

LUBUSKI WOJEWÓDZKI
KONSERWATOR ZABYTKÓW
Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków
ul. Kopernika 1, 65-063 Zielona Góra
tel./fax/0-68/ 324 73 90, 324 74 11, 325 37 45
www.lwkz.pl, sekretariat.zgora@lwkz.pl

Zielona Góra, 19 -02- 2021

elg

ZN.5142.7.2021 [Zab]

Wójt Gminy Zabór
ul. Lipowa 15
66-003 Zabór

O B W I E S Z C Z E N I E

w sprawie uzgodnienia projektu decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku usługowego na działce nr ewid. 2/2 położonej w obrębie miejscowości Zabór, w gminie Zabór

P O S T A N O W I E N I E

Na podstawie art. 89 p. 2 i 91 ust. 4 p. 4, art. 6 ust. 1 p. 1 lit. b, p. 3 lit a, art. 7 p. 4, art. 18 ust. 1 i 2 oraz art. 19 ust. 1a ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 282.), art. 53 ust. 4 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 293) art. 106 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 256) po rozpatrzeniu wniosku Wójta Gminy Zabór z dnia 29.01.2021 r. (data wpływu: 09.02.2021 r.)

Lubuski Wojewódzki Konserwator Zabytków **p o s t a n a w i a**

odmówić uzgodnienia projektu decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku usługowego na działce **nr ewid. 2/2** położonej w obrębie miejscowości **Zabór**, w gminie Zabór

u z a s a d n i e n i e

Do Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Zielonej Górze wpłynął wniosek Wójta Gminy Zabór w sprawie uzgodnienie projektu decyzji o warunkach zabudowy polegającej na budowie budynku usługowego na działce **nr ewid. 2/2** położonej w obrębie miejscowości **Zabór**, w gminie Zabór.

Teren inwestycji zlokalizowany jest na obszarze układu ruralistycznego m. Zabór ujętego w gminnej ewidencji zabytków. Zgodnie z art. 60 ust. 1 w związku z art. 53 ust. 4 p. 2 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, decyzję ustalającą warunki zabudowy wydaje się po uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dn. 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków.

Działka 2/2 położona jest we wschodniej części wsi Zabór po północnej stronie drogi wojewódzkiej nr 282. Działka mieści się obok kościoła parafialnego pw. Św. Józefa ujętego wraz z historycznym otoczeniem w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Zabudowę w obrębie dzisiejszej ul. Klonowej, w sąsiedztwie przedmiotowej działki stanowią domy mieszkalne o prostej formie, kryte stromymi dachami dwuspadowymi i naczółkowymi (ok. 35°-45°), ustawionymi kalenicowo lub szczytowo do drogi, pokrytymi dachówką ceramiczną karpiówką. Historyczne budynki mieszkalne, jak i gospodarcze charakteryzują się niewielkimi gabarytami. Układ miejscowości jest w niewielkim stopniu zdegradowany poprzez wprowadzenie elementów dysharmonizujących w postaci współczesnej, niedostosowanej gabarytami zabudowy.

Wartość historyczną i naukową wsi Zabór stanowi jej niezmienny i czytelny układ wraz z organizacją zagród i zachowaną historyczną zabudową z pałacem i parkiem. Zgodnie z definicją zawartą w art. 3 p. 12 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, historyczny układ ruralistyczny to przestrzenne założenie wiejskie, zawierające zespoły budowlane, pojedyncze budynki i formy zaprojektowanej zieleni, rozmieszczone w układzie historycznych podziałów własnościowych i funkcjonalnych, w tym ulic lub sieci dróg. Ochrona i rewaloryzacja historycznego układu przestrzennego oraz zabudowy posiadającej wartość zabytkową i kulturową polega przede wszystkim na utrzymaniu zasadniczych elementów rozplanowania wsi oraz tradycyjnego wyglądu zagród, charakterystycznej formy architektonicznej zabudowy mieszkalnej i gospodarczej (gabarytów, geometrii dachów, kompozycji elewacji wraz z dekoracją i kształtem otworów okiennych, tradycyjnie stosowanych materiałów budowlanych itp.).

Realizacja inwestycji obejmującej budowę budynku usługowego, na dz. o nr ewid. 2/2 jest dopuszczalna ze stanowiska konserwatorskiego, jednakże ze względu na lokalizację w granicach historycznego układu ruralistycznego oraz w sąsiedztwie zabytkowej zabudowy i zagospodarowania tej miejscowości, jak również bliskość budynku kościoła oraz wpisanego do rejestru zabytków pałacu i parku, niezbędne jest by projektowany budynek, został ukształtowany w nawiązaniu i z poszanowaniem wartościowych elementów tego układu i obiektów stanowiących jego elementy.

Lokalizacja względem innych obiektów stanowiących elementy historycznego układu, forma architektoniczna, gabaryty, geometria dachu wraz z kątami nachylenia połaci dachowych, a także sposób wykończenia projektowanego budynku, w tym materiał pokrycia dachowego, powinny zostać dostosowane do charakteru historycznej zabudowy wsi. Projektowany obiekt powinien harmonijnie wtapiać się w struktury przestrzenne i atmosferę historycznego zespołu.

Z przedłożonej do uzgodnienia decyzji o warunkach zabudowy wynika, że przedłożony do uzgodnienia obiekt ma zostać pokryty *dachem dwuspadowym oraz dachem płaskim, o kącie nachylenia połaci dachu dwuspadowego ok. 25°-45°, dachu płaskiego do 12° z wysokością budynku w kalenicy do 8 m oraz dla budynku z płaskim dachem do 6,5 m*. W projekcie decyzji brak informacji o rodzaju pokrycia dachowego, co może prowadzić do dowolności w wyborze materiałów nie historycznych np. blachodachówki. Ponadto w projekcie decyzji nie została zaznaczona obowiązująca linia zabudowy, co oznacza, że istnieje dowolność zabudowy w głębi działki. W ocenie Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków parametry określone w przedłożonej do uzgodnienia decyzji o warunkach zabudowy nie zostały dostosowane do charakteru historycznej zabudowy miejscowości oraz do elementów wykończenia i parametrów budynków historycznych, zlokalizowanych w sąsiedztwie inwestycji. Dotyczy to wprowadzenia dopuszczenia połaci o niskim kącie nachylenia oraz dachu płaskiego, której zakres w odniesieniu do całej połaci dachu nie jest wskazany. W tym miejscu należy wskazać, że wszystkie historyczne budynki mieszkalne, a także większość gospodarczych w Zaborze nakryte są stromymi dachami dwuspadowymi, o kącie nachylenia połaci 35°-45°, pokrytymi dachówką

ceramiczną, w większości karpiówką, w kolorze ceglastym. Nieliczne, dysharmonizujące obiekty na terenie miejscowości nie mogą stanowić wyznacznika dla parametrów nowej zabudowy, gdyż stanowiły negatywne działanie planistyczne i inwestycyjne. Wprowadzenie budynku mieszkalnego o niskim kącie nachylenia połaci, z dowolnością wyboru rodzaju pokrycia na terenie zabytkowego układu ruralistycznego, w sąsiedztwie historycznej zabudowy- głównie budynków nakrytych stromymi dachami dwuspadowymi krytymi dachówką, będzie elementem niedostosowanym i naruszy wartości układu, jakimi jest w szczególności jego autentyzm określony m.in. przez charakterystyczną formę architektury tworzącą atmosferę zespołu. Takie ukształtowanie bryły będzie elementem obcym stylistycznie i dysharmonizującym, powodującym degradację i zubożenie historycznego układu ruralistycznego wsi Zabór.

Tym samym jedynym dopuszczalnym rozwiązaniem jest nakazanie na budynku mieszkalnym zastosowania dachu dwuspadowego, o symetrycznych połaciach i kącie nachylenia ok. 35°-45°, kryty dachówką ceramiczną karpiówką. Zawarty w przedłożonej do uzgodnienia decyzji o warunkach zabudowy zapis o treści *dach dwuspadowy o kątach nachylenia 25° - 45°, wysokość w kalenicy do 8 m; budynek o płaskim dachu z kątem nachylenia do 12° i wysokością kalenicy do 6,5 m*, nie może zostać zaakceptowany przez Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, gdyż dopuszcza ukształtowanie, rodzaj pokrycia i opracowanie bryły budynku niedostosowanej do zastanych realizacji przestrzennych zabytkowego układu wsi.

Reasumując, ukształtowanie i wykończenie budynku oraz relacje przestrzenne między elementami zabudowy są najważniejszym czynnikiem, jaki ma wpływ na rozplanowanie oraz kompozycję przestrzenną historycznego układu. Dlatego tak istotnym jest, aby podstawowe parametry zabudowy, w tym geometria dachu wraz z kątami nachylenia połaci, zostały dostosowane do historycznych relacji przestrzennych. Ponadto, informuję, że ze stanowiska konserwatorskiego konieczne jest, aby do wykończenia zewnętrznego budynków zastosować materiały tradycyjne, a do pokrycia dachówkę małoformatową, matową, w kolorze nawiązującym do historycznych pokryć dachowych występujących na terenie wsi.

Zgodnie z linią orzecznictwa Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego w Warszawie (postanowienie z dnia 27.06.2014 r., znak: DOZ-OAiK-6700/687/14 [AR-06/15], uzgodnienie aktu polega na wyrażeniu zgody na konkretną treść proponowanego rozstrzygnięcia, co następuje w trakcie postępowania dotyczącego wydania decyzji o ustaleniu warunków zabudowy. Organ uzgadniający nie ma prawa ingerować w przedłożony do uzgodnienia projekt decyzji i zmieniać jego ustaleń. Współdziałanie nie polega na ingerowaniu w projekt decyzji, a na wypowiedzeniu się w przedmiocie uzgodnienia (wyrok WSA w Bydgoszczy z dnia 13.12.2007 r., sygn. akt: IISA/Bd 742/07, Lex nr 489196, oraz wyrok WSA w Warszawie z dnia 19.11.2013 r., sygn. akt: IV SA/Wa 2056/13). Lubuski Wojewódzki Konserwator Zabytków nie może zatem zmieniać ustaleń uzgadnianej decyzji poprzez uzgodnienie jej pod warunkiem zmiany treści tej decyzji.

W ocenie Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków alternatywne dopuszczenie dachu o niskim kącie nachylenia połaci, dowolność w wyborze rodzaju pokrycia dachowego oraz brak obowiązującej linii zabudowy narusza przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami i stanowi uchybienie uniemożliwiające uzgodnienie decyzji o warunkach zabudowy. W świetle regulacji art. 4 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami wszystkie działania i rozstrzygnięcia organu konserwatorskiego winny być podejmowane dla zapewnienia odpowiednich warunków, umożliwiających zachowanie zabytków, w tym zabytkowych układów, we właściwym stanie, ich odpowiedniego zagospodarowania i utrzymania, zapobiegania zagrożeniom mogącym spowodować uszczerbek dla ich wartości, udaremnienie niszczenia i niewłaściwego korzystania z zabytku.

Jednocześnie informuję, w przypadku dostosowania parametrów inwestycji do historycznej zabudowy miejscowości, decyzja o warunkach zabudowy będzie mogła zostać uzgodniona pozytywnie przez Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

W związku z powyższym, na podstawie 91 ust. 4 p. 4, art. 89 p. 2, art. 19 ust. 1a, art. 18 ust. 1, art. 7 p. 4, art. 6 ust. 1 p. 3 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, art. 60 ust. 1 i art. 53 ust. 4 p. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 106 Kodeksu postępowania administracyjnego, orzeczono jak w sentencji.

p o u c z e n i e

Na niniejsze postanowienie służy Inwestorowi zażalenie do Ministra Kultury, Dziedzictwa Narodowego i Sportu w Warszawie, za moim pośrednictwem, w terminie 7 dni od dnia jego doręczenia, chyba że przepisy prawa powszechnie obowiązującego stanowią inaczej.

z up. Lubuskiego Wojewódzkiego
Konserwatora Zabytków
K. Domagańska
mgr Kamila Domagańska
Zastępca Lubuskiego Wojewódzkiego
Konserwatora Zabytków

Otrzymują:

1. Adresat
2. Pani Helena Marchewka na adres pełnomocnika Pani Marta Siuda, ul. Łężyca – Ceglana 16/19, 66-016 Zielona Góra
3. Pozostałe strony w drodze obwieszczenia za pośrednictwem Urzędu Gminy Zabór w sposób zwyczajowo przyjęty w miejscowości
4. aa (1289) opr.: I.Lewandowska, dn. 17.02.2021 r.

z kłopotem

Bele

19-02-2021

Bele