



50-156 Wrocław, ul. Władysława Łokietka 11
☎ (071) 3436501, 3441449
WZN.5150.446.2013.AC
l. dz. 36248-13

dwkz@dwkz.pl

<http://wosoz.ibip.wroc.pl/public>
Wrocław, dn. 17.12.2013 r.

POSTANOWIENIE nr 1430/2013

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 (Dz. U. z 2003 r. Nr 162 poz.1568 ze zm.), 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 2010 r., poz. 647), 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**, pismo znak BRW-DPP5.6721.5.8.2012.MP z dnia 06.11.2013 r. (wpł. dn. 20.11.2013 r.),

postanawiam

odmówić uzgodnienia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru zlokalizowanego w rejonie ulic Działdowskiej i Tczewskiej we Wrocławiu, składającego 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. na całym obszarze planu (z wyjątkiem jednostki 1MN/10) należy przewidzieć przekrycie nowych budynków dachami stromymi o kącie nachylenia połaci wynoszącym 38° - 50°; dachy płaskie dopuszcza się jedynie w budynkach pomocniczych i rozbudowach istniejących obiektów;
2. nieprzekraczalna linia zabudowy, wyznaczająca zasięg zabudowy kubaturowej w jednostkach 1MN/5 i 1MN/11 powinna być wyznaczona w taki sposób, aby możliwe było zachowanie historycznego sposobu zagospodarowania tylnych części działek w tych jednostkach;
3. analogiczne, nieprzekraczalne linie zabudowy należy wnieść w jednostkach wyznaczonych wzdłuż ul. Kowalskiej, Tczewskiej, Działdowskiej, Niborskiej i Szczycieńskiej;
4. na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodziną należy ograniczyć dopuszczalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy do wartości ok. 0,2;
5. należy sprecyzować zapisy dla jednostki funkcjonalnej 6ZP w zakresie powierzchni i lokalizacji planowanej zabudowy ;
6. na załączniku graficznym do planu należy uzupełnić oznaczenie budynków ujętych w wykazie zabytków: należy zaznaczyć domy zlokalizowane przy ul. Kowalskiej 115, Działdowskiej 9 oraz trafostację położoną na działce nr 107 przy ul. Działdowskiej;
7. w § 8 pkt 3 tekstu planu należy skorygować istniejący zapis na następujący: „przedmiotem ochrony w strefie, o której mowa w pkt 2 jest historyczne założenie urbanistyczne dzielnicy Kowale, które podlega ochronie w zakresie zachowania układu przestrzennego, rozplanowania placów i ulic, zieleni, historycznego sposobu zagospodarowania terenu, parcelacji, linii zabudowy oraz skali, wysokości i gabarytów budynków”.

UZASADNIENIE

Prezydent Wrocławia w dniu 06.11.2013 r. przedłożył Dolnośląskiemu Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków we Wrocławiu do uzgodnienia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru zlokalizowanego w rejonie ulicy Działdowskiej i Tczewskiej 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 2010 r., poz. 647). W obszarze miejscowego

planu zagospodarowania przestrzennego znajduje się część historycznego układu urbanistycznego dzielnicy Kowale we Wrocławiu, który w rejonie pomiędzy ulicami Kwidzyńską, Mydlaną, Mostami Jagiellońskimi, rzeką Odram oraz Brücknera, Jaskółczą, Kowalską, Chłopską, Elcką, Tczewską, Kwidzyńską i Olsztyńską, wraz z obszarem krajobrazu kulturowego rzeki Odry, w granicach określonych w *Studium historyczno-urbanistyczno-konserwatorskim wraz z wytycznymi konserwatorskimi dla obszaru miasta Wrocławia* został ujęty w wykazie zabytków, spełniającym wymogi art. 7 ustawy z dnia 18 marca 2010 r. o zmianie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2010 r., Nr 75, poz. 474). Wykaz ten jest przewidziany do umieszczenia w gminnej ewidencji zabytków w rozumieniu obowiązujących obecnie przepisów.

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”*.

Zgodnie z art. 6 cytowanej ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, ochronie konserwatorskiej podlega w tym przypadku historyczny układ urbanistyczny dawnej wsi i osiedla Kowale we Wrocławiu, 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. Objęcie takiego układu ochroną konserwatorską ma na celu trwałe zachowanie historycznego rozplanowania oraz kompozycji przestrzennej zespołu. Oznacza to, że należy zachować w niezmienionym kształcie układ, przebieg, szerokość i rozplanowanie dróg i placów, historycznie ukształtowaną parcelację, historyczny sposób zagospodarowania terenu, ukształtowanie zieleni i cieków wodnych, zachowane linie zabudowy, a także skalę i gabaryty zabudowy, która współtworzy poszczególne wnętrza urbanistyczne. Ponadto, zabytkiem są tutaj także zachowane budynki współtworzące to założenie i indywidualnie ujęte w wykazie zabytków, stanowiące zgodnie z art 3 pkt 1 w/w ustawy zabytki nieruchome.

Analizując uwarunkowania zawarte w przedłożonym do zaopiniowania planie miejscowym organ konserwatorski stwierdził, że nie chroni on wystarczająco wyżej wskazanych zabytków, występujących na tym obszarze.

Dzielnica Kowale do dnia dzisiejszego zachowała czytelny, historyczny układ przestrzenny charakterystyczny dla dawnej wsi, w strukturze której zachowało się dawne nawsie. Jego południową część objęto przygotowywanym planem miejscowym i dalej stanowi ono centralną część całego układu urbanistycznego tej dzielnicy. W obrębie przedmiotowego obszaru występują dwa typy zabudowy: wzdłuż wschodniego odcinka ul. Kowalskiej zachowały się czytelne i charakterystyczne relikty zabudowy mieszkalno-gospodarczej o charakterze zagrodowym, natomiast dalej na zachód jej zabudowę stanowią budynki jedno- lub wielorodzinne zakładane na wydłużonych rzutach i kryte stromymi dachami dwuspadowymi. Na południe od ul. Kowalskiej natomiast, wzdłuż ulic Tczewskiej, Działdowskiej, Niborskiej i Szczycieńskiej, w okresie międzywojennym powstały budynki na czworobocznych rzutach, kryte stromymi, symetrycznymi dwuspadami, stanowiące charakterystyczną zabudowę podmiejskich osiedli we Wrocławiu. Wyżej opisana zabudowa nie wypełniała terenu Kowal całkowicie i po wojnie uzupełniono ją nowymi domami, z których większość powtarza skalę zabudowy zabytkowej, utrzymując także historycznie ukształtowane linie posadowienia budynków i sposób zagospodarowania działek. Negatywne zmiany, zniekształcające zabytkową strukturę urbanistyczną tego terenu, polegające m. in. na powstaniu kilku budynków w drugiej linii zabudowy czy też rozbudów budynków zabytkowych zniekształcających ich oryginalną bryłę, są nieliczne, wobec czego teren ten zachował wartości zabytkowe, zaś organ konserwatorski ma podstawę do wypowiedzania się w kwestii kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w obrębie tej dzielnicy.

Po analizie przedłożonego projektu planu miejscowego organ konserwatorski stwierdził, że w niewystarczający sposób chroni on wyżej wskazany obszar i obiekty zabytkowe. Zdaniem organu konserwatorskiego, w celu zapewnienia spójnego wprowadzania nowej zabudowy w strukturę urbanistyczną dzielnicy Kowale, należy wskazać obowiązującą geometrię dachów. W tym celu należy określić jako obowiązujące strome dachy dwuspadowe o symetrycznym spadku połaci dachowych i kącie

ich nachylenia zamykającym się w przedziale 38° - 50° . W przedłożonym projekcie planu miejscowego, sprecyzowanie geometrii przekrycia nowych budynków pojawiło się tylko dla zabudowy wydzieleń wewnętrznych E w jednostkach 1MN/2 i 1MN/5, w sąsiedztwie budynków wielorodzinnych nr 1-11 i 2-12, ujętych w wykazie zabytków. Zabieg taki jest zdaniem organu ochrony zabytków nieuzasadniony, gdyż budynki zabytkowe kryte stromymi dachami dwuspadowymi występują na całym obszarze objętym planem, w związku z czym na całym jego obszarze należy sprecyzować geometrię dachów nowej zabudowy (z wykluczeniem jednostki oznaczonej jako 1MN/10, wschodniej części terenu 1MN/12, południowo-wschodniej części terenu 1MN/9 i obszaru jednostki 5UO).

Odnosząc się do kolejnych punktów wskazanych w sentencji niniejszego postanowienia należy zauważyć, że w jednostkach 1MN/5 i 1MN/11, równoległe do tylnej granicy działek, wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy, których zadaniem jest uporządkowanie zasięgu lokalizacji obiektów kubaturowych. Z konserwatorskiego punktu widzenia wyznaczenie tych linii jest bezcelowe, gdyż dopuszcza lokalizację nowej zabudowy praktycznie na całej powierzchni działek rozplanowanych wzdłuż ulic Tczewskiej i Niborskiej, powodując w efekcie naruszenie historycznego sposobu ich zagospodarowania. Tak ukształtowane linie zabudowy pozwalają na naruszenie struktury zabytkowego układu urbanistycznego dzielnicy Kowale, dopuszczając m. in. do powstania budynków w drugiej, wtórnej linii, a także niekontrolowanych rozbudów i wznoszenia obiektów gospodarczych, do czego organ konserwatorski nie może dopuścić. W związku z powyższym, należy przesunąć nieprzekraczalne linie zabudowy w kierunku frontów działek, ograniczając teren lokalizacji nowych obiektów i nie dopuszczając do lokalizacji zabudowy w głębi parcel. Z tych samych powodów należy wprowadzić nieprzekraczalne linie zabudowy ograniczające powstawanie zabudowy kubaturowej w obrębie pozostałych jednostek funkcjonalnych przedłożonego planu.

Z obowiązkiem zachowania historycznego sposobu zagospodarowania terenu związany jest także kolejny zapis, polegający na potrzebie ograniczenia dopuszczalnego wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy, który został wyznaczony do wartości 0,3. O ile wartość ta może zostać utrzymana w zabudowie zlokalizowanej wzdłuż głównej arterii założenia – ulicy Kowalskiej, to organ konserwatorski w żaden sposób nie może zaakceptować takiego parametru w jednostkach przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodziną wzdłuż ulic Tczewskiej, Działdowskiej, Niborskiej i Szczycieńskiej. Przy sporej powierzchni wydłużonych działek budowlanych i niewielkiej powierzchni domów, obecnie wskaźnik powierzchni zabudowy dla tego terenu wynosi poniżej wartości 0,2, zaś na działkach zabudowanych budynkami ujętymi w ewidencji zabytków parametr ten osiąga wartość ok. 0,15. Oznacza to, że zgodnie z zapisami planu dopuszcza się podwojenie tak określonej powierzchni zabudowy. Organ konserwatorski nie może dopuścić do wprowadzenia takiego zapisu, gdyż byłoby to równoznaczne ze zgodą na drastyczną zmianę sposobu zagospodarowania tego zabytkowego terenu, a także przytłoczenie zabudowy zabytkowej.

Ponadto wartość powierzchni zabudowy określoną do 0,3 w stosunku do powierzchni działki przewidziano także do realizacji na terenie oznaczonym jako 6ZP. Oznacza to, że na tym terenie, w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, można wzniesić budynek o powierzchni ok. 1100 m² – czyli równy powierzchnią budynkowi szkoły, który został posadowiony na znacznie większej działce – przy czym nie wyznaczono w obrębie tej jednostki żadnej linii zabudowy. Zdaniem organu ochrony zabytków należałoby w tym miejscu znacznie ograniczyć możliwość usytuowania zabudowy kubaturowej. Wprowadzony zapis doprowadzi do powstania przeskalowanego obiektu, zaś organ konserwatorski w żaden sposób nie jest w stanie odnieść się do jego lokalizacji, gdyż nie została ona określona.

Zaznaczenie na załączniku planu wskazanych budynków zabytkowych, zlokalizowanych przy ul. Kowalskiej 115 i Działdowskiej 9 oraz trafostacji położonej na działce nr 107 przy ul. Działdowskiej jest niezbędne w celu ujednoczenia zapisów przedłożonego planu z faktyczną zawartością wykazu zabytków i zakresu ochrony konserwatorskiej. Natomiast skorygowanie zapisów § 8 pkt 3 jest podyktowane potrzebą nakreślenia pełnego zakresu ochrony konserwatorskiej, zgodnego z ustawową definicją historycznego układu urbanistycznego.

Reasumując, w wyniku tak określonych zapisów przedłożonego planu miejscowego, zniekształceniu uległby tradycyjny sposób zabudowy parceli w obrębie dzielnicy Kowale, zaś nowa zabudowa nie odpowiadałaby historycznej pod względem gabarytowym oraz zostałaby ulokowana w sposób niezgodny z historycznym sposobem zagospodarowania działek. Jednocześnie, przedmiotowy plan w momencie uchwalenia doprowadziłby do naruszenia historycznych podziałów funkcjonalnych tego terenu, gdyż w miejscu tradycyjnej lokalizacji budynków gospodarczych i terenu niezabudowanego mogłaby powstać duża kubatura wtórnie wprowadzonych budynków. Wobec tego, że zachowane historyczne rozplanowanie, tradycyjny sposób zabudowy i zagospodarowania działek oraz kompozycja

przestrzenna stanowią o wartości zabytkowej przedmiotowego układu urbanistycznego, należy stwierdzić, że zapisy, które w istotny sposób ignorują powyższe, nie mogą zostać uzgodnione ze stanowiska konserwatorskiego. Akceptacja wyżej wymienionych parametrów dla nowej zabudowy przedłożonego planu miejscowego oznaczałaby uszczerbek dla chronionych wartości obszaru dawnej wsi i osiedla Kowale i byłaby niezgodna z ustawowymi obowiązkami organu ochrony zabytków, określonymi w art. 4 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, które mówią, że „*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 „*uwzględnienie zadań ochronnych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przy kształtowaniu środowiska*” (ust.6).

Wobec powyższych należało odmówić uzgodnienia przedłożonego projektu planu.

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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2010 r., poz. 647) 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 2003 r. 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
wrocław*

mgr Barbara Nowak-Obelinda

Otrzymuje (za zwrotnym potwierdzeniem odbioru):

1. Prezydent Wrocławia - Biuro Rozwoju Wrocławia, ul. Świdnicka 53, 50-030 Wrocław

Do wiadomości:

1. a/a Wrocław – Kowale
2. a/a postanowienia

AC/MB