

LUBUSKI WOJEWÓDZKI  
KONSERWATOR ZABYTKÓW  
Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków  
w Zielonej Górze  
ul. Kopernika 1 65-063 Zielona Góra  
tel. (68) 324 73 90, 324 74 11  
fax (68) 325 37 45  
e-mail: sekretariat.zgora@lwzkz.pl, [www.lwzkz.pl](http://www.lwzkz.pl)

Zielona Góra,

ZN.5142.115.2018 [gmŻar]

**Wójt Gminy Żary**  
**al. Jana Pawła II 6**  
**68-200 Żary**

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

**w sprawie uzgodnienia decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego z garażem wbudowanym na działce oznaczonej geodezyjnie 226 w Sieniawie Żarskiej, gmina Żary.**

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

Na podstawie art. 89 ust. 2, art. 91 ust. 4 p. 4, art. 6 ust.1 p. 1 lit. b i c, art. 7 p. 4 Ustawy z dn. 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2018 r., poz. 2067, ze zm.) oraz na podstawie art. 105 § 1, w związku z art. 126 i art. 106 § 5 Ustawy z dn. 14 czerwca 1960 r. Kodeks Postępowania Administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 2096), po rozpatrzeniu wniosku Wójta Gminy Żary z dn. 20.12.2018 r. (data wpływu 28.12.2018 r.), znak pisma RGŚ.6730.221.2018

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

**odmówić** uzgodnienia decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego z garażem wbudowanym na działce o numerze 226, położonej w miejscowości Sieniawa Żarska, gmina Żary.

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

W dniu 28.12.2018 r. do Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Zielonej Górze wpłynął wniosek Wójta Gminy Żary w sprawie uzgodnienia projektu decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego z garażem wbudowanym, na działce o numerze 222, położonej we wsi Sieniawa Żarska.

Teren przedmiotowej inwestycji zlokalizowany jest na obszarze układu ruralistycznego miejscowości Sieniawa Żarska ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Zgodnie z art. 60 ust. 1 i art. 53 ust. 4 pkt 2 ustawy z dnia 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.

Sieniawa Żarska to wieś założona prawdopodobnie w XIII wieku. Miejscowość posiada układ wielodrożnicy z główną ulicą na osi wschód-zachód, z drugą równoległą drogą w części wschodniej i trzecią, przecinającą pod kątem prostym na linii północ-południe środek wsi, prowadzącą do stacji kolejowej na południu. Gospodarstwa zlokalizowane są wzdłuż dróg wiejskich. Budynki ustawione są szczytem i kalenicowo do drogi, na przodzie działki, lecz również zamykając podwórze, równoległe do drogi. Zabudowa ma dość jednolity charakter. Przeważają budynki murowane, ceglane, na planie prostokąta, jednokondygnacyjne z poddaszem użytkowym, nakryte stromymi dachami dwuspadowymi (ok. 45°) z pokryciem dachowym ceramicznym i cementowym w kolorze naturalnym. Układ miejscowości jest w niewielkim stopniu zdegradowany poprzez wprowadzenie elementów dysharmonizujących w postaci współczesnej, niedostosowanej gabarytami zabudowy.

Wartość historyczną i naukową wsi Sieniawa Żarska stanowi jej niezmienny i czytelny plan wraz z organizacją zagród i zachowaną historyczną zabudową. Układ ruralistyczny miejscowości obejmuje teren szczególnie wartościowy o bardzo dobrze czytelnej, historycznej strukturze przestrzennej, bogato nasycony obiektami o wartościach kulturowych i zabytkowych. Zgodnie z definicją zawartą w art. 3 pkt 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 wraz z kątem nachylenia, kompozycji elewacji wraz z dekoracją i kształtem otworów okiennych, tradycyjnie stosowanych materiałów budowlanych itp.).

Działka o numerze 226 położona jest przy drodze głównej, w centralnej części miejscowości Sieniawa Żarska. W sąsiedztwie terenu inwestycji zlokalizowane są zabytki, w tym: willa nr 48, ujęta w wykazie zabytków wyznaczonych do ujęcia do wojewódzkiej ewidencji zabytków nieruchomości. W odległości ok. 300 m położone jest centrum wsi z zabytkowym kościołem parafialny pw. świętych Apostołów Piotra i Pawła, wpisanym do rejestru zabytków pod nr 347. Ponadto sąsiednie działki zabudowane są historycznymi budynkami mieszkalnymi i gospodarczymi, założonymi na planach wydłużonych prostokątów, o prostej formie, nakrytymi dwuspadowymi, stromymi dachami, o kącie nachylenia połaci dachu 45°.

Realizacja inwestycji, obejmującej budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego z garażem wbudowanym na działce o numerze 226, jest dopuszczalna ze stanowiska konserwatorskiego. Jednakże, ze względu na lokalizację inwestycji w granicach historycznego układu ruralistycznego oraz w sąsiedztwie zabytkowej zabudowy tej miejscowości, niezbędne jest by projektowane budynki zostały ukształtowane w nawiązaniu i z poszanowaniem wartościowych elementów tego układu. Forma architektoniczna, gabaryty, geometria dachów wraz z kątami nachylenia połaci dachowych, a także sposób wykończenia projektowanych budynków powinny zostać dostosowane do charakteru historycznej zabudowy wsi. Projektowane obiekty powinny harmonijnie wtapiać się w struktury przestrzenne i atmosferę historycznego zespołu.

Z przedłożonej do uzgodnienia decyzji o warunkach zabudowy wynika m. in.,

że planowany do realizacji budynek mieszkalny ma być obiektem o powierzchni zabudowy do 160 m<sup>2</sup>, szerokości elewacji frontowej do 17 m, wysokości górnej krawędzi elewacji do 6,5 m, wysokości głównej kalenicy do 7 m, nakryty dachem wielospadowym lub kopertowym, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°. W załączniku graficznym do decyzji określono nieprzekraczalną linię zabudowy.

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 parametrów budynków zlokalizowanych w sąsiedztwie inwestycji. Dotyczy to kąta nachylania połaci określonego jako od 20° do 45° oraz rodzaju dachu określonego jako wielospadowy lub kopertowy, zastrzeżenia budzi również wprowadzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy. Realizacja budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego, zlokalizowanego przy jednej z głównych dróg, nakrytego dachem o niskim kącie nachylenia połaci charakterystycznego dla współczesnego budownictwa, na terenie zabytkowego układu ruralistycznego, w sąsiedztwie historycznej zabudowy - głównie budynków nakrytych dwuspadowymi, stromymi dachami, o kącie nachylenia połaci 45°, zaburzy historyczne relacje przestrzenne wsi i naruszy wartości układu, jakimi jest w szczególności jego autentyczność określony m. in. przez charakterystyczną formę architektury. Takie ukształtowanie bryły obiektu będzie elementem obcym stylistycznie i dysharmonizującym, przyczyniającym się do degradacji historycznego układu ruralistycznego miejscowości Sieniawa Żarska.

Nadmienić również należy, że w karcie ewidencyjnej zabytku nieruchomego – układu ruralistycznego miejscowości Sieniawa Żarska, w punkcie dotyczącym zagrożeń i najpilniejszych postulatów wskazano: *Utrzymać dotychczasową, historyczną zabudowę, z ewentualnym uzupełnieniem zabudową nową w miejscu starej o cechach harmonizujących z zastaną architekturą wsi.*

Podsumowując, ukształtowanie 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.

Dopuszczalnym rozwiązaniem jest zastosowanie na budynkach mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących dachów dwuspadowych, o symetrycznych połaciach, o kącie nachylenia 40° do 45° oraz określenie na załączniku graficznym obowiązującej linii zabudowy. Zawarty w przedłożonej do uzgodnienia decyzji o warunkach zabudowy, zapis o treści: kąt nachylenia głównych połaci dachu budynku mieszkalnego od 20° do 45° oraz dach – wielospadowy lub kopertowy dla budynku mieszkalnego, a także określona nieprzekraczalna linia zabudowy nie może zostać zaakceptowany przez Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, gdyż dopuszcza lokalizację i ukształtowanie bryły budynku niedostosowanej do zastanych realizacji przestrzennych zabytkowego układu wsi.

Ponadto, informuję, że ze stanowiska konserwatorskiego wskazane jest aby do wykończenia zewnętrznego budynku zastosować materiały tradycyjne, a dla pokrycia dachowego użyć dachówkę ceramiczną lub cementową, małoformatową, matową, w kolorze nawiązującym do historycznych pokryć dachowych występujących na terenie wsi tj. naturalna czerwień. Zakazuje się stosowanie blachy, papy itp. dla pokrycia dachu.

Jednocześnie informuję, że w przypadku dostosowania parametrów inwestycji do historycznej zabudowy miejscowości (korekta punktu 1.1.3. lit. g oraz i) kąta nachylenia głównych połaci dachu budynku gospodarczego – od 20° do 45°, (zmienić na 40°-45°) i dach – wielospadowy lub kopertowy dla budynku mieszkalnego (zmienić na dach – dwuspadowy dla budynku mieszkalnego) oraz załączeniu do projektu decyzji o warunkach zabudowy uwag dotyczących zastosowanych materiałów (wprowadzenie punktu

1.1.3. lit. k) pokrycie dachowe – dachówka ceramiczna lub cementowa, małoformatowa, matowa, w kolorze naturalna czerwień. Nie dopuszcza się stosowania blachy, papy itp.; oraz punktu 1.1.3. lit. l) wykończenie elewacji – materiały tradycyjne. Nie dopuszcza się stosowania takich materiałów jak panele PCV, siding itp.), a także wprowadzenie do załącznika graficznego obowiązującej linii zabudowy, decyzja o warunkach zabudowy będzie mogła zostać uzgodniona przez Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

W związku z powyższym, na podstawie art. 91 ust. 4 p. 4, art. 89 ust. 2, art. 19 ust. 1a, art. 18 ust. 1, art. 7 p. 4, art. 6 ust.1 p. 1 lit. b, art. 3 p. 12 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 i Dziedzictwa Narodowego w Warszawie za pośrednictwem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w terminie 7 dni od daty doręczenia.

### **Otrzymuje:**

1. adresat
2. inwestor: Pani Patrycja Baworska,
3. Pan Adam Baworski
4. Pozostałe strony w drodze obwieszczenia za pośrednictwem Urzędu Gminy Żary w sposób zwyczajowo przyjęty w miejscowości

aa. (13699) oprac. M.Świtelski,