

Szczecin, dnia 1 lipca 2022 r.

Ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru

Pan Arkadiusz Augustyniak
Wójt Gminy Banie
ul. Skośna 6
74-110 Banie

POSTANOWIENIE

Na podstawie art. 6 ust. 1 pkt 1 lit. b art. 7 pkt 1 i 4 oraz art. 91 ust. 4 pkt 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 poz. 840.) art. 53 ust. 4 pkt 2, w związku z art. 60 i art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r., poz.741) oraz art. 106 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2021, poz.735.) po rozpatrzeniu wniosku Wójta Gminy Banie, z dnia 14.10.2021 r./data wpływu/ dotyczącego uzgodnienia projektu decyzji o lokalizacji celu publicznego dla inwestycji polegającej na budowie budynku Posterunku Policji z towarzyszącą infrastrukturą techniczną i drogową, na terenie działek nr 511 i 510/2, obręb Banie 2, oraz postanowienia Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 20.06.2022 /data wpływu/ uchylającego zaskarżone postanowienie w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpatrzenia,

Zachodniopomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Szczecinie
postanawia

odmówić uzgodnienia decyzji o lokalizacji celu publicznego dla inwestycji polegającej na budowie budynku Posterunku Policji z towarzyszącą infrastrukturą techniczną i drogową, na terenie działek nr 511 i 510/2, obręb Banie 2.

Uzasadnienie

Zgodnie z treścią art. 53 ust. 4 p. 2 i art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r., poz.741) decyzję o lokalizacji celu publicznego dla inwestycji wydaje się po uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych ochroną konserwatorską. Natomiast zgodnie z art. 7 p. 1 - 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 poz. 840.) „Formami ochrony zabytków są: 1) wpis do rejestru zabytków, 1a) wpis na listę Skarbów Dziedzictwa, 2) uznanie za pomnik historii, 3) utworzenie parku kulturowego, 4) ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej lub decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego”.

Właściwość rzeczowa wojewódzkiego konserwatora zabytków w rozpatrywanej sprawie wynika z faktu, iż działki o numerach 511 i 510/2 (obr.Banie 2), objęte przedmiotowym zamierzeniem inwestycyjnym, położone są na terenie Starego Miasta wpisanego do rejestru zabytków pod nr rej. 70 (dec. KI-V-0/52/55 z dn. 29 października 1955 r.). W związku z tym, jak wynika z cytowanych przepisów, decyzja o lokalizacji celu publicznego na tym terenie podlega uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków. Uzgodnienie decyzji oznacza wyrażenie zgody na konkretną treść proponowanego rozstrzygnięcia w projekcie decyzji. Organ konserwatorski w toku postępowania ocenia dopuszczalność planowanej inwestycji, biorąc pod

uwagę zasady ochrony zabytków, a także warunki jej realizacji proponowane przez organ prowadzący postępowanie główne. Wojewódzki konserwator zabytków może odmówić uzgodnienia projektu decyzji, jeżeli inwestycja koliduje z zasadami ochrony zabytku. Po zapoznaniu się z projektem decyzji o lokalizacji celu publicznego dla ww.inwestycji oraz przeanalizowaniu dokumentacji znajdującej się w zasobach archiwum ZWKZ w Szczecinie Zachodniopomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Szczecinie, stwierdza co następuje: Objęte inwestycją działki o numerach 511 i 510/2 znajdują się na terenie starego miasta w Baniach wpisanego do rejestru zabytków j.w. Tu należy doprecyzować, iż działka nr 510/2 powstała w wyniku podziału działki nr 510 a na ten podział Zachodniopomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Szczecinie wydał decyzję uzgadniającą nr 1772/2019 dnia 3 października 2019 r.

Zakres ochrony obszaru wpisanego do rejestru wynika bezpośrednio z definicji historycznego układu urbanistycznego i ruralistycznego, zawartej w art. 3 pkt 12 ww.ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, zgodnie z którą historyczny układ urbanistyczny lub ruralistyczny to: „przestrzenne założenie miejskie lub wiejskie, zawierające zespoły budowlane, pojedyncze budynki i formy zaprojektowanej zieleni, rozmieszczone w układzie historycznych podziałów własnościowy i funkcjonalnych, w tym ulic lub sieci dróg”. Ochronie konserwatorskiej podlegają więc ww.elementy układu przestrzennego, istotne z punktu widzenia utrzymania charakterystycznych cech i wartości historycznie ukształtowanego obszaru staromiejskiego w Baniach, na którym czytelnym pozostał układ ulic oraz formy przestrzennego zagospodarowania dokumentujące historyczne kształtowanie układu urbanistycznego o średniowiecznej proveniencji (Banie otrzymały prawa miejskie ok.1230 r., w 1 poł.XIII w. wzniesiono granitowy kościół romański a w 1 poł.XIV w. - mury obronne). Obecnie obszar działek nr 511 i 510/2 (obr.2), usytuowanych przy ul.Jagiellońskiej u zbiegu z ul. Ciasną, stanowi teren wolny od zabudowy, miejscowo pokryty zielenią niską. Granica ww. działek od strony ul. Jagiellońskiej oraz od strony ul. Ciasnej pokrywa się z linią historycznej pierzei zabudowy ulic. Podział działek uwzględniający historyczne podziały katastralne i zasadę lokalizacji zabudowy dotyczy także pozostałych działek przy ul.Jagiellońskiej oraz zdecydowanej większości nieruchomości w granicach starego miasta i służy utrzymaniu zabytkowego układu urbanistycznego.

Zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi opartymi na kwerendzie archiwalnej oraz dostępnej dokumentacji z archeologicznych badań sondażowych przeprowadzonych przez Pana dr Marcina Peterlejtnera, na działce nr 510 w miejscowości Banie (*dokumentacja ta została opracowana na zlecenie Gminy Banie i Gmina jest w jej posiadaniu*), zasadne jest przywrócenie na przedmiotowym terenie obrzeżnej zabudowy pierzowej, w nawiązaniu do usytuowania, skali i formy zabudowy historycznej. W związku z powyższym planowana inwestycja powinna odpowiadać wymogom konserwatorskim obowiązującym dla chronionego obszaru. Na obszarze Starego Miasta w Baniach ochronie podlega m.in.:

- układ ulic i rozplanowanie zabudowy, linie zabudowy przyulicznej zamykającej obrzeżnie kwartały,
- historyczne podziały katastralne czytelne w szerokości fasad i usytuowaniu oficyn,
- formy zabudowy, w tym: gabaryty wysokościowe, szerokości frontów budynków, zasadnicze podziały elewacji, kształty dachów.

Wyniki ww. badań sondażowych przeprowadzonych w roku 2019 wykazują:

1. na terenie działki 510 zlokalizowana była zabudowa mieszkalna , usytuowana na froncie działki w historycznej linii zabudowy ulicy, na planie prostokąta, dłuższą elewacją równoległą do ulicy Jagiellońskiej;

2. istnienie wzdłuż obecnej granicy działki 510/1 i 510/2 fundamentów zabudowy gospodarczej;
3. wyraźny rozdział pomiędzy częścią południową – mieszkalną i gospodarczą, a częścią północną – ogrodową.

Wyniki te pokrywają się z analizą historycznych materiałów kartograficznych (zob. literatura i archiwum ZWKZ) oraz częściowo zachowanym do dzisiaj zagospodarowaniem ulic i parceli starego miasta. Przy ul. Jagiellońskiej w sąsiedztwie planowanej inwestycji, występuje jednodrukondygnacyjna zabudowa mieszkalna usytuowana na regularnej, jednolitej linii zabudowy w bezpośredniej bliskości ulicy, często z brukowanym przejazdem obok domu lub w obrębie siedliska. W głębi parceli usytuowane są budynki użytkowe/gospodarcze, a za nimi ogród.

Minister Kultury i Dziedzictwa Narodowego w postanowieniu uchylającym zaskarżone postanowienie ZWKZ w Szczecinie, podnosi, iż gruntownie nie wyjaśniono zagospodarowania terenu przed drugą wojną światową i dlaczego budynek-usługowy - użyteczności publicznej, jakim miałyby być komisariat policji miałyby respektować zasady kształtowania przestrzeni właściwe dla budynków mieszkalnych.

Jak wykazano wyżej, teren objęty inwestycją położony jest w granicach układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków. Z racji wpisu do rejestru zabytków układ urbanistyczny Bań podlega ochronie. Naczelną zasadą ochrony układów urbanistycznych starych miast jest utrzymanie i rewaloryzacja (w przypadku zniszczeń) charakterystycznych cech i wartości historycznie ukształtowanego układu. Na terenie objętym planowaną inwestycją istniała mieszkalna zabudowa zwarta, pierzejowa, co zostało udowodnione w ww. badaniach. Zgodnie z zasadami ochrony zabytkowych układów urbanistycznych zabudowa przedmiotowych działek powinna kontynuować formy historycznego zagospodarowania i nawiązywać do zwartej, pierzejowej lokalizacji budynków mieszkalnych i mieszkalno- usługowych we frontowej części nieruchomości, z elewacją frontową przyległą bezpośrednio do granicy działki drogowej, w układzie kalenicowym.

Ponadto zasugerowana przez Organ II Instancji teza, iż budynki użyteczności publicznej w miastach historycznych często stanowiły wyizolowaną z przestrzeni enklawę o odmiennym sposobie lokalizacji i kształtowania zabudowy oraz wyłączone były z reżimu lokalizacyjnego linii zabudowy lub zasad zabudowy kwartału, na Pomorzu Zachodnim ma swoje uzasadnienie historyczne co do budynków ratuszy lub kościołów lokalizowanych w centrum miast, na rynku lub kwartałach do rynku przylegających. Ulica Jagiellońska, przy której położone są działki nr 511 i 510/2 nie należy do ulic przyrynkowych a w jej zabudowie dominowała funkcja mieszkalna (podobnie jak obecnie).

Ustalono, że przedłożony do uzgodnienia projekt decyzji o warunkach zabudowy zakłada na przedmiotowych działkach budowę wolnostojącego budynku Posterunku Policji wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną i drogową. Działki objęte inwestycją są obecnie niezabudowane. Dla nowego wolnostojącego budynku w projekcie decyzji ustalono: szerokość elewacji frontowej do 20,0 m, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (jej gzymsu lub attyki) do 9,5 m (masztu do 30 m), geometria dachu: płaski o nachyleniu do 12°. Linię zabudowy na froncie działek dla usytuowania budynku wyznaczono jako nieprzekraczalną. Granica ww. działek od strony ul. Jagiellońskiej oraz od strony ul. Ciasnej pokrywa się z linią historycznej zabudowy ulic. Wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy bez wyznaczenia obowiązującej linii zabudowy umożliwi odsunięcie projektowanego budynku od historycznej linii zabudowy, co jest nie do przyjęcia ze stanowiska konserwatorskiego. Zdaniem tut. organu takie ustalenie warunków lokalizacji inwestycji, w tym wyznaczenie nieprzekraczalnej zamiast obowiązującej linii zabudowy, prowadzi do naruszenia zasad ochrony konserwatorskiej chronionego układu urbanistycznego. Nowy obiekt budowlany mógłby być posadowiony w odsunięciu od

tradycyjnych linii zabudowy wbrew zasadzie kontynuacji historycznego układu. Ponadto zaproponowana forma budynku nie uwzględnia historycznych podziałów parcelacyjnych i historycznego zagospodarowania działek nr 511 i nr 510 jako dwóch odrębnych parceli. Formą odzwierciedlenia tego faktu powinno być rozczłonkowanie elewacji frontowej budynku w sposób ukazujący zagospodarowanie dwóch nieruchomości dwoma przyległymi do siebie budynkami. Zagospodarowanie ww.działek wg zasad określonych w projekcie decyzji spowodowałoby zniekształcenie historycznych relacji przestrzennych i funkcjonalnych kształtowanych na chronionym wpisie do rejestru zabytków obszarze.

Zdaniem Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lokalizacja budynku Komisariatu Policji jest możliwa na terenie ww.działek, w pierzei tradycyjnej na tym terenie zabudowy mieszkalno-usługowej, przy zachowaniu zasad kształtowania zabudowy w obrębie zabytkowego układu.

Ponadto w przedmiotowym projekcie decyzji w punkcie 3.2. autor projektu pisze, iż na przedmiotowym terenie znajduje się stanowisko archeologiczne, natomiast zgodnie z wojewódzką ewidencją zabytków teren ten położony jest poza ochroną stanowisk archeologicznych. W związku z tym Inwestora obowiązuje przestrzeganie art 32. 1. ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2022, poz. 840), zgodnie z którym zobowiązuje się Inwestora i Wykonawcę prac do wstrzymania robót budowlanych i powiadomienia wojewódzkiego konserwatora zabytków w przypadku natrafienia na przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, a jeżeli jest to niemożliwe, właściwego wójta, (burmistrza, prezydenta miasta).

Zgodnie z art. 4 ww.ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami ochrona zabytków polega w szczególności, na podejmowaniu przez organy administracji publicznej działań mających na celu m.in. zapewnienia warunków prawnych, organizacyjnych i finansowych umożliwiających trwałe zachowanie zabytków oraz ich zagospodarowanie i utrzymanie, zapobieganie zagrożeniom mogącym spowodować uszczerbek dla wartości zabytków oraz uwzględnienie zadań ochronnych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przy kształtowaniu środowiska.

Ze względu na ww.uwarunkowania faktyczne i prawne odmowa uzgodnienia przedłożonego projektu decyzji o warunkach zabudowy ma na celu zapobieżenie zniszczeniu i niewłaściwemu zagospodarowaniu zabytku, poprzez uwzględnienie jego ochrony w procesie zagospodarowania przestrzennego nieruchomości.

Biorąc pod uwagę powyższe uzasadnienie faktyczne i prawne orzeczono jak w sentencji.

Pouczenie

Na niniejsze postanowienie przysługuje inwestorowi zażalenie do Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego (ul. Krakowskie Przedmieście 15/17, 00-071 Warszawa), pośrednictwem ZWKZ, złożone w terminie 7 dni od daty doręczenia.

Otrzymują:

1. Adresat
2. Gmina Banie, ul.Skośna 6, 74-110 Banie
3. a/a

Zachodniopomorski Wojewódzki
Konserwator Zabytków

Tomasz Wolender