

DOLNOŚLĄSKI WOJEWÓDZKI KONSERWATOR ZABYTKÓW

5260310F
URZĄD MIEJSKI WROCŁAWIA
KANCELARIA OGÓLNA

Wpł. 07-11-2022

Podpis: Magdalena Zaremba



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

dwkz@dwkz.pl
ePUAP: /dwkz/skrytka
<http://wosoz.ibip.wroc.pl/public/>



WZN.5150.219.2022.JS-2
38483-2022



Wrocław, 31 października 2022 r.

POSTANOWIENIE nr 627/2022

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 2022 r. poz. 503), 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 2022 r. poz. 840), w trybie art. 106 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeksu postępowania administracyjnego (tekst jednolity: DzU z 2022 r. poz. 2000),
po rozpatrzeniu wniosku Dyrektora Departamentu Strategii i Rozwoju Miasta w Urzędzie Miejskim Wrocławia z dnia 3.10.2022 r. (wpłynął 6.10.2022 r., sygn. sprawy **BRW-DPP2.6722.1.2020.AB**),

odmawiam uzgodnienia

projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 728 w rejonie ulic Romana Dmowskiego, Władysława Jagiełły i Mostowej we Wrocławiu oraz określam warunki, na jakich może nastąpić uzgodnienie projektu przez organ konserwatorski:

1. W § 8 treść pkt 3-7 powinna brzmieć:

3) w strefie ochrony konserwatorskiej, o której mowa w pkt 2, przedmiotem ochrony są następujące wskazane na rysunku planu budynki, obiekty i zespoły ujęte w gminnej ewidencji zabytków – Zarządzenie nr 12549/14 Prezydenta Wrocławia z dnia 24 listopada 2014 r. w sprawie założenia gminnej ewidencji zabytków Wrocławia:

- a) historyczny układ przestrzenny Kępy Mieszczańskiej,
- b) zespół budowlany przy ul. Księcia Witolda 74-76, w granicach określonych na rysunku planu, oraz jego elementy:

- budynek administracyjny,
- budynki I-IV,
- pawilon parkowy, tzw. pawilon Lessinga,
- brama i ogrodzenie frontowe (północne);

c) kamienice, ul. Księcia Witolda 78 i 82, ul. Żiżki 3;

d) budynek mieszkalny, ul. Żiżki 5;

e) nabrzeże przeładunkowe - dz. 45/2, AM-22, obr. Stare Miasto.

4) w odniesieniu do historycznego układu przestrzennego i zespołu budowlanego, ujętych w gminnej ewidencji zabytków, o których mowa w pkt 3 lit. a i b, ochronie podlegają:

- a) relacje widokowe i wysokościowe między zabytkowymi budynkami i budowlami,
- b) starodrzew, formy nasadzeń,
- c) historyczny układ komunikacyjny i kamienna nawierzchnia ulic.

5) w odniesieniu do budynków i obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, o których mowa w pkt 3 lit. b, c i d, ochronie podlegają:

- a) bryła i gabaryty budynków,
- b) forma architektoniczna,
- c) artykulacja elewacji budynków,
- d) podziały i detale elewacji,
- e) historyczna stolarka okienna i drzwiowa,

- f) detal architektoniczny;
- 6) w odniesieniu do nabrzeża przeładunkowego ujętego w gminnej ewidencji zabytków, o którym mowa w pkt 3 lit. e, ochronie podlegają:
 - a) forma architektoniczna nabrzeża,
 - b) artykulacja, podziały i detale nabrzeża,
 - c) zejścia do rzeki Odry – schody i dojścia płaskie;
- 7) w odniesieniu do obiektów, o których mowa w pkt 3 lit. b, c i d:
 - a) zakazuje się nadbudowy, stosowania na elewacjach innych materiałów wykończeniowych niż oryginalne, montażu urządzeń technicznych na elewacjach i na dachu oraz zewnętrznego docieplenia elewacji,
 - b) dopuszcza się wyłącznie przebudowę i remont,
 - c) w pawilonie Lessinga dopuszcza się odtworzenie zadaszenia w oparciu o materiały źródłowe oraz taras na poziomie terenu.
- 2. W § 19 ust. 2 pkt 5 lit. a (1U-MW) należy ograniczyć dopuszczalną wysokość nowej zabudowy w wydzieleniu (B) do wysokości kamienicy przy ul. Żiżki 3 (około 14,5 m).
- 3. W § 20 ust. 2 pkt 9 (2U-MW) należy ograniczyć dopuszczalną wysokość budynku na działce nr 45/5, po zachodniej stronie budynku II w zespole ujętym w ewidencji zabytków, do 8 m.
- 4. W § 21 ust. 2 pkt 6 (3U-MW) należy ograniczyć dopuszczalną wysokość nowej zabudowy na działce nr 54/2 do 12 m.
- 5. Na rysunku planu, w jednostce 1U-MW, należy skorygować linie zabudowy tak, aby wykluczyć dobudowę do budynku mieszkalnego przy ul. Żiżki 5.

Uzasadnienie

Dyrektor Departamentu Strategii i Rozwoju Miasta Urzędu Miejskiego Wrocławia, działając z upoważnienia Prezydenta Wrocławia, dnia 6.10.2022 r. przedłożył Dolnośląskiemu Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków (DWKZ) do uzgodnienia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 728 w rejonie ulic Romana Dmowskiego, Władysława Jagiełły i Mostowej, w trybie art. 17 pkt 6b, art. 24 i art. 25 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt składa się z tekstu uchwały, rysunku plany, prognozy oddziaływania na środowisko oraz uzasadnienia do uchwały, załączonych na CD.

Prezydent Wrocławia przystąpił do sporządzenia planu na podstawie Uchwały Nr XV/437/19 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 21 listopada 2019 roku. Po przeanalizowaniu przedłożonego projektu planu stwierdzam, że nie zapewnia on w wystarczającym stopniu ochrony krajo-brazu kulturowego południowo-zachodniej części Kępy Mieszczańskiej.

Ad pkt 1:

Uwagi do treści § 8 pkt 3-7 projektu uchwały mają charakter głównie redakcyjny, dotyczą poprawności zapisów formalnych. Mają również na celu wprowadzenie ustaleń dotyczących ochrony starodrzewia i historycznych nawierzchni ulic oraz działań dopuszczalnych w pawilonie Lessinga, zgodnie z wytycznymi DWKZ z 2.03.2020 roku.

Ad pkt 2:

Możliwe i wskazane jest uzupełnienie zabudowy szeregowej po południowo-zachodniej stronie zabytkowej kamienicy przy ul. Żiżki 3. Projektowany budynek powinien jednak nawiązywać do niej wysokością i liniami zabudowy. Historyczne budynki przy ul. Żiżki: kamienica nr 3 i wolnostojący budynek nr 5 mierzą około 14 oraz 14,5 m. Zabudowa lokalizowana między nimi, przylegająca do kamienicy, nie powinna przewyższać ich skalą.

Ad pkt 3:

Budynek gospodarczy na działce nr 45/5, po zachodniej stronie budynku II w zespole ujętym w ewidencji zabytków, ma wysokość około 7-8 m. Przy jego południowo-wschodnim narożniku znajduje się komin wysokości około 30 m. Istniejąca historyczna zabudowa w jego najbliższym są-

siedztwie mierzy około 5,5 m, a dopuszczona w planie nowa zabudowa po południowej i wschodniej stronie może mieć wysokość do 12 m. W tym kontekście przestrzennym obiekt w miejscu budynku gospodarczego powinien zachować aktualną wysokość.

Ad pkt 4:

Projekt planu zachowuje możliwość rozbudowy zabytkowego budynku piekarni garnizonowej od południa, zgodnie ze stanem dzisiejszym. Dla nowej zabudowy przylegającej do piekarni dopuszcza wysokość do 18 m. Obecnie budynek piekarni i jego wtórna rozbudowa mierzą maksymalnie około 12 m. Jest to maksymalna wysokość, jaką można ustalić w planie miejscowym dla projektowanej zabudowy.

Ad pkt 5:

Zabytkowy budynek mieszkalny przy ul. Żiżki 5 powstał jako obiekt wolnostojący. Zachował nieprzekształconą bryłę, układ i artykulację elewacji i detal architektoniczny na każdej z nich, a także charakterystyczny dach naczółkowy. Plan powinien zapewnić jego ekspozycję i odseparowanie przewidzianej od zachodu nowej zabudowy. W tym celu należy ograniczyć obszar dopuszczalnej zabudowy a w miejscu wszystkich elewacji budynku nr 5 wyznaczyć obowiązującą linię zabudowy.

Powyższe wytyczne mają zapewnić rewaloryzację i rewitalizację południowo-zachodniej części Kępy Mieszczańskiej, z zachowanym historycznym układem i zabudową wojskową, usługową i mieszkalną – przy utrzymaniu jej wiodącej roli w krajobrazie kulturowym. Układ przestrzenny i nowa architektura powinny być projektowane w oparciu i jako uzupełnienie istniejących historycznych elementów i podkreślać ich walory zabytkowe.

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 planu miejscowego, jako niezgodnego z zasadami ochrony zabytków i krajobrazu kulturowego. W zakresie ochrony zabytków archeologicznych nie wnoszę uwag do projektu planu.

Pouczenie: na niniejsze postanowienie przysługuje Stronie zażalenie do Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego. Zażalenie wnosi się za pośrednictwem DWKZ w terminie 7 dni od dnia doręczenia postanowienia (art. 141 § 1 i 2 Kpa). Zażalenie proszę dostarczyć w dwóch egzemplarzach.

Dolnośląski
Wojewódzki Konserwator Zabytków

Daniel Gibski

Otrzymuje:

1. Urząd Miejski Wrocławia, Wydział Planowania Przestrzennego
ul. Świdnicka 53, 50-030 Wrocław

Do wiadomości:

2. a/a mpzp Wrocław – Kępa Mieszc., ul. Dmowskiego, Władysława Jagiełły, Mostowa (728).5