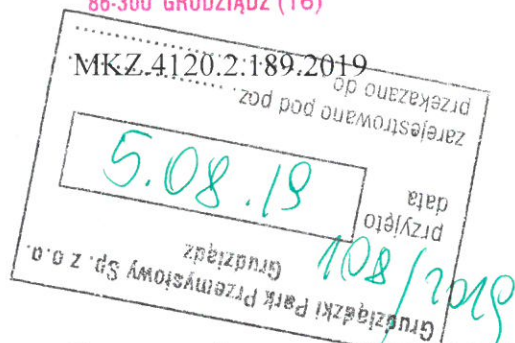


PREZYDENT GRUDZIĄDZA

ul. Ratuszowa 1
86-300 GRUDZIĄDZ (16)

Grudziądz, dn. 02.08.2019 r.



Grudziądzki Park Przemysłowy
ul. Waryńskiego 32-36
86-300 Grudziądz

Dotyczy: pisma z dnia 01.08.2019 r. w sprawie wydania opinii konserwatorskiej odnośnie budowy budynku biurowo – usługowego wraz z infrastrukturą techniczną na terenie działek nr 63/1, 63/2, 64, 65, 93/4, 92, 93/1 obr. 50 zlokalizowanych przy Al. 23 Stycznia i ul. Toruńskiej w Grudziądzu.

Przedmiotowa inwestycja planowana jest na terenie Układu Urbanistycznego Toruńskiego Przedmieścia założonego w XVIII w., ujętego w wojewódzkiej oraz gminnej ewidencji zabytków. Obszar ten podlega ochronie na podstawie art. 6 ust. 1 pkt 1 lit. b ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Ponadto teren ten chroniony jest na podstawie zapisów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Centrum – Południe 2”, obejmującym obszar zawarty między ulicami Toruńską, Al. 23 Stycznia, ul. Focha i Rowem Hermana (Uchwała Nr XLV/80/09 Rady Miejskiej Grudziądz z dnia 28.10.2009 r., Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. Nr 2, poz. 20 z dnia 07.01.2010 r.). Zgodnie z zapisami w/w MPZP w:

„§8.

1. Obszar objęty planem posiada kulturową wartość historyczną i objęty zostaje w całości ochroną na podstawie niniejszego planu miejscowego, poprzez wyznaczenie (odpowiednie oznaczenie na rysunku planu) strefy ochrony konserwatorskiej B, oraz ochrony archeologicznej OW.

2. Na obszarze objętym planem występują obiekty (nieruchomości) zabytkowe (odpowiednio oznaczone na rysunku planu), dla których ustala się dodatkowe zasady ochrony na podstawie dalszych ustaleń niniejszego planu.

3. W strefie ochrony konserwatorskiej B oraz OW wymaga się zachowanie następujących zasad:

1) uzyskania wstępnej opinii konserwatorskiej mogą wymagać:

a) wszelkie prace ziemne w granicach obszaru objętego ochroną konserwatorską B1 i OW, w celu stwierdzenia zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych,

b) wszelkie roboty budowlane dotyczące obiektów i terenów objętych niniejszym planem,

c) projekty podziału lub scalania nieruchomości, w zakresie ochrony historycznych podziałów parcelacyjnych, zgodnie z ustaleniami pkt- u 4 niniejszego ustępu,

d) umieszczanie szyldów, w zakresie ich lokalizacji oraz dostosowania do kompozycji przestrzennej i architektonicznej danej przestrzeni (np.: do wystroju elewacji, kształtu otworów okiennych i drzwiowych, itp. detalu architektonicznego), przy czym zakres opinii odnosić się może do kolorystyki, sposobu i miejsca montażu szyldów;

2) wszelkie roboty budowlane dotyczące obiektów i terenów wymagają:

a) uzgodnienia z właściwym organem ochrony zabytków, w tym również w zakresie przeprowadzenia ratowniczych archeologicznych badań wykopaliskowych wyprzedzających nową formę zagospodarowania bądź nadzorów archeologicznych w zależności od rodzaju i zakresu inwestycji,

b) utrzymania zasadniczych proporcji wysokościowych w pierzejach ulicznych stanowiących osie widokowe,

c) dostosowania zabudowy plombowej do historycznych kompozycji przestrzennych sąsiedniej zabudowy zabytkowej.

d) utrzymania podziału na bloki zabudowy zabytkowej, a w obrębie tych bloków utrwalenia podziałów parcelacyjnych w elewacjach i bryłach budynków oraz urządzenia wewnątrz bloków zabudowy stosownie do funkcji wyznaczonej planem.

e) uporządkowania zabudowy oficynowej i zapleczewej w blokach zabudowy z usunięciem lub wymianą obiektów substandardowych, w szczególności wskazanych w rysunku planu jako „budynki postulowane do rozbiórki”; przy zachowaniu jednoczesnym parametrów wyznaczonych niniejszym planem;

(...)

4) nakaz ochrony historycznych podziałów parcelacyjnych w terenach oznaczonych na rysunku planu dodatkowym symbolem (HPP) poprzez przywrócenie, zachowanie lub co najmniej ich uczytelnienie:

a) w wystroju elewacji frontowych szczególnie poprzez zastosowanie detali architektonicznych.

b) w zagospodarowaniu wewnątrz terenów funkcjonalnych poprzez odpowiednie ukształtowanie nowej lub istniejącej zabudowy oraz przez odpowiednie ukształtowanie i urządzenie terenów zieleni z obiektami małej architektury;

5) lokalizację, wielkość oraz formę szyldów należy uzgodnić z właściwym organem ochrony zabytków;

6) zakazuje się lokalizacji reklam w całym obszarze objętym planem;

7) zakaz budowy ogrodzeń, poza stosowanymi do wydzielania placów gospodarczych, placów zabaw dla dzieci itp.: urządzeń, których groźenie wymagane jest ze względu na bezpieczeństwo i zdrowie ludzi, preferuje się łączenie ogrodzeń z żywopłotami lub pnączami; zakaz nie dotyczy wydzielania terenów kompozycjami roślinnymi, np.: żywopłotami, szpalerami drzew, pergolami itp.;

(...)

5. Dla nieruchomości, o których mowa w ust. 4 niniejszego paragrafu poza obowiązkiem spełnienia warunków według ustępu 1, 2 i 3 niniejszego paragrafu, ustala się odpowiednio następujące zasady zagospodarowania i ochrony:

(...)

f) nakaz dostosowania nowoprojektowanej zabudowy w zakresie skali, bryły i formy architektonicznej (wysokość, proporcje wymiarów rzutów, pokrycie i kształty dachów, ich układ w stosunku do drogi) do sąsiedniej, istniejącej zabudowy objętej ochroną;

(...)

6) nakaz przywrócenia nawierzchni kamiennych na terenach komunikacyjnych, a w szczególności na placach i jezdniach dróg wewnętrznych, przy czym dopuszcza się stosownie innych materiałów (imitujących nawierzchnie kamienne) pod warunkiem stosowania elementów o wymiarach minimum 50 x 50 cm na chodnikach, a na ścieżkach rowerowych stosowania elementów drobnowymiarowych niefazowanych;

7) zakaz lokalizacji:

a) garaży wolnostojących i zblokowanych,

b) stacji i anten telefonii cyfrowej lub

c) innych wolnostojących masztów mogących stanowić dominanty wysokościowe.

6. W przypadku odkrycia w trakcie realizacji inwestycji przedmiotu, który posiada cechy zabytku lub wykopaliska archeologicznego, osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne są zobowiązane zabezpieczyć znalezisko, wstrzymać wszelkie prace mogące je uszkodzić lub zniszczyć i niezwłocznie powiadomić właściwy organ ochrony zabytków.

(...)

harmonię z istniejącymi historycznymi budynkami. Nowe obiekty nie mogą tworzyć nieestetycznej dysharmonii. Zasady te jasno zostały określone w wytycznych konserwatorskich zawartych w w/w MPZP.

Po analizie przedłożonych materiałów koncepcyjnych dla wprowadzenia nowej zabudowy na terenie nieistniejącej już zabudowy historycznej (w narożniku Al. 23 Stycznia i ul. Toruńskiej) należy stwierdzić, że rozwiązania architektoniczne w nich zawarte naruszają zapisy MPZP i zasady ochrony zabytkowych układów urbanistycznych. Koncepcja proponuje wprowadzenie zabudowy plombowej w postaci jednolitej bryły kubistycznej o skromnych podziałach pionowych i poziomych, co nie jest dopuszczalne. Nie uwzględnia ona uczytelnienia historycznych podziałów parcelacyjnych w wystroju elewacji frontowych. Powinno być to uzyskane poprzez rozbicie bryły obiektu w nawiązaniu do skali sąsiedniej istniejącej zabudowy objętej ochroną konserwatorską. Dodatkowo efekty te powinny być uzyskane poprzez wprowadzenie odpowiedniego indywidualnego wystroju elewacji dla każdego segmentu imitującego pojedynczy budynek. W MPZP wskazano również konieczność wprowadzenia od strony ul. Toruńskiej dachów o połaciach wielospadowych, co miało być elementem harmonizującym z dachami zabytkowych kamienic zlokalizowanych przy ul. Toruńskiej 5 i 7. W przedłożonych materiałach koncepcyjnych pominięto również ten aspekt. Powyższe zasady rozbicia obiektu na bryły w nawiązaniu do sąsiedniej zabudowy historycznej powinny być również widoczne w jego rzucie.

Informacje o konieczności dokonania korekt były przekazywane telefonicznie oraz drogą elektroniczną (e-mail). Korekty te nie zostały jednak wprowadzone w przesłanych do zaopiniowania materiałach koncepcyjnych.

Zgodnie z § 15 ust. 3 pkt 1 w/w MPZP koncepcja oraz projekt budowlany dla wprowadzenia nowej zabudowy w narożniku Al. 23 Stycznia i ul. Toruńskiej wymagają również uzyskania opinii miejskiej komisji urbanistyczno – architektonicznej.

Z up. PREZYDENTA GRUDZIĄDZA
Izabela Fijałkowska
MIEJSKI KONSERWATOR ZABYTKÓW

Otrzymują:

1. Adresat
2. a/a

Do wiadomości:

1. Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Toruniu, ul. Łazienna 8, 87-100 Toruń
2. Pan Artur Składanek, Przewodniczący Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej, Al. 23 Stycznia 8/1, 86-300 Grudziądz

§15.

1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem 1UC-MW(HPP), 3U(HPP).

2. Przeznaczenie terenów:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) usługi handlu wielko powierzchniowego - w terenie 1UC-MW(HPP),

b) usługi - w obydwu terenach;

2) przeznaczenie uzupełniające – funkcja mieszkaniowa wielorodzinna na maksymalnie dwóch ostatnich kondygnacjach - w obydwu terenach.

3. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) koncepcje i projekty zagospodarowania oraz zabudowy inwestycji w poszczególnych terenach funkcjonalnych wymagają zaopiniowania przez służby konserwatorskie i miejską komisję urbanistyczno - architektoniczną.

2) wysokość zabudowy minimum 15,0 m (do gzymsu zwieńczającego budynek, od strony terenów komunikacyjnych), a maksimum 19,0 m (do najwyższego punktu głównej kalenicy dachu);

3) występowanie funkcji mieszkalnych (z wyłączeniem mieszkalnictwa zbiorowego), dopuszczalne od trzeciej kondygnacji włącznie, przy czym nie należy ich lokalizować bezpośrednio nad lokalami zajęтыми na działalność gastronomiczną i rozrywkową (restauracje itp.);

4) frontowe elewacje nowej zabudowy terenu 1UCMW(HPP) (od ul. Toruńskiej i Al. 23-go Stycznia) powinny:

a) nawiązywać do wyglądu elewacji zabudowy istniejącej w tym miejscu przed 1945 r. (wzorce rozwiązań materiałowych i detalu architektonicznego zaczerpnięte z materiałów ikonograficznych) lub

b) harmonizować z sąsiadującą bezpośrednio zabudową historyczną - w przypadku zastosowania współczesnej stylizacji architektonicznej i nowoczesnych materiałów elewacyjnych;

5) nakaz zastosowania dachów o połaciach wielospadowych od strony ul. Toruńskiej, natomiast od Al. 23-Stycznia w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącego budynku dopuszcza się zastosowanie dachów płaskich;

6) nakaz realizacji minimalnej liczby miejsc parkingowych (MP) dla następujących funkcji:

a) usług (w tym handlu) – minimum 1MP na 60,0 m² powierzchni całkowitej zabudowy wykorzystywanej pod funkcje usług (w tym handlu),

b) mieszkaniowej - minimum 1 stanowisko na 1 mieszkanie, przy czym spełnienie wymogu można zbilansować w ramach obydwu terenów, jeżeli będą one stanowiły całość funkcjonalno - przestrzenną;

7) dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicach działek.

4. Dostępność komunikacyjna:

1) od ul. Toruńskiej wyłącznie wejścia i bramy dla ruchu pieszego lub jako awaryjne wyjazdy ewakuacyjne;

2) z Al. 23-go Stycznia z dopuszczeniem urządzenia przejazdu bramnego;

3) z ul. Kwiatowej z dopuszczeniem urządzenia przejazdu bramnego”.

W związku z przedłożonym wnioskiem informuję, co następuje.

Przedmiotowa inwestycja planowana jest do realizacji w obszarze zabytkowego układu urbanistycznego stanowiącego centrum intensywnie rozbudowującego się miasta w XIX w. Zabudowę tej części miasta tworzyły wielkomiejskie kamienice czynszowe, które częściowo zachowane są do czasów obecnych. Podstawową zasadą konserwatorską jest wprowadzanie nowej zabudowy w zabytkowe przestrzenie w taki sposób, aby tworzyła