



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

wpl. 29-06-2020

Podpis: Dorota Chilmanowicz

dwkz@dwkz.pl

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

WZN.5150.166.2018.JS-2  
20571-2020

Wrocław, dnia 23 czerwca 2020 r.

URZĄD MIEJSKI WROCŁAWIA

wpl. 29-06-2020

L.dz. 00219644/2020/P  
Podpis: .....

M. Soczewińska

POSTANOWIENIE nr 420/2020

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 2020 r. poz. 293, 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 2020 r. poz. 282, ze zmianami), w trybie art. 106 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeksu postępowania administracyjnego (tekst jednolity: DzU z 2020 r. poz. 256, ze zmianami), po rozpatrzeniu wniosku Dyrektora Departamentu Strategii i Rozwoju Miasta Urzędu Miejskiego Wrocławia z dnia 22.05.2020 r. (sygn. sprawy BRW-DPP3.6721.3.2018, wpłynął 27.05.2020 r.),

**odmawiam uzgodnienia**

**projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 652 obszaru w rejonie ulic: Gdańskiej, Odon Bujwida i Czerwonego Krzyża we Wrocławiu oraz określam warunki, na jakich może nastąpić uzgodnienie ww. projektu:**

1. Zapis w § 7 pkt 2d należy zmienić na: „następujące wskazane na rysunku planu budynki i obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków oraz inne, wyznaczone przez wojewódzkiego konserwatora zabytków”, zaś do listy obiektów dodać: aleję lipową (między budynkami nr 42 i nr 44-44c) i schron przeciwlotniczy z czasów II wojny światowej (działka 41/2) na terenie zespołu szpitala.
2. W § 7 pkt 3 uchwały należy dodać, że ochronie podlega również historyczna, kamienna nawierzchnia ciągów komunikacyjnych.
3. W § 7 pkt 4 należy dodać, że ochronie podlega historyczna parcelacja. Nakaz jej utrzymania należy zawrzeć w § 10 pkt 1 uchwały.
4. W § 7 pkt 8 i w § 16 ust. 2 pkt 5 należy wykreślić anteny jako urządzenia dopuszczone do montażu na elewacji.
5. W § 7 pkt 9 należy wykreślić możliwość rozbudowy zabytkowych budynków o klatkę schodową i taras.
6. W § 15 ust. 2 pkt 5, dotyczącym jednostki 1MW-U, należy ograniczyć wysokość zabudowy dopuszczalnej w miejscu istniejącego budynku przy ul. Gdańskiej 13, mierzoną na poziomie kalenicy, i określić ją w przedziale od 11 do 13 m.
7. W § 17 ust. 1, dotyczącym jednostki 3MW-U, należy wykreślić możliwość zabudowy i jako przeznaczenie dopuścić jedynie zielen komponowaną.
8. W § 17 ust. 3 należy wykreślić możliwość dojazdu na teren 3MW-U z jednostki 2KDD. Między tymi jednostkami dopuszczalny jest jedynie dostęp pieszy i rowerowy.
9. W § 18 ust. 2 pkt 1, dotyczącym jednostki 4MW-U, należy ograniczyć dopuszczalną wysokość budynku zgodnie z wysokością istniejącego budynku zabytkowego, który mierzy około 18,5 m na poziomie kalenicy.
10. W § 20 ust. 2 pkt 1, dotyczącym jednostki 1U, należy określić dopuszczalny wymiar pionowy budynków zgodnie z ich faktyczną wysokością.
11. Na rysunku planu należy oznaczyć strefę ochrony konserwatorskiej tożsamą z jego granicami.
12. Na rysunku w zachodniej części jednostki 1MW-U (ul. Gdańska 13) należy za pomocą linii zabudowy ograniczyć obszar przeznaczony pod zabudowę w taki sposób, aby dopuszczal-

ne było wprowadzenie jedynie budynku **równoległego do ul. Gdańskiej**, o głębokości maksymalnie do 13 m.

13. **Na rysunku w jednostce 1MW-U w wydzieleniu (B)** należy ograniczyć dopuszczoną głębokość zabudowy **do 9-10 m**. W ślad za tym, w razie potrzeby, należy odpowiednio skorygować zapis w § 15 ust 2 pkt 8.
14. **Na rysunku planu w jednostce 2MW-U** należy zwiększyć powierzchnię terenu zielonego.

### Uzasadnienie

Dyrektor Departamentu Strategii i Rozwoju Miasta Urzędu Miejskiego Wrocławia, działając z upoważnienia Prezydenta Wrocławia, dnia 27.05.2020 r. przedłożył Dolnośląskiemu Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków (dalej: DWKZ) 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, prognozy oddziaływania na środowisko oraz uzasadnienia do uchwały, załączonych na płycie CD. Do sporządzenia przedmiotowego planu przystąpiono na podstawie uchwały nr LV/1293/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 26 kwietnia 2018 roku.

Kompetencje organu konserwatorskiego w sprawie wynikają z faktu, że historyczny układ przestrzenny Przedmieścia Piaskowego ujęty jest w gminnej ewidencji zabytków. W ewidencji figurują także następujące zespoły budowlane, budynki i budowle: zespół dawnej Kliniki Psychiatrycznej i Chorób Nerwowych przy ul. O. Bujwida 42-44, w tym: budynek główny, dwa pawilony, dwa łączniki, budynek urzędnika, budynek gospodarczy z kotłownią, kostnica, ogrodzenie z bramami; zespół straży pożarnej *Feuerwache IV*, obecnie Jednostka Ratowniczo-Gaśnicza nr 2 Komendy Miejskiej Państwowej Straży Pożarnej we Wrocławiu przy ul. Gdańskiej 11-15, w tym: budynek straży, mur (ul. Gdańska 11), wieża zegarowa, wieża ćwiczeń z magazynem, stajnia z wozownią, ob. budynek mieszkalny, ul. Gdańska 13a; willa, ob. PCK Dolnośląski Zarząd Okręgowy we Wrocławiu przy ul. O. Bujwida 34, wraz z oficyną (ob. żłobek) oraz ogrodzeniem z bramą; oficyna przy ul. O. Bujwida 36-38.

DWKZ prowadzi aktualnie postępowanie administracyjne w sprawie wpisu zespołu szpitala przy ul. O. Bujwida 42-44 do rejestru zabytków. Biuro Rozwoju Wrocławia, jednostka odpowiedzialna za opracowanie planu, zostanie niezwłocznie powiadomione o fakcie wydania decyzji i jej treści.

#### Ad. 1-4.

Zapis powinien zostać uzupełniony zgodnie z wnioskami konserwatorskimi do przedmiotowego planu z dnia 8.06.2018 r. oraz ostatecznym postanowieniem nr 479/2018 DWKZ z dnia 13.07.2018 roku.

#### Ad. 5.

Zapis powinien zostać uzupełniony zgodnie z wnioskami DWKZ. Należy zapewnić zachowanie oryginalnej bryły budynków. Wyjątkiem może być jedynie niezbędna infrastruktura, umożliwiająca lub ułatwiająca dostęp i korzystanie z budynków osobom niepełnosprawnym.

#### Ad. 6.

Historyczne tendencje w kształtowaniu zachodniej elewacji zespołu straży pożarnej wyznacza główny budynek przy ul. Gdańskiej 11 (wysokość około 13,5 m w północnej części). Kierunek ten powinien być kontynuowany w północną stronę, gdzie pierzeję tę zamyka budynek o mniejszej skali (wysokość około 6,5-11,5 m), prostopadły do ulicy (ul. Gdańska 15).

Wprowadzenie budynku wzdłuż ul. Gdańskiej, o wysokości około 11-13 m na poziomie kalinicy (optymalnym rozwiązaniem byłby dach dwu- lub czterospadowy, w nawiązaniu do historycznej zabudowy), zapewni harmonijne uzupełnienie układu przestrzennego zabytkowego założenia.

W wydzieleniu (A) dopuszczalne jest natomiast wprowadzenie budynku o wysokości do 15 m na poziomie kalenicy.

**Ad. 7.**

Na terenie wydzielonym w projekcie planu jako jednostka 3MW-U znajduje się dawny ogród przynależny willi dyrektora szpitala oraz schron przeciwlotniczy z czasów II wojny światowej, wskazany do zachowania. Ogród wymaga rewaloryzacji, m.in. poprzez eliminację wtórnego, współczesnego budynku. Zainwestowanie ogrodu byłoby działaniem całkowicie sprzecznym z – nadal utrzymanym i czytelnym – oryginalnym układem funkcjonalno-przestrzennym tej części założenia szpitalnego. Oznaczałoby zniszczenie zabytkowych elementów (ogrodu i schronu) i obniżenie wartości zabytkowych zespołu szpitalnego. Wskazana jest natomiast rozbiórka wtórnego budynku, która pozwoli na przywrócenie historycznego zagospodarowania terenu.

DWKZ postanowieniem nr 479/2018 z dnia 13.07.2018 r. odmówił (po raz drugi) uzgodnienia decyzji lokalizacyjnej dla inwestycji obejmującej budowę budynku wielorodzinnego z garażem podziemnym wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Sopotkiej 18, na działce nr 41/2, AM-6, obręb Plac Grunwaldzki). Generalny Konserwator Zabytków, działając z upoważnienia Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego, po rozpatrzeniu zażalenia Inwestora postanowieniem z dnia 1.10.2018 r. utrzymał w mocy zaskarżone postanowienie DWKZ. Wojewódzki Sąd Administracyjny odrzucił skargę złożoną na postanowienie Generalnego Konserwatora Zabytków.

**Ad. 8.**

Umożliwienie dojazdu na teren jednostki 3MW-U z ul. Sopotkiej (2KDD) jest sprzeczne z koniecznym, postulowanym przez DWKZ zachowaniem historycznego zagospodarowania terenu w jednostce 3MW-U jako ogrodu willowego. Ponadto oznaczałoby zniszczenie części zabytkowego ogrodzenia szpitalnego. Między ww. jednostkami dopuszczalny jest jedynie dostęp pieszy i rowerowy.

**Ad. 9.**

Zgodnie z wnioskami konserwatorskimi nie jest dopuszczalna nadbudowa willi dyrektora szpitala przy ul. O. Bujwida 42. W przypadku określania wysokości budynków należy zatem podać rzeczywistą wysokość budynku – na podstawie danych w Systemie Informacji Przestrzennej Wrocławia wynosi ona około 18,5 m. Podana w projekcie planu wartość 20 m wymaga więc weryfikacji.

Należy także zauważyć, że nie dla każdego z budynków objętych ochroną konserwatorską określono dopuszczalny wymiar pionowy. Należy rozważyć przyjęcie spójnej metodyki dla całego planu: albo zrezygnować z określania dopuszczalnej wysokości zabytkowych budynków (w związku z zakazem ich nadbudowy w zapisach planu), albo też podać ten parametr dla każdego zabytkowego budynku i jego poszczególnych części.

**Ad. 10.**

W jednostce 1U znajdują się budynki zabytkowe o zróżnicowanej wysokości (około 13,5 m, 16 m i 22 m). Zapis o dopuszczalnym wymiarze pionowym budynków w tej jednostce do 23 m (budowli do 25 m) jest zatem niespójny z zakazem ich nadbudowy, uwzględnionym w projekcie planu.

**Ad. 11.**

Wprowadzenie strefy ochrony konserwatorskiej było jednym z wniosków zgłoszonych przez DWKZ pismem z dnia 8.06.2018 roku. Zapis ten widnieje w § 7 pkt 1 projektu uchwały, jednak w celu zachowania spójności z tekstem planu należy uzupełnić załącznik graficzny w tym zakresie.

**Ad. 12.**

W ocenie zachodnie zamknięcie historycznego założenia straży pożarnej, oraz wnętrza urbanistyczne ul. Gdańskiej, powinno być kształtowane w oparciu o zachowany zespół zabudowy.

Nowo projektowane obiekty są uzasadnione jako uzupełnienie historycznego układu. Pozwoli to na rewaloryzację i odpowiednią ekspozycję zabytkowych elementów.

**Ad. 13.**

Istniejąca zabudowa w północno-wschodnim narożniku historycznego zespołu straży pożarnej jest wynikiem dalekich przekształceń i rozbudowy obiektu historycznego. Istotnie, wskazane jest uporządkowanie przestrzeni i zabudowy w tej lokalizacji – z zastrzeżeniem, że nowe budynki powinny stanowić konsekwentne uzupełnienie historycznych, w celu rewaloryzacji i utrzymania kontekstu całego zespołu. Należy zatem liniami i skalą zabudowy nawiązać do istniejących relacji przestrzennych i kształtowania brył.

**Ad. 14.**

Istotnym elementem historycznych założeń szpitalnych, w warstwie przestrzennej, krajobrazowej, jak i funkcjonalnej, rekreacyjnej terapeutycznej, była zieleń komponowana towarzysząca budynkom szpitalnym, a często nawet pełniąca równie ważną rolę w procesie rekonwalescencji. W przypadku zespołu szpitala przy ul. O. Bujwida również występują odrębnie kształtowane wnętrza ogrodowe (np. ogrody różane), skwery, nasadzenia drzew oraz układ alejek. Układ funkcjonalno-przestrzenny, komunikacyjny i elementy zieleni są w dużej mierze zachowane i możliwe do uczyelnienia. Możliwa i postulowana jest także rewaloryzacja zieleni komponowanej.

W ustaleniach planu, mających odzwierciedlenie w formie graficznej, należy zawrzeć zatem wymóg zapewnienia istotnej roli zieleni komponowanej w założeniu szpitalnym i jej rewaloryzacji.

W myśl art. 4 pkt 2 i 3 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami 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, w związku z powyższymi zastrzeżeniami, na podstawie przepisów ww. ustawy należało odmówić uzgodnienia przedstawionego projektu planu.

**Pouczenie:** na niniejsze postanowienie przysługuje Stronie zażalenie do Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego. Zażalenie wnosi się za pośrednictwem Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w terminie 7 dni od dnia doręczenia postanowienia. Zażalenie proszę złożyć w dwóch egzemplarzach.

**Załączniki:**

1. Projekt uchwały
2. Rysunek planu
3. Plan zespołu straży pożarnej, 1910, ABWr
4. Obszar objęty planem na fot. lotniczej, 1925

Zastępca Dolnośląskiego  
Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków  
we Wrocławiu  
*mgr Daniel Gibski*

Otrzymuje:

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

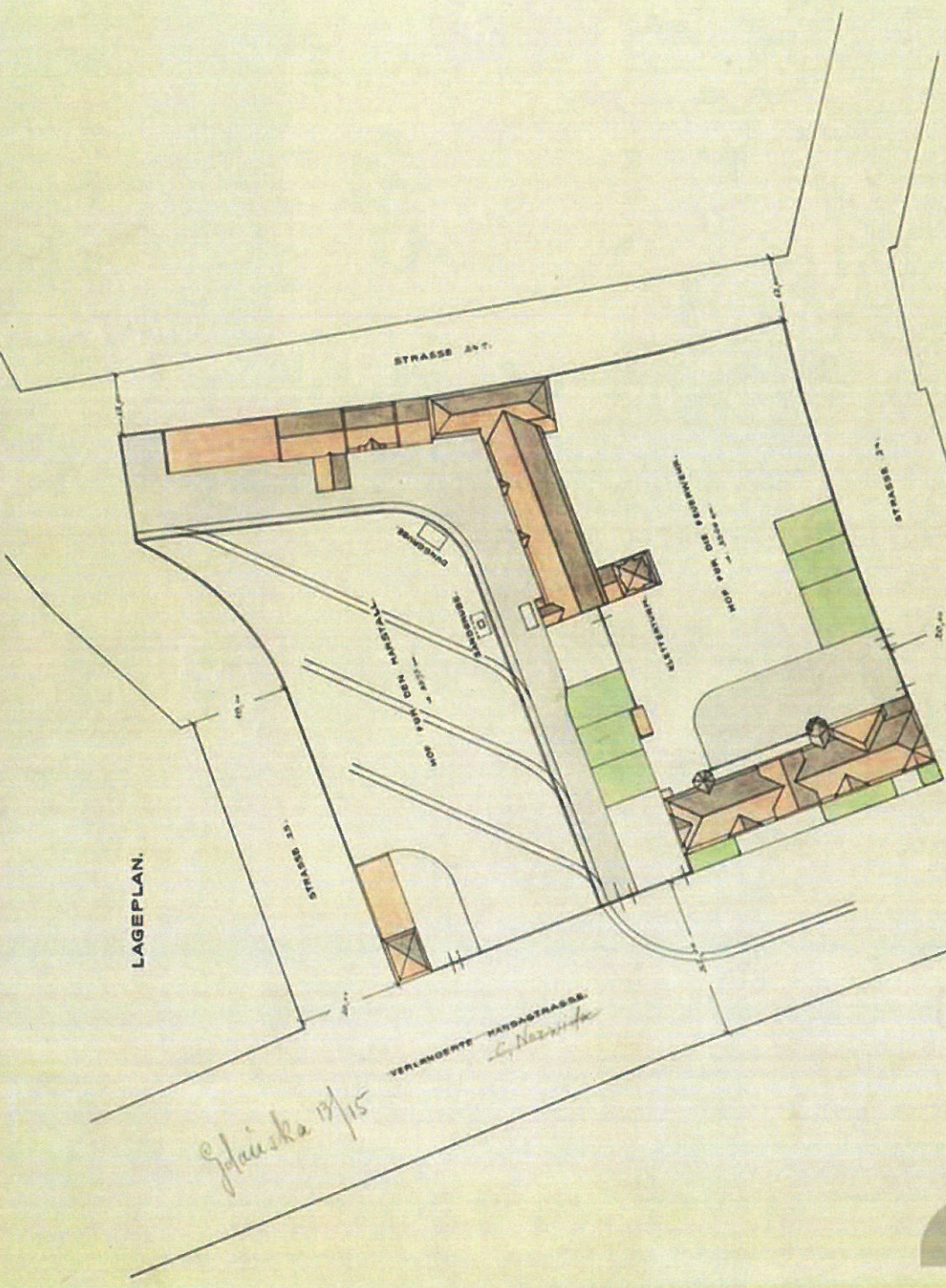
Do wiadomości:

2. a/a mpzp Wrocław – Pl. Grunwaldzki, ul. Gdańska, Bujwida, Czerwonego Krzyża (652)



FEUERWACHE IN DER SANDVORSTADT.

LAGEPLAN.



BRESLAU, DEN 22. 5. 1910  
DER STADTBAURAT DER STADTBAUINSPECTOR  
Kabanitz  
GEN. BAURAT.

Muzeum Architektury  
we Wrocławiu

1:500



WOJEWÓDZKI URZĄD OCHRONY ZABYTKÓW  
WE WROCŁAWIU

ZAL. NR 4 do pisma, postanowienia, decyzji

NR 420/1020 z dnia 23.06.2020

