



Warszawa, 29. 11. 2017 roku.

WD.4164-1/1/10

DECYZJA NR 1531 /2017

Na podstawie przepisów art. 89 pkt. 2, art. 91 ust. 4 pkt 3 i 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003r. Nr 162, poz. 1568 - ze zm.), w trybie art. 105 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 1960 r. Nr 30, poz. 168 – ze zm.)

Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków

orzeka:

umorzyć postępowanie prowadzone z urzędu w sprawie wpisania do rejestru zabytków UKŁADU URBANISTYCZNEGO MIASTA OTWOCKA, powstałego w latach 1877-1939, ukształtowanego w obrębie czterech zasadniczych obszarów (nazwy zwyczajowe):

- ŚWIDER ZACHODNI
- ŚRÓDMIEŚCIE
- SOPLICOWO
- ŚRÓDBORÓW

Uzasadnienie

W dniu 28 września 2010 r. Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków (MWKZ) wydał decyzję wpisującą do rejestru zabytków układ urbanistyczny miasta Otwocka, powstały w latach 1877-1939, ukształtowany w obrębie czterech zasadniczych obszarów: Świder, Śródmieście, Śródborów, Sopicowo oraz umorzył postępowanie w odniesieniu do obszaru, określonego w zawiadomieniu z dnia 6 kwietnia 2009 r., który położony jest poza granicami ww. układu urbanistycznego. Od ww. decyzji, dochowując ustawowego terminu, odwołali się: Parafia rzymskokatolicka pw. św. Wincentego a Paulo, Gmina Miasta Otwock, Powiat Otwocki oraz osoby fizyczne. Decyzją z dnia 05 maja 2011 r. Minister Kultury i Dziedzictwa Narodowego (MKiDN) uchylił zaskarżoną decyzję MWKZ i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia przez organ pierwszej instancji.

W toku postępowania odwoławczego organ drugiej instancji stwierdził, iż zaskarżona decyzja jest wadliwa ze względu na nieprecyzyjne określenie przedmiotu i zakresu ochrony konserwatorskiej oraz niedostateczne wyjaśnienia przesłanek decydujących o dokonaniu wpisu przedmiotowego obszaru, uchybiając tym samym przepisom art. 7 i art. 77 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego. MKiDN zwrócił uwagę na fakt, iż *granice wpisu są oznaczone, w sposób budzący duże wątpliwości, a sama decyzja jest wewnętrznie sprzeczna w określeniu przedmiotu i zakresu ochrony konserwatorskiej.* Organ zaznaczył, iż *historyczne granice miasta Otwocka są znacznie szersze niż te wskazane w piśmie wszczynającym postępowanie w sprawie wpisania do rejestru zabytków historycznego układu urbanistycznego miasta Otwocka. MWKZ ograniczył wpis do czterech obszarów zabudowy (Świder, Śródmieście, Sopicowo, Śródborów), które są jedynie częścią historycznego układu urbanistycznego miasta Otwocka. Pomimo, iż tereny te leżą w granicach Otwocka, nie tworzą one jednolitego układu urbanistycznego, gdyż każdy z nich reprezentuje odmienny sposób parcelacji i kształtowania zabudowy. Jak wynika z rysu historycznego, przywołanego*

w decyzji MWKZ, poszczególne obszary związane są także z innymi etapami rozwoju miasta, od Świdra Zachodniego i części Śródmieścia, reprezentujących pierwotne funkcje tych osiedli – letniskowe i uzdrowiskowe z przełomu XIX i XX wieku, po Soplicowo i Śródborów, realizujących ideę miasta-ogrodu w latach 20. XX wieku. Jednakże co istotne, dwa ostatnie założenia zdają się być tworcami „satelickimi” w odniesieniu do historycznego miasta Otwocka (prawa miejskie uzyskał w 1916 r.) bowiem wskazano, że zostały włączone w granice tego miasta dopiero w latach 50. XX wieku. MKiDN zwrócił uwagę na fakt, iż MWKZ nie wskazał wprost wartości zabytkowej układu urbanistycznego, tworzonego przez cztery odrębne obszary. MWKZ podkreślił spójność historycznego pejzażu tzn. czytelność relacji pomiędzy zachowaną historyczną zabudową i jej przyrodniczym otoczeniem, z jak najmniejszym udziałem elementów dysharmonizujących. Zdaniem MKiDN z tak sformułowanego kryterium nie można jednak wywieść przedmiotu ochrony wskazanego w orzeczeniu decyzji MWKZ. Nie jest bowiem jasne, czy wartością całego układu objętego wpisem jest wzajemna relacja poszczególnych obszarów „dzielnic”, czy relacja przestrzenna pomiędzy wszystkimi budynkami położonymi na tych terenach i czy jest to zasada ogólna, czy dotyczy jedynie zabudowy w obrębie jednego z obszarów. W przypadku wskazania, w dalszej części uzasadnienia decyzji MWKZ, wartości niematerialnej osiedla-ogrodu nie wyjaśniono też, czy termin ten odnosi się do całego obszaru objętego wpisem, czy tylko do Soplicowa i Śródborowa, nie skonkretyzowano też jaką niematerialną wartość przedstawia omawiany układ. Biorąc powyższe pod uwagę MKiDN stwierdził, iż niejasne są kryteria uznania tych obszarów za spójny układ urbanistyczny. W aktach sprawy nie znajduje się żaden dowód, który wskazywałby na przeprowadzenie analizy wartości urbanistycznych poszczególnych obszarów w kontekście wyodrębnienia ich z granic całego miasta Otwocka, jako jednolitego zabytku urbanistycznego. (...) obszary te nie obrazują historycznego rozwoju miasta w sposób ciągły, a tym samym nie wiadomo jakie założenie urbanistyczne ma upamiętniać i zachować wyodrębniony w decyzji zabytek: czy koncepcję Otwocka o tradycji letniskowej, Otwocka – uzdrowiska, czy Otwocka Miasta-Ogrodu. Zdaniem organu drugiej instancji niezbędna jest ponowna analiza walorów urbanistycznych poszczególnych obszarów oraz rozważenie wpisania ich do rejestru zabytków odrębnymi decyzjami administracyjnymi.

Zastrzeżenia MKiDN budzi również nieprecyzyjne wskazanie granic wpisanych obszarów m. in. poprzez brak wyszczególnienia ich przebiegu nazwami ulic.

Biorąc powyższe pod uwagę, MWKZ uznał uwagi MKiDN za zasadne. Zgodził się z twierdzeniem, iż cztery obszary – dzielnice - nie stanowią jednorodnego i historycznie spójnego układu urbanistycznego Otwocka. W ramach jednego postępowania zamierzano objąć ochroną konserwatorską cztery odmienne organizmy miejskie, zróżnicowane pod względem siatki ulic, występowania zieleni, gęstości i rodzaju zabudowy czy ukształtowania terenu. W dowolny sposób określono granice założenia. Ponadto część z nich stała się częścią Otwocka w późniejszych czasach, poprzez sukcesywne wchłanianie sąsiadujących miejscowości. Tym samym oddalone od siebie o około trzy kilometry Świder Zachodni oraz Soplicowo znalazły się w granicach jednego miasta, przy czym jedno z nich posiadało już strukturę i zabudowę, a drugie było na etapie projektowania. MWKZ uznał, iż przedmiotowy układ urbanistyczny nie spełnia ustawowej definicji zgodnie z którą, historyczny układ urbanistyczny to przestrzenne założenie miejskie, zawierające zespoły budowlane, pojedyncze budynki i formy zaprojektowanej zieleni, rozmieszczone w układzie historycznych podziałów własnościowych i funkcjonalnych, w tym ulic lub sieci dróg. W przypadku Otwocka istnieje kilka zachowanych i historycznych obszarów – dzielnic -, stanowiących samoistne układy

urbanistyczne, zróżnicowane pod względem charakteru zabudowy, podziałów parcelacyjnych i czasu powstania.

MWKZ podkreśla, iż obszary objęte ww. postępowaniem administracyjnym zostały wskazane przez MWKZ w 2010 r. do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków miasta Otwocka, a więc zgodnie z art. 39 ust. 3. ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 1994 Nr 89, poz. 414 - ze zm.), w stosunku do obiektów budowlanych oraz obszarów niewpisanych do rejestru zabytków, a ujętych w gminnej ewidencji zabytków, pozwolenie na budowę lub rozbiórkę obiektu budowlanego wydaje organ administracji architektoniczno-budowlanej w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

Stosownie do przepisu art. 9 ust. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, zabytek nieruchomy wpisuje się do rejestru na podstawie decyzji wydanej przez wojewódzkiego konserwatora zabytków z urzędu bądź na wniosek właściciela zabytku nieruchomego lub użytkownika wieczystego gruntu, na którym znajduje się tenże zabytek.

Zgodnie z art. 105 § 1 Kpa, gdy postępowanie z jakiegokolwiek przyczyny stało się bezprzedmiotowe, organ administracji publicznej wydaje decyzję o umorzeniu postępowania. MWKZ podkreśla, iż umorzenie postępowania nie jest zależne ani od woli organu administracji, ani tym bardziej pozostawione do uznania organu – organ ten jest zobowiązany do umorzenia postępowania w przypadku stwierdzenia jego bezprzedmiotowości.

Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji.

Od decyzji niniejszej przysługuje stronom, na podstawie art. 127 Kpa, odwołanie do Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego, które należy złożyć za pośrednictwem tutejszego urzędu (na adres: Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Warszawie, 00-373 Warszawa, ul. Nowy Świat 18/20) zgodnie z art. 129 § 2 Kpa w terminie 14 dni od doręczenia przedmiotowej decyzji. W myśl art. 130 § 2 Kpa wniesienie odwołania w terminie wstrzymuje wykonanie decyzji.

MAZOWIECKI WOJEWÓDZKI
KONSERWATOR ZABYTKÓW
prof. dr hab. Jakub Lewicki

Otrzymują:

1. Gmina Miasta Otwock, ul. Armii Krajowej 5, 05-400 Otwock
2. Starosta Powiatu Otwockiego, u. Górna 13, 05-400 Otwock
3. Strony Postępowania – ogłoszenie publiczne
- ✓ 4. 2 x WUOZ aa (DM)

Do wiadomości:

1. Starostwo Powiatu (WAiB), ul. Komunardów 10, 05-402 Otwock
2. Urząd Miasta Otwocka, Wydział Planowania Przestrzennego, ul. Armii Krajowej 5, 05-400 Otwock

