



Co dalej ze świdnickimi elewatorami?

10 czerwca, 2024 Gazeta Wrocław

Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami i jej artykuł piąty jasno określa obowiązki sprawowania opieki nad zabytkiem przez jego właściciela i nakłada na niego obowiązek utrzymania zabytku w należytych stanie technicznym, zabezpieczeniu i utrzymaniu go oraz jego otoczenia w jak najlepszym stanie, a także korzystania z zabytku w sposób zapewniający trwałe zachowanie jego wartości.

Niestety wiele cennych dla naszej, jakże zróżnicowanej regionalnie architektury bezpowrotnie tracimy, zarówno poprzez zaniedbanie i powolną ich destrukcję, jak również przez nieumiejętnie prowadzone prace modernizacyjne lub remontowe.

Szczególnie niedoceniana jest architektura wczesnego i późnego modernizmu. Przykładów przedwojennego modernizmu w Świdnicy jest wiele i tutaj na Dolnym Śląsku mamy się czym chwalić.

Jednak czy jest tak dobrze? Jako fundacja zajmująca się ochroną zabytków i dziedzictwa kultury pod lupę wzięliśmy świdnickie elewatory zlokalizowane przy ulicy Mikołaja Kopernika. Budowę kompleksu młyńskiego rozpoczęli Niemcy, a zespół czterech budynków elewatorów, magazynów i bocznic kolejowej wybudowano w roku 1938. Jest to cenny przykład modernizmu i konstruktywizmu tamtego okresu. Typowa dla tego nurtu, prosta pozbawiona dekoracji architektura wpisała się w tkankę miejską Świdnicy i stanowi historyczny krajobraz miasta, stając się świadectwem minionej epoki w prawie nienaruszonym stanie. Problem w tym, iż aby architektura ta trwała, konieczne jest jej użytkowanie poprzez nadanie nowej funkcjonalności.

W innym przypadku popada w zapomnienie, co prowadzi do jej nieuchronnej destrukcji. Zadać należy pytanie, czy tak dzieje się w przypadku świdnickich elewatorów? Nasza fundacja zajęła się tematem bardzo skrupulatnie. Przeanalizowaliśmy dokładnie plany obecnego właściciela, a także decyzje i pisma odpowiedzialnych za wydawanie pozwoleń urzędów. Po kolei.

Nowy właściciel zlecił wykonanie projektu polegającego na zmianie sposobu użytkowania oraz przebudowy i remontu budynków dawnych elewatorów zbożowych na budynki mieszkalno-usługowe wraz z zagospodarowaniem terenu. Wiadomym było, iż podobne plany, co do adaptacji przedmiotowych obiektów miało miasto. Nie skorzystało jednak z prawa pierwokupu. Obiekty zakupione zostały przez spółkę AGAT INVEST Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu. Inwestor mając świadomość, iż budynki znajdują się w rejestrze zabytków, skonsultował inwestycje z Dolnośląskim Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków, który zgodził się na adaptację obiektów na cele mieszkalno-usługowe z wytycznymi dotyczącymi ochrony zabytkowej tkanki, wymagając między innymi odtworzenia pokrycia dachowego z dachówki karpiołki oraz, co bardzo charakterystyczne dla tej architektury – odtworzenia tynków cementowo-wapiennych. Inwestor otrzymuje pozwolenie dnia 7 października 2022 roku.

Zgodnie z prawem inwestor występuje do Starostwa Powiatowego w Świdnicy o wydanie pozwolenia na budowę wnioskiem z kwietnia 2023 roku, który dodatkowo uzupełnia na wezwanie Starostwa w październiku tego samego roku, zmieniając równocześnie główną planowaną funkcję budynku na hostel z mieszkaniami pracowniczymi dla osób pracujących na pobliskich terenach przemysłowych. I tutaj należałoby zrobić krótkie rozwinięcie kwestii zapisów planu miejscowego.

Miejskowy Plan Zagospodarowania Przemysłowego określa obszar objęty ulicami Mazowiecką, Przemysłową i Kopernika jako dzielnicę produkcyjno – składowo – usługową, a teren, na którym znajdują się budynki elewatorów uszczegóławia o (cyt.) *podstawowe przeznaczenie na zabudowę przemysłową i dopuszczalne przeznaczenie na usługi, drogi wewnętrzne, parkingi oraz urządzenia infrastruktury technicznej.*

Nadmienić należy, iż Miejskowy Plan dodatkowo określa i wprowadza definicje poszczególnych obszarów, przywołując – (cyt.) *przeznaczenie podstawowe – jako część przeznaczenia terenu, która dominuje w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu; przeznaczenie dopuszczalne terenu – rodzaj przeznaczenia terenu inny niż podstawowy, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu w sposób określony w ustaleniach planu; zabudowa przemysłowa – zabudowa służąca prowadzeniu działalności produkcyjnej, magazynowej, składowej, rzemieślniczej, logistycznej, w tym związana z centrum biznesu i usług komercyjnych, wraz z towarzyszącymi obiektami administracyjnymi, biurowymi, socjalnymi, w których dopuszcza się wydzielenie mieszkań funkcyjnych.* Co istotne, należy wziąć pod uwagę, iż budynki elewatorów otoczone zostały dodatkową strefą konserwatorską oznaczoną jako „B” z racji szczególnej ochrony jaką należy je objąć. Zdawać by się mogło, że wszystko się zgadza – w parterach zaprojektowano usługi komercyjne, a na piętrach wydzielono pracownice mieszkania funkcyjne oraz hostel – jako uzupełnienie funkcji podstawowej dla terenu. Zwrócić tu również należy uwagę na to, iż nadal są to istniejące budynki, których funkcjonalność wynika w dużym stopniu ze stanu zastanego, innymi słowy, nie każdą nową funkcję udałoby się tam zaprojektować.

Powróćmy jednak do złożonej dokumentacji projektowej. Świdnickie Starostwo Powiatowe wydaje odmowną decyzję powołując się, iż zaproponowana funkcja nie spełnia zapisów planu.

Czy na pewno? Inwestor występuje o zapiniowanie dokumentacji do Wrocławskiego Biura Urbanistyki, które po analizie zapisów planu wydaje pozytywną opinię dotyczącą zgodności założeń. Zaproponowana bowiem przez inwestora funkcja przeznaczona dla obiektów to lokale usługowe i handlowe w parterach,



Fot.2. Wnętrze elewatorów w Świdnicy, materiały właściciela budynków.

czyli zgodnie z zapisami planu – usługi komercyjne, na piętrach I-IV i poddaszach hostel z mieszkaniami pracowniczymi, zgodnie z zapisami planu – mieszkania funkcyjne. Dodatkowo jako uzupełnienie inwestor zamierza w parterach budynków zlokalizować przedszkole, co z punktu widzenia racjonalności społecznej inwestycji jest rozwiązaniem jak najbardziej korzystnym i miastotwórczym, między innymi dla osób pracujących na terenach przemysłowych i usługowych. W związku z powyższymi uznać należy, iż planowana inwestycja jest zgodna z zapisami planu. Ponadto zauważyć należy, iż na terenie przemysłowym objętym planem znajdują się zakłady przemysłowe, w tym produkcyjne i magazynowe spełniające kryteria przeznaczenia podstawowego, stanowiące ponad 85 % powierzchni wyznaczonej planem.

Zmiana sposobu użytkowania z proponowaną funkcją stanowić będzie uzupełnienie stanowiące około 12 % powierzchni terenu. W przypadku terenu na, którym znajdują się elewatory, z racji jego wyjątkowego charakteru oraz możliwości spełnienia obowiązujących przepisów racjonalne jest wprowadzenie takiej funkcji, która spełni zarówno obostrzenia ochrony konserwatorskiej, jak również spełni obowiązujące przepisy prawa budowlanego oraz obowiązujące warunki techniczne. Ponadto należy wziąć pod uwagę, iż wydzielona strefa konserwatorska „B” z racji szczególnej ochrony jaką należy ją objąć, doskonale nadaje się na proponowaną adaptację.



Fot.1. Elewatory w Świdnicy, materiały właściciela budynków.



Fot.3. Wizualizacja projektowa świdnickich elewatorów.

Starostwo Powiatowe zdaje się tego nie przyjmuje do wiadomości. W związku z tym inwestor pisze odwołanie do wojewody w listopadzie roku 2023. Sprawa milknie, nikt nie wie nic, odpowiedzi od wojewody brak, jedyne co inwestor otrzymuje to przedłużenie terminu rozpatrzenia sprawy. Sprawa się ciągnie, a zabytki jak stały tak stoją. Nie dzieje się nic, poza powolną ich destrukcją. Czy o to nam chodzi przy realizacji przywołanej na początku ustawie o ochronie zabytków? W kwietniu bieżącego roku przesyłamy jako fundacja pismo z interwencją do wojewody, które zostaje odebrane 2 maja. Odpowiedzi do tej pory brak, ciężko również skontaktować się z kimkolwiek odpowiedzialnym za jego rozpatrzenie.

Zadajemy więc pytanie co dalej ze świdnickimi elewatorami?

Autor: Przemysław Alchimowicz, Fundacja Ochrony Zabytków i Dziedzictwa Kultury „Fontes”