

**DOLNOŚLĄSKI WOJEWÓDZKI
KONSERWATOR ZABYTKÓW**



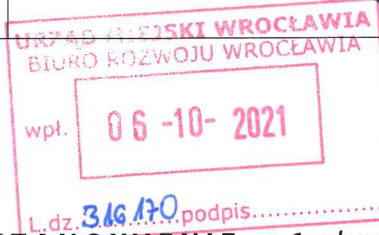
URZĄD MIEJSKI WROCŁAWIA
KANCELARIA OGÓLNA

Wpł. **06-10-2021**

Podpis: *Magdalena Zaremba*
e-mail: dwkz@dwkz.pl
ePUAP: [/dwkz/skrytka](http://dwkz/skrytka)
www: <http://wosoz.ibip.wroc.pl>

ul. Władysława Łokietka 11
50-243 Wrocław
71/ 343 65 01, 344 38 92, 395 80 10

WZN.5156.236.2021.JS
39996-2021



Wrocław, 16 września 2021 r.



POSTANOWIENIE nr 654/2021

Na podstawie art. 17 pkt 6b, art. 24 i art. 25, w związku z art. 15 ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: DzU z 2021 r. poz. 741, ze zmianami), art. 18 ust. 1 i ust. 2 pkt 3, art. 20, art. 89 pkt 2 i art. 91 ust 4 pkt 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity: DzU z 2021 r. poz. 710, ze zmianami), w trybie art. 106 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeksu postępowania administracyjnego (tekst jednolity: DzU z 2020 r. poz. 256, ze zmianami),

po rozpatrzeniu wniosku Dyrektora Departamentu Strategii i Rozwoju Miasta w Urzędzie Miejskim Wrocławia z dnia 1.09.2021 r. (sygn. sprawy **BRW-DPP1.6722.3.2019**, wpłynął 3.09.2021 r.),

odmawiam uzgodnienia

projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 699 obszaru w rejonie al. T. Boya-Żeleńskiego i ul. W. Orkana we Wrocławiu oraz określam warunki, na jakich może nastąpić uzgodnienie projektu przez organ konserwatorski:

1. Należy zrezygnować z dopuszczenia lokalizacji budynku mieszkalnego na nieruchomości nr 53/2, AM-11, obręb Karłowice, w jednostce planistycznej 3MN, tj. usunąć z rysunku planu linie wyznaczone zabudowy i wprowadzić strefę zieleni, jak na działkach sąsiednich.
2. W § 7 pkt 3 lit. b projektu uchwały należy wykreślić:
„- ogrodzenie przy ul. Wacława Berenta 2,
- ogrodzenie przy al. Tadeusza Boya-Żeleńskiego 3,
- ogrodzenie przy al. Tadeusza Boya-Żeleńskiego 15,
- ogrodzenie przy al. Jana Kasprowicza 73,
- ogrodzenie przy al. Jana Kasprowicza 81,
- ogrodzenie przy al. Jana Kasprowicza 85,
- ogrodzenie przy al. Jana Kasprowicza 87,
- ogrodzenie przy ul. Władysława Orkana 2 od zachodu,
- ogrodzenie przy ul. Wacława Potockiego 41,
- ogrodzenie przy ul. Wacława Potockiego 43”,
i przenieść do odrębnego podpunktu o nazwie np.:
„...) następujące budowle, objęte ochroną na mocy ustaleń planu:
- ogrodzenie przy ul. Wacława Berenta 2, (...)”.
3. W § 7 pkt 4 planu należy wprowadzić ustalenie, które w przypadku projektowania dachów stromych nakaże nawiązanie do form zastosowanych w historycznych budynkach na terenie Karłowic. Dopuszczalne jest również stosowanie dachów płaskich w nowo projektowanych budynkach.
4. W § 7 pkt 5 lit. a planu należy wprowadzić następujące zmiany:
„w odniesieniu do budynków i budowli, o których mowa w pkt 3 lit. b i c i ...:
a) ochronie podlegają:
- bryła i gabaryty budynków,
- forma i historyczny materiał zadaszenia,
- układ, artykulacja i sposób opracowania elewacji,
- technologia i materiał budowlany.”

Uzasadnienie

Dyrektor Departamentu Strategii i Rozwoju Miasta Urzędu Miejskiego Wrocławia, działając z upoważnienia Prezydenta Wrocławia, dnia 3.09.2021 r. przedłożył Dolnośląskiemu Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków (DWKZ) do uzgodnienia ww. projekt planu miejscowego, w trybie art. 17 pkt 6b, art. 24 i art. 25 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt składa się z tekstu uchwały, rysunku zmiany planu, prognozy oddziaływania na środowisko oraz uzasadnienia do uchwały, załączonych na płycie CD.

Do sporządzenia przedmiotowego planu przystąpiono na podstawie Uchwały Nr IX/231/19 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 16 maja 2019 roku. Po przeanalizowaniu przedłożonego projektu planu dla wskazanego obszaru stwierdzam, że nie uwzględni on wszystkich wytycznych konserwatorskich, które zostały sformułowane przez DWKZ w piśmie z dnia 19.06.2019 roku.

Ad. 1

DWKZ dwukrotnie odmówił uzgodnienia decyzji lokalizacyjnej dla budynku mieszkalnego planowanego przy al. Boya-Żeleńskiego 37, na działce nr 53/2 (jako budynku wolnostojącego, w drugim przypadku połączonego z zabytkowym budynkiem frontowym nr 37). Ponadto wśród wniosków konserwatorskich do przedmiotowego planu znalazły się następujące wytyczne: „Ochronie podlega zachowany historyczny układ funkcjonalno-przestrzenny osiedla, relacje przestrzenne i widokowe, tereny zieleni komponowanej (ogrody, ogródki frontowe), historyczne ogrodzenia, nawierzchnia ulic i chodników. **Priorytetem jest utrzymanie dominującej roli zieleni oraz rozmieszczenia i skali nowo projektowanej zabudowy.** Na części osiedla objętej planem wolnostojącym willom towarzyszą ogródki frontowe i rozległe ogrody, wypełniające w całości wnętrza kwartałów. Pojedyncze przykłady budynków mieszkalnych zbudowanych w strefie ogrodowej, zwykle na wtórnie wydzielonych działkach z sięgaczem do ulicy, nie powinny być powielane. Zatem nawet w przypadku już wydzielonych działek **nie należy dopuszczać do realizacji inwestycji w drugiej linii zabudowy, w ogrodach przynależnych frontowym willom i innym budynkom mieszkalnym. W tej lokalizacji możliwa jest jedynie zabudowa uzupełniająca układ przestrzenny parceli i strefę ogrodową: budynki gospodarcze i rekreacyjne (np. wiata, szopa, garaż, altana), parterowe, o niewielkiej kubaturze**”.

Z prawomocnego postanowienia nr 788/2020 DWKZ z 9 grudnia 2020 r.: „Podczas oceny wpływu planowanego zamierzenia na wartości historyczne, artystyczne i naukowe zabytkowego budynku mieszkalnego i układu przestrzennego Karłowic, w granicach ujętych w gminnej ewidencji zabytków, DWKZ rozważył stopień zachowania budynku, a także całego osiedla („miasta-ogrodu”) oraz jego bloków zabudowy, w związku z już dokonanymi przekształceniami w postaci przykładów nadmiernej zabudowy i budynków mieszkalnych usytuowanych w drugiej linii (...).

Kwartał ograniczony al. T. Boya-Żeleńskiego i ulicami W. Berenta, W. Potockiego i A. Dygasińskiego zachował oryginalny, komponowany sposób zagospodarowania terenu i kształtowania relacji przestrzennych zabudowy i zieleni osiedla. Budynki mieszkalne (z których dziewięć objętych jest ochroną konserwatorską) znajdują się we frontowej części działek, uzupełnia je niewielka zabudowa gospodarcza w obszernej, tylnej części parceli, przeznaczonych na cele rekreacyjne, ogrodowe (...).

DWKZ w ramach prowadzonej spójnej polityki konserwatorskiej co do zasady nie akceptuje inwestycji, które prowadzą do niszczenia zabytkowych założeń urbanistycznych lub obniżenia wartości historycznych, artystycznych i naukowych: intensyfikacji zabudowy oraz lokalizacji budynków i budowli, które nie są uzasadnione historycznie i przestrzennie, wprowadzania obiektów nieharmonizujących skalą i formą architektoniczną, a także niewłaściwego przekształcania historycznej zabudowy. Regułą jest, że organ nie zezwala na sytuowanie nowej zabudowy w sposób całkowicie sprzeczny z kompozycją osiedli o jasno określonej historycznie i utrzymanej dyspozycji terenu”.

Brak podstaw merytorycznych i formalnych do zmiany stanowiska DWKZ w tej kwestii: nie można dopuścić inwestycji w ustaleniach planu. Analogicznie do całego obszaru planu proszę zatem o wprowadzenie na tej działce strefy zieleni.

Ad. 2

Wymienione ogrodzenia nie są ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

Ad. 3

Celem wprowadzenia regulacji dotyczącej kształtowania dachów jest wyeliminowanie budynków o bryle, w tym dachu, nieharmonizującej z liczną zabudową historyczną. Dachy płaskie są dopuszczalne, gdyż często występują na przedmiotowym terenie i należą do dość zachowawczych rozwiązań.

Ad. 4

Uwaga ma charakter redakcyjny. Jej celem jest również ochrona technologii i rodzaju materiałów budowlanych, wykorzystane w budowie zabytkowych budynków i budowli (ogrodzeń).

Ochrona zabytków w szczególności polega na podejmowaniu przez organy administracji publicznej działań mających na celu: zapewnienie warunków prawnych, organizacyjnych i finansowych umożliwiających trwałe zachowanie zabytków oraz ich zagospodarowanie i utrzymanie, zapobieganie zagrożeniom mogącym spowodować uszczerbek dla wartości zabytków, udaremnianie niszczenia i niewłaściwego korzystania z zabytków, kontrolę stanu zachowania i przeznaczenia zabytków oraz uwzględnianie zadań ochronnych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przy kształtowaniu środowiska.

W świetle przedstawionych wyżej argumentów wynikających z przepisów prawa należało odmówić uzgodnienia przedmiotowego projektu uchwały w sprawie zmiany planu miejscowego, jako niezgodnego z zasadami ochrony zabytków i krajobrazu kulturowego.

Pouczenie: na niniejsze postanowienie przysługuje Stronie zażalenie do Ministra Kultury, Dziedzictwa Narodowego i Sportu. Zażalenie wnosi się za pośrednictwem DWKZ w terminie 7 dni od dnia doręczenia postanowienia. Zażalenie proszę złożyć w dwóch egzemplarzach.

**Zastępca Dolnośląskiego
Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków
we Wrocławiu**
mgr Daniel Gibski

Otrzymuje:

1. Urząd Miejski Wrocławia, Biuro Rozwoju Wrocławia
ul. Świdnicka 53, 50-030 Wrocław

Do wiadomości:

2. a/a mpzp Wrocław-Karłowice, al. Boya-Żeleńskiego, ul. Orkana (699.2)