

Zielona Góra, dn. 9 września 2024 r.

KZ.4123.452.2024

Burmistrz Sulechowa
pl. Ratuszowy 6
66-100 Sulechów

Wasz znak pisma: ZP.6730.48.2024.AP

OBWIESZCZENIE

w sprawie odmowy uzgodnienia decyzji o warunkach zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz zmianie sposobu użytkowania wraz z przebudową dwóch budynków przemysłowych na budynki garażowe na działkach nr ewid. 429/2 oraz 429/3 w obrębie 0001 Sulechów, przy ul. Kamiennej 23 w Sulechowie.

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

Na podstawie art. 96 ust. 2, art. 94, art. 19 ust. 1a, art. 18 ust. 1, art. 7 p. 1 i 4, art. 6 ust. 1 p. 1 lit. b, art. 3 p. 12 ustawy z dn. 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1292) w związku z art. 53 ust. 4 pkt 2 oraz 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130) oraz na podstawie art. 106 § 5, w związku z art. 49 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. z 2024 r., poz. 572), stosownie do Porozumienia z dnia 14 stycznia 2022 roku w sprawie powierzenia Powiatowi Zielonogórskiemu prowadzenia niektórych spraw z zakresu właściwości Wojewody Lubuskiego, realizowanych przez Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (Dz.U.W.L. Nr 131 poz. 444 z 1 marca 2022 r.) po rozpatrzeniu wniosku Burmistrza Sulechowa,

Powiatowy Konserwator Zabytków

p o s t a n a w i a

odmówić uzgodnienia decyzji o warunkach zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz zmianie sposobu użytkowania wraz z przebudową dwóch budynków przemysłowych na budynki garażowe na działkach nr ewid. **429/2 oraz 429/3 w obrębie 0001 Sulechów, przy ul. Kamiennej 23 w Sulechowie.**

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

W dniu 27.08.2024 r. do Powiatowego Konserwatora Zabytków w Starostwie Powiatowym w Zielonej Górze wpłynął wniosek Burmistrza Sulechowa w sprawie uzgodnienia projektu decyzji o warunkach zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz zmianie sposobu użytkowania wraz z przebudową dwóch budynków przemysłowych na budynki garażowe na działkach nr ewid. 429/2 oraz 429/3 w obrębie 0001 Sulechów, przy ul. Kamiennej 23 w Sulechowie.

Kompetencje organu ochrony zabytków do rozpatrywania niniejszej sprawy wynikają z faktu, iż obszar planowanego zamierzenia inwestycyjnego, tj. dz. o nr ewid. 429/2 oraz 429/3, zlokalizowany jest w granicach zespołu urbanistyczno-krajobrazowego miasta Sulechów, wpisanego do rejestru zabytków pod nr 58 oraz 2164, decyzjami Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Zielonej Górze z dnia 07.11.1957 r. oraz 31.01.1975 r. i znajduje się w jego strefie ochrony krajobrazowej.

Zgodnie z art. 60 ust. 1 w związku z art. 53 ust. 4 p. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, decyzję o warunkach zabudowy w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków, wydaje się po uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków. Zgodnie z zapisem art. 19 ust. 1a ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w decyzji o warunkach zabudowy, uwzględnia się w szczególności ochronę zabytków nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków, ich otoczenia oraz innych zabytków nieruchomości znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków.

Zadania dotyczące ochrony zabytków położonych w granicach administracyjnych powiatu zielonogórskiego zawarte w porozumieniu z dnia 14 stycznia 2022 r. w sprawie powierzenia Powiatowi Zielonogórskiemu prowadzenia niektórych spraw z zakresu właściwości Wojewody Lubuskiego, realizowanych przez Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, w tym wydawanie decyzji i postanowień, realizowane są od dnia 16.03.2022 r. przez Starostę Zielonogórskiego, z upoważnienia którego działa Powiatowy Konserwator Zabytków.

Działki objęte planowanym zamierzeniem inwestycyjnym zabudowane są budynkami dawnego Zakładu Przemysłu Dziewiarskiego „Diana”, zbudowanymi w 2 poł. XX wieku, które jak to wskazano w postanowieniu Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 01.07.2019 r., znak pisma: ZN.5142.240.2018 [Sul-2], zgodnie z którym uzgodniono projekt decyzji o warunkach zabudowy dla zamierzenia polegającego na budowie centrum handlowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą na ww. obszarze, *nie są objęte żadną z form ochrony konserwatorskiej określonej w art. 7 ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami. Są to obiekty powojenne, dwu i trzykondygnacyjne cofnięte w stosunku do historycznej linii zabudowy. Rozbiórka ww. budynków nie będzie miała negatywnego wpływu na wartości chronione.*

W związku z powyższym stanowiskiem Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, który jest organem eksperckim do rozstrzygnięcia w sprawie wartości zabytkowych budynków, uznano, iż w niniejszej sprawie zasadność rozbiórki budynków dawnego Zakładu Przemysłu Dziewiarskiego „Diana”, nie będzie podnoszona.

Zgodnie z projektem decyzji o warunkach zabudowy zamiarem inwestora jest budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz zmiana sposobu użytkowania wraz z przebudową dwóch budynków przemysłowych na budynki garażowe na działkach nr ewid. 429/2 oraz 429/3 w obrębie 0001 Sulechów, przy ul. Kamiennej 23 w Sulechowie. Nowa zabudowa mieszkalna wielorodzinna będzie miała następujące parametry: liczba kondygnacji budynku wielorodzinnego – każdy do dziewięciu kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem podpiwniczenia budynków, powierzchnia zabudowy budynku wielorodzinnego - każdy do 600 m², szerokość elewacji frontowej – każdy do 30 m, geometria dachów – dachy płaskie o spadku połaci do 5°. Ponadto ustalono adaptację wraz z przebudową budynków oznaczonych na mapie (w załączniku graficznym do proj. decyzji o warunkach zabudowy) 429/2.5p1 oraz 429/2.6p1 na budynki garażowe. W projekcie

decyzji o warunkach zabudowy wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od drogi gminnej – ul. Kamiennej, stanowiącej południową granicę działki 429/2.

W treści projektu decyzji prawidłowo wskazano zapisy dotyczące warunków ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – tj. wskazano, że nieruchomość zlokalizowana jest na terenie wpisanym do rejestru zabytków – tj. na terenie zespołu urbanistyczno-krajobrazowego Sulechowa, jak również częściowo granicach stanowiska archeologicznego obejmującego obszar starego miasta – Sulechów 24 (AZP 59-15/40) oraz o konieczności uzyskania pozwolenia organu ochrony zabytków na prowadzenie robót budowlanych na tym obszarze, a także o konieczności zapewnienia badań archeologicznych przez inwestora w przypadku prowadzenia prac ziemnych w zasięgu ww. stanowiska archeologicznego.

Ze względu na lokalizację planowanego zamierzenia inwestycyjnego w granicach strefy ochrony krajobrazowej zespołu urbanistyczno-krajobrazowego miasta Sulechowa, wpisanego do rejestru zabytków, przedmiotem ochrony konserwatorskiej w niniejszej sprawie są wartości widokowe tego zespołu. Zauważyć należy także, że przedmiot i zakres ochrony konserwatorskiej ww. zespołu był przedmiotem rozstrzygnięcia Ministra Kultury, Dziedzictwa Narodowego i Sportu, znak: DOZ-OAiK.650.90.2018.UB z dnia 10 sierpnia 2021 r., na mocy którego część strefy ochrony krajobrazowej zespołu urbanistyczno-krajobrazowego miasta Sulechów wpisanego do rejestru zabytków pod nr 58 i 2164 została skreślona z rejestru zabytków. Działki o nr ewid. 429/2 oraz 429/3 znajdują się na terenie, który nie został skreślony z rejestru zabytków, nadal więc podlegają ochronie konserwatorskiej. Powołując się na treść decyzji o wpisaniu do rejestru zabytków zespołu urbanistyczno-krajobrazowego Sulechowa z dnia 31 stycznia 1975 r. organ wyższej instancji wskazał, że „na terenie objętym ścisłą ochroną konserwatorską uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wymagają wszelkie prace o charakterze urbanistycznym (lokalizacja nowych obiektów, wyburzenia), budowlanym (remonty, przebudowy), prace związane z kształtowaniem przestrzeni (drogi, ogrodzenia, zieleńce), wszelka działalność o charakterze plastycznym (jak reklamy, szyldy)”, natomiast „na obszarze objętym ochroną krajobrazową uzgodnienia wymagają wszelkie nowe lokalizacje oraz roboty mające wpływ na zmianę krajobrazu”.

Obszar przeznaczony pod inwestycję znajduje się w północnej pierzei ulicy Kamiennej w Sulechowie, w rejonie dawnego Przedmieścia Świebodzińskiego, zlokalizowanego w kierunku północnym od granic miasta lokacyjnego, którego główną oś stanowiła pobliska ulica (obecnie) Jana Pawła II. W najbliższym sąsiedztwie tego obszaru występuje zarówno wartościowa historycznie zabudowa mieszkalna (kamienice dwu lub trzykondygnacyjne, ustawione blisko drogi, w układach szczytowych i kalenicowych względem drogi, kryte dachami stromymi), jak i budynki mieszkalne wielorodzinne, z okresu II poł. XX w., o bryłach w kształcie prostopadłościanów, kryte dachami płaskimi, o wysokości maksymalnie pięciu kondygnacji nadziemnych (ok. 15 m). Zabudowa ta, wprowadzona w miejscu niezachowanej w wyniku działań II wojny światowej, historycznej zabudowy, nie została dostosowana skalą, lokalizacją i formą do zabudowy historycznej. Budynki rozlokowane są w oddaleniu od historycznej linii zabudowy, zgodnie z myślą urbanistyczną okresu PRL-u.

Biorąc pod uwagę wszystkie zebrane w sprawie materiały, uznano, iż zagospodarowanie terenu dz. 429/2 oraz 429/3 budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi jest możliwe ze stanowiska konserwatorskiego, jednakże niektóre parametry planowanej zabudowy budzą istotne zastrzeżenia organu ochrony zabytków. Dopuszczona mianowicie wysokość dla nowej zabudowy wynosząca do 30 m (9 kondygnacji nadziemnych), znacząco przekracza parametry występującej na danym obszarze zabudowy mieszkaniowej. Zauważyć należy, iż w dokonanej na potrzeby niniejszej sprawy analizie urbanistycznej, w charakterystyce

zagospodarowania terenów sąsiednich słusznie wskazano, iż *istniejące obiekty to budynki od jednej do pięciu kondygnacji nadziemnych (w tym niektóre z poddaszami użytkowymi lub podpiwniczeniami)* [..]. Jak to dalej wskazano wysokość tych budynków wynosi od ok 6 – 15 m. W obszar objęty analizą urbanistyczną włączono także budynek kościoła pw. Podwyższenia Krzyża, oddalony od przedmiotowej działki o ok. 200 m w kierunku południowym, którego wysokość wieży wynosi ok. 35 m. Jak to słusznie wskazano budynek kościoła jest obiektem sakralnym. Budynek kościoła zlokalizowany jest w granicach ścisłej strefy ochrony konserwatorskiej, na terenie dawnego miasta lokacyjnego, otoczonego w przeszłości murami obronnymi, pośród historycznej zabudowy centrum dzisiejszego Sulechowa. Położony on jest w zupełnie innym kontekście przestrzennym, aniżeli działki o nr ewid. 429/2 oraz 429/3, zlokalizowane na terenie dawnego Przedmieścia Świebodzińskiego. W ocenie organu ochrony zabytków wyznaczenie parametrów wysokości nowoprojektowanych budynków mieszkalnych wielorodzinnych w oparciu o wysokość wieży gotyckiego kościoła pw. Podwyższenia Krzyża jest niezasadne i sprzeczne z zasadami ochrony zabytków. Z punktu widzenia konserwatorskiego wysokość nowoprojektowanej zabudowy na danym obszarze nie może przekroczyć wysokości istniejących w otoczeniu budynków mieszkalnych, czyli nie może ona przekroczyć wartości 15 m. Dopuszczenie większej wysokości dla nowej zabudowy spowodowałoby naruszenie wartości widokowych zespołu urbanistyczno-krajobrazowego Sulechowa oraz zaburzyłoby widok na ww. zespół. Niedopuszczalnym jest aby nowa zabudowa kubaturowa na terenie strefy ochrony krajobrazowej zespołu urbanistyczno-krajobrazowego Sulechowa osiągała wysokość najważniejszych obiektów w panoramie miasta, kształtujących widok sylwety miasta, takich jak np. wieża kościoła pw. Podwyższenia Krzyża Św., czy też znajdująca się nieopodal kościoła wieża ratuszowa. Celem wpisania do rejestru zabytków tejże strefy ochrony krajobrazowej było niedopuszczenie do realizacji właśnie tego typu inwestycji, przesłaniających widok na zabytek.

Zauważyć należy, iż stosownie do art. 7 ust. 4 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, ustalenia ochrony w decyzji o warunkach zabudowy są jedną z ustawowych form ochrony zabytków. Ponadto wszelkie rozstrzygnięcia organu ochrony zabytków dotyczące strefy ochrony krajobrazowej mają na celu ochronę wartości widokowych tego zespołu i utrzymanie charakterystycznego widoku na zabudowę historycznego centrum Sulechowa, zlokalizowanego w niewielkim oddaleniu od obszaru objętego inwestycją tj. ok. 100 m.

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). Powiatowy Konserwator Zabytków nie może zatem zmieniać ustaleń uzgadnianej decyzji poprzez uzgodnienie jej pod warunkiem zmiany treści tej decyzji.

W ocenie Powiatowego Konserwatora Zabytków planowane zamierzenie inwestycyjne w obecnym kształcie 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 zabudowy do niniejszego stanowiska konserwatorskiego (dopuszczenie zabudowy o maksymalnej wysokości 15 m), decyzja o warunkach zabudowy będzie mogła zostać uzgodniona pozytywnie przez Powiatowego Konserwatora Zabytków. Nie wnoszę również uwag co do pozostałych parametrów planowanej zabudowy, z uwagi na zmiany, jakie zaszły na chronionym obszarze oraz co do planowanej zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków przemysłowych na budynki garażowe, oznaczonych na mapie symbolami 429/2.5p1 oraz 429/2.6p1. Są to obiekty związane z funkcjonowaniem dawnego zakładu przemysłowego, parterowe, kryte dachami płaskimi, zlokalizowane w oddaleniu od ulicy Kamiennej – dostosowanie ich do funkcji garażowej nie budzi zastrzeżeń konserwatorskich.

Jednocześnie pragnę zauważyć, że w przypadku dopuszczenia w przyszłości zagospodarowania danego obszaru, a co za tym idzie rozbiórki budynków dawnego Zakładu Przemysłu Dziewiarskiego „Diana”, zaleca się demontaż ceramicznej płaskorzeźby z przedstawieniem mitologicznej postaci boginki Diany, znajdującej się na północnej elewacji budynku frontowego, wykonanej z kafli ceramicznych i przekazanie jej do placówki muzealnej dokumentującej historię miasta Sulechowa (np. Izba Regionalna w Sulechowie). Płaskorzeźba ta posiada walory artystyczne i stanowi cenną pamiątkę po dawnych zakładach „Diana”. Warta jest więc zachowania dla przyszłych pokoleń.

Ponadto, ze względu na ilość stron w niniejszym postępowaniu (40 stron postępowania), postanowiono o zawiadomieniu stron w formie publicznego obwieszczenia, poprzez udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Starostwa Powiatowego w Zielonej Górze, stosownie do art. 94 ustawy o ochronie zabytków oraz do art. 49 § 1 kpa oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Sulechowie, za pośrednictwem Burmistrza Sulechowa.

W związku z powyższym, na podstawie art. 96 ust. 2, art. 94, 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, 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. STAROSTY

Barbara Czechowska
Powiatowy Konserwator Zabytków

Otrzymują:

1. Adresat
2. Pan Andrzej Makaryk, BGWprojekt, ul. Handlowa 26, 66-100 Sulechów – pełnomocnik Pana Roberta Lamenty,
3. Pozostałe strony w drodze obwieszczenia lub w inny zwyczajowo przyjęty w miejscowości Sulechów sposób publicznego ogłoszenia.

Do wiadomości:

4. Lubuski Wojewódzki Konserwator Zabytków, ul. Kopernika 1, 65-063 Zielona Góra
- aa. (42293) oprac. 09.09.2024 r.