieci [4]. Przepisy nie dopuszczają zbliżenia miejsc postojowych do granicy działki nawet wówczas, gdy po jej drugiej stronie również znajduje się parking. Dlatego wymaganie dotyczące koniecznej liczby miejsc postojowych może być krytyczne dla realizacji inwestycji. Najlepsza pod tym względem okazała się sytuacja w przypadku budynku przy ul. Grodzisko 3 - układ zabudowy i przestronne podwórze pozwoliły na wydzielenie dodatkowych miejsc postojowych. W przypadku braku takiej możliwości zachodzi konieczność rozważenia budowy nowych miejsc postojowych na działkach sąsiednich lub wydzierżawienie istniejących w sąsiedztwie prywatnych lub ogólnodostępnych miejsc postojowych. Możliwość taką musi przewidywać decyzja o warunkach zabudowy o czym trzeba pamiętać na etapie jej wydawania. W przypadku budynku przy Śreniawitów 2, gdzie istniejący układ zabudowy i gabaryt działki uniemożliwiały zaprojektowanie na jej powierzchni choćby jednego nowego miejsca postojowego, możliwość zapewnienia miejsc postojowych poza działką stało się warunkiem realizacji inwestycji.

Dbłość o przewidzenie w decyzji o warunkach zabudowy możliwości zastosowania nawet potencjalnie potrzebnych rozwiązań jest o tyle istotna, że w postępowaniu administracyjnym wydawania decyzji dwu a nawet trzykrotnie zawiadamia się właścicieli budynku i wszystkich właścicieli nieruchomości sąsiednich, choćby ich interes prawny w sposób oczywisty był żaden. Przy dużej liczbie stron postępowania cała procedura trwa wiele miesięcy, a możliwe trudności w prawidłowym zawiadomieniu stron przy nieuregulowanych sytuacjach majątkowych nieruchomości, mogą sprawić że wydanie decyzji będzie trwać nawet lata. Wobec takich okoliczności raz uzyskana decyzja posiada szczególną wartość i potrzeba jej zmiany nie wzbudza entuzjazmu.

### **3.4. Wymagania konserwatorskie**

W strefie śródmiejskiej znaczna część obiektów i obszarów objęta jest ochroną konserwatorską. W przypadku chronionych budynków decyzja o warunkach zabudowy musi zostać uzgodniona przez właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków. W ogólnym ujęciu zadaniem organu ochrony zabytków jest zadbanie żeby zamierzenie inwestycyjne nie spowodowało uszczerbku

dla chronionych wartości zabytku. Warto przy tym zaznaczyć, iż wartości te nie są zawsze jednakowe. W przypadku, gdy planowana jest przebudowa budynku indywidualnie wpisanego do rejestru lub ewidencji, kompetencje organu konserwatorskiego są bardzo szerokie i dotyczą w zasadzie substancji całego obiektu. Natomiast, jeżeli zamierzenie dotyczy obiektu położonego w ramach chronionego układu urbanistycznego, wojewódzki konserwator zabytków musi jedynie odnieść się do kwestii związanych z chronionym układem urbanistycznym. W sposób naturalny im bardziej wartościowy obiekt, tym wymagania konserwatorskie mogą mieć szerszy zakres. Jak pokazuje praktyka znaczenie przy ustalaniu wytycznych konserwatorskich ma przede wszystkim specyfika obiektu i jego indywidualny charakter. Choć formalnie można by było się spodziewać, że zakres wymagań konserwatorskich związanych z budynkami znajdującymi się w ewidencji powinien być mniejszy niż tych ujętych w rejestrze, w praktyce oczekiwania jakie sformułował urząd ochrony zabytków wobec kamienicy przy pl. Śreniawitów (budynek ewidencyjny) okazały się bardziej złożone niż w przypadku budynku przy ul. Grodzisko 3 znajdującego się w rejestrze zabytków. Przy pl. Śreniawitów konserwator rozważał m.in. wymóg wybudowania całkiem nowej klatki schodowej. Powodem wystosowania takiego warunku było dążenie do zachowania historycznej klatki schodowej wraz ze sztukaterią na zwieńczeniu istniejących schodów wachlarzowych. Ostatecznie, w toku ustaleń z projektantem, konserwator zgodził się na transfer wartościowego zdobienia umożliwiając tym samym adaptację strychu bez wymogu realizacji zabiegów podważających możliwość realizacji inwestycji. Indywidualny charakter problematyki obrazuje także zakres wymagań wystosowany dla zabytku rejestrowego przy ul. Grodzisko 3, w którym konserwator nakazał jedynie zachować układ elewacji frontowej, ale dopuszczając wstawienie okien połaciowych, oraz wyremontować więźbę. Postulat przebudowy dachu w części południowej nie wzbudził natomiast zastrzeżeń, co okazało się zupełnie wystarczającym dla prawidłowego i w pełni optymalnego ukształtowania funkcji na etapie projektu adaptacji.

Dlatego jeszcze przed wydaniem decyzji o warunkach zabudowy właściwym jest podjęcie kontaktu z urzędem ochrony zabytków w kwestii wymagań konserwatorskich w stosunku do obiektu. Może to odbyć się w trybie art. 27 ustawy o ochronie zabytków [3] w formie pisemnych zaleceń konserwatorskich. Pominięcie na tym etapie rozmów z konserwatorem może skutkować znacznymi ograniczeniami inwestycji w decyzji o warunkach zabudowy wynikającymi z braku pewności organu konserwatorskiego co do zamiarów inwestora.

#### **4. Podsumowanie**

Problematyka etapu wstępnego zmiany sposobu użytkowania strychu na cele mieszkalne jest złożona i wielowątkowa, zwłaszcza w strefie śródmiejskiej. Skuteczne przeprowadzenie adaptacji strychu wymaga dobrej znajomości za-

gadnień technicznych, projektowych, prawnych i administracyjnych. Konieczne jest podjęcie kompleksowej analizy konkretnego przypadku już w fazie wstępnej, najlepiej przy udziale doświadczonego architekta. W całym procesie inwestycyjnym występuje bowiem szereg czynników, które mają istotny wpływ na możliwość i sposób prowadzenia adaptacji a których prawidłowe rozpoznanie będzie miało znaczący wpływ na całą inwestycję.

### Literatura

- [1] Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.
- [2] Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane
- [3] Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami
- [4] Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

## ISSUES OF PRELIMINARY PHASE THE LOFT CONVERSION IN DOWNTOWN BY EXAMPLES OF SELECTED TENEMENTS IN RZESZÓW

### Summary

One of the popular ways of acquiring new usable space in city centers is an adaptation loft buildings. Interest is the ability to produce flats with a unique, individual character at relatively low cost. As it turns out the process of acquiring and converting the loft can be long, especially complex. Already the preliminary stage, before conversion itself, requires a lot of reconnaissance and formal actions.

The issue is discussed on the background of the three examples of adaptations four-storey townhouses in Rzeszów, which differ in terms of the requirements conservation of monuments: tenement at 1 Kraszewski Street lying in the zone of conservation protection, tenement at 2 Śreniawitów Square entered in the records of monuments and tenement at 3 Grodzisko Street entered in the register of monuments. The article presents a brief description and inventory drawings of selected buildings.

Shown the issues of formal and legal steps of preliminary stage of the loft conversion, juridical aspects of course of action, form and scope of the consent of the owners to adapt the attic. Raise an issue of needed inventory and the necessary technical expertise; Presents issues related to the formulation of an application for a zoning permit, and highlights the important aspects of the provisions of the decision. Reference was made to the issue of determining preservationist requirements at the initial stage of an investment.

**Keywords:** adaptation, investment process, formal and legal requirements

DOI:10.7862/rb.2014.107

*Przesłano do redakcji: 24.11.2014 r.*

*Przyjęto do druku: 18.12.2014 r.*