

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
www.lwkz.pl, sekretariat.zgora@lwkz.pl

Zielona Góra, 12 -02- 2019

ZN.5142.8.2019 [gmŻar]

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

OBWIESZCZENIE

w sprawie uzgodnienia decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących w zabudowie zagrodowej, na dz. o nr 394/19, położonej we wsi Lubanice, gmina Żary.

POSTANOWIENIE

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, art. 94 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 dnia 25.01.2019 r. (data wpływu z dnia 29.01.2019 r.) znak: RGŚ.6730.195.2018,

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 dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących w zabudowie zagrodowej, na działce o nr 394/19, położonej we wsi Lubanice, gmina Żary.

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

W dniu 29.01.2019 r. do Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Zielonej Górze wpłynął wniosek Gminy Żary w sprawie uzgodnienia projektu decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących w zabudowie zagrodowej, na działce o nr 394/19, położonej we wsi Lubanice.

Teren przedmiotowej inwestycji zlokalizowany jest na obszarze układu ruralistycznego miasta Lubanice ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków ponadto na dz. nr 394/19 znajduje się założenie folwarczne, które jest ujęte w wykazie zabytków wyznaczonych do ujęcia w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Zgodnie z art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 18 marca 2010 roku o zmianie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz zmianie niektórych innych ustaw /Dz. U. Nr 75, poz. 474 z dnia 05.05.2010/, do czasu założenia gminnej ewidencji zabytków decyzje o warunkach zabudowy wydaje się po

uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków w odniesieniu do zabytków znajdujących się w wykazie zabytków, o którym mowa w art. 1 pkt 5 lit. b cyt. ustawy, tj. zabytków nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków, innych zabytków nieruchomości wyznaczonych przez wójta (burmistrza, prezydenta miasta) w porozumieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków oraz w wykazie zabytków nieruchomości wyznaczonych przez wojewódzkiego konserwatora zabytków do ujęcia w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Ww. wykaz przesłano Gminie pismem znak RZD.4200/40/10 z dnia 03.12.2010 roku.

Lubanice to wieś o metryce średniowiecznej, założona prawdopodobnie w XIII wieku. Miejscowość posiada układ przestrzenny w formie łańcuchówki ulegającej przekształceniu w ulicówkę na osi północ południe. Zabudowa zlokalizowana jest w siedliskach, do których prowadzą krótkie dróżki, wzdłuż drogi biegnącej przez wieś. W środkowym biegu wsi, po zachodniej stronie drogi znajduje się kościół otoczony terenem pocementarnym oraz zespół folwarczny z dworem na terenie którego planowana jest ww. inwestycja. Dwór zbudowany w drugiej połowie XIX wieku, murowany, dwukondygnacyjny na planie prostokąta, nakryty ostrym dachem dwuspadowym. Zabudowa ma dość jednolity charakter. Przeważają budynki murowane, na planie prostokąta, jednokondygnacyjne z poddaszem użytkowym, nakryte stromymi dachami dwuspadowymi (ok. 40°- 45°), czasem z wystawkami w osi, ustawione zarówno szczytowo, jak i kalenicowo do drogi wiejskiej, z pokryciem dachowym ceramicznym i cementowym w kolorze naturalnym. Jednak w dalszej części układu wsi, budynki mieszkalne, położone są w zabudowie siedliskowej, w pewnej odległości do drogi wiejskiej, u końca krótkich dróg odchodzących od drogi głównej. Domy umieszczone są na froncie działki. Zabudowa gospodarcza rozlokowana wokół czworobocznych podwórców. Budynki są murowane, tynkowane i o ceglanych elewacjach z dachami dwuspadowymi naczółkowymi. 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 Lubanice 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 394/19 położona jest w środkowej części miejscowości Lubanice. W niedalekim sąsiedztwie terenu inwestycji znajdują się najcenniejsze zabytki wsi, w tym: zabytkowy zespół kościelny obejmujący średniowieczny kościół wpisany do rejestru zabytków pod nr 1227. Ponadto zarówno ww. działka jak i sąsiednie zabudowane są historycznymi budynkami mieszkalnymi i gospodarczymi, założonymi na planach

wydłużonych prostokątów, o prostej formie, nakrytymi dwuspadowymi, stromymi dachami (ok. 40°- 45° dla budynków mieszkalnych) oraz dachami płaskimi lub dwuspadowymi o niskich kątach nachylenia (dla budynków gospodarczych).

Realizacja inwestycji, obejmującej budowę dwóch budynków mieszkalnych, jednorodzinnych na działce o numerze 349/19, 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 projektowany budynek został ukształtowany oraz usytuowany w nawiązaniu i z poszanowaniem wartościowych elementów tego układu. Forma architektoniczna, gabaryty, usytuowanie, geometria dachu wraz z kątami nachylenia połaci dachowych, a także sposób wykończenia projektowanego budynku 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 planowane do realizacji budynki mieszkalne mają być obiektami o powierzchni zabudowy do 240 m², szerokości elewacji frontowej do 20 m, wysokości górnej krawędzi elewacji do 4,5 m, wysokości głównej kalenicy do 8,0 m, nakryty dachem dwuspadowym, o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°. Nieprzekraczalną linię zabudowy określono na załączniku graficznym do decyzji.

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 nachylenia połaci określonego jako od 25° do 45°. Wprowadzenie budynku mieszkalnego nakrytego dachem o niskim kącie nachylenia połaci (np. 25°) charakterystycznego dla współczesnego budownictwa mieszkaniowego, na terenie zabytkowego układu ruralistycznego, w sąsiedztwie historycznej zabudowy - głównie budynków mieszkalnych nakrytych dwuspadowymi, stromymi dachami, o kącie nachylenia połaci 40°- 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 wsi Lubanice. Ponadto wskazana nieprzekraczalna linia zabudowy nie określa lokalizacji planowanej zabudowy co stwarza dowolność usytuowania budynków, jest to niedopuszczalne z uwagi na to, że na działce objętej wnioskiem znajduje się założenie folwarczne ujęte w wykazie zabytków wyznaczonych do ujęcia w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

Nadmienić również należy, że w karcie ewidencyjnej zabytku nieruchomego – układu ruralistycznego miejscowości Lubanice, w punkcie dotyczącym zagrożeń i najpilniejszych postulatów wskazano: *Utrzymać dotychczasową, historyczną zabudowę z ewentualnymi uzupełnieniami nową w miejscu starej*.

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, oraz lokalizacja budynków zwłaszcza dla budynków mieszkalnych, zostały dostosowane do historycznych relacji przestrzennych.

Tym samym jedynym dopuszczalnym rozwiązaniem jest dopuszczenie na budynku mieszkalnym zastosowania dachu dwuspadowego, o symetrycznych połaciach o kącie nachylenia od 40° do 45°. Zawarty w przedłożonej do uzgodnienia decyzji o warunkach zabudowy, zapis o treści: kącie nachylenia głównych połaci dachu budynku mieszkalnego od 25° do 45° oraz wskazanie nieprzekraczalna linia zabudowy, która nie określa lokalizacji planowanej zabudowy, jest niedopuszczalne i nie może zostać zaakceptowane przez Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, gdyż dopuszcza ukształtowanie bryły budynków i ich lokalizacji niedostosowanej do zastanych realizacji przestrzennych zabytkowego układu wsi.

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

Jednocześnie informuję, w przypadku dostosowania parametrów inwestycji do historycznej zabudowy oraz załączeniu do projektu decyzji o warunkach zabudowy uwag dot. zastosowanych materiałów, decyzja o warunkach zabudowy będzie mogła zostać uzgodniona 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. 1 lit. b 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.

LUBUSKI WOJEWÓDZKI
KONSERWATOR ZABYTKÓW

dr Barbara Bieleńska-Kopeć

Otrzymują:

1. Adresat,
2. Inwestor: Pani Katarzyna Motak,
3. Pozostałe strony w drodze obwieszczenia za pośrednictwem Urzędu Gminy Żary w sposób zwyczajowo przyjęty w miejscowości

a/a (00924) MŚwit.