



05-05-2023

Podpis: Magdalena Zaremba

dwkz@dwkz.pl

ePUAP: /dwkz/skrytka

http://wosoz.ibip.wroc.pl/public/



PP/4083880

1, 50-243 Wrocław
4 38 92, (71) 395 80 10

Wrocław, 28 kwietnia 2023 r.

WZN.5150.85.2023.ACG

RKP: 14793/2023

POSTANOWIENIE nr 203 / 2023

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, 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 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 30.03.2023 r. (wpłynął 03.04.2023 r., sygn. sprawy WPL-DPP3.6721.5.2022),

odmawiam uzgodnienia

projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 796 obszaru w rejonie ulicy Słowiańskiej we Wrocławiu oraz określam warunki, na jakich może nastąpić uzgodnienie projektu przez organ konserwatorski:

- W rozdziale 2, §6 należy dodać zapis o konieczności ochrony i ekspozycji zespołu budowlany zajezdni tramwajowej III, ob. zajezdni tramwajowej „Ołbin” i zakładu torowego, umożliwiającego ekspozycję obiektów z ulicy Słowiańskiej na całym jej wschodnim odcinku oraz wykluczenie zabudowy zakłócającej ekspozycję zabytku.
- Na rysunku planu linię zabudowy należy przesunąć tak, aby stanowiła kontynuację linii zabudowy fasady zespołu zajezdni tramwajowej.
- W związku z powyższym należy odpowiednio skorygować przepis § 15 ust. 2 pkt 7 oraz pkt 8.
- Należy zmienić zapis w § 15 ust. 2 pkt 6 dodając informację, że należy stosować dachy płaskie, do 5° nachylenia. Możliwe jest wykonanie dachu do 12° nachylenia połaci pod warunkiem zastosowania attyki na całym obwodzie połaci.
- Należy dodać zapis mówiący, iż balkony, wykusze loggie, gzymsy itp. nie mogą wystawać poza nieprzekraczalną linię zabudowy więcej niż 1m.
- Należy dodać zapis mówiący, iż w przypadku przebudowy trafostacji należy wykonać ją jako podziemną.
- Należy dodać zapis mówiący, o zakazie lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych na całej powierzchni planu.
- Należy dodać zapis mówiący o zakazie lokalizacji reklam, banerów i billboardów o powierzchni powyżej 1,5m² na całej powierzchni planu.

Uzasadnienie

Dyrektor Departamentu Strategii i Rozwoju Miasta Urzędu Miejskiego Wrocławia, działając z upoważnienia Prezydenta Wrocławia, dnia 30.03.2023 r. (wpł. 03.04.2023 r.) przedłożył Dolnośląskiemu Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków (DWKZ) do uzgodnienia skorygowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 796.2 obszaru w rejonie ulicy Słowiańskiej (dalej: MPZP), 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. Przedmiotowy projekt MPZP obejmuje niewielki teren usytuowany pomiędzy terenem zielonym od wschodu – Wzgórzem Słowiańskim, oraz od zachodu zabytkowym zespołem budowlanym zajezdni tramwajowej „Ołbin” i zakładu torowego, wpisanym do rejestru zabytków pod numerem A/2290/1-4 decyzją z dnia 4.06.2010 r.

Prezydent Wrocławia przystąpił do sporządzenia planu na podstawie Uchwały Nr LXI/1590/22 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 24 listopada 2022 roku. W odpowiedzi na zawiadomienie z dnia 12.01.2023 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar ograniczony od wschodu i północy terenami Zajezdni Tramwajowej „Ołbin”, oraz od południa ulicą Słowiańską i zachodu wzdłuż granicy terenu zieleni Parku Słowiańskiego, dostarczonego do Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków (data wpływu: 17.01.2023 r., sygnatura sprawy: WPL-DPP3.6721.5.2022), w dniu 31.01.2023 r. zostało przesłane pismo (sygnatura sprawy: WZN.5150.3.2023.JS) z koniecznymi do uwzględnienia w ustaleniach planu uwarunkowaniami.

Po przeanalizowaniu przedłożonego projektu planu stwierdzam, że nie zawiera on zapisów gwarantujących ochronę ekspozycji zabytkowej zabudowy i krajobrazu kulturowego. Zapisy projektu planu obejmują jedynie częściowo konieczną ochronę i odpowiednią ekspozycję zespołu budowlanego zajezdni tramwajowej i jego elementów.

W §6 projektu Uchwały wskazane zostały elementy podlegające ochronie, dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

- 1) *następujący wskazany na rysunku planu obszar ujęty jest w gminnej ewidencji zabytków – Zarządzenie nr 12549/14 Prezydenta Wrocławia z dnia 24 listopada 2014 r. w sprawie założenia gminnej ewidencji zabytków Wrocławia: fragment historycznego układu urbanistycznego Przedmieścia Odrzańskiego wraz z Wyspą Mieszczańską i Wyspami Odrzańskimi, stanowiący część Śródmieścia we Wrocławiu;*
- 2) *w odniesieniu do obszaru ujętego w gminnej ewidencji zabytków, o którym mowa w pkt 1, ochronie podlegają:*
 - a) *układ przestrzenny,*
 - b) *relacje przestrzenne;*
- 3) *ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych W na całym obszarze objętym planem;*
- 4) *w strefie, o której mowa w pkt 3, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.*

Zapis ten nie reguluje jednak ochrony ekspozycji wpisanego do rejestru zabytków zespołu budowlanego. Ponadto przedstawiona na załączniku graficznym linia zabudowy pozwala na lokalizację obiektu o wysokości do 12 m, znacznie bliżej pasa drogowego niż zabytkowe budynki zajezdni, co blokowałoby całkowicie ekspozycję zabytku od wschodniej części ulicy Słowiańskiej. Ponadto obiekt, którego fasada licowałaby w nieprzekraczalną linią zabudowy, a stanowiłaby dominantę kompozycyjną w swoim najbliższym otoczeniu. Chcemy, aby w chronionym układzie urbanistycznym kolejne inwestycje stanowiły harmonijną całość z zastaną tkanką, jak w przypadku istniejącej historycznej zabudowy.

Powyższe uwagi i wytyczne mają zapewnić narzędzia służące rewaloryzacji rejonu ul. Słowiańskiej w celu podkreślenia historycznego charakteru miejsca, którego integralnym elementem jest zabytek techniki - zabytkowy zespół budowlany zajezdni tramwajowej „Ołbin” i zakład torowy wpisany do rejestru zabytków.

Zajezdnia tramwajowa usytuowana jest na obszarze dzielnicy Ołbin w płn. części miasta. Powstanie większości budowli wchodzących w jej skład związane było z połączeniem w 1911 r., działających niezależnie od siebie, dwóch przedsiębiorstw tramwajowych, tj. zajezdni przy ul. Ołbińskiej, należącej do prywatnej firmy przewozowej istniejącej we Wrocławiu od 1877 r. i zajezdni miejskiego przedsiębiorstwa tramwajowego przy ul. Słowiańskiej oraz sąsiadującej z nimi działki z willą. W czasie II wojny światowej zajezdnia nie poniosła poważniejszych strat. Po 1945 r. budynki były częściowo remontowane i przebudowywane, ogólnie jednak zachowano ich bryły i wystroje elewacji. Z zachowanych obiektów wyróżniające wartości zabytkowe posiadają: budynek administracyjny, ob. centrala ruchu MPK, willa, ob. przychodnia lekarska, hale postojowe taboru tramwajowego, budynek administracyjno-biurowy.

Trzysegmentowe hale postojowe wznoszone dwuetapowo, w latach 1910-1911 i 1927 r. tworzą jednorodny stylistycznie zespół prostopadłościennych brył, założonych na prostokacie, połączonych przejściami, z umieszczonymi od wsch. i zach. pomieszczeniami pomocniczymi, dołączonymi w latach 30.XX w. Przy budowie zastosowano konstrukcje żelbetowe, ramowe o symetrycznym rysunku, składające się ze słupów i przęseł. Rozmieszczenie elementów konstrukcyjnych uzależniono od przebiegu torów i to podyktowało symetryczny układ poszczególnych hal. W osi torów wprowadzono kanały rewizyjne. Każda z hal została przykryta dachem dwuspadowym a pomieszczenia pomocnicze jednospadowymi o konstrukcji żelbetowej, szalowanej. Połączenie dachów wzbogacone są równoległymi rzędami świetlików skrzynkowych, które są zarówno źródłem światła jak i elementem rozrzucającym bryły, nadający im powtarzalny rytm. W ich konstrukcji zastosowano prefabrykowane elementy żelbetowe, wypełnione ramkami stalowymi, przeszklonymi szkłem przeźroczystym.

Budynek administracyjno-biurowy wzniesiony został w 1938 roku przy hali zajezdni, w stylu modernistycznym. Założony na rzucie złożonym z kwadratu i prostokąta. To bryła częściowo podpiwniczona, o zróżnicowanej wysokości, 4-kondygnacyjna w części frontowej i 2-kondygnacyjna w części tylnej, przykryta dachami płaskimi. Kompozycję gładko tynkowanych elewacji tworzy symetryczny układ osi okiennych. Ważnym elementem w układzie fasady i elewacji wschodniej jest gradacja wielkości otworów okiennych. Dodatkowo wyznacznikiem fasady jest umieszczona na osi płaskorzeźba utrzymana w duchu ekspresjonizmu.

Prowadzone na bieżąco prace naprawcze nie spowodowały utraty przez obiekty cech stylowych.

Zgodnie z art. 6 ust.1 pkt 1c cytowanej wyżej ustawy o ochronie zabytków i opiece podlegają, bez względu na stan zachowania dzieła architektury i budownictwa; art. 3 ww. ustawy określa, że zabytkiem jest *nieruchomość lub rzecz ruchoma, ich część lub zespoły, będące dziełem człowieka lub związane z jego działalnością i stanowiące świadectwo minionej epoki bądź zdarzenia, których zachowanie leży w interesie społecznym ze względu na posiadaną wartość historyczną, artystyczną lub naukową.*

Bezspornie zespół w/w obiektów jest dziełem człowieka i stanowi świadectwo minionej epoki, gdyż jak wykazano powyżej budynki te zostały wzniesione w latach 1910-1938. Obiekty te są reprezentatywne dla okresu w którym powstały, nowoczesne technologicznie i formalnie oraz mają walory artystyczne. Hale postojowe i przylegający do nich budynek administracyjno-biurowy są przykładem zastosowania modernizmu w architekturze, co jest widoczne zarówno w sposobie kształtowania bryły i elewacji, jak i w użytym materiale i zastosowanej konstrukcji.

Niezależnie od przebiegu granic planów miejscowych zabytkowy zespół budowlany zajezdni tramwajowej powinien pozostać czytelny w przestrzeni; konieczne jest zachowanie relacji urbanistycznych budynków. Nowo projektowana zabudowa nie powinna blokować ekspozycji istniejących obiektów. 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. Obiekty zajezdni odgrywają istotną rolę w krajobrazie kulturowym Wrocławia, wskazują na wielkość i rozmach nowych szlaków miejskiej komunikacji zbiorowej miasta od k. XIX wieku. Są istotnym elementem dziedzictwa przemysłowego naszego regionu, dlatego ich ekspozycja jest istotnym elementem, który musi znaleźć się w projektowanym Miejsowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego.

Organ konserwatorski dopuszcza zapisy dotyczące przyszłej funkcji zabudowy oraz jego wysokość, natomiast aby uszanować kontekst otoczenia i uniemożliwić przejęcia funkcji dominandy kompozycyjnej w przedmiotowej przestrzeni uznaje się, że nieprzekraczalna linia zabudowy powinna zostać wyrównana z linią zabudowy istniejącego zabytkowego budynku biurowo-administracyjnego oraz hali postojowej taboru tramwajowego w zespole zajezdni tramwajowej „Olbin” i zakładu torowego.

W świetle przedstawionych wyżej argumentów wynikających z przepisów prawa należało odmówić uzgodnienia przedmiotowego projektu uchwały w sprawie planu miejscowego, jako niezgodnej 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

Załącznik nr 1: Projekt uchwały nr 796 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Słowiańskiej we Wrocławiu - tekst

Załącznik nr 2: Projekt uchwały nr 796 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Słowiańskiej we Wrocławiu - rysunek

Otrzymuje:

1. Adresat

Do wiadomości:

2. a/a mpzp Wrocław – rejon ulicy Słowiańskiej (796).2

ACG