



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/>



PF/4080699

Wrocław, 17 kwietnia 2023 r.

WZN.5150.69.2023.JS
15046-2023

POSTANOWIENIE nr 171/2023

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 3.04.2023 r. (wpłynął 4.04.2023 r., sygn. sprawy **BRW-DPP2.6722.5.2021**),

odmawiam uzgodnienia

projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 764 obszaru w rejonie ulic Nabycińskiej, Marchijskiej i Braniborskiej we Wrocławiu oraz określam warunki, na jakich może nastąpić uzgodnienie projektu przez organ konserwatorski:

- Należy usunąć pkt 4 w § 17 ust. 2, dotyczący dopuszczalnej wysokości 55 m w wydzielaniu wewnętrznym (A).
- W związku z powyższym należy odpowiednio skorygować przepis § 17 ust. 2 pkt 6.

Uzasadnienie

Dyrektor Departamentu Strategii i Rozwoju Miasta Urzędu Miejskiego Wrocławia, działając z upoważnienia Prezydenta Wrocławia, dnia 4.04.2023 r. przedłożył Dolnośląskiemu Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków (DWKZ) do uzgodnienia skorygowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 764 obszaru w rejonie ulic Nabycińskiej, Marchijskiej i Braniborskiej, 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 XLII/1100/21 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 8 lipca 2021 roku. Po przeanalizowaniu przedłożonego projektu planu stwierdzam, że nie zawiera on zapisów gwarantujących ochronę zabytkowej zabudowy i krajobrazu kulturowego; nie spełnia również wszystkich warunków określonych przez DWKZ w postanowieniu nr 73/2023 z dnia 20.01.2023 roku.

Projekt planu obejmuje jedynie część – północną – założenia Dworca Miejskiego Kolei Prawego Brzegu Odry, położonego po obu stronach ul. Marchijskiej i nadal czytelnego w przestrzeni historycznego Przedmieścia Mikołajskiego.

W § 17 ust. 2 pkt 3-5 projektu Uchwały dla budynku lub budowli przekrytej dachem, lokalizowanych w jednostce urbanistycznej 2U-MW, dopuszczone zostały następujące wysokości zabudowy:

- do najniższego punktu pokrycia dachu – nie mniej niż 20 m,
- do najwyższego punktu pokrycia dachu – nie więcej niż 30 m,
- w wydzieleniu wewnętrznym (A) – nie więcej niż 55 m,
- w wydzieleniu wewnętrznym (B):
 - do najniższego punktu pokrycia dachu – nie mniej niż 12 m,

- do najwyższego punktu pokrycia dachu – nie więcej niż 20 m.

Główny gmach Dyrekcji Dworca i jego skrzydła mają wysokość odpowiednio około 21 m i około 13 m (łącznie około 7 m). Kolejowe budynki magazynowe i administracyjne po południowej stronie ul. Marchijskiej mierzą od 7 do 17 m wysokości. Dopuszczenie w jednostce 2U-MW zabudowy wyższej niż ww. historyczne obiekty, oraz znacznie bardziej zagęszczonej, prowadziłoby do nieuzasadnionego podziału funkcjonalno-przestrzennego wciąż czytelnego założenia industrialnego. Dlatego, **w celu zachowania integralności zespołu kolejowego, zabudowa w tym rejonie, objętym ochroną konserwatorską, nie powinna być wyższa od siedziby Dyrekcji Dworca.**

Wyraźną i częściowo czytelną do dziś tendencją w kształtowaniu zabudowy na terenie historycznego kompleksu kolejowego jest układ horyzontalny, szeregowy (budynki magazynowe, Dworzec Marchijski) i pierzejowy (niezachowana zabudowa między ul. Nabycińską i pl. Orłat Lwowskich). W taki też sposób powinna być komponowana zabudowa przy ul. Marchijskiej, po południowej stronie budynku Dyrekcji, na przedłużeniu historycznego Dworca Marchijskiego. Zaproponowany w projekcie planu sposób kształtowania zabudowy wewnątrz historycznego zespołu kolejowego jest sprzeczny z zabytkowym układem przestrzennym w tym rejonie.

W ślad za powyższą uwagą **należy konsekwentnie skorygować pkt 6 w § 17 ust. 2**, który stanowi, że „dla budynków o wymiarze pionowym, mierzonym od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu, większym niż 22 m a mniejszym niż 40 m, obowiązuje wycofanie zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany ostatniej kondygnacji na odległość co najmniej 3 m od płaszczyzny wyznaczonej przez zewnętrzną krawędź zewnętrznej ściany kondygnacji poniższej”.

DWKZ postanowieniem nr 73/2023 odmówił uzgodnienia projektu planu miejscowego nr (764).2 i określił cztery warunki niezbędne do spełnienia w celu uzyskania uzgodnienia organu konserwatorskiego. Dyrektor Departamentu Strategii i Rozwoju Miasta Urzędu Miejskiego Wrocławia pismem z 3.04.2023 r. ponownie przedłożył do uzgodnienia skorygowany projekt planu, który uwzględnia trzy z ww. warunków konserwatorskich. Nie odniósł się przy tym do stanowiska DWKZ.

W uzasadnieniu do aktualnego projektu Uchwały w sprawie uchwalenia planu, z 30.03.2023 r., czytamy, że „obszar wzdłuż osi ul. Marchijskiej przeznaczony został pod intensywną zabudowę śródmiejską, o maksymalnej wysokości 30 m, co odpowiada parametrowi w planie obowiązującym. Ponadto w wydzieleniu wewnętrznym [(A) na terenie 2U-MW – przyp. DWKZ] wprowadzony został rejon dominanty, która wraz z bliźniaczym obiektem, planowanym poza granicami opracowania ma podkreślać w formie bramy korytarz biegnący od Dworca Świebodzińskiego w kierunku zachodnim. Na obszarze tego wydzielenia dopuszczono obiekt o wysokości do 55 m”.

Na terenie objętym planem obowiązuje plan miejscowy nr 541 w rejonie ulic Brani-borskiej i Nabycińskiej, przyjęty Uchwałą Nr XXIII/506/16 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 21 kwietnia 2016 roku. Dopuszczalne parametry wysokościowe obszaru między ul. Marchijską i budynkiem Dyrekcji Dworca Miejskiego Kolei Prawego Brzegu Odry określone zostały w § 21 ust. 2 pkt 2 i § 22 ust. 2 pkt 3 planu: „wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli przekrytej dachem do: najniższego punktu pokrycia dachu, nie może być mniejszy niż 25 m, najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 30 m, najwyższego punktu obudowy estetycznej, nie może być większy niż 34 m”. W związku z tym **DWKZ przychyliła się do utrzymania status quo ustalonego w prawie miejscowym dla omawianej lokalizacji (tj. dla projektowanej jednostki 2U-MW). Za nieuzasadnione uznaje jednak wprowadzenie dominanty o wysokości do 55 m. Nieznana DWKZ „planowana lokalizacja bliźniaczego obiektu”, o której wspomniano w uzasadnieniu do projektu Uchwały – nie stanowi argumentu dla dopuszczenia budynku o takich gabarytach w środku historycznego założenia kolejowego o utrwalonych kierunkach urbanistycznych.**

Powyższe uwagi i wytyczne mają zapewnić narzędzia służące rewaloryzacji części Przedmieścia Mikołajskiego w rejonie Dworca Miejskiego Kolei Prawego Brzegu Odry – Kolei Marchijskiej.

Przedmiotowy projekt planu miejscowego obejmuje część terenów Kolei Dolnośląsko-Marchijskiej, mieszczących się po obu stronach ul. Marchijskiej. Po stronie północnej

znajdują się – częściowo zachowane – budynki Dyrekcji Towarzystwa Kolei Prawego Brzegu Odry i Dyrekcji Królewskiego Naczelnego Urzędu Celnego, oraz relikty Dworca Marchijskiego. Po południowej natomiast – kolejowe magazyny w zabudowie szeregowej i budynki administracyjne, a dalej zespół Dworca Świebodzkiego. Kompleks ten stanowi istotną część historycznego krajobrazu kulturowego Przedmieścia Mikołajskiego. Niezależnie od przebiegu granic planów miejscowych układ terenów Kolei Dolnośląsko-Marchijskiej powinien pozostać czytelny w przestrzeni; konieczne jest zachowanie relacji urbanistycznych i wysokościowych budynków kolejowych. Nowo projektowana zabudowa powinna nawiązywać do układów horyzontalnych.

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 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.

Domosiński
Wojewódzki Konserwator Zabytków

Daniel Gilbski

Otrzymuje:

1. Adresat

Do wiadomości:

2. a/a mpzp Wrocław – Przedm. Mikołajskie, ul. Nabycińska, Marchijska, Braniborska (764).3

.JS