
Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego miasta Międzychód – utrudnieniem czy pomocą dla inwestorów i służb konserwatorskich

Jolanta Goszczyńska*

Miasto Międzychód położone jest w województwie wielkopolskim, ok. 80 km na zachód od Poznania, pomiędzy rzeką Wartą a dawnym Jeziorem Miejskim, obecnie Kuchennym. Lokowane było przez rokiem 1400, do połowy XV w. należało do Grzymalitów, potem Ostrorogów, a od końca XVI w. do rodziny Unrugów.

Najstarsza część miasta, z okresu lokacji, skupia się wokół kwadratowego Rynku położonego pomiędzy jeziorem i rzeką Wartą. Położenie to miało oczywisty wpływ na kształtowanie miasta. Jak pisał H. Münch „położenie na przesmyku rzeki i jeziora złączyło tu harmonijnie wpływ drogi i formy terenowej na ukształtowanie całości”¹. Dawny, czytelny do dnia dzisiejszego, wrzecionowaty układ miasta wytyczają od południa ulice Kilińskiego i Rynkowa, a od północy ulica 17 Stycznia. Z dawnego układu wydzielony został pośrodku kwadratowy Rynek. Bloki zabudowy podzielone zostały wąskimi przejściami, tzw. gaskami, dzięki którym można dostać się nad jezioro i nad rzekę. Przejścia te stanowią charakterystyczny element w przestrzeni miasta. Na wschód od Rynku znajduje się dawne przedmieście portowe, a na południowy wschód – wytyczone pod koniec XVI w. nowe miasto wraz z rynkiem, obecnie Placem Kościuszki, który z biegiem lat utracił swoje pierwotne znaczenie. Na przełomie XVI i XVII w. na południe od dawnego centrum ówczesny właściciel miasta, Krzysztof Unrug, wznosił swoją siedzibę, zaś w 2. poł. XVII w. w jej są-

siedztwie, na terenie dawnej wsi, założono przedmieście Lipowiec, zasiedlone głównie przez osadników sprowadzonych przez Unrugów z Niemiec.

W XIX w. nastąpił rozwój miasta w kierunku południowo-zachodnim – wybudowano tu m.in. dworzec kolejowy – i w kierunku wschodnim, w stronę Sierakowa – na tych terenach powstały zakłady przemysłowe, m.in. młyn oraz zbudowany na początku XX w. zakład przetwórstwa owocowego.

Ukształtowany przez wieki układ miasta zachował się bez większych zmian, ocalała też większość zabudowy na terenie ww. trzech głównych części Międzychodu.

Międzychód do 1975 r. znajdował się w granicach województwa poznańskiego, następnie znalazł się w granicach województwa gorzowskiego, a od 1999 r. pozostaje w granicach województwa wielkopolskiego.

Pomimo zachowanego historycznego układu urbanistycznego, nie jest on wpisany do rejestru zabytków. Do końca 2002 r. chroniony był na podstawie ustaleń obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego z 1992 r., w którym wyznaczona była strefa ochrony konserwatorskiej. Utrata ważności planu, wynikająca z przepisów Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, spowodowała, że inwestycje na terenie miasta ustalano w decyzjach o warunkach zabudowy. Z uwagi na fakt, że nie dla wszystkich inwestycji można było ustalić warunki zabudowy, już w roku 2002 podjęto

* Autorka jest pracownikiem Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Poznaniu.

¹ H. Münch, *Geneza rozplanowania miast wielkopolskich XIII i XIV w.*, Kraków 1946, s. 184.



1. Plan miasta Międzychód z końca XIX w., aktualizowany w latach 40. XX w. Archiwum Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Poznaniu.

2. Zabudowa ulicy Rynkowej. Fot. J. Goszczyńska.

prace nad planem miejscowym dla śródmieścia, do czego obligowali zainteresowani inwestorzy. Powstało wówczas kilka planów, obejmujących niewielkie obszary na terenie miasta, z których najważniejszy dla ochrony zabytków był plan miejscowy *Stare Miasto-Centrum w Międzychodzie*, uchwalony Uchwałą Rady Miasta Międzychód Nr X74/2003 z dnia 19.08.2003 r. Autorami jego byli mgr inż. arch. Henryk Gawroński i mgr inż. arch. Ireneusz Ratajczak. Z uwagi na fakt, że cały teren objęty ww. planem stanowił obszar najstarszego średniowiecznego miasta, zawarte w nim ustalenia, określone w paragrafie 4, dotyczyły: obowiązku krycia dachów wyłącznie dachówką ceramiczną, zakazu stosowania na elewacjach budynków blachy trapezowej, lekkiej obudowy z płyt rdzeniowych, blachy dachówkopodobnej oraz eternitu i papy, obowiązku stosowania rozwiązań architektonicznych o wysokich walorach, które winny zapewniać harmonię z zabudową historyczną.

Ponadto w planie znalazły się ustalenia mówiące o obowiązku zawiadomienia konserwatora zabytków archeologicznych z 7-dniowym wyprzedzeniem w przypadku prowadzenia prac ziemnych, obowiązku

stałego nadzoru archeologiczno-konserwatorskiego nad całością prac ziemnych, obowiązku uzyskania opinii Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków dotyczącej projektu odbudowy, przebudowy, rozbudowy, remontu lub zamiaru rozbiórki obiektu budowlanego niewpisanego do rejestru zabytków przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem prac. Natomiast w stosunku do obiektów nowych, projektowanych, nałożono obowiązek uzgodnienia projektu z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków pod względem spójności z konserwatorskimi ustaleniami planu.

Pomimo objęcia planem dość znacznego obszaru śródmieścia, szczegółowe zapisy dla poszczególnych obiektów, które posiadały już sprecyzowane zamierzenia inwestycyjne, zostały określone we wnioskach inwestorów. Na rysunku planu obiekty, dla których wprowadzono bardziej szczegółowe zapisy, mają zaznaczone orientacyjne kalenice dachu. Pozostałe obiekty tego nie posiadają, a zapisy dotyczące kształtowania zabudowy są bardziej ogólne, aczkolwiek dość znacznie ograniczające dowolność w wyborze kształtu i formy bryły poprzez nałożenie obowiązku stosowania dachu o kącie nachylenia połąci od 45 do 50 stopni.

Jedną z realizacji powstałych na podstawie ustaleń ww. planu jest zabudowa działek przy Rynku nr 4 i 5. Przed II wojną światową prawie cała pierzeja południowa Rynku posiadała zabudowę w układzie szczytowym. Wyburzenie w latach powojennych budynków na parcelach nr 4 i 5 spowodowało w tej zabudowie dużą lukę. Właściciel terenu zdecydował o zlikwidowaniu owej luki i zagospodarowaniu wolnych działek. W planie określono obowiązujące parametry dla zabudowy mieszkalno-usługowej, oznaczonej na rysunku planu jako jednostka 5M-U. Znalazły się tu m.in. ustalenia dotyczące obowiązku zastosowania dachów stromych z kalenicą usytuowaną równoległą do ulicy 17 Stycznia, z dopuszczeniem szczytów od strony Rynku dla podkreślenia historycznego podziału działek. Architekt, który przystąpił do prac projektowych od początku zamierzał wprowadzić tu zabudowę szczytową, nawiązującą do historycznego ukształtowania zabudowy przy Rynku. Tymczasem zapis planu mówiący o konieczności kalenicowej zabudowy względem ulicy spowodował duże utrudnienia w fazie projektowania. Udało się jednak znaleźć rozwiązanie, które było zgodne z ustaleniami planu, a jednocześnie szanowało tradycyjny charakter zabudowy i ukształtowania przestrzeni. W środkowej części budynku zastosowano układ kalenicowy dachu, natomiast w połąci dachowej od strony Rynku wprowadzono dwa duże szczyty. Widoczny pomiędzy szczytami dość duży fragment kalenicy dachu nie jest



3



4

rażący i w ogólnym widoku zabudowy rynkowej całkowicie akceptowalny.

Z uwagi na dużą liczbę wniosków napływających do Urzędu Miasta i Gminy w Międzychodzie w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz dużą liczbę wniosków o ustalenie warunków zabudowy w 2005 r., Rada Gminy Międzychód podjęła uchwałę o przystąpieniu do opracowania planu obejmującego miasto Międzychód i przylegające do niego wsie: Wielowieś, Dzieścielin, Bielsko i część Muchocina. Prace nad planem wraz z uzgodnieniami trwały do końca 2007 r. Plan uchwalony został w grudniu 2007 r. i obowiązuje od marca 2008 r. jako *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód w obrębach: Międzychód, Bielsko, Dzieścielin, Wielowieś oraz części obrębu Muchocin* (Uchwała nr XVIII/125/2007 Rady Miasta Międzychód z dnia 11.12.2007 r. – Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego Nr 21, poz. 446). Plan powstał w Jeleniogórskim Biurze Planowania i Projektowania sp. z o.o., a głównym projektantem był mgr inż. arch. Jerzy Korzeń.

Plan zawiera ustalenia dla 14 jednostek strukturalnych wyodrębnionych w granicach administracyjnych miasta oraz obrębów: Bielsko, Dzieścielin, Wielowieś i częściowo Muchocin. W dziale II określone zostały zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz środowiska przyrodniczego.

3. Fragment planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego *Stare Miasto-Centrum w Międzychodzie*, w ramce – działki przy Rynku nr 4 i 5.

4. Zabudowa pierzei północnej Rynku. Fot. J. Goszczyńska.

5. Zabudowa ulicy Kilińskiego, stanowiąca przedłużenie południowej pierzei Rynku. Fot. J. Goszczyńska.

6. Zabudowa parceli przy Rynku nr 4 i 5, proj. arch. J. Prokopczuk, Z. Prokopczuk. Fot. J. Goszczyńska.



5



6

Na obszarze objętym planem ustalono granicę strefy ochrony konserwatorskiej oraz granicę strefy ochrony stanowisk archeologicznych. Granice zostały wskazane na rysunku planu, a także opisane w części tekstowej. Wyznaczona strefa ochrony konserwatorskiej objęła całe śródmieście i te części miasta, które kształtowane były do początku XX w. Pominięty został ciekawy zespół budynków dworca kolejowego, wpisany odrębnie do rejestru zabytków, który oddzielony jest od centrum miasta współczesną, w większości blokową zabudową, wyłączoną z granic strefy ochrony konserwatorskiej. W planie zawarto szczegółowe zapisy określające przedmiot ochrony, obowiązki, zakazy i nakazy.

Przedmiotem ochrony w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej są:

- 1) układ urbanistyczny miasta Międzychód,
- 2) zabytki wskazane przez wojewódzkiego konserwatora zabytków,



7. Fragment Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód w obrębach: Międzychód, Bielsko, Dzięcielín, Wielowieś oraz części obrębu Muchocin, oprac. Jeleniogórskie Biuro Planowania i Projektowania sp. z o.o.

- 3) zabytkowe zespoły zieleni urządzonej, w tym cmentarze,
- 4) zabytki archeologiczne i nawarstwienia kulturowe w obrębie układu urbanistycznego,
- 5) wartości niematerialne, w tym nazwy historyczne ulic i placów.

W obrębie strefy ochrony konserwatorskiej obowiązują:

- 1) nakaz całkowitej ochrony zabytków ujętych w rejestrze wojewódzkiego konserwatora zabytków i wskazanych na rysunku planu wyłącznie w sposób zgodny z przepisami Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
 - a) wszelkie prace prowadzone w budynkach ujętych w rejestrze zabytków oraz w ich otoczeniu muszą być uzgodnione z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
 - b) przed przystąpieniem do prac należy zwrócić się do WWKZ z wnioskiem o pozwolenie na prowadzenie prac przy obiekcie zabytkowym,
 - c) wszelkie prace ziemne wymagają uzgodnienia z WWKZ celem określenia obowiązującego inwestora zakresu badań archeologicznych;
- 2) nakaz ochrony zabytków archeologicznych, nawarstwień kulturowych i reliktyw zabudowy poprzez obowiązek, w przypadku podjęcia działań inwestycyjnych lub prac ziemnych, uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków zakresu wszelkich planowanych prac ziemnych oraz obowiązek przeprowadzenia we wskazanym przez niego zakresie badań archeologicznych i wykonania ich dokumentacji (na koszt inwestora).

Ponadto ustalono, że w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej wymagane jest uzgodnienie z wojewódzkim konserwatorem zabytków wszelkich działań prowadzonych w obszarach przestrzeni publicz-

nej (ulice, place, dziedzince wewnętrzne) w zakresie obejmującym:

- 1) prace mogące wpłynąć na zmianę wyglądu bryły lub elewacji budynków,
- 2) nowe obiekty budowlane projektowane w obrębie strefy konserwatorskiej,
- 3) kompozycje i ukształtowanie nawierzchni,
- 4) ukształtowanie małej architektury,
- 5) ukształtowanie zespołów zieleni urządzonej,
- 6) zaprojektowanie kolorystyki elewacji,
- 7) rozmieszczenie oświetlenia,
- 8) wprowadzenie elementów informacji wizualnej i reklam,
- 9) rozmieszczenie urządzeń, takich jak anteny telewizyjne, wentylatory, na eksponowanych elewacjach i połaciach dachowych.

W planie zawarto również ustalenia dotyczące obiektów zabytkowych wskazanych przez wojewódzkiego konserwatora zabytków do objęcia ochroną, które jednocześnie zostały zaznaczone w sposób graficzny na rysunku planu:

- 1) wykaz obiektów wskazanych do ochrony przez Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków znajduje się w załączniku nr 5 do planu,
- 2) nakazy dla zabytków wskazanych przez wojewódzkiego konserwatora zabytków:
 - a) uzyskania od wojewódzkiego konserwatora zabytków wytycznych konserwatorskich dla prac projektowych, remontowych i budowlanych, **z dopuszczeniem zalecenia w tych wytycznych przeprowadzenia badań: naukowo-historycznych, archeologicznych, architektonicznych, konserwatorskich i analiz krajo-brazowych (na koszt inwestora),**
 - b) opracowania na podstawie wytycznych i wyników badań **wariantowych koncepcji architektoniczno-budowlanych**, remontów, modernizacji lub przebudowy obiektów zabytkowych, stanowiących po uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków podstawę do opracowania projektów budowlanych,
 - c) uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków projektów budowlanych, opracowanych dla ww. obiektów.

W celu ochrony obiektów wskazanych przez wojewódzkiego konserwatora zabytków wprowadzono następujące nakazy:

- a) zachowania tradycyjnych materiałów budowlanych i pokryć dachowych,
- b) w przypadku zachowanego detalu architektonicznego elewacji oraz naruszenia linii zabudowy ograniczenie wprowadzania dociepleń tych elewacji,
- c) w przypadku jakichkolwiek prac mogących

wpłynąć na zmianę wyglądu bryły i elewacji (w tym malowanie elewacji), należy uzgodnić je z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

W celu ochrony zabytków archeologicznych ustalono w planie objęcie części terenów miasta, wskazanych na rysunku planu, strefą ochrony stanowisk archeologicznych. W obrębie tej strefy obowiązuje nakaz ochrony zabytków archeologicznych, nawarstwień kulturowych i reliktów zabudowy poprzez obowiązek, w przypadku podjęcia działań inwestycyjnych lub prac ziemnych, uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków zakresu wszelkich planowanych prac ziemnych oraz obowiązek przeprowadzenia we wskazanym przez niego zakresie badań archeologicznych i wykonania ich dokumentacji (na koszt inwestora).

Również w poszczególnych jednostkach strukturalnych zawarto szczegółowe zapisy dotyczące nakazów i zakazów, a także każdorazowo wprowadzono odnośniki do ustaleń działu II planu, gdzie sformułowano ogólne zasady ochrony dziedzictwa kulturowego.

Ustalenia szczegółowe to m.in.:

- a) zakaz nadbudowy istniejących budynków,
- b) nakaz utrzymania istniejących linii zabudowy,
- c) nakaz utrzymania istniejących gabarytów zabudowy,
- d) zakaz stosowania dachów płaskich w nowo projektowanych budynkach mieszkalnych,
- e) nakaz kształtowania połąci dachowych z uwzględnieniem historycznych uwarunkowań, z nakazem stosowania dachówki,
- f) nakaz utrzymania historycznie ukształtowanych parcelacji,
- g) ograniczenie wysokości zabudowy do np. 10 metrów,
- h) dopuszczenie modernizacji lub budowy nowych budynków gospodarczych, w tym garaży, wiat i zadaszeń, w skali i formie architektonicznej dopasowanej do rozwiązań zastosowanych w budynku mieszkalnym w zakresie kolorystyki, materiałów wykończeniowych, pokrycia dachowego.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miasta Międzychód obowiązuje już ponad dwa lata. Jest to wystarczający okres do dokonania jego wstępnej oceny, przeprowadzenia analizy jego zalet i wad, a także do zastanowienia się nad zakresem szczegółowości ustaleń dla obszaru historycznego miasta².

Zalety planu miejscowego:

- 1) dla inwestora i służb konserwatorskich:
 - a) jasno i precyzyjnie zdefiniowana polityka przestrzenna gminy,
 - b) uproszczenie procedury administracyjnej zarówno dla inwestora, jak i w urzędzie konserwatorskim,
 - c) szybka informacja o możliwościach inwestowania na danym obszarze i przeznaczeniu danego terenu,
 - d) informacja o wymogach konserwatorskich na konkretnym terenie;
- 2) dla urzędu ochrony zabytków:
 - a) szczegółowe zapisy planu wykluczają interpretację i ułatwiają wydawanie jednoznacznych opinii,
 - b) wydawanie opinii odnośnie dokumentacji, a nie pozwoleń, stanowi mniejsze „obciążenie” dla urzędu konserwatorskiego (wydawane są tylko pozwolenia na prace archeologiczne i na prace przy obiektach wpisanych do rejestru zabytków).

Wady planu miejscowego:

- 1) dla inwestorów:
 - a) niejednoznaczne ustalenia dla części jednostek wymagają dodatkowej interpretacji, wykonanej przez autorów planu,
 - b) niekiedy zbyt ścisłe i szczegółowe ustalenia uniemożliwiają podjęcie inwestycji i budowę obiektu, który pomimo innych założeń wpisywałby się w otoczenie,
 - c) czasami szczegółowe ustalenia wymuszają sztuczne rozwiązania, jak w przypadku prezentowanej zabudowy działek przy Rynku nr 4 i 5,
 - d) autorzy planów, biorąc pod uwagę wnioski właścicieli nieruchomości, przyjęli dla części obszarów zbyt szczegółowe ustalenia,
 - e) subiektywna wizja urbanisty, pochodzącego często z innego miasta i nie znającego specyfiki danego regionu, utrudnia swobodne dysponowanie nieruchomością,
 - f) zmiana planu jest procedurą długotrwałą i w konsekwencji trwa dłużej niż uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy (obecnie w Urzędzie Miasta zgromadzonych jest ok. 50 wniosków dotyczących zmiany planu);
- 2) dla urzędu ochrony zabytków:

z uwagi na szczegółowość zapisów i duży zasięg planu z jednej strony, z drugiej zaś na krótki ter-

² Próby oceny miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dokonał inż. geodeta Piotr Kędziora w artykule *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – pozytywne i negatywne konsekwencje uchwalenia*, opublikowanym na

portalu internetowym www.dachowy.pl Jego spostrzeżenia zostały częściowo wykorzystane przez autorkę niniejszego artykułu.

min, jaki wyznaczony został przepisem Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na uzgodnienie planu, istnieje niebezpieczeństwo przeoczenia niekorzystnych pod względem ochrony zabytków rozwiązań planistycznych.

Reasumując, należy stwierdzić, że plan miejscowy – w przypadku właściwych ustaleń – jest doskonałym narzędziem ochrony historycznego miasta. Nasuwa się jednak pytanie: jakie powinny być „właściwe zapisy”? Nie mogą być zbyt ogólne, dopuszczające możliwość rozmaitych interpretacji, z drugiej zaś strony nie mogą być zbyt szczegółowe, bowiem prowadzić to może do ograniczenia planowanych rozwiązań, a tym samym zredukowania działań inwestycyjnych na danym terenie. Przesadna szczegółowość ustaleń planu oraz zawarte w nim nakazy i zakazy uniemożliwiają niekiedy podjęcie inwestycji, co skutkuje koniecznością zmiany planu w tym zakresie. W przypadku omawianego planu ustalenia w poszczególnych jednostkach dodatkowo ograniczają możliwość działania na danym obszarze, m.in. wielokrotnie pojawia się zapis „zakaz nadbudowy istniejących obiektów”. Zapis ten jest bardzo restrykcyjny, gdyż faktycznie nie pozwala na jakąkolwiek ingerencję w bryły istniejących obiektów budowlanych, zarówno historycznych, jak i współczesnych. Tymczasem w wielu przypadkach zabudowę oficynową od strony podwórza można by przebudować bez szkody dla walorów architektonicznych obiektu głównego od strony ulicy, jak i całego miasta. Na przykład sztuczne wprowadzenie obowiązującej linii zabudowy dla nowo projektowanej sali sportowej przy liceum ogólnokształcącym uniemożliwiło wykonanie niewielkiego łącznika między salą a zabytkowym budynkiem szkoły. W związku z powyższym trwają obecnie pra-

ce nad zmianą planu w celu umożliwienia realizacji tej inwestycji.

W przypadku planu miejscowego uwzględniającego wnioski konserwatorskie dotyczące ochrony zarówno układu urbanistycznego, jak i poszczególnych zabytkowych obiektów architektury i budownictwa, ustalenia planu dotyczące ochrony całego krajobrazu kulturowego miasta są najbardziej skutecznym narzędziem jej realizacji. Ważne jest, by narzędzie to było właściwie formułowane, a następnie wykorzystywane. Nie jest konieczny wówczas wpis układu urbanistycznego do rejestru zabytków, który obliguje do każdorazowego uzyskiwania decyzji administracyjnej pozwalającej na działania inwestycyjne w obszarze zabytkowym. Ułatwia to znacznie pracę właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków oraz skraca procedurę prowadzonego postępowania administracyjnego. Niezwykle istotna jest współpraca wojewódzkiego konserwatora zabytków z organami administracji architektoniczno-budowlanej, weryfikującej w oparciu o ustalenia planu przedłożone rozwiązania projektowe. Dlatego też ustalenia te powinny być tak sprecyzowane, aby uniemożliwić dowolną ich interpretację i popełnienie błędów. Biorąc pod uwagę wymienione powyżej wady i zalety miejscowego planowania przestrzennego, w ogólnym rozrachunku można stwierdzić, że przeważają zalety. Warto przy tym wskazać na istotną rolę autora planu oraz jego wolę współpracy z wojewódzkim konserwatorem zabytków i samorządem gminnym na etapie formułowania wniosków do planu, a następnie na etapie uzgadniania projektu planu. Tylko dzięki pełnej współpracy może powstać plan, który zapewni właściwą ochronę zabytków oraz historycznej przestrzeni miejskiej, jej urbanistyki i architektury.