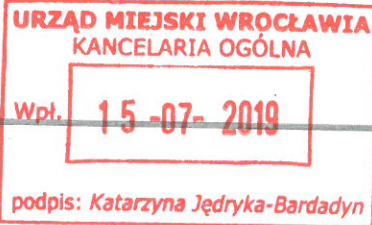


DOLNOŚLĄSKI WOJEWÓDZKI
KONSERWATOR ZABYTEKÓW
we WROCŁAWIU



WUOZ



50-243 Wrocław
ul. Władysława Łokietka 11
(71) 3436501, 3441449

dwkz@dwkz.pl

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

WZN.5150.137.2019.JS
23977-2019

URZĄD MIEJSKI WROCŁAW
BIURO ROZWOJU WROCŁAWIA

Wrocław, dnia 9 lipca 2019 r.

wpl. 15-07-2019

POSTANOWIENIE nr 444/2019

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 2018 r. poz. 1945, 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 2018 r. poz. 2067, ze zmianami), w trybie art. 106 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeksu postępowania administracyjnego (tekst jednolity: DzU z 2018 r. poz. 2096, ze zmianami), po rozpatrzeniu wniosku Dyrektora Departamentu Strategii i Rozwoju Miasta Urzędu Miejskiego z dnia 06.06.2019 r. (sygn. sprawy **BRW-DP-P1.6721.1.2018**),

odmawiam uzgodnienia

projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie dworca Wrocław Nadodrże we Wrocławiu oraz określam warunki na jakich może nastąpić uzgodnienie ww. planu:

1. Zapis § 7 pkt 1a powinien brzmieć: fragment obszaru w rejonie pl. Św. Macieja – nr rejestru A/1576/402/Wm, decyzja z dnia 03.05.1979 r. (analogicznie należy skorygować § 7 pkt 1b).
2. W § 7 pkt 4b należy dodać, że zakaz montażu urządzeń technicznych dotyczy również dachów budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków.
3. Zapis § 7 pkt 8 powinien brzmieć: w strefie „W” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych.
4. Należy wykreślić § 18 ust. 2 pkt 5 dotyczący lukarn dachowych.
5. Należy wykreślić § 19 ust. 2 pkt 4 i 6 dotyczący zabudowy w wydzieleniach wewnętrznych A (należy całkowicie zrezygnować z zabudowy w tych wydzieleniach) i skorygować rysunek planu w tym zakresie.
6. Należy wykreślić § 19 ust. 2 pkt 7 dotyczący lukarn dachowych.
7. W § 20 ust. 2 pkt 8 należy ograniczyć dopuszczalną wysokość zabudowy w wydzieleniu A do 16 m.
8. Należy wykreślić § 21 ust. 2 pkt 7 dotyczący dopuszczalnej wysokości w jednostce planistycznej 2U.
9. Należy wykreślić § 21 ust. 2 pkt 8a dotyczący zabudowy w wydzieleniach A i B jednostki 2U.
10. W § 21 ust. 2 pkt 8b jako obowiązującą i maksymalną dopuszczalną wysokość zabudowy należy wskazać wysokość budynku magazynowego, który mierzy około 3 m na poziomie kalenicy i około 6 m na poziomie najwyższego punktu (wieżyczka).
11. Należy wykreślić § 21 ust. 2 pkt 10 dotyczący formy zabudowy w wydzieleniu A.
12. W § 21 należy dodać, że ochronie podlega neon na dachu budynku dworca.
13. W § 22 ust. 2 pkt 7b należy ograniczyć maksymalną dopuszczalną zabudowę w jednostce 3U do 22 m (137 m n.p.m.).
14. Treść § 23 należy uzupełnić o warunki dotyczące wydzielenia B – lub usunąć to oznaczenie z rysunku planu jako zbędne.
15. W § 30 ust. 2 pkt 1 należy ograniczyć liczbę dopuszczalnych obiektów kubaturowych w jednostce 1KDPL i ich powierzchnię do istniejących obecnie budynków i zajmowanych przez nie powierzchni.
16. W § 30 ust. 2 pkt 3 należy jako maksymalną dopuszczalną wysokość należy wskazać wysokość budynku szaletu w jego najwyższym punkcie.

17. Należy wykreślić § 31 ust. 2 pkt 2 dopuszczający wprowadzenie zabudowy kubaturowej na placu i skorygować rysunek planu w tym zakresie.
- ✓ 18. W § 31 ust. 2 pkt 3 należy ograniczyć dopuszczalną wysokość zabudowy do około 4,5 m (tyle mierzy budynek kasowy).
19. Linie zabudowy w obrysie budynków wpisanych do rejestru i ujętych w gminnej ewidencji zabytków należy zmienić na obowiązującą, z zastrzeżeniem, że nie dotyczy ona ewentualnych niezbędnych podjazdów, schodów itp. obiektów umożliwiających dostęp i poruszanie się – o ile nie wpłynie to negatywnie na wartości architektoniczne budynków.
20. Na rysunku planu w jednostce 1KDWPL w miejscu istniejącego skweru, zamykającego plac od południa, między nowo projektowanymi ciągami pieszymi, należy zaplanować pas zieleni niskiej i średniej. Jednocześnie na tym odcinku (przed dworcem) należy zrezygnować ze szpaleru drzew.

Uzasadnienie

Dyrektor Departamentu Strategii i Rozwoju Miasta Urzędu Miejskiego, działając z upoważnienia Prezydenta Wrocławia, dnia 06.06.2019 r. (data wpływu 10.06.2019 r.) przedłożył Dolnośląskiemu Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków we Wrocławiu do uzgodnienia projekt ww. planu miejscowego, 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 płycie CD. Do sporządzenia przedmiotowego planu przystąpiono na podstawie Uchwały nr LI/1217/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 15 lutego 2018 roku.

Kompetencje organu konserwatorskiego w sprawie wynikają z faktu, że obszar objęty planem położony jest na terenie historycznego układu urbanistycznego Przedmieścia Odrzańskiego ujętego w gminnej ewidencji zabytków i obszaru w rejonie pl. Św. Macieja, wpisanego do rejestru zabytków pod nr. A/1576/402/Wm decyzją z dnia 03.05.1979 r. w granicach pl. Powstańców Wielkopolskich, ul. Olbińskiej, Jedności Narodowej, Drobnera i Rydygiera. Ochronie konserwatorskiej podlega budynek dworca Nadodrze, wpisany do rejestru zabytków pod nr. A/2500/344/Wm decyzją z dnia 21.01.1977 r., a także zespół stacji kolejowej Wrocław-Nadodrze (budynek dworca, wiaty peronowe, budynek kasowy i magazyn), zespół schronów przeciwlotniczych, budynki mieszkalne przy pl. S. Staszica 32-32a, 34-34a, 36-38, 40-42 i 44-46 oraz szalet publiczny przy pl. Powstańców Wielkopolskich – ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

Ad. 1. Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków we Wrocławiu nie numeruje decyzji o wpisie do rejestru zabytków.

Ad. 2. Urządzenia techniczne jako element obcy, nieharmonizujący z zabytkową architekturą XIX i początku XX w., nie powinny być montowane na elewacjach i dachach budynków zabytkowych i na terenie historycznego układu urbanistycznego.

Ad. 3. Wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych dotyczy całej strefy ochrony zabytków archeologicznych, a nie tylko oznaczonych stanowisk archeologicznych.

Ad. 4. Forma dachów międzywojennych budynków przy pl. S. Staszica 32-32a i 34-34a, ujętych w ewidencji zabytków, w tym historyczne lukarny w ich oryginalnym kształcie, podlega ochronie konserwatorskiej. Dopuszczalne są jedynie te zmiany, które mają na celu przywrócenie historycznych form i materiałów.

Ad. 5. W jednostce planistycznej 2MW znajdują się trzy wolnostojące budynki mieszkalne z lat 20. XX wieku. Połączenie ich za pomocą nowej zabudowy jest historycznie nieuzasadnione i oznaczałoby całkowitą zmianę relacji między budynkami i sposobu osadzenia ich w przestrzeni. Przekształcenie zabudowy wolnostojącej w połączoną szeregowo nie jest zatem dopuszczalne.

Ad. 6. Zob. pkt 4.

Ad. 7. Monumentalny, reprezentacyjny budynek dworca został zaprojektowany jako dominujący w zespole stacji kolejowej Wrocław Nadodrze. Nowa zabudowa po zachodniej stronie dworca, w jego bezpo-

średnim sąsiedztwie, jest dopuszczalna – pod warunkiem utrzymania dominującej przestrzennie roli dworca. W związku z tym, w ocenie organu konserwatorskiego, w jednostce 1U należy dopuścić budynki o wysokości do 16 m. Istniejąca w tym miejscu zabudowa kolejowa mierzy około 9,5 wysokości, tak więc 16 m wysokości jest maksymalną wartością dla projektowanych obiektów kubaturowych możliwą do zaakceptowania (biorąc pod uwagę zróżnicowane ukształtowanie terenu na obszarze objętym planem należy doprecyzować, że dopuszczalna wysokość zabudowy w jednostce 1U powinna być o 4 m niższa od najwyższego punktu dachu budynku dworca).

Ad. 8. Budynek dworca ma około 21-22 m wysokości w najwyższym punkcie dachu (137-138 m n.p.m.). W projekcie planu jako maksymalną dopuszczalną wysokość zabudowy w jednostce 2U wskazano 24 m (140 m n.p.m.) wartości te wymagają zatem weryfikacji. Nie jest dopuszczalna nadbudowa budynku i umieszczanie na dachu urządzeń technicznych, zatem wysokość istniejącego budynku należy uznać za maksymalną dopuszczalną w jednostce 2U.

Ad. 9. Magazyn w zespole stacji kolejowej (jednostka 2U) pochodzi z międzywojennego etapu rozwoju założenia. Został zbudowany jako niewielki budynek o prostej modernistycznej formie, przekryty dwuspadowy z kalenicą na wysokości około 3 m (121,5 m n.p.m.), zwieńczony wieżyczką (wysokość całkowita około 6 m). Zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi i z § 7 pkt 4a i 5a-b projektu planu budynek podlega ochronie m.in. w zakresie bryły, gabarytów i formy dachu, zatem nie jest dopuszczalna jego nadbudowa i rozbudowa. Tak więc § 21 ust. 2 pkt 8a jest sprzeczny z uwarunkowaniami konserwatorskimi w przywołanym § 7 i jako taki wymaga usunięcia.

Ad. 10. Zob. pkt 9.

Ad. 11. Pozostawienie § 21 ust. 2 pkt 10, dotyczącego formy zabudowy w wydzieleniu A jednostki 2U, w świetle argumentów podniesionych w pkt 9, jest bezzasadne.

Ad. 12. Neon powstał w latach 70. XX w.; stanowi element powojennej historii dworca i powinien zostać zachowany *in situ*. Neony – informacyjne, okolicznościowe, reklamowe i inne – stanowiły istotny i coraz bardziej popularny element przestrzeni miejskiej w latach 60-80. XX wieku.

Ad. 13. Planowana zabudowa po północnej stronie pl. Powstańców Wielkopolskich (jednostka 3U) stanowić ma urbanistyczne zamknięcie tego rejonu. Jej dopuszczalna wysokość powinna odpowiadać wysokości historycznych kamienic po drugiej stronie placu, które mierzą około 21-22 m. W ten sposób skala nowej zabudowy nawiązywać będzie do istniejących budynków zabytkowych.

Ad. 14. Na rysunku planu, w jednostce 4U wyznaczono wydzielenie wewnętrzne B, jednak w treści projektu planu brak odniesienia do tego obszaru.

Ad. 15. Plac Powstańców Wielkopolskich znajduje się na terenie wpisanym do rejestru zabytków. Należy zatem utrzymać jego sposób zagospodarowania i nie dopuszczać do lokalizacji kolejnych obiektów kubaturowych i rozbudowy istniejących budynków w jednostce 1KDPL.

Ad. 16. Istniejące na placu budynki zabytkowego szkieletu i lokalu handlowego mają wysokość odpowiednio około 5 i 3 m. Takie parametry należy wskazać w planie jako maksymalne w jednostce 1KDPL.

Ad. 17. Plac przed dworcem (jednostka 1KDWPL) powinien zostać niezabudowany, niewłaściwe i nieuzasadnione historycznie jest zatem dopuszczenie zabudowy kubaturowej, zwłaszcza o wysokości do 6 m, w rejonie skweru w centrum placu. Dawniej odbywał się tu drobny handel, lecz nie towarzyszyły mu stałe obiekty budowlane.

Ad. 18. Nie jest dopuszczalne wprowadzanie zabudowy kubaturowej na placu przed budynkiem dworca (zob. pkt 15). Istniejący historyczny budynek kasowy mierzy około 4,5 m wysokości – i taką wartość należy wskazać jako maksymalną w jednostce 1KDWPL.

Ad. 19. Zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi i z § 7 pkt 4a i 5a-b projektu planu budynki wpisane do rejestru i gminnej ewidencji zabytków podlegają ochronie m.in. w zakresie bryły, gabarytów i formy

dachu, zatem nie jest dopuszczalna jego nadbudowa i rozbudowa. W związku z tym na rysunku planu należy zastosować odpowiednie oznaczenie graficzne dla tych obiektów, czyli obowiązującą linię zabudowy.

Ad. 20. Nie należy w całości eliminować skweru zamykającego plac dworcowy od południa (jednostka 1KDWPL). Można go natomiast skrócić i ewentualnie nieco zwęzić. Zapobiegnie to powstaniu zbyt dużej powierzchni utwardzonej oraz podkreśli funkcję planowanych ciągów pieszych (dawnych podjazdów kierujących do dworca). Rezygnacja ze szpaleru zieleni wysokiej pozwoli na ekspozycję dworca od strony parku Staszica.

W związku z powyższymi zastrzeżeniami merytorycznymi i formalnymi, w myśl art. 4 pkt 2 i 3 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, który stanowi, że ochrona zabytków polega w szczególności na podejmowaniu przez organy administracji publicznej działań mających na celu zapobieganie zagrożeniom mogącym spowodować uszczerbek dla wartości zabytków, jak i udaremnienia niszczenia i niewłaściwego korzystania z zabytków. Wobec tego na podstawie przepisów ww. ustawy należało odmówić uzgodnienia przedstawionego projektu planu.

Pouczenie: Na niniejsze postanowienie przysługuje Inwestorowi zażalenie do Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego. Zażalenie wnosi się za pośrednictwem Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu w terminie 7 dni od dnia doręczenia postanowienia.

Załączniki:

1. Projekt uchwały
2. Rysunek planu

DOLNOŚLĄSKI
Wojewódzki Konserwator Zabytków
we Wrocławiu

mgr Barbara Nowak-Obelinda

Otrzymuje:

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

Do wiadomości:

2. a/a mpzp Wrocław, pl. Staszica, dw. Nadodrże

JS/AWŻ