

DOLNOŚLĄSKI WOJEWÓDZKI
KONSERWATOR ZABYTEKÓW

A. Smolinska

URZĄD MIEJSKI WROCŁAWIA
WYDZIAŁ PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

52603184

Wpł. 20-12-2022

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

430556

dwkz@dwkz.pl
ePUAP: /dwkz/skrzynka
http://wosoz.ibip.wroc.pl/public/



WZN.5150.277.2022.JS
46983-2022

URZĄD MIEJSKI WROCŁAWIA
Wrocław, 12 grudnia 2022 r.

Wpł. 19-12-2022

Podpis: Magdalena Błaszczyk

POSTANOWIENIE nr 701/2022

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, ze zmianami), po rozpatrzeniu wniosku Dyrektora Departamentu Strategii i Rozwoju Miasta w Urzędzie Miejskim Wrocławia z dnia 1.12.2022 r. (wpłynął 5.12.2022 r., sygn. sprawy **BRW-DP-P4.6721.2.2017**),

odmawiam uzgodnienia

projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 622 w rejonie ulic Hugona Kołłątaja i Tadeusza Rejtana we Wrocławiu oraz określam warunki, na jakich może nastąpić uzgodnienie projektu przez organ konserwatorski:

1. W § 8 pkt 1 lit. f) zamiast „Hotel Haupt bahnhof” powinno być „Hotel Hauptbahnhof”.
2. W § 8 pkt 3 lit b) tiret siódmy zamiast „ul. Stawowa 2, 10, 12, 14” powinno być „ul. Stawowa 2, **10a**, 12, 14”.
3. W § 8 pkt 6 należy dodać ppkt: „c) nadbudowę budynków dopuszcza się wyłącznie w ramach działań odtworzeniowych, na podstawie materiałów historycznych”.
4. W § 8 pkt 7 należy wykreślić sformułowanie „numer 570”.
5. W § 17 ust. 3 pkt 3 zamiast „wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być wyższy niż 24,5 m, z zastrzeżeniem pkt 4” należy wprowadzić zapis: „wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu (**wraz z obudową estetyczną, o której mowa w § 6 pkt 7**), nie może być wyższy niż 24,5 m, z zastrzeżeniem pkt 4 **oraz § 8 pkt 5 lit. a) i pkt 6 lit c)**”.
6. W § 17 ust. 3 pkt 4 lit. b) zamiast „22,5 m” należy wprowadzić parametr odpowiadający aktualnej wysokości budynku (18,5 m według szacunkowych danych w Systemie Informacji Przestrzennej Wrocławia).
7. W § 17 ust. 3 pkt 4 lit. d) zamiast „27 m” należy wprowadzić parametr odpowiadający aktualnej wysokości budynków w wydzieleniach wewnętrznych (D).
8. W § 18 ust. 3 pkt 2 zamiast „wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być wyższy niż 23 m, z zastrzeżeniem pkt 4” należy wprowadzić zapis: „wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu (**wraz z obudową estetyczną, o której mowa w § 6 pkt 7**), nie może być wyższy niż 23 m, z zastrzeżeniem pkt 4 **oraz § 8 pkt 5 lit. a) i pkt 6 lit c)**”.
9. W § 19 ust. 3 pkt 2 zamiast „wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być wyższy niż 25 m, z zastrzeżeniem pkt 3” należy wprowadzić zapis: „wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu

- (wraz z obudową estetyczną, o której mowa w § 6 pkt 7), nie może być wyższy niż 25 m, z zastrzeżeniem pkt 3 oraz § 8 pkt 5 lit. a) i pkt 6 lit c)".**
10. W § 19 ust. 3 pkt 3 zamiast „wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być wyższy niż 29 m w wydzieleniach wewnętrznych (A) i (B)”, należy wprowadzić zapis: „wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu **(wraz z obudową estetyczną, o której mowa w § 6 pkt 7), nie może być wyższy niż 29 m w wydzieleniach wewnętrznych (A) i (B), z zastrzeżeniem § 8 pkt 5 lit. a) i pkt 6 lit c)".**
 11. W § 20 ust. 2 pkt 2 zamiast „26 m” należy wprowadzić parametry odpowiadające aktualnej wysokości budynków w jednostce planistycznej 1U – LUB obecny zapis zastąpić następującym: „wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu **(wraz z obudową estetyczną, o której mowa w § 6 pkt 7), nie może być wyższy niż 26 m, z zastrzeżeniem § 8 pkt 5 lit. a) i pkt 6 lit c)".**
 12. W § 21 ust. 2 pkt 2 zamiast „wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być wyższy niż 27 m, z zastrzeżeniem pkt 3”, należy wprowadzić zapis: „wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu **(wraz z obudową estetyczną, o której mowa w § 6 pkt 7), nie może być wyższy niż 27 m, z zastrzeżeniem pkt 3 oraz § 8 pkt 5 lit. a) i pkt 6 lit c)".**
 13. W § 22 ust. 2 pkt 2 zamiast „wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być wyższy niż 26,5 m, z zastrzeżeniem pkt 3”, należy wprowadzić zapis: „wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu **(wraz z obudową estetyczną, o której mowa w § 6 pkt 7), nie może być wyższy niż 26,5 m, z zastrzeżeniem pkt 3 oraz § 8 pkt 5 lit. a) i pkt 6 lit c)".**
 14. W przypadku budynków wpisanych do rejestru zabytków należy zrezygnować z wyznaczenia na rysunku planu linii zabudowy oznaczonej symbolem 1.
 15. Należy ograniczyć linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu, dopuszczające rozbudowę zabytkowych budynków przy ul. H. Kołłątaja 24 i 23.

Uzasadnienie

Dyrektor Departamentu Strategii i Rozwoju Miasta Urzędu Miejskiego Wrocławia, działając z upoważnienia Prezydenta Wrocławia, dnia 5.12.2022 r. przedłożył Dolnośląskiemu Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków (DWKZ) do uzgodnienia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 622 w rejonie ulic Hugona Kołłątaja i Tadeusza Rejtana, w trybie art. 17 pkt 6b, art. 24 i art. 25 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt składa się z tekstu uchwały, rysunku planu, prognozy oddziaływania na środowisko oraz uzasadnienia do uchwały, załączonych na CD.

Prezydent Wrocławia przystąpił do sporządzenia planu na podstawie Uchwały Nr XXXVII/805/17 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 23 marca 2017 roku. Po przeanalizowaniu przedłożonego projektu planu stwierdzam, że nie zawiera on zapisów gwarantujących ochronę zabytkowej zabudowy i krajobrazu kulturowego.

Ad pkt 1 i 2:

Uwagi mają charakter redakcyjny.

Ad pkt 3:

Zakaz nadbudowy budynków objętych ochroną konserwatorską ma zapewnić utrzymanie ich historycznych gabarytów, bryły i proporcji. Wyjątek stanowią działania zmierzające do przywrócenia historycznej bryły, gabarytów i formy architektonicznej, w oparciu o materiały historyczne.

Ad pkt 4:

Dawny cmentarz z XVIII w., którego strefa ochrony oznaczona została na rysunku planu, nie ma nadanego numeru (zgodnego z systematyką AZP). Numer 570 występuje jedynie w rysunkowej części Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia, uchwalonego w 2018 r., i wynika z zestawienia stanowisk archeologicznych opracowanego na potrzeby Studium. Nie ma natomiast oparcia w systematycznej identyfikacji zabytków archeologicznych.

Ad pkt 5-13:

Postulowane zapisy mają na celu utrzymanie historycznych gabarytów budynków objętych ochroną konserwatorską oraz niedopuszczenie do ich nieuzasadnionej historycznie nadbudowy, a także niedopuszczenie do przeskalowania nowo projektowanej zabudowy przez wprowadzenie na dachach budynków obiektów infrastruktury technicznej w obudowie o wysokości do 4 m.

Ad pkt 14:

Budowa tzw. zielonej ściany na elewacji budynku wpisanego do rejestru zabytków wymaga pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków uzyskanego w trybie art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Wskazany w projekcie planu nakaz określonego sposobu opracowania i aranżacji elewacji tych zabytków stanowi ingerencję w ustawowe kompetencje organu konserwatorskiego.

Ad pkt 15:

Linie zabudowy wyznaczone na rysunku projektu planu pozwalają na rozbudowę kamienic przy ul. H. Kołłątaja 24 i 23 od strony podwórza o obiekty o wysokości do 23 m. Kamienice wraz z oficynami w formie podłużnych, poprzecznych skrzydeł ujęte są w gminnej ewidencji zabytków. Linie zabudowy umożliwiają rozbudowę zabytkowych budynków w sposób sprzeczny z zachowanym czytelnym układem zróżnicowanych brył kamienic frontowych i oficyn, a także z § 8 pkt 6 lit. a) projektu planu, który nie dopuszcza rozbudowy obiektów zabytkowych, z wyjątkiem określonych przypadków.

Powyższe uwagi i wytyczne mają zapewnić narzędzia służące rewaloryzacji części Przedmieścia Południowego, znajdującej się tuż za południowymi granicami historycznego Starego Miasta a zespołem Dworca Głównego, z zachowanym w znacznym stopniu układem i zabudową mieszkalną i usługową.

Ochrona zabytków polega w szczególności na podejmowaniu przez organy administracji publicznej działań mających na celu: zapewnienie warunków prawnych, organizacyjnych i finansowych umożliwiających trwale 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.

Załączniki:

1. Projekt uchwały
2. Rysunek planu

Dolnośląski
Wojewódzki Konserwator Zabytków

Danuta Głuska

Otrzymuje:

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

Do wiadomości:

2. a/a mpzp Wrocław – Przedm. Południowe, ul. Kollątaja, Rejtana (622).3

JS