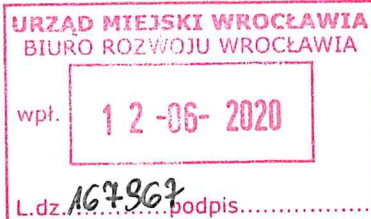




50-243 Wrocław
ul. Władysława Łokietka 11
(71) 3436501, 3441449

WZN.5150.230.2018.JS/DG
18037-2020



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

Wrocław, dnia 8 czerwca 2020 r.

M. Świątek

POSTANOWIENIE nr 381/2020

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 2020 r. poz. 293, 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 2020 r. poz. 282, 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 Urzędu Miejskiego Wrocławia z dnia 6.05.2020 r. (sygn. sprawy **BRW-DPP2.6721.6.2018.KG**, wpłynął 11.05.2020 r.), skorygowanego dnia 28.05.2020 r.,

odmawiam uzgodnienia

projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 656 w rejonie środkowego odcinka ul. Bierutowskiej we Wrocławiu oraz określam warunki, na jakich może nastąpić uzgodnienie ww. projektu:

1. W **§ 6 pkt 5** uchwały należy dodać, że ochronie podlega również historyczna, kamienna nawierzchnia placów i ciągów komunikacyjnych.
2. Zapis w **§ 6 pkt 6** należy zmienić na: „w odniesieniu do budynków objętych ochroną, o których mowa w **pkt 1 oraz** pkt 3 lit. b, zakazuje się nadbudowy, rozbudowy, montażu urządzeń budowlanych i technicznych (w tym anten i paneli fotowoltaicznych) na elewacjach i na dachach. W ślad za tym należy odpowiednio skorygować **§ 10 pkt 2c** i wyłączyć możliwość montażu urządzeń na budynkach objętych ochroną konserwatorską.
3. Należy zrezygnować z przepisu **§ 8** – lub wskazać planowaną lokalizację i formę przestrzenną (linie zabudowy, wysokość) „obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²”.
4. W **§ 14 ust. 3** należy wykreślić **pkt 9 i 10**, dotyczące wymiaru pionowego budynku wpisane go do rejestru zabytków, a w ślad za tym skorygować **§ 14 ust. 3 pkt 6**. Jego zapis powinien brzmieć: „wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem [...], nie może być większy niż 12 m, z zastrzeżeniem pkt 7 i 8 oraz **§ 6 pkt 5a i 6**”.
5. W **§ 14 ust. 3 pkt 11** należy dodać: „z zastrzeżeniem pkt **§ 6 pkt 6** (dotyczy zapisu po ww. korekcie)”.
6. W **§ 14 ust. 3** należy wykreślić pkt 12 jako bezzasadny.
7. Na rysunku planu należy zrezygnować z wyznaczonej jednej linii zabudowy wprowadzonej dla całego obszaru planu.
8. Za pomocą obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy należy oznaczyć zabudowę istniejącą, przeznaczoną do zachowania (ochrony) i sankcjonowaną zapisami planu, oraz dopuszczalną lokalizację przyszłych obiektów kubaturowych. W ślad za tym należy odpowiednio uzupełnić **§ 3 ust. 2**.

Ad. 6.

Zapis jest bezzasadny, gdyż obowiązuje zakaz montażu urządzeń technicznych na budynkach zabytkowych.

Ad. 7.

Wyznaczenie jednej, nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenie zabudowanym zabytkowym założeniem przemysłowym, gdzie dopuszcza się wprowadzanie nowych obiektów, eliminuje możliwość kompleksowego, spójnego kształtowania przestrzeni w oparciu o zachowany układ historyczny. Dopuszcza to znaczną dowolność w lokalizacji i formowaniu brył budynków, a w konsekwencji grozi zaburzeniem relacji przestrzennych i obniżeniem wartości zabytkowych założenia.

Ad. 8.

Zgodnie z dotychczasową praktyką **budynki objęte ochroną konserwatorską należy ująć obowiązującą linią zabudowy**. Jej przekroczenie (tym samym rozbudowa budynków) byłoby dopuszczalne jedynie w przypadku konieczności wprowadzenia np. podjazdu, platformy lub windy dla niepełnosprawnych – o ile nie wpłynie to negatywnie na zachowanie wartości architektonicznych. W przypadku pozostałych, uwzględnionych w planie budynków można zastosować linię nieprzekraczalną lub/i obowiązującą.

Należy dążyć do eliminacji ahistorycznego budynku stacji energetycznej na działce nr 2/32. W tym przypadku zasadna będzie rezygnacja z graficznego przedstawiania linii zabudowy budynku.

W planie dopuszcza się zabudowę o wysokości do 12 m – konieczne jest zatem określenie możliwej lokalizacji i zakresu (granic) zabudowy.

Za niespójność i brak konsekwencji uznać należy fakt, że w przypadku planowanych obiektów o wysokości do 16,5 i 18,5 m (wydzielenia (A) i (B)) zakres ten został orientacyjnie określony, natomiast nie sięgnięto po te narzędzia w przypadku zabudowy do 12 m wysokości, którą można lokalizować – zgodnie z obecnym projektem planu – w sposób dowolny na całym obszarze planu, z wyłączeniem terenu zajmowanego przez budynki zabytkowe i planową zieleni.

W myśl art. 4 pkt 2 i 3 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami ochrona zabytków polega w szczególności na podejmowaniu przez organy administracji publicznej działań mających na celu zapobieganie zagrożeniom mogącym spowodować uszczerbek dla wartości zabytków, jak i udaremnienia niszczenia i niewłaściwego korzystania z zabytków. Wobec tego, w związku z powyższymi zastrzeżeniami, na podstawie przepisów ww. ustawy należało odmówić uzgodnienia przedstawionego projektu planu. W zakresie ochrony zabytków archeologicznych nie wnoszę uwag w sprawie.

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

Załączniki:

1. Projekt uchwały.
2. Rysunek planu.

**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 – Psie Pole, ul. Bierutowska (656.2)

JS/DG

ZAL. NR 1 do pisma, postanowienia, decyzji
NR 38/17020 z dnia 8.06.2020
1 pat-neg.1

projekt (656)/2

UCHWAŁA NR/20
RADY MIEJSKIEJ WROCŁAWIA
z dnia2020 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
rejonie środkowego odcinka ul. Bierutowskiej we Wrocławiu

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293) w związku z uchwałą Nr L.VI/1326/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 24 maja 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonie środkowego odcinka ul. Bierutowskiej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 163) Rada Miejska Wrocławia uchwala, co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§1.1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonie środkowego odcinka ul. Bierutowskiej we Wrocławiu, zwany dalej planem, obejmuje obszar przedstawiony na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

2. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak takich dóbr;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – ze względu na brak potrzeb wyznaczania takich przestrzeni;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – ze względu na brak takich terenów, obszarów, obiektów oraz krajobrazów priorytetowych;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy – ze względu na brak potrzeby takich regulacji;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania;
- 6) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalenia i podziałów nieruchomości – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;
- 7) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;
- 8) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012 – ze względu na brak występowania takich terenów;
- 9) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich terenów;
- 10) granic pomników zabytków oraz ich stref ochronnych – ze względu na brak takich pomników i ich stref ochronnych;
- 11) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych – ze względu na brak takich terenów oraz ich stref ochronnych;

- 12) kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów – ze względu na brak potrzeby takich regulacji;
- 13) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych – ze względu na brak potrzeby takich regulacji.

§2. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) dojazd – dojazd pojazdem samochodowym;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca fragment terenu, na wyłącznie którym dopuszcza się budynki oraz określone w ustaleniach planu budowlę; linia ta nie dotyczy części obiektów budowlanych znajdujących się w całości pod poziomem terenu, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, elementów wystroju elewacji, schodów prowadzących do budynków, pochylni i innych podobnych elementów budynków, których zasięg może być ograniczony w ustaleniach planu; obudowa estetyczna – konstrukcja stanowiąca architektoniczną osłonę urządzeń budowlanych, technicznych i instalacji, służąca utrzymaniu estetycznych walorów obiektu;
- 4) parking samodzielny – wielopoziomowy – jednokondygnacyjny budynek lub budynek przeznaczony do przechowywania samochodów;
- 5) parking samodzielny wielopoziomowy – wielokondygnacyjny budynek lub budynek przeznaczony do przechowywania samochodów, w którym podstawowej funkcji parkingowej może towarzyszyć funkcja uzupełniająca;
- 6) parking terenowy otwarty – jednopiętrowe odkryte miejsce postojowe lub ich grupowanie opierające się na gruncie i niebędące elementem pasa drogowego;
- 7) przeznaczenie terenu – obiekty, które jako jedyne są dopuszczone na danym terenie;
- 8) sieci uzbrojenia – przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, sieci ciepłownicze, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej, oraz inne podobne przewody, a także urządzenia melioracyjne wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania oraz stacje ładowania pojazdów elektrycznych;
- 9) system gospodarcia wodami opadowymi i roztopowymi – rozwiązania techniczne służące do zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w miejscu ich opadu, a także ich stopniowego uwalniania oraz opóźnienia spływu;
- 10) szczególne wymagania architektoniczne – wymóg wysokiego poziomu ukształtowania architektonicznego zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 11) szpaler drzew – pojedynczy lub podwójny szereg drzew, którego przerwanie jest możliwe na skrzyżowaniach oraz w miejscach dojazdu do terenu;
- 12) teren – część obszaru objętego planem wyznaczona liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem.

§3.1. Integralną częścią planu jest rysunek planu, o którym mowa w § 1 ust. 1.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem tożsama z granicą strefy ochrony konserwatorskiej, granicą strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM, granicą obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 2) linia rozgraniczająca teren;
- 3) symbol terenu;
- 4) granica wydzielenia wewnętrznego;
- 5) symbol wydzielenia wewnętrznego;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 7) szpaler drzew;
- 8) strefa zieleni.

3. Stwierdzenie, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony oraz kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązują przepisy odrębne;
- 2) w zakresie gospodarki odpadami obowiązują przepisy odrębne.

§6. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) wskazany na rysunku planu budynek główny zakładów zbrojeniowych „Rheinmetall-Borsig” przy ul. Bierutowskiej 57-59 wpisany jest do rejestru zabytków pod nr A/5279, decyzja z dnia 18.07.2011 r.;

- 2) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej tożsamą z granicami obszaru objętego planem;

- 3) w strefie ochrony konserwatorskiej, o której mowa w pkt 2, przedmiotem ochrony są następujące wskazane na rysunku planu budynki, obiekty, 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 zespół budowlany dawnego Hydraulu wpisany do ewidencji zabytków wraz z układem urbanistycznym dzielnicy Psie Pole oraz z osiedlem przy ul. Piwnika Pomurego, wskazany na rysunku planu;

- b) budynki należące do zakładów zbrojeniowych „Rheinmetall-Borsig”, ul. Bierutowa 57-59, ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

- budynek biurowy (nr 1),
- portiernia (nr 19a),
- magazyn i transformator (nr 19b),
- budynek magazynowy (nr 2a-2b),
- magazyn (nr 17),
- magazyn (nr 9),
- magazyn (nr 5),
- magazyn (nr 18);

- 4) w odniesieniu do zespołu budowlanego dawnego Hydraulu, o którym mowa w pkt 3 lit. a, przedmiotem ochrony są:

- a) historyczny układ funkcjonalno-przestrzenny i drogowy,
- b) infrastruktura,
- c) zachowany sposób zagospodarowania terenu,
- d) starodrzew.

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

- a) bryła i gabaryty budynków,
- b) forma architektoniczna,
- c) artykulacja i sposób opracowania elewacji,
- d) formy dachów;

- 6) w odniesieniu do budynków objętych ochroną, o których mowa w pkt. 3 lit. b, zakazuje nadbudowy, rozbudowy, montażu urządzeń budowlanych i technicznych na elewacjach;

- 7) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM na całym obszarze objętem planem;

- 8) w strefie ochrony konserwatorskiej, o której mowa w pkt 7, ochronie podlegają potencjalne zabytki archeologiczne.

§7. Wyznacza się granice obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, tożsame z granicami obszaru objętego planem.

§8. Ustala się granice terenu pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², tożsame z granicami obszaru objętego planem.

§9. Wyznacza się granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsame z granicami obszaru objętego planem.

§10. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:

- 1) dla urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych;

- 2) dla urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW:

- a) wyznacza się granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, oraz granice ich stref ochronnych tożsame z liniami rozgraniczającymi terenu IAG-U;

- b) w granicach terenów wraz z ich strefami ochronnymi, o których mowa w lit. a, dopuszcza się wyłącznie urządzenia wytwarzające energię pochodzącą wyłącznie z promieniowania słonecznego oraz z wnętrza ziemi, z zastrzeżeniem lit. c.

- c) lokalizowanie urządzeń wykorzystujących energię pochodzącą z promieniowania słonecznego dopuszcza się wyłącznie na budynkach oraz budowlach przekrytych dachem.

§11. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości;
- 2) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 2 m² dla pozostałych obiektów;
- 3) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 2 m,
- 4) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 40°-45°.

§12. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się sieci uzbrojenia i system gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi;
- 2) przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, sieci ciepłownicze, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej, oraz inne podobne przewody dopuszcza się wyłącznie jako podziemne;

- 3) zaopatrzenie w wodę dopuszcza się z sieci wodociągowej;

- 4) odprowadzenie ścieków komunalnych dopuszcza się wyłącznie siecią kanalizacyjną;

- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną dopuszcza się z sieci elektroenergetycznej oraz odnawialnych źródeł energii;

- 6) zaopatrzenie w ciepło dopuszcza się wyłącznie z sieci ciepłowniczej lub innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 7) przy odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozszczeplanie do gruntu lub retencjonowanie;

- 8) do sieci kanalizacji deszczowej, rowów, zbiorników wodnych, cieków lub rzek dopuszcza się odprowadzenie, po zastosowaniu rozwiązań spowalniających odpływ, wyłącznie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie, o którym mowa w pkt 7, nie było możliwe;

- 9) w przypadku braku sieci kanalizacji deszczowej, rowów, zbiorników wodnych, cieków lub rzek, dopuszcza się, po zastosowaniu rozwiązań spowalniających odpływ, odprowadzenie do kanalizacji ogólnospławnej wyłącznie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie, o którym mowa w pkt 7, nie było możliwe.

§13. Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na 30%.

§15.1. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Wrocławia.

§16.1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

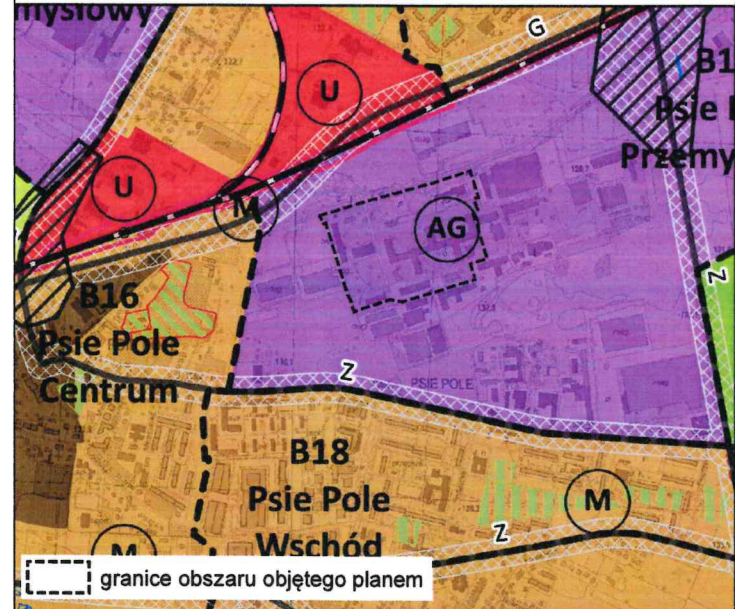
Przewodniczący
Rady Miejskiej Wrocławia

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE ŚRODKOWEGO ODCINKA ULICY BIERUTOWSKIEJ WE WROCŁAWIU

ZAŁĄCZNIK NR 1 - RYSUNEK PLANU

projekt (656).2

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WROCŁAWIA
przyjętego uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia
z dnia 11 stycznia 2018 r.

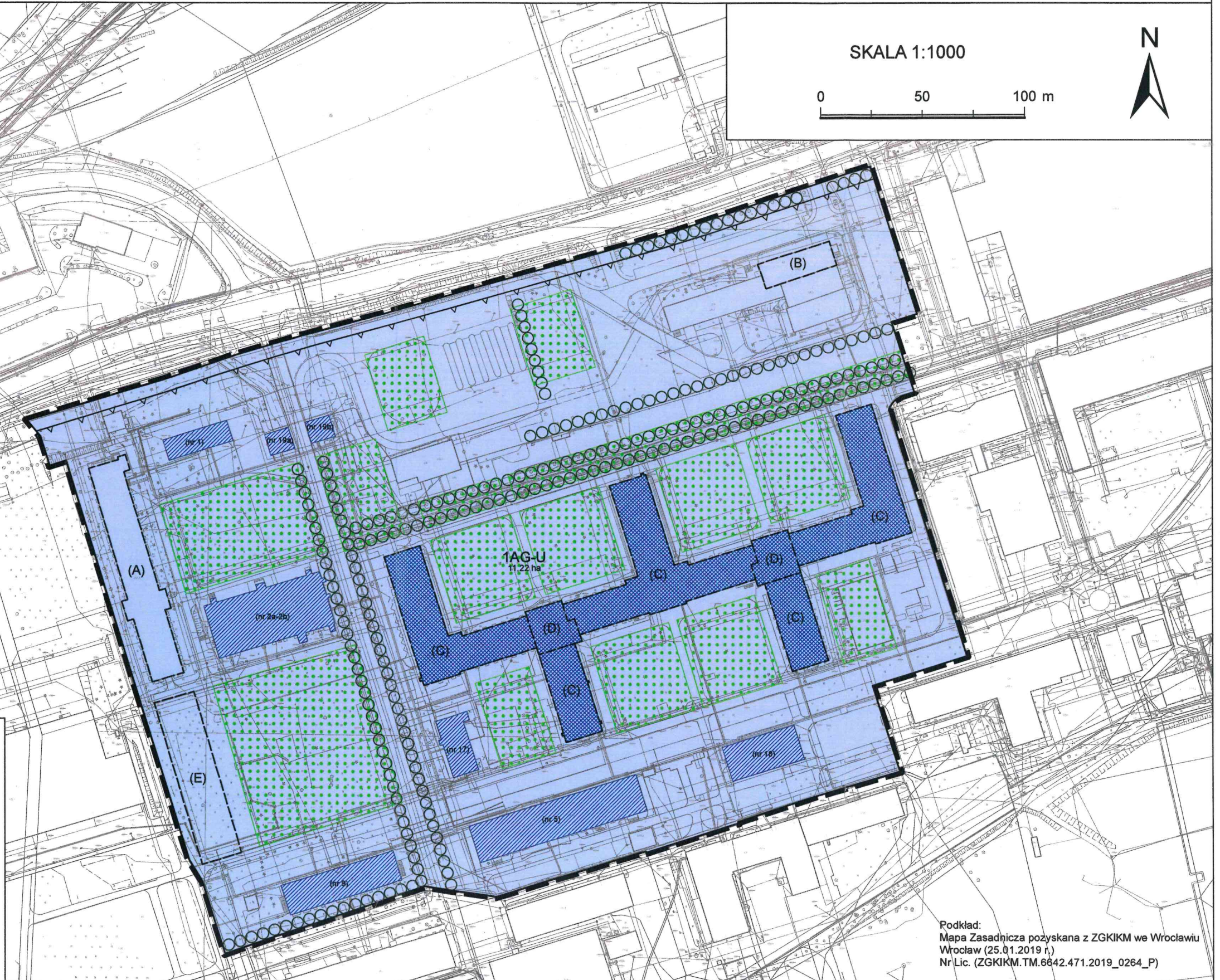


SKALA 1:1000

0 50 100 m



- LEGENDA**
- granica obszaru objętego planem tożsama z granicą strefy ochrony konserwatorskiej, granicą strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM, obszarem rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej
 - linia rozgraniczająca tereny
 - 1AG-U symbol terenu
 - granica wydzielenia wewnętrznego
 - (A) symbol wydzielenia wewnętrznego
 - nieprzekraczalna linia zabudowy
 - szpaler drzew
 - strefa zieleni
 - obiekt w rejestrze zabytków
 - obiekt w ewidencji zabytków
 - AG-U teren aktywności gospodarczej i usług



Podkład:
Mapa Zasadnicza pozyskana z ZGKiKM we Wrocławiu
Wrocław (25.01.2019 r.)
Nr Lic. (ZGKiKM.TM.6642.471.2019_0264_P)