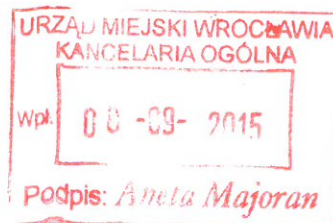


C
K
we WROCŁAWIU



50-156 Wrocław, ul. Władysława Łokietka 11
((071) 3436501, 3441449
WZN.5150.288.2015.AC
l. dz. 26800-15

dwkz@dwkz.pl

<http://woso.ibip.wroc.pl/public>
Wrocław, dn. 02.09.2015 r.

165673/2015/P
POSTANOWIENIE nr 749/2015

Działając na podstawie 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: Dz. U. z 2014 r., poz. 1446), art. 17 pkt 7 lit. b, art. 24 ust. 1 i art. 25 ust. 1, w związku z art. 15 ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r., poz. 199), w trybie art. 106 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. 2013.267 t. j.), po rozpatrzeniu wniosku **Prezydenta Wrocławia**,
pisma znak BRW-DPP3.6721.3.2014 z dnia 10 lipca 2015 r. (wpł. dn. 7 sierpnia 2015 r.),

postanawiam

odmówić uzgodnienia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru zlokalizowanego w rejonie **ulic Księcia Witolda i Zyndrama z Maszkowic** we Wrocławiu, składający się z:

1. części tekstowej, która stanowi załącznik nr 1 do niniejszego postanowienia,
2. części graficznej tj. rysunku planu w skali 1:1000, która stanowi załącznik nr 2 do niniejszego postanowienia,

oraz określam warunki na jakich uzgodnienie w/w planu może nastąpić:

1. w § 9 pkt 2 części tekstowej planu należy wnieść zapis, że w strefie ochrony konserwatorskiej przedmiotem ochrony jest także historyczny układ urbanistyczny Kępy Mieszczańskiej, która stanowi część układu urbanistycznego Śródmieścia;
2. należy wprowadzić osobną jednostkę funkcjonalną, wydzielającą z terenu 4KDWPL-U ciąg ulicy Księcia Witolda zgodnie z jej historycznym biegiem; w jej obrębie należy ustalić przeznaczenie komunikacyjne (np. drogi publiczne, ciągi piesze etc.) i wykluczyć możliwość lokalizacji jakichkolwiek budynków i budowli (z wyjątkiem oświetlenia), funkcjonowania placów, określenia wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy i powierzchni terenu biologicznie czynnego; dopuszcza się funkcjonowanie we wschodnim odcinku ul. Księcia Witolda ciągu pieszego i pieszo-rowerowego, jednak z zaznaczeniem, że nie dopuszcza się jakichkolwiek wydzieleni przestrzennych i wizualnych tego obszaru;
3. nawierzchnię do specjalnego opracowania należy wprowadzić w całym ciągu ulicy Księcia Witolda oraz w jednostce 3KDD;
4. należy skorygować przebieg linii zabudowy w obrębie jednostki 6MW-U od strony ciągu komunikacyjnego 2KDD;
5. w obrębie jednostki 5MW-U od strony ciągu 2KDD oraz w obrębie jednostki 6MW-U od strony ciągu komunikacyjnego 2KDD należy ustalić obowiązujące ciągłe linie zabudowy;
6. należy zrezygnować z określania w przedłożonym projekcie planu jako obowiązujących następujących nasadzeń zieleni: szpaleru drzew przebiegającego prostopadłe do ul. Księcia Witolda zlokalizowanego w jednostce 4KDWPL-U; szpaleru drzew projektowanego w obrębie jednostki 7ZP; szpaleru drzew w obrębie jednostki 6MW-U;
7. należy sprecyzować funkcję i wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej w obrębie jednostki 7ZP; należy dopuścić w jej obrębie funkcjonowanie przestrzeni publicznej w formie miejskiego placu z udziałem zieleni;
8. należy zmienić ustalenia dotyczące formy architektonicznej budynków, zlokalizowanych w obrębie jednostki 4MW-U;
9. należy obniżyć wysokość planowanej zabudowy w jednostce 3MW-U do 21 m;
10. należy uzupełnić zapis odnoszący się do strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych - strefa ta jako obszar Kępy Mieszczańskiej jest ujęta w wykazie zabytków;
11. należy ucztylnić linie fortyfikacji nowożytnych miasta.

UZASADNIENIE

Prezydent Wrocławia w dniu 10.07.2015 r. (wpł. dn. 07.08.2015 r.) przedłożył Dolnośląskiemu Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków we Wrocławiu do uzgodnienia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru zlokalizowanego w rejonie ulic Księcia Witolda i Zyndrama z Maszkowic we Wrocławiu, w trybie art. 17 pkt 7, art. 23, 24 i art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r., poz. 199). W obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajdują się zabytki ujęte w wykazie zabytków, spełniającym wymogi art. 7 ustawy dnia 18 marca 2010 r. o zmianie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. nr 75 z 2010 r. poz. 474): historyczny układ urbanistyczny Kępy Mieszczańskiej stanowiący część historycznego układu urbanistycznego dzielnicy Śródmieście we Wrocławiu, poszczególne obiekty architektoniczne oraz strefa ochrony zabytków archeologicznych.

Zgodnie z wyżej cyt. ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, *„Ochrona zabytków polega w szczególności 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”* (ust. 1), a także *„uwzględnieniu zadań ochronnych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przy kształtowaniu środowiska”* (ust. 6). Natomiast opieka nad zabytkiem (zgodnie z art. 5 ust. 4 cytowanej ustawy) polega w szczególności na zapewnieniu warunków *„korzystania z zabytku w sposób zapewniający trwałe zachowanie jego wartości”*. Zgodnie z art. 6 ust.1 p. b i ust 3 p. a *„Ochronie i opiece podlegają bez względu na stan zachowania zabytki nieruchome będące w szczególności układami urbanistycznymi, ruralistycznymi i zespołami budowlanymi”*. Uzasadniając warunki zawarte w orzeczeniu niniejszego postanowienia przedstawia się, co następuje.

Obszar objęty przedłożonym planem miejscowym obejmuje wschodni odcinek Wyspy Mieszczańskiej – dużego terenu zlokalizowanego na Odrze na północ od Starego Miasta we Wrocławiu. Ze względu na bliskość lokacyjnego ośrodka połączonego z Wyspą mostem, od XIII w. Wyspa była zagospodarowana, funkcjonując poprzez wykorzystanie rzeki jako siły napędowej dla urządzeń przemysłowych - młynów, foluszy, tartaków i szlifierni. Obszar objęty planem, zlokalizowany we wschodniej części wyspy w jej mocno zwężającym się fragmencie, od XVIII do XIX w. przedzielony był przekopem przez który przepływał kanał tworzący tzw. Wyspę Młyńską, obejmującą w przybliżeniu jednostki 2, 3, 4 i 5MW-U, 4KDWPL-U i 1KDZ przedłożonego projektu planu. W 1643 r. Wyspa została wciągnięta w system fortyfikacji miejskich, które to przeznaczenie podobnie jak dotychczasowe funkcje produkcyjno-gospodarczej, wywarło mocny wpływ na ukształtowanie terenu. Defortyfikacja Wyspy rozpoczęła się w 1818 r., jednak dopiero w 3 ćwierci XIX wieku, w wyniku dynamicznego rozwoju północnych przedmieść Starego Miasta i mocnego wzrostu gospodarczego całego ośrodka, rozpoczęto proces scalania Wyspy ze Starym Miastem. Wschodni jej odcinek odgrywał bardzo ważną rolę w układzie komunikacyjnym w skali całego Wrocławia, przebiegając na wysokości zachodnich bloków zabudowy Starego Miasta i będąc ważnym elementem ruchu w kierunku północ-południe, położonym w bardzo niewielkiej odległości od dawnego Königsplatz (ob. Plac Jana Pawła II), który wraz z ob. Dworcem Świebodzkim stanowił drogowo-kolejowy „hub” komunikacyjny. Obecny most Sikorskiego, Most Uniwersytecki a także dużo później wzniesione Mosty Pomorskie zapewniły doskonałą komunikację w obrębie wschodniej części Wyspy, która stała się pełnoprawnym funkcjonalnie obszarem Śródmieścia. Teren został rozparcelowany w latach 60. XIX w. i obie strony ulicy Księcia Witolda (d. Werderstrasse) i wschodniego odcinka ul. Zyndrama z Maszkowic zajęła zabudowa czynszowa, przy kontynuowaniu gospodarczo-wytwórczego charakteru zabudowy w reszcie wschodniej części Wyspy. W trakcie wojny obszar ten uległ pewnym zniszczeniom: wyburzeniu uległa zabudowa dużej części ulicy Zyndrama, niektóre elementy zabudowy wzdłuż południowego brzegu rzeki i zabudowania gospodarcze w sąsiedztwie Mostu Pomorskiego. Jednak przy tak bogatym i różnorodnym procesie urbanistycznym, powstała w jego wyniku strukturę przestrzenną należy określić jako historyczny układ urbanistyczny, którego definicję podaje art. 3 pkt 12 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j.: Dz. U. z 2014 r., poz. 1446), czyli przestrzenne założenie miejskie, zawierające zespoły budowlane, pojedyncze budynki i formy zaprojektowanej zieleni, rozmieszczone w układzie historycznych podziałów własnościowych i funkcjonalnych, w tym ulic lub sieci dróg. Przedmiotowy obszar, jako sąsiadujący ze Starym Miastem i stanowiący ważny element kompozycyjny wrocławskiego Śródmieścia, podlega zachowaniu, ochronie i opiece, zaś obowiązkiem organu konserwatorskiego jest zapewnienie warunków prawnych, organizacyjnych i finansowych, umożliwiających trwałe zachowanie poszczególnych elementów tego układu urbanistycznego (art. 4 w/w ustawy). Przy określaniu strategii konserwatorskich

należy uwzględnić ten fakt, a także lokalizację przedmiotowego obszaru w samym centrum miasta i konieczne przez to zmiany dotyczące uaktualnienia funkcji i charakteru ekstensywnie nigdy zagospodarowanych terenów gospodarczych, magazynowych i portowych. Ochrona konserwatorska tego zabytku urbanistyki ma na celu trwałe zachowanie jego historycznego rozplanowania oraz kompozycji przestrzennej, w tym utrzymania jego kompozycji opartej o charakterystyczny przebieg ulicy Księcia Witolda uzupełnionego układem ulicy Zyndrama z Maszkowic, która stanowi szkielet tej części wyspy, funkcjonujący w zbliżonym do obecnego kształcie od początków zagospodarowania Wyspy. Zachowaniu podlega układ i kompozycja wnętrz urbanistycznych, kształtowanych ścianami zabudowy czynszowej w północnej części i nieco historycznie rozluźnionej zabudowy po południowej stronie dawnej Werderstrasse. Należy stwierdzić, że ze względu na braki w zabudowie, w celu rewaloryzacji przedmiotowego układu należy przewidzieć wprowadzenie nowej zabudowy i nowych form zagospodarowania terenu, kontynuujących historycznie ukształtowany śródmiejski charakter tego obszaru i będący jego logicznym i uzasadnionym rozwinięciem. Należy także skupić bardzo dużą uwagę na utrzymaniu skali urbanistycznej przedmiotowego obszaru, w tym zachowanie skali wysokościowej jego zabudowy, a także intensywności zabudowy i zagospodarowania jego terenu. Takie podejście wymuszone jest z jednej strony lokalizacją Wyspy w biegu koryta Odry, która gwarantuje jej sylwecie doskonałą ekspozycję i funkcjonowanie licznych, wielokierunkowych osi perspektywicznych, z drugiej zaś – bliskość zespołu zabudowy Starego Miasta, a także – w pewnej odległości – zespołu urbanistycznego Wysp Odrzańskich. Ze względu na kompozycyjną i ekspozycyjną rolę rzeki, widoki poszczególnych zespołów urbanistycznych są ze sobą powiązane, przenikają się i uzupełniają, tworząc zwłaszcza w widoku od północy spiętrzenie urbanistyczne, ukoronowane pejzażem wież i dominant Starego Miasta, w tym widokiem gmachu Uniwersytetu Wrocławskiego, które należy uwzględnić przy planowaniu zabudowy na obszarze objętym planem.

Z racji tych powinności, organ konserwatorski nie może uzgodnić przedłożonego projektu planu miejscowego, gdyż nie gwarantuje on warunków trwałego zachowania wyżej opisanego zabytku.

Ad. 1. Zdaniem organu ochrony zabytków w przedłożonym projekcie planu nie zawarto w wystarczający sposób ustaleń i dopuszczeń, które w wystarczający sposób chronią historyczny układ urbanistyczny Wyspy Mieszczańskiej. Po pierwsze, w § 9 pkt 2 części tekstowej planu nie wskazano właściwie przedmiotu ochrony konserwatorskiej w wyznaczonej strefie ochrony. Zgodnie ze stanem faktycznym oraz wnioskami konserwatorskimi, jakie złożono do przygotowywanej uchwały, w tym paragrafie powinien pojawić się zapis ustalający, że w strefie ochrony konserwatorskiej przedmiotem ochrony jest historyczny układ urbanistyczny Kępy Mieszczańskiej, która stanowi część układu urbanistycznego Śródmieście. W nawiązaniu do wstępu niniejszego uzasadnienia należy zaznaczyć, że kompetencje organu konserwatorskiego wynikają z faktu, że w obrębie opracowywanego obszaru znajduje się historyczny układ urbanistyczny Wyspy Mieszczańskiej, który stanowi część układu urbanistycznego dzielnicy Śródmieście, który został ujęty w wykazie zabytków, spełniającym wymogi art. 7 ustawy dnia 18 marca 2010 r. o zmianie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. nr 75 z 2010 r. poz. 474).

W ocenie organu konserwatorskiego, w ustaleniach i dopuszczeniach przedłożonego projektu planu także w niewystarczający sposób uwzględniono ochronę historycznego układu urbanistycznego Wyspy. Nieprawidłowe wskazanie przedmiotu ochrony konserwatorskiej w paragrafie poświęconym ochronie dziedzictwa kulturowego nie jest przypadkowe, gdyż zdaniem organu ochrony zabytków przedłożony projekt planu był sporządzany z pominięciem potrzeby zachowania wskazanego zabytku i poszczególnych jego elementów.

Ad. 2, 3, 8. Jak stwierdzono w opisie wartości zabytkowych chronionego obszaru wschodniej części Wyspy Mieszczańskiej, który jest przedmiotem przedłożonego projektu planu, jej zasadniczym i jako tako niezmiennym, historycznie ukształtowanym elementem jest równoleżnikowy układ, rozplanowanie i charakterystyczny, miękki przebieg ulicy Księcia Witolda, uzupełniony o ciąg ob. ulicy Zyndrama z Maszkowic. W kontekście topograficznej i hydrograficznej zmienności Wyspy i biegu Odry, przekształceń jej linii brzegowej i powstawaniu namuleni i osadów zarówno naturalnych, jak i będących wynikiem sztucznie zmienianego poziomu wysokości wody, Wyspa Mieszczańska w omawianej części zmieniała swoją powierzchnię i obrys. W tym kontekście niezmiennosc i wynikająca z tego faktu rola urbanistyczna ulicy Księcia Witolda nabierają wyjątkowego znaczenia, zaś zachowanie jej obecnego biegu jest jednym z zasadniczych zadań w strategii ochrony historycznego układu urbanistycznego całej Wyspy i tej części miasta. Z tej racji organ konserwatorski w żaden sposób nie może się zgodzić na realizację przedłożonego projektu planu, który przewiduje powstanie jednostki 4KDWPŁ-U, obejmującej wschodni fragment tej

ulicy (przy moście Pomorskim) oraz teren ziemi pomiędzy jej południową krawędzią a brzegiem rzeki. W obrębie tej jednostki jako przeznaczenie terenu zaplanowano m. in. place, ciągi piesze, ciągi pieszo-rowerowe, place zabaw, gastronomię i handel detaliczny, zaś jako ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu określono m. in., że „*drogi wewnętrzne dopuszcza się wyłącznie w pasie o szerokości do 10 m mierzonym od linii rozgraniczającej tereny 4MW-U i 5MW-U z terenem 4KDWPL-U*”, zastrzegając, że dopuszcza się je „*wyłącznie do obsługi technicznej*”. Na załączniku graficznym w obrębie całej jednostki zaplanowano „*nawierzchnię do specjalnego opracowania*”. Takie wydzielenie jednostki i tak sformułowane dopuszczenia w jej obrębie całkowicie ignorują potrzebę zachowania biegu ulicy Księcia Witolda, ukształtowanego jej biegiem ciągu widokowego i utrzymania sekwencji pojawiania się kolejnych elementów urbanistycznych. Połączenie obszaru na którym funkcjonuje ulica z terenem pomiędzy jej południową granicą a brzegiem rzeki doprowadzi do całkowitego zatarcia jej biegu i ukształtowania przy samym jej wlocie. Ten fragment ulicy ma kluczowe znaczenie w organizacji przestrzennej, kompozycyjnej i funkcjonalnej całego obszaru objętego planem. Wniesione w przedłożony projekt planu zapisy doprowadzą do utraty czytelności biegu tego ważnego ciągu komunikacyjnego, czyli w efekcie do zniekształcenia jednego z elementów chronionego obszaru. Ich wynikiem będzie dekompozycja i reorganizacja historycznego układu urbanistycznego Wyspy Mieszczańskiej i utrata jej wartości zabytkowych. Zapis mówiący o tym, że „*drogi wewnętrzne dopuszcza się wyłącznie w pasie o szerokości do 10 m mierzonym od linii rozgraniczającej tereny 4MW-U i 5MW-U z terenem 4KDWPL-U*”, zastrzegając, że dopuszcza się je „*wyłącznie do obsługi technicznej*” w żaden sposób nie gwarantuje zachowania kształtu, ani nawet funkcji w/w ulicy, zaś planowane specjalne opracowania nawierzchni nie gwarantuje jej zróżnicowania w obrębie ulicy, chodników i terenu zabudowy. W efekcie, cała procedura planistyczna w obrębie tak wyznaczonej jednostki zmierza do ujednolicenia i scalenia wschodniego odcinka tej arterii, zarówno funkcjonalnego jak i przestrzennego. Organ konserwatorski w żaden sposób nie może do tego dopuścić. Z tego względu należy wprowadzić osobną jednostkę funkcjonalną, wydzielającą z terenu 4KDWPL-U ciąg ulicy Księcia Witolda zgodnie z jej historycznym biegiem i ustalić przeznaczenie komunikacyjne (np. drogi publiczne, ciągi piesze etc.). Należy wykluczyć także możliwość lokalizacji jakichkolwiek budynków i budowli (z wyjątkiem oświetlenia), funkcjonowania placów, odstąpić od określenia wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy i powierzchni terenu biologicznie czynnego w obrębie ulicy. Dopuszcza się funkcjonowanie we wschodnim odcinku ul. Księcia Witolda ciągu pieszego i pieszo-rowerowego oraz funkcjonowanie drogi wewnętrznej, jednak zdaniem organu ochrony zabytków nie powinno to skutkować powstaniem jakichkolwiek wydzieleni przestrzennych i wizualnych tego obszaru. Ulica księcia Witolda powinna stanowić jednolity, niepodzielony ciąg komunikacyjny, zaś jej związek z ulicą Zyndrama z Maszkowic powinien zostać podkreślony specjalnym opracowaniem nawierzchni także tej ulicy, gdyż razem stanowią one ośnowę komunikacyjną całego obszaru. Wydzielanie poszczególnych ciągów lub ich odcinków nie jest uzasadnione z konserwatorskiego punktu widzenia i doprowadzi do zatarcia czytelności i kompozycji chronionego układu.

Planowana forma architektoniczna budynku, określona w jednostce 4MW-U, zdaniem organu ochrony zabytków również nie uwzględnia potrzeby zachowania ulicy Księcia Witolda. Na załączniku graficznym dopuszcza się szereg dość głębokich nadwieszeń, dopuszczonych skomplikowanym biegiem linii zabudowy, zaś dodatkowo w tekście planu stwierdza się, że „*w świetle pierwszej kondygnacji nadziemnej dopuszcza się wyłącznie słupy i filary podpierający wyższe kondygnacje*”. Zdaniem organu ochrony zabytków, wyżej określona forma architektoniczna drastycznie ignoruje wyżej opisane zasady kompozycyjne tego odcinka ulicy Księcia Witolda, które są jej zabytkowymi komponentami. Planowany budynek zniekształci wewnątrz urbanistyczne przedmiotowej arterii, przy czym wprowadzenie filarów i słupów w świetle całej pierwszej kondygnacji jest tutaj kluczowe. Jak wynika z rysunku planu, poprzez zaplanowane „podcienia” czy też podcięcie budynku, z południowo-wschodniego narożnika tej jednostki będzie dostępny wewnętrzny ciąg komunikacyjny, biegnący wewnątrz bloków zabudowy. Zdaniem organu ochrony zabytków takie udostępnienie planowanych ciągów, tj. z południowo-wschodniego narożnika terenu, poprzez zawieszenie budynku i przy wizualnym przenikaniu się kolejnych planów, całkowicie zniekształci układ komunikacyjny tego obszaru i kompozycyjną dominację ulicy Księcia Witolda. Zaplanowany układ stanowić będzie konkurencję, która zatrze chroniony układ urbanistyczny, do czego nie należy dopuścić.

Ad. 4, 5. W kontekście ochrony układu i czytelności ulicy Księcia Witolda należy odnieść się do linii zabudowy, wyznaczonych w przedłożonym planie miejscowym. Wszelkie analizy zabudowy powstające wzdłuż tej arterii od lat 40. XIX wieku (na ten okres datowane są pierwsze zachowane w Archiwum Budowlanym Wrocławia projekty zabudowy tego obszaru, poprzedzające jego regularną akcję parcelacyjną i planową urbanizację) wskazują na ukształtowanie jej wnętrza urbanistycznego przez

zabudowę pierzejową. Mimo, że miejscami w głębi działek wznoszono niższe i mniejsze budynki magazynowe i produkcyjne, to pierzeja ulicy kształtowana była przez pełny, dość wysoki mur, kontynuujący zwartą linię zabudowy. W ten sposób określona została „genetyka” i urbanistyczna zasada porządkująca kształt i kierunek rozwoju przedmiotowego terenu, potwierdzona zrealizowanymi budynkami, udokumentowanymi historyczną kartografią i fotografiami. Obowiązkiem organu ochrony zabytków przy istniejącej zachowanej substancji zabytkowej jest kontynuacja takiego kształtowania zabudowy w obrębie tej arterii. Z tej racji nie jest możliwe przyjęcie linii zabudowy, wyznaczonych wzdłuż ulicy Księcia Witolda w jednostkach 5MW-U i 6MW-U. W pierwszym przypadku w żaden sposób nieuzasadnione jest wprowadzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy, która doprowadzi do rozerwania pierzei tej ulicy i dekompozycję jej wnętrza urbanistycznego. W drugim zaś w niewytłumaczalny sposób zdecydowano o odsunięciu linii zabudowy i przeprowadzeniu jej uskokiem. Zdaniem organu ochrony zabytków takie ukształtowanie linii posadowienia budynków naruszy spójność ulicy Księcia Witolda. Z tej racji, zdaniem organu konserwatorskiego, linie zabudowy po obu stronach ulicy należy wyznaczyć jako przysunięte do jej krawędzi oraz jako linie obowiązujące i ciągłe. Takie ich ukształtowanie pozwoli na zachowanie historycznego układu urbanistycznego Wyspy Mieszczańskiej.

Ad. 6, 7. Zgodnie z opisem oraz uwagą zawartą w tekście planu, przedmiotowy obszar stanowi teren zabudowy śródmiejskiej. Określenie to odnosi się nie tylko do uwarunkowań prawnych w zakresie warunków technicznych dotyczących zabudowy, lecz w odpowiedni sposób precyzuje i definiuje pewne charakterystyczne cechy zagospodarowania centrum dużej metropolii, takie jak odpowiednia parcelacja, gęstość zabudowy, jej wysokość, funkcje i ukształtowanie, kompozycja i układ ciągów komunikacyjnych i placów, rola obszarów publicznych i półpublicznych. W obrębie Wrocławia, na całym obszarze historycznego centrum miasta o charakterze śródmiejskim, dochodziło przez lata do wprowadzania elementów dekomponujących i nieprzystających, zniekształcających koherentność i czytelność śródmiejskiego i reprezentacyjno-publicznego charakteru tej części miasta, zarówno w skali „makro”, dotyczącej ekstensywności zabudowy czy dekonstrukcji sieci funkcjonalnej bądź ekonomicznej wartości nieruchomości, jak i w skali „mikro”, poprzez wprowadzanie niewielkich elementów dekomponujących układy urbanistyczne i poszczególne kompozycje przestrzeni centrum ważnego miasta. W obrębie Wrocławia, przez lata zaniedbań, dochodziło do samoistnego rozsiewania się drzew i krzewów, które nie stanowiły elementu kompozycji zielonych w obrębie miasta, ale funkcjonowały jako element dekomponujący kompozycje zielone i urbanistyczne. Analiza historyczna obszaru objętego wnioskiem jednoznacznie wskazuje, że wszystkie miejsca, w których zaplanowano wprowadzenie szpalerów drzew w obrębie planu, powtarzają takie właśnie przypadkowe i zdaniem organu konserwatorskiego dekomponujące samosiewne ciągi zieleni, obecnie zakłócające zabytkową kompozycję tego obszaru i obniżające jej wartości zabytkowe. Należy zrezygnować z obowiązku wprowadzenia szpaleru drzew w obrębie jednostki 4KDWPL-U, który jest planowany w kontrze do biegu ulicy Księcia Witolda i podobnie jak omówione w poprzednich punktach elementy doprowadzi do jej zniekształcenia. Szpaler drzew na terenie jednostki 6MW-U jest wtórny w stosunku do historycznie ukształtowanych linii zabudowy, które określały ciągłe i zwarte posadowienie budynków wzdłuż krawędzi ulicy. Zdaniem organu ochrony zabytków również ta lokalizacja szpaleru drzew wymusza rozerwanie i nielogiczne ukształtowanie linii zabudowy, co w żaden sposób nie znajduje uzasadnienia konserwatorskiego i jest sprzeczne z wymogami ochrony przedmiotowego zabytku urbanistyki. W kontekście całości założenia podobne działanie ma szpaler drzew wprowadzony tylko wzdłuż jednego z boków terenu 7ZP. Przed wojną, w miejscu tej jednostki funkcjonowała zabudowa pierzejowa, zaś charakterystyczna osiowa perspektywa na jego wschodnie zakończenie, podkreślone zbiegiem ulic Witolda i Zyndrama, mimo braku zabudowy, dalej urbanistycznie kształtuje ten teren. Wprowadzenie szpaleru drzew jedynie wzdłuż jednego z boków terenu 7ZP zniekształci jego recepcję i rolę przestrzenną. Zdaniem organu ochrony zabytków należy w tym miejscu zaplanować szpalery drzew po obu stronach planowanego wydzielenia 7ZP, zarówno wzdłuż ulicy Księcia Witolda jak i Zyndrama z Maszkowic, gdyż będą one kształtować ściany urbanistyczne nawiązując do dawnej zabudowy, bądź całkowicie zrezygnować z obowiązku wprowadzania zieleni wysokiej w tym miejscu. W przedłożonym kształcie planowana kompozycja zniekształci i zdekomponuje zabytkowy układ urbanistyczny tej części Wyspy. Odnosnie terenu 7ZP należy także wskazać, że ze względu na śródmiejski charakter tego obszaru należy rozważyć wprowadzenie w obręb jednostki 7ZP placu miejskiego. Zdaniem organu ochrony zabytków ograniczenie funkcji tego obszaru jedynie do przeznaczonego na skwery i zieleń parkową jest równoznaczne z wprowadzeniem funkcji obcej dla tego terenu. Naturalne dla wybrzeża jest, podobnie jak po drugiej stronie Odry wzdłuż dawnego Urzędu Pracy, komponowanie szpalerów drzew wzdłuż rzeki. W tym przypadku wprowadzenie kompozycji zieleni w obręb istniejącego, historycznego układu urbanistycznego o sprecyzowanym kształcie, jest niezgodne z historycznym sposobem

zagospodarowania tego terenu jako obszaru zabudowy śródmiejskiej. Planowany zieleniec nie będzie elementem szerszej koncepcji urbanistycznej, w taki sposób, w jaki w obrębie układów urbanistycznych funkcjonują wprowadzane w 2 poł. XIX w. zieleńce np. przy ul. Curie-Skłodowskiej, ul. B. Prusa, w obrębie Grabiszyna czy Placu Powstańców Śląskich. Nie istnieje konserwatorski obowiązek kontynuacji zabudowy zgodnie z historycznym kształtem tego miejsca, należy jednak utrzymać jego przeznaczenie jako elementu miejskiej zabudowy i rozważyć możliwość wprowadzenia w jego obrębie miejskiego placu, w którym zieleń będzie stanowiła jeden z komponentów jego kompozycji.

Ad. 9. Jak już stwierdzono we wstępie, należy także skupić bardzo dużą uwagę na utrzymaniu skali urbanistycznej Wyspy, w tym zachowanie skali wysokościowej jego zabudowy, a także intensywności zabudowy i zagospodarowania jej terenu. Takie podejście wymuszone jest z jednej strony lokalizacją Wyspy w biegu koryta Odry, która gwarantuje jej sylwecie doskonałą ekspozycję i funkcjonowanie licznych, wielokierunkowych osi perspektywicznych, z drugiej zaś – bliskość zespołu zabudowy Starego Miasta, który jest najbardziej wartościową jednostką urbanistyczną w obrębie Wrocławia, objętą najszerszą ochroną prawną. Na podstawie wpisu do rejestru zabytków, objęcia ochroną poprzez uznanie za pomnik historii, a także utworzenie parku kulturowego „Stare Miasto”, który został utworzony w celu ochrony krajobrazu kulturowego i zachowania wyróżniających się krajobrazowo terenów z zabytkami nieruchomymi. Zdaniem organu ochrony zabytków, wysokość wyznaczona w obrębie jednostki 3MW-U do 26,5 m narusza tak rozumiane zasady ochrony Starego Miasta i spowoduje przeskalowanie zabudowy w obrębie Wyspy Mieszczańskiej. Organ konserwatorski dopuszcza zabudowę o wysokości do 26,5 m, jednak w innej części obszaru objętego planem. Lokalizacja zabudowy w takiej skali doprowadzi do przeskalowania zabudowy tej części Wyspy oraz spowoduje przesłonięcie widoku urbanistycznego na północną ścianę zespołu staromiejskiego, zasłaniając koronujące nad nim dominanty urbanistyczne. Z tej racji, zdaniem organu ochrony zabytków, zabudowa w tej jednostce powinna osiągać wysokość do 21 m.

Ad. 10, 11. Obszar planu zlokalizowany jest na terenie z historyczną zabudową przemysłową i militarną Kępy Mieszczańskiej, w tym na terenie Szańca na Kępie, ujętych w wykazie zabytków archeologicznych. Kępa – Bürgerwerder od czasów średniowiecza pełniła funkcję zaplecza średniowiecznego miasta Wrocławia, prowadzono tu wszelką działalność pomocniczą, także uciążliwą dla rozwijającego się miasta. Lokalizowano tu urządzenia wykorzystujące napęd wód, a więc działały tu młyny, słodownie, folusz, a później również urządzenia portowe i coraz liczniejsze młyny, manufaktury, co znajduje swoje potwierdzenie w szeregu odkryć luźnych zabytków archeologicznych. W końcu XV w. wschodni cypel otoczono wałem i palisadą; co stanowiło wstęp do objęcia wyspy fortyfikacjami miejskimi. W 1643r. powstał Szaniec Wyspy Mieszczańskiej wraz z oszańcowanymi wartami z 1683r., Szaniec na Kępie z 1631–1632r., a następnie po wojnie trzydziestoletniej w 1767r. Dzieło Rogowe Kępy Mieszczańskiej, Słoniczoło Bastionu Dzieła Rogowego, Luneta Kępy Mieszczańskiej, magazyn prochu, lazaret.

Analizując uwarunkowania zawarte w niniejszym planie organ konserwatorski stwierdził, że nie chroni on zabytkowej struktury historycznego układu urbanistycznego Wyspy Mieszczańskiej, pomija obowiązek jego zachowania i dopuszcza ustalenia, które pozwalają na całkowitą destrukcję, dekompozycję lub naruszenie poszczególnych jego elementów. Przedłożony projekt planu miejscowego jest sprzeczny z zasadami ochrony zabytków. Zgodnie z art. 4 ust. 6, art. 18 ust. 2 pkt 3 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w powiązaniu z art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w koncepcji, strategiach, analizach, planach i studiach określa się rozwiązania niezbędne dla zapobiegania zagrożeniom dla zabytków oraz zapewnienia im ochrony przy realizacji inwestycji. Wniesienie powyższych warunków wskazanych w sentencji postanowienia jest z punktu widzenia konserwatorskiego owym niezbędnym rozwiązaniem. W myśl art. 15 ust 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 poz. 717 z 2003 r.) projekt planu musi być zgodny z przepisami odrębnymi, w tym z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. nr 162 poz. 1568 z 2003r ze zm.). Wobec braku w tekście uchwały w/w warunków należało stwierdzić, że przedmiotowy projekt planu nie zawiera koniecznych ustaleń dotyczących ochrony zabytków na tym terenie i wymaga korekty.

Wobec powyższego należało odmówić uzgodnienia przedłożonego projektu planu.

Pouczenie: na niniejsze postanowienie służy stronom zażalenie do Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego w Warszawie, w ciągu 7 dni, licząc od daty doręczenia niniejszego pisma.

Dolnośląski
Wojewódzki Konserwator Zabytków
we Wrocławiu

mgr Barbara Nowak-Obelinda