



L.dz. DOZ-OAiK-6700/252/08/10[KS-20].

## Decyzja

Po przeprowadzeniu, wszczętego na wniosek Gminy Miasta Sopotu – reprezentowanej przez Prezydenta Miasta Sopotu z dnia 31.03.2008 r., postępowania administracyjnego w sprawie stwierdzenia nieważności decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku z dnia 12.02.1979 r., l.dz. KLIX/0138/79, o wpisie do rejestru zabytków województwa gdańskiego (obecnie pomorskiego) pod numerem 771 zespołu urbanistyczno-krajobrazowego miasta Sopotu, w części dotyczącej ustanowienia rygorów konserwatorskich w wyznaczonych strefach ochrony, określonych w legendzie do planu sytuacyjno-wysokościowego, stanowiącego integralną część decyzji - działając na podstawie art. 7 pkt 1, art. 89 pkt 1 i art. 93 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 96, poz. 959 i Nr 238, poz. 2390, z 2006 r. Nr 50, poz. 362 i Nr 126, poz. 875 oraz z 2009 Nr 97, poz. 804) oraz art. 17 pkt 2, art. 156 § 1 pkt 2, art. 157 § 1 i art. 158 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego

orzeka:

stwierdzić nieważność decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku z dnia 12.02.1979 r., l.dz. KLIX/0138/79, o wpisie do rejestru zabytków województwa gdańskiego (obecnie pomorskiego) pod numerem 771 zespołu urbanistyczno-krajobrazowego miasta Sopotu, w części dotyczącej ustanowienia rygorów konserwatorskich w wyznaczonych strefach ochrony, określonych w legendzie do planu sytuacyjno-wysokościowego, stanowiącego integralną część decyzji, tj. ustaleń, że nowa zabudowa podlega wskazanym poniżej ograniczeniom:

- w strefie ochrony konserwatorskiej w obszarze objętym decyzją A.2. STREFIE KONSERWACJI URBANISTYCZNEJ – w skali architektonicznej restauracja istniejącej substancji, oraz w uzasadnionych przypadkach wymiana istniejącej substancji architektonicznej i rekonstrukcja historycznej bryły;
- w strefie ochrony konserwatorskiej w obszarze objętym decyzją A.3. STREFIE RESTAURACJI URBANISTYCZNEJ – a) ograniczenie modułu przestrzennego do wymiarów rzutu: 12m x 12m i wysokości: 8 do 12m wraz ze stromym dachem (wysokość powinna zależeć od wysokości otaczającej projektowany obiekt zabudowy historycznej) b) architektura indywidualna nowoczesna, stosująca strome dachy, wykusz, nowoczesne materiały elewacyjne wysokiej klasy c) budynki wolnostojące (w uzasadnionych przypadkach dopuszczalne odstępstwa od tej reguły uzgadniane z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków);
- w strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia zespołu zabytkowego B.1. STREFA OGRNICZENIA GABARYTU – wymiar rzutu max.: 16m x 32 m, wysokość: 16m;
- w strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia zespołu zabytkowego B.2. STREFA OCHRONY KRAJOBRAZU – ochrona ekspozycji biernej zespołu zabytkowego, zakaz

*zabudowy przedpola obiektami niekorzystnie wpływającymi na sylwetę miasta oraz obniżającymi walory ekspozycyjny zespołu zabytkowego.*

## Uzasadnienie

Wojewódzki Konserwator Zabytków w Gdańsku decyzją z dnia 12.02.1979 r., I.dz. K.I.X/0138/79, o wpisie do rejestru zabytków województwa gdańskiego (obecnie pomorskiego) pod numerem 771 zespół urbanistyczno-krajobrazowy miasta Sopotu. Rygory konserwatorskie w wyznaczonych strefach ochrony, zostały określone w legendzie do planu sytuacyjno-wysokościowego, stanowiącego integralną część decyzji

W legendzie określono warunki działalności w strefach ochrony konserwatorskiej A.2. STREFIE KONSERWACJI URBANISTYCZNEJ, A.3. STREFIE RESTAURACJI URBANISTYCZNEJ, B.1. STREFIE OGRNICZENIA GABARYTU ZABUDOWY i B.2. STREFIE OCHRONY KRAJOBRAZU. Ustalono, że nowa zabudowa podlega następującym ograniczeniom w tych strefach:

- w skali architektonicznej restauracja istniejącej substancji, oraz w uzasadnionych przypadkach wymiana istniejącej substancji architektonicznej i rekompozycja historycznej bryły - w strefie ochrony konserwatorskiej w obszarze objętym decyzją A.2. STREFIE KONSERWACJI URBANISTYCZNEJ;
- a) ograniczenie modułu przestrzennego do wymiarów rzutu: 12m x 12m i wysokości: 8 do 12m wraz ze stromym dachem (wysokość powinna zależeć od wysokości otaczającej projektowany obiekt zabudowy historycznej) b) architektura indywidualna nowoczesna, stosująca strome dachy, wykusze, nowoczesne materiały elewacyjne wysokiej klasy c) budynki wolnostojące (w uzasadnionych przypadkach dopuszczalne odstępstwa od tej reguły: uzgadniane z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków) - w strefie ochrony konserwatorskiej w obszarze objętym decyzją A.3. STREFIE RESTAURACJI URBANISTYCZNEJ;
- wymiar rzutu max.: 16m x 32 m, wysokość: 16m - w strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia zespołu zabytkowego B.1. STREFA OGRNICZENIA GABARYTU ZABUDOWY;
- zakaz zabudowy przedpola obiektami kubaturowymi lub innymi niekorzystnie wpływającymi na sylwetę miasta oraz obniżającymi walory ekspozycyjne zespołu zabytkowego - w strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia zespołu zabytkowego B.2. STREFA OCHRONY KRAJOBRAZU.

Powyższa decyzja została wydana w oparciu o przepis art. 4 ust. 1 pkt 1 i 14 obowiązującej wówczas ustawy z dnia 15 lutego 1962 r. o ochronie dóbr kultury i muzeach (Dz. U. z 1962 r. nr 10, poz. 48). W dniu wydania omawianej decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku, z treści przepisów tej ustawy, dotyczących rejestru zabytków (rozdział IV, art. 13 - art. 15) wynika, że nie dawały one podstaw do określania warunków konserwatorskich i działalności budowlanej w decyzji wpisującej nieruchome dobro kultury do rejestru zabytków.

Należy wskazać, że jedynym przepisem, który rozstrzygał kwestię ustanawiania warunków (rygorów) konserwatorskich był art. 20 ustawy o ochronie dóbr kultury i muzeach. Stanowił on, że ze względu na ochronę zabytkowych układów urbanistycznych i zabytkowych zespołów budowlanych, wpisanych do rejestru zabytków, organy służby konserwatorskiej w porozumieniu z wojewódzkimi organami państwowego nadzoru budowlanego mogą określić warunki działalności budowlanej na ich terenie lub zarządzić usunięcie, uporządkowanie albo przebudowę poszczególnych budynków lub wydawać inne stosowne zarządzenia. Określenie warunków konserwatorskich, będących w istocie warunkami działalności budowlanej, nie mogło mieć zatem miejsca w decyzji o wpisie do rejestru



zabytków, bowiem w świetle cytowanego wyżej przepisu prawa możliwość taka odnosiła się do zabytkowych układów urbanistycznych i zabytkowych zespołów budowlanych już wpisanych do rejestru zabytków decyzją ostateczną. Ponadto, określenie takich warunków nie mogło mieć miejsca w decyzji o wpisie do rejestru zabytków również z tego powodu, iż mogło ono nastąpić w porozumieniu z innym organem. Oznaczałoby to konieczność udziału w postępowaniu innego organu, tymczasem przepisy ustawy o ochronie dóbr kultury i muzeach nie przewidywały współdziałania organów na etapie prowadzonego postępowania o wpisaniu dobra kultury do rejestru zabytków.

Wobec braku przepisu prawnego powszechnie obowiązującego, który pozwalałby na określenie w decyzji o wpisie do rejestru zabytków układów urbanistycznych, ruralistycznych, zespołów budowlanych, jakichkolwiek warunków konserwatorskich dotyczących działalności budowlanej na terenie objętym tym wpisem, zachodzi przesłanka określona w przepisie art. 156 § 1 pkt 2 Kodeksu postępowania administracyjnego, do stwierdzenia nieważności części decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku z dnia 12.02.1979 r., l.dz. KLIX/0138/79.

Należy przy tym wskazać, że po stwierdzeniu nieważności ww. decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku we wskazanej części, nadal wpisany będzie do rejestru zabytków, na podstawie tej decyzji, teren zespołu urbanistycznego Miasta Sopotu.

Należy w tym miejscu podkreślić, że obszar A, ze strefami 1-3, stanowi zabytek w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, a obszar B, ze strefami 1 i 2 – otoczenie zabytku w rozumieniu art. 3 pkt 15.

W tym stanie rzeczy należało orzec, jak w rozstrzygnięciu.

Strona niezadowolona z decyzji może zwrócić się do mnie z wnioskiem o ponowne rozpatrzenie sprawy, w terminie 14 dni od dnia doręczenia niniejszej decyzji, stosownie do art. 127 § 3 Kodeksu postępowania administracyjnego.



Z up. MINISTRA KULTURY  
I DZIEDZICTWA NARODOWEGO  
PODSEKRETARZ STANU

*Tomasz Merta*

Otrzymują:

1. Gmina Miasta Sopotu ul. Kościuszki 25/27, 81-704 Sopot
2. właściciele i użytkownicy wieczystości nieruchomości – w drodze obwieszczenia lub winny zwyczajowo przyjęty w mieście Sopot sposób publicznego ogłaszania – zawiadomienie będzie uważane za doręczone po upływie 14 dni od dnia publicznego ogłoszenia
3. Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków, ul. Kotwiczników 20, 80-881 Gdańsk
4. Konserwator Zabytków Miasta Sopotu

Do wiadomości:

1. KOBiDZ
2. a/a