



WOJEWÓDZKI URZĄD OCHRONY ZABYTEKÓW WE WROCŁAWIU

PZM Sp. z o.o.
ul. Władysława Łokietka 11, 50-243 Wrocław
tel. (71) 322 02 83, (71) 395 80 19
dwkz@dwkz.pl
Adres ADE: AE-PL-97577-19299-IRUIH-22



wpł. dnia 2026-03-18

WZN.5183.724.2026.WG
RPW/12143/2026-1P

Wrocław, 16.03.2026 r.

L. dz. 043

Prywatny Zarząd Mieszkaniami Sp. z o.o.
ul. Sępa-Szarzyńskiego 62-66
50-334 Wrocław

Dotyczy: ocieplenie elewacji budynku przy ul. **Skłodowskiej-Curie 38** we Wrocławiu.

W odpowiedzi na Państwa pismo z dnia 02.03.2026 r. (data wpływu: 06.03.2026 r.) w sprawie wydania opinii konserwatorskiej dla możliwości wykonania ocieplenia elewacji budynku przy ul. Skłodowskiej-Curie 38 we Wrocławiu, proszę przyjąć następujące stanowisko konserwatorskie.

Przedmiotowy budynek przy ul. Skłodowskiej-Curie 38 we Wrocławiu został ujęty jednostkowo w gminnej ewidencji zabytków, przyjętej zarządzeniem nr 12549/14 Prezydenta Wrocławia z dnia 24 listopada 2014 r. w sprawie założenia gminnej ewidencji zabytków Wrocławia, zmienionym Zarządzeniem nr 1549/24 Prezydenta Wrocławia z dnia 17 grudnia 2024 r., a także znajduje się w granicach historycznego układu urbanistycznego Placu Grunwaldzkiego, stanowiącego część Śródmieścia we Wrocławiu, objętego tą samą formą ochrony.

Przedmiotowy budynek, zgodnie z art. 3 pkt 1 i 2 w związku z art. 6 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami stanowi zabytek, czyli nieruchomość będąca dziełem człowieka lub związaną z jego działalnością i stanowiącą świadectwo minionej epoki bądź zdarzenia, której zachowanie leży w interesie społecznym ze względu na posiadaną wartość historyczną, artystyczną lub naukową. Natomiast w myśl art. 3 pkt 12 w związku z art. 6 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy, przedmiotowy obszar spełnia definicję zabytku rozumianego jako historyczny układ urbanistyczny, czyli przestrzenne założenie miejskie, zawierające zespoły budowlane, pojedyncze budynki i formy zaprojektowanej zieleni, rozmieszczone w układzie historycznych podziałów własnościowych i funkcjonalnych, w tym ulic lub sieci dróg.

Przedmiotowy budynek wybudowany został w drugiej poł. lat 30-tych XX w, w stylu międzywojennego modernizmu, jako kamienica mieszkalna. Budynek w konstrukcji tradycyjnej, murowany z cegły i otynkowany, przykryty dachem dwuspadowym w układzie kalenicowym, krytym dachówką ceramiczną tzw. karpiówką, w kolorze ceglastym matowym, układaną w koronkę. Elewacja frontowa siedmioosiowa z płytkim ryzalitem w dwóch osiach skrajnych od lewej strony. Na wyraz plastyczny elewacji frontowej, poza wspomnianą kompozycją składają się: cokół wykonany z tynku szlachetnego, cementowy, rozglifiony portal drzwi wejściowych ze zwornikiem, gzyms miedzykondygnacyjny ponad partią przyziemia, gzyms koronujący, opaski okienne, w tym podwójne w oknach ryzalitu, płytki którymi wykończono partię przyziemia (poza ryzalitem) itp. Pierwotnie zwornik portalu wejściowego służył za podstawę, na której ustawiona była jakaś rzeźba lub inny element

dekoracyjny, usunięty w okresie powojennym. Elewacja tylna rozdzielona półokrągłą partią klatki schodowej, posiada cokół z tynku szlachetnego, prosty portal wejścia i gzyms koronujący. Forma budynku nie została do tej pory istotnie zmieniona, zachowując zasadnicze elementy kompozycji i detalu. Przedmiotowy budynek zlokalizowany jest w zabudowie pierzejowej i ze względu na ujęcie terenu w gminnej ewidencji zabytków oraz fakt, że sąsiednie kamienice także są zabytkowe, konieczne jest rozpatrywanie obiektu również w szerszym kontekście, a co za tym idzie – jako element większej całości jaką stanowi pierzeja, w której się znajduje.

W związku z powyższym, po analizie wniosku proszę przyjąć następujące stanowisko konserwatorskie.

W zakresie termomodernizacji budynku zaznaczyć należy, że zgodnie z wytycznymi Generalnego Konserwatora Zabytków dot. ochrony wartości dziedzictwa kulturowego w procesie poprawy charakterystyki energetycznej budowli zabytkowych z dnia 28.02.2020 r., przed podjęciem decyzji o ewentualnej termomodernizacji obiektu zabytkowego, jej metodzie i materiałach, wskazane jest przeprowadzenie audytu energetycznego obiektu wraz z oceną źródeł i stopnia zawilgocenia ścian.

Zalecane jest zapoznanie się z opracowaniem dotyczącym możliwości termomodernizacyjnych budynków zabytkowych ze szczególnym uwzględnieniem docieplenia przegród pionowych autorstwa dr inż. Agnieszki Kaliszuk-Wieteckiej wraz z zespołem (dostępne bezpłatnie w Internecie, pod linkiem: https://konserwator.nid.pl/media/procedure_standard/opracowanie-dot-zasad-termomodernizacji-budynko-w-zabytkowych.pdf), w którym sprecyzowano, że pierwszym krokiem przy procesie ocieplania budynku zabytkowego powinna być ocena funkcjonowania systemu wentylacji. Z analizy stanu faktycznego w przedmiotowej sprawie wynika, że w budynku stolarka okienna wymieniona została na nową, szczelną, wykonaną z ahistorycznego materiału (PCV), która prawdopodobnie blokuje przedostawanie się świeżego powietrza do wnętrza obiektu. Szczelna stolarka okienna jest jedynym z czynników, omawianych ww. publikacji, prowadzących do mniejszej wymiany powietrza wewnątrz budynku. W przypadku źle działającego systemu wentylacji konsekwencją może być wzrost wewnątrz obiektu wilgotności powietrza, stężenia CO₂ oraz innych czynników chorobotwórczych, w tym wystąpienie problemów mikologicznych. Poprawa warunków wilgotnościowych w budynku (np. poprzez naprawę niesprawnego systemu wentylacji) może też sama w sobie przyczynić się do poprawy komfortu cieplnego jego mieszkańców.

Ponadto zaznaczyć należy, że w celu poprawy własności termicznych budynku zaleca się w pierwszej kolejności docieplenie dachu i/lub stropów, zwłaszcza nad najwyższą kondygnacją, dokonanie przeglądu i stosowanych modernizacji instalacji wentylacyjnej (o czym wyżej) i grzewczej oraz rozważenie wymiany stolarki okiennej (którą przy okazji warto ujednolicić, zgodnie ze wzorcami historycznymi), gdyż w obiektach historycznych są to główne obszary strat ciepła (często nawet ok. 70%).

W przypadku elewacji frontowej, nie dopuszcza się jej docieplenia zewnętrzną warstwą termoizolacyjną (styropian, wełna itp.), gdyż zaburzyłoby to zachowane, historyczne proporcje budynku i kompozycję plastyczną elewacji, a także spójność całej pierzei. Brak możliwości wykonania takiego ocieplenia wynika z potrzeby zachowania historycznych proporcji elewacji – m. in. głębokości osadzenia okien, wysunięcia okapu dachu względem ścian oraz zachowania dekoracji fasady (gzymsów, opasek okiennych, portalu itp.), w tym także faktury tynku.

Dla fasady można jednak rozważyć termomodernizację poprzez zastosowanie cienkowarstwowych powłok polimerowych. Zakres ich zastosowania oraz szczegóły tego

rozwiązania zależą jednak od specyfiki elewacji, konieczne będzie tu wykonanie badań stratygraficznych itp.

W przypadku elewacji tylnej budynku także zaleca się w pierwszej kolejności rozważyć cienkowarstwową powłokę polimerową, jako najmniej ingerująca w formę budynku. Generalnie dopuszcza się także ocieplenie elewacji podwórzowej wełną mineralną lub styropianem o grubości nieprzekraczającej 8 cm., przy czym ze względu na bezpieczeństwo pożarowe organ ochrony zabytków rekomenduje stosowanie materiału niepalnego, czyli wełny. Wełna mineralna posiada również lepsze właściwości dyfuzyjne, z tego względu jest materiałem odpowiedniejszym dla obiektów zabytkowych. Ewentualne docieplenie w tej technice należy wykonać ponad partią cokołu. Gzymsy koronujące należy pozostawić widoczny lub odtworzyć.

Ponadto, ze stanowiska konserwatorskiego dla remontu elewacji przedmiotowego obiektu obowiązują następujące zalecenia:

1. Przed przystąpieniem do sporządzania projektu należy przeprowadzić kwerendę archiwalną m. in. w Archiwum Budowlanym Wrocławia w celu doboru odpowiednich rozwiązań projektowych.
2. Projekt musi zawierać budowlaną dokumentację inwentaryzacyjną (rysunki, fotografie) elewacji ze szczególnym uwzględnieniem stopnia zachowania oryginalnych detali wykończeniowych oraz stopnia i rodzajów zniszczeń - degradacji fasady. W projekcie budowlanym dotyczącym remontu należy na rysunkach wyraźnie zróżnicować graficznie elementy istniejące, elementy projektowane - odtwarzane oraz likwidowane (jeśli projekt będzie takie uwzględniał).
3. Projekt budowlany powinien zawierać opis prac konserwatorskich i restauratorskich ze wskazaniem technik i technologii zgodnych ze sztuką konserwatorską (dotyczy przede wszystkim prac przy fasadzie i jej detalu architektonicznym - cokół, płytki przyziemia, portale, opaski okienne itp.).
4. Wszystkie działania związane z remontem elewacji powinny być ukierunkowane w maksymalny sposób na rozwiązania odtworzeniowe, zarówno w kwestii formy jak i pod względem zastosowanych materiałów.
5. Całą powierzchnię elewacji frontowej należy oczyścić z wtórnych nawarstwień.
6. W razie konieczności należy wykonać naprawę murów (klamrowanie, przemurowanie uzupełnienie ubytków). Nie należy stosować w obiekcie materiałów do spoinowania, których głównym składnikiem jest cement.
7. Oryginalne tynki oraz historyczny detal elewacji należy zachować i poddać konserwacji.
8. Uszkodzone i odspojone partie tynków należy skuć, podobnie ewentualne wtórne uzupełnienia z tynków cementowych. W projekcie należy wskazać, jaki procent tynków przewiduje się skuć. Uzupełnienie ubytków tynku należy wykonać zaprawą o składzie, fakturze i pozostałych właściwościach dopasowanych do tynków istniejących. Nie należy wykorzystywać w obiekcie wypraw tynkarskich, których głównym składnikiem jest cement.
9. Należy uzupełnić ewentualne ubytki detalu architektonicznego np. gzymsy, formę cokołu, opaski okienne itp. Należy uzupełnić oraz odtworzyć zniszczone partie z zastosowaniem materiałów i faktur analogicznych do istniejących.
10. Należy usunąć oraz uporządkować elementy techniczne znajdujące na elewacji (kable, anteny, kratki wentylacyjne, oświetlenie, oznakowanie itp.). Instalacje prowadzone

na wierzchu elewacji usunąć (nieczynne) lub umieścić w bruzdach pod tynkiem. Instalacji nie należy prowadzić na wierzchu elewacji.

Anteny telewizyjne zaleca się przenieść na dach, w miejsce niewidoczne z poziomu chodnika. Najlepiej jest zastosować jedną, zbiorczą antenę dla całego budynku. Nie dopuszcza się umieszczania anten na fasadzie.

11. Punkty montażu flag w obrębie ryzalitu (po dwa na każdej kondygnacji, obok okien) stanowią najprawdopodobniej element oryginalnego wyposażenia budynku, elementy te należy zachować i poddać renowacji.
12. Obróbki blacharskie (parapety, gzymsy itp.) oraz rynny i rury spustowe (jeśli przewiduje się ich wymianę) należy wykonać z blachy tytan-cynk lub ocynkowanej w kolorze naturalnym.
13. Dobór kolorystyki należy wykonać w oparciu o rozpoznanie pierwotnych warstw malarskich (badanie stratygraficzne), które będą stanowić podstawę projektu kolorystyki elewacji. Należy mieć na uwadze, że pierwotnie elewacja mogła być wykończona tynkiem barwionym w masie. Do projektu należy dołączyć wyniki powyższego badania (fotografie oraz opisy). Należy stosować mineralne farby elewacyjne o wysokiej paroprzepuszczalności. Ostateczną kolorystykę należy ustalić z przedstawicielem DWKZ na etapie realizacji inwestycji, po wykonaniu próbek malowania – zapis taki należy zawrzeć w projekcie. Dopuszcza się zastosowanie powłoki antygraffiti w obrębie przyziemia.
14. W razie odkrycia w trakcie prac nieznanych wcześniej, lub nieuwjętych w projekcie elementów zabytkowych, należy zawiadomić organ ochrony zabytków i uzgodnić dalsze działania w tym zakresie z biurem DWKZ – zapis taki należy ująć w dokumentacji projektowej.
15. Zalecenia wydano w oparciu o wniosek bez projektu, toteż mają one charakter wstępny i nie wyczerpują wszystkich zagadnień mogących pojawić się na etapie projektowym. Dlatego gotowy projekt zawierający wszystkie wyżej wymienione uwagi zaleca się przesłać do organu konserwatorskiego celem uzgodnienia, aby upewnić się co do poprawności przyjętych rozwiązań projektowych względem obowiązujących standardów konserwatorskich.

Niniejsza opinia nie zwalnia z obowiązku uzyskania wymaganych prawem odrębnych opinii, uzgodnień i pozwoleń.

Daniel Gibski
Dolnośląski Wojewódzki
Konserwator Zabytków
[podpisano podpisem kwalifikowanym]

Otrzymuje:

Adresat
a/a Wrocław, ul. Skłodowskiej-Curie 38

Sprawę prowadzi Inspektor Wydziału Zabytków Nieruchomych – Witold Głogowski – tel. 071 395 80 65 (w godz. 9.00-12.00), w.glogowski@dwkz.pl

spełniono obowiązek wynikający z RODO

Klauzula Informacyjna o przetwarzaniu danych osobowych

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 ogólnego rozporządzenia o ochronie danych Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. (dalej RODO) informujemy, że:

Administratorem danych osobowych jest Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków z siedzibą we Wrocławiu (50-243) przy ul. Łokietka 11, z którym można nawiązać kontakt: osobiście, poprzez umówienie wizyty; telefonicznie pod nr 71 343 65 01; mailowo: dwkz@dwkz.pl; korespondencyjnie : Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków, ul. Łokietka 11, 50-243 Wrocław; za pomocą korespondencji elektronicznej - systemu e-doręczeń: AE:PL-97577-19299-IRUIH-22

W sprawach związanych z danymi osobowymi można kontaktować się z inspektorem ochrony danych w Wojewódzkim Urzędzie Ochrony Zabytków we Wrocławiu: Inspektor: Mateusz Adamczyk; Tel: 71 395 80 05; Adres e-mail: iod@dwkz.pl; lub w siedzibie urzędu: Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków we Wrocławiu, ul. Łokietka 11, 50-243 Wrocław.

Administrator gromadzi dane osobowe w celu realizacji zadań wynikających z obowiązującego prawa, w szczególności ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami na podstawie art. 6 ust. 1 lit e RODO w celu przeprowadzenia postępowania administracyjnego. W związku z powyższym dane gromadzone dane osobowe mogą być przekazywane: podmiotom upoważnionym na podstawie obowiązujących przepisów prawa (np. Sądy, prokuratura, jednostki policji etc.); podmioty, które przetwarzają dane na podstawie zawartej przez Administratora umowy o przetwarzanie danych osobowych (np. kancelarie adwokackie reprezentujące Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, firmy informatyczne sprawujące nadzór nad siecią informatyczną, w której zapisane są gromadzone dane etc.)

Podanie danych osobowych jest dobrowolne, jednakże niepodanie danych niezbędnych do przeprowadzenia postępowania administracyjnego, m.in. takich jak imię, nazwisko, adres do korespondencji, w szczególnych sytuacjach nr PESEL może spowodować odmowę wszczęcia postępowania, wskutek braku możliwości ustalenia i identyfikacji strony postępowania administracyjnego w rozumieniu art. 28 kodeksu postępowania administracyjnego. Powyższe nie dotyczy jeżeli przepis obowiązującego prawa nakłada na stronę obowiązek wskazania określonych w danym przepisie prawnym danych identyfikujących tą osobę.

Zebrane dane nie będą przekazywane do Państw trzecich.

Dane osobowe będą przetwarzane przez okres niezbędny do realizacji wskazanego w pkt 3 celu przetwarzania, w tym również obowiązku archiwizacyjnego wynikającego z odrębnych ustaw i innych przepisów prawa.

Każdy, kogo dane osobowe są przetwarzane przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, ma prawo do: dostępu do treści zgromadzonych danych; sprostowania danych; ograniczenia przetwarzania danych; przenoszenia danych; wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania danych.

Zgromadzone dane osobowe dane nie będą poddawane zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji, w tym również profilowaniu.

Każdy, kto uważa, że jego dane są przetwarzane w sposób nieprawidłowy ma prawo złożenia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, ul. Stanisława Moniuszki 1A, 00-014 Warszawa, mail kancelaria@uodo.gov.pl, tel. 606-950-000.

Potwierdzam zgodność kopii z dokumentem elektronicznym:

Identyfikator dokumentu	421d97499c304492b05629cedcd17038	
Nazwa dokumentu	WZN.5183.724.2026.WG - Wrocław Skłodowskiej-Curie 38 - ocieplenie.pdf	
Tytuł dokumentu	WZN.5183.724.2026.WG - Wrocław Skłodowskiej-Curie 38 - ocieplenie	
Skrót dokumentu	bc70e04a3013b22b148ff59d41d3d29f66e3777b229d2d6427ed2f6e06322d32	
Wersja dokumentu	1.3	
Data dokumentu	2026-03-16	
Podpis	Podpisany przez	"Daniel Gibski
	Stanowisko podpisu	Daniel Gibski (Dyrektor) DWKZ
	Data podpisu	2026-03-16
	Rodzaj certyfikatu	Podpis kwalifikowany
	EZD RP 26.104.7	
Data wydruku	2026-03-16	
Autor wydruku	Witold Głogowski (Inspektor) WZN	