

Wrocław, 1 września 2022 r.

WSS-WBO.152.22.2022
Nr ewid.: 00095557/2022/W

w odpowiedzi na petycję z dnia 26 maja 2022 r. (data rejestracji w Urzędzie Miejskim Wrocławia: 1 czerwca 2022 r.) w sprawie zagospodarowania terenu zlokalizowanego w obrębie ulicy Ślężnej, Sudeckiej i Pułtuskiej, poniżej przedstawiam zbiorczą odpowiedź Urzędu Miejskiego Wrocławia, składającą się z opinii Departamentu Strategii i Rozwoju Miasta Urzędu Miejskiego Wrocławia, Wydziału Nabywania i Sprzedaży Nieruchomości Miasta Urzędu Miejskiego Wrocławia oraz Biura Sportu i Rekreacji Urzędu Miejskiego Wrocławia.

Informuję, że poniższa odpowiedź zbiorcza została przygotowana zgodnie obowiązującą procedurą przez Wydział Partycypacji Społecznej Urzędu Miejskiego Wrocławia wyłącznie na podstawie informacji przekazanej przez ww. podmioty.

Zgodnie z uchwałą nr XVI/475/07 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 27 grudnia 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulicy Pułtuskiej we Wrocławiu, część działki nr 4/3, AM-9, obręb Borek, znajduje się na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1.ZP/US, dla którego podstawową funkcją jest zieleni parkowa, a uzupełniającą - usługi sportu.

Fragment Parku Południowego - część II, do którego odnosi się złożona petycja, stanowi teren o sportowej funkcji ograniczony ulicami Pułuską, Ślężną i Sudecką we Wrocławiu wpisany do rejestru zabytków pod numerem A/1489/556/Wm decyzją z dnia 02.11.1995 r. W świetle powyższego obszar podlega opiece i ochronie na podstawie przepisów wynikających z ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. 2022 poz. 840 ze zm.).

W dniu 27.10.2021 r. Wydział Architektury i Budownictwa Urzędu Miejskiego Wrocławia wydał decyzję nr 3769/2021 o lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji pod nazwą „Budowa hali tenisowej, kortowego budynku usługowego, łącznika komunikacyjnego, budynku magazynowego, kotłowni gazowej, z niezbędną infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu” na terenie nieruchomości położonej przy ul. Pułtuskiej 13 we Wrocławiu i oznaczonej geodezyjnie jako część działki nr 4/2 oraz część działki nr 1/2, AM-9, obręb Borek.

W związku z ochroną konserwatorską obszaru poprzez wplis wschodniej części Parku Południowego (część II) do rejestru zabytków oraz w świetle zapisów art. 18 ust. 1 i ust. 2 pkt 2 i 3 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami projekt decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego

Wydział Partycypacji Społecznej
ul. Gabrieli Zapolskiej 4; 50-032 Wrocław
tel. +48 71 77 86 68
fax +48 71 77 86 63
wss@um.wroc.pl
www.wroclaw.pl

został uzgodniony przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków zgodnie z kompetencjami, m.in. w zakresie rozwiązań niezbędnych do zapobiegania zagrożeniom dla zabytków, zapewnienia im ochrony przy realizacji inwestycji, przywracania zabytku do jak najlepszego stanu, ustalania przeznaczenia i zagospodarowania terenu.

W decyzji nr 3769/2021 o lokalizacji Inwestycji celu publicznego wydanej w dniu 27.10.2021 r. i uzgodnionej przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków zostały dopuszczone obiekty budowlane, tj. hala tenisowa o powierzchni zabudowy do 3445 m², budynek kortowy o powierzchni zabudowy do 456 m² oraz powierzchni tarasu rekreacyjnego dookoła budynku do 545 m², łącznik o powierzchni zabudowy do 380 m², budynek magazynowo-gospodarczy o powierzchni zabudowy do 50 m² oraz budynek kotłowni gazowej o powierzchni zabudowy do 32 m².

Co istotne, w treści decyzji o lokalizacji celu publicznego ustalono także elementy zagospodarowania terenu, korektę przebiegu i kształtu ciągów pieszych, budowę ścianki tenisowej, budowę elementów małej architektury, ogrodzenia wraz z bramami, czy przeprowadzenie niezbędnych sanitarnych wycinek zieleni wraz z wykonaniem nasadzeń, co także nie zostało zanegowane przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Oznacza to, że zakres planowanej Inwestycji jest dopuszczalny w odniesieniu do rozwiązań niezbędnych do zapobiegania zagrożeniom dla zabytków, czyli ochrony konserwatorskiej obszaru (parku), zawlerającego się w liniach rozgraniczających teren inwestycji.

Warto nadmienić, iż ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego następuje na wniosek inwestora. W ramach prowadzonego postępowania organ dokonuje analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, a także stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację Inwestycji. W trakcie postępowania organ prowadzący występuje o uzgodnienie projektu decyzji do organów współdziałających, które obowiązane są przedstawić swoje stanowisko.

Odnosząc się do postulatów wyrażonych w przesłanej petycji, zamierzenie inwestycyjne zasadniczo nie spowoduje zmiany historycznego charakteru przeznaczenia terenu. W tej części założenia parkowego przeważała kompozycja geometryczna będąca bezpośrednim wynikiem sportowych funkcji tego terenu. Planowana inwestycja, pod warunkiem opracowania dokumentacji technicznej przez interdyscyplinarny zespół projektowy, winna prowadzić do rewitalizacji tego miejsca, z zachowaniem istniejących elementów kompozycyjnych (układu kortów ziemnych czy zieleni). Budowa na dużym placu do ćwiczeń sportowych hali (w miejscu balonu, który od wielu lat przekrywał zespół kortów ziemnych) wraz z pełnym zapleczem technicznym (w tym budynkiem kortowym) ma na celu zapewnienie możliwości całorocznego dostępu do gry w tenisa, co znacząco podniesie standard możliwości treningowych miłośników tego sportu.

Niezależnie od powyższego należy przypomnieć, że wszelkie elementy budowlane, również te mające wpływ na zagospodarowanie terenu, będą analizowane przez organ architektoniczno-budowlany oraz Miejskiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu po przedstawieniu kompletnej dokumentacji projektowej. Projektowane obiekty budowlane oraz zaproponowane elementy zagospodarowania terenu nie mogą stać w sprzeczności z wydaną decyzją lokalizacyjną, jednak ich forma i lokalizacja nie stanowi obecnie rozważań Urzędu Miejskiego Wrocławia, gdyż pozostają w fazie koncepcyjnej Inwestora.

W dniu 28 października 2021 r. Prezydent Wrocławia, biorąc pod uwagę degradację terenu oraz oczekiwania mieszkańców w sprawie rewitalizacji terenu i urządzeń infrastruktury sportowej znajdującej się na działce położonej przy ul. Pułtuskiej 13, przeznaczył przedmiotową nieruchomość do obrotu cywilnoprawnego aportem na rzecz Wrocławskiego Centrum Treningowego SPARTAN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

Po opublikowaniu raportu z konsultacji społecznych i zapoznaniu się z opiniami mieszkanki i mieszkańców Wrocławia nt. zagospodarowania terenu zieleni z kortami przy ul. Pułtuskiej, spółka rozpoczęła prace nad wstępną koncepcją architektoniczno-urbanistyczną zagospodarowania terenu, która uwzględniła wszystkie wnioski.

Spółka SPARTAN planuje budowę zadaszenia części kortów tenisowych, co pozwoli na funkcjonowanie obiektu sportowego przez cały rok, a nie tylko sezonowo. W dalszej kolejności planuje także budynek usługowy z funkcją gastronomiczną i szatniową. Ma być on zlokalizowany w miejscu i śladzie wcześniejszego obiektu. Ta inwestycja nie jest obecnie projektowana. Dodatkowo tereny zieleni wokół kortów zostaną zrewitalizowane i mają mieć charakter ogólnodostępny.

Odnosnie ścianki tenisowej informuję, że w I etapie inwestycji zaplanowana jest budowa hali tenisowej przykrywającej 5 kortów o twardej nawierzchni i zewnętrznej ogólnodostępnej ścianki tenisowej. Wszystko będzie wykonane w obrysach dotychczasowych obiektów.

Z uwagi na prowadzenie robót budowlanych na obszarze o wysokiej wartości przyrodniczej, prace będą wykonywane ze szczególną ostrożnością, zgodnie z wytycznymi zawartymi w zarządzeniu nr 1217/19 Prezydenta Wrocławia z dnia 28 czerwca 2019 r. w sprawie ochrony drzew i rozwoju terenów zieleni Wrocławia. Zostanie opracowany i uzgodniony z Zarządem Zieleni Miejskiej we Wrocławiu, a następnie wdrożony podczas realizacji inwestycji program ochrony drzew w procesie inwestycyjnym. Zostanie zapewniony stały nadzór dendrologiczny przez osobę o kwalifikacjach określonych w ww. zarządzeniu oraz wynikających z ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Celem inwestycji jest wyłącznie poprawa i modernizacja istniejących tam terenów sportowo-rekreacyjnych.

Z poważaniem,


DIREKTOR WYDZIAŁU
Beata Bernacka

Otrzymują:

1. Adresat,
2. Departament Strategii i Rozwoju Miasta UMW,
3. Departament Nieruchomości i Eksploatacji UMW,
4. Biuro Sportu i Rekreacji UMW,
5. Wydział Nabywania i Sprzedaży Nieruchomości UMW,
6. Departament Spraw Społecznych UMW,
7. Biuro Nadzoru Właścicielskiego UMW,
8. aa.