

# Prof. nzw. dr hab. inż arch. Danuta Kłosek-Kozłowska

Zakład Konserwacji Zabytków Wydział Architektury Politechniki Warszawskiej  
Kierownik Studiów Podyplomowych „Ochrona dziedzictwa kulturowego”  
historyk urbanistyki, urbanista - konserwator

---

v-prezydent Komitetu Naukowego Miast Historycznych i Wsi Międzynarodowej Rady Ochrony Zabytków CIVVIH-ICOMOS; przewodnicząca Komisji Miast Polskiego Komitetu Narodowego ICOMOS; członek SKZ, TUP; rzeczoznawca SKZ, TUP, Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego; ekspert Międzynarodowej Rady Ochrony Zabytków ICOMOS, Fondazione Romualdo del Bianco – Firenze;  
adres: Al. Niepodległości 214 m. 18, 00-608 WARSZAWA, tel. kom.: 694 507 400



**OPINIA**  
**dotycząca zapisów**  
**miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**„Plac M. Kopernika – ul. Studzienna w Opolu”**  
**oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu**  
**przestrzeni publicznej Placu**

WARSZAWA, czerwiec 2013

**Prof. nzw. dr hab. inż arch. Danuta Kłosek-Kozłowska**

## **OPINIA**

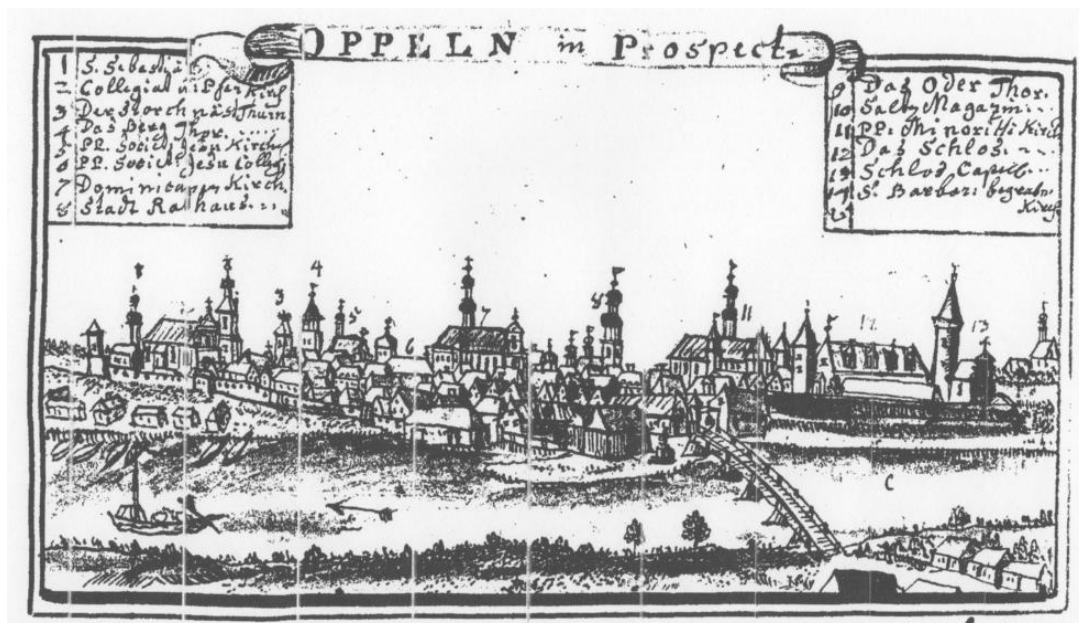
**dotycząca zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Plac Kopernika – ul. Studzienna w Opolu” oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu przestrzeni publicznej Placu**

### **Podstawa opracowania:**

Zlecenie Miejskiego Konserwatora Zabytków w Opolu

#### **1. Wykorzystane dokumenty, materiały, opracowania**

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie Placu M. Kopernika w Opolu– rysunek planu
2. Projekt zmian do Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Plac Kopernika - ul. Studzienna w Opolu” – rysunek planu
3. Postanowienie Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 26.10.2012 w sprawie uzgodnienia rysunku i tekstu zmiany MPZP „Plac Kopernika – ul. Studzienna w Opolu”
4. Opinia Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Opolu do MPZP „Plac Kopernika – ul. Studzienna w Opolu”
5. Notatka ze spotkania u opolskiego WKZ w sprawie negatywnej opinii MKUA proponowanych zmian w MPZP
6. Opinia prof. zw. dr hab. inż. arch. Andrzeja Kadłuczki, dotycząca zasadności rewizji Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Pl. Mikołaja Kopernika (B.23), Kraków, 2012
7. Studium historyczno-urbanistyczne miasta Opola, PKZ Wrocław 1990, Autorzy:1) Opole – Śródmieście: Jerzy Ilkosz, Wiesława Wilczyńska Koper, Małgorzata Wójtowicz, 2) Opole - Przedmieście odrzańskie: Iwona Rybka-Ceglecka; 3) Opole-Wschód: Jerzy Ilkosz, Alicja Wodzińska; 4) Opole – Wyspa Pasieka: Małgorzata Wójtowicz; 5) Opole – dawne wsie: Bożena Matejuk. Fotografie: J. Nysler, J.Stasiak, J. Szul. – skąd pochodzą wszystkie reprodukcje planów i widoków miasta.



Il. 1. Opole, panorama miasta z dzieła F. B. Wernera, *Silesia in Compendio seu Topographia*, 1740.

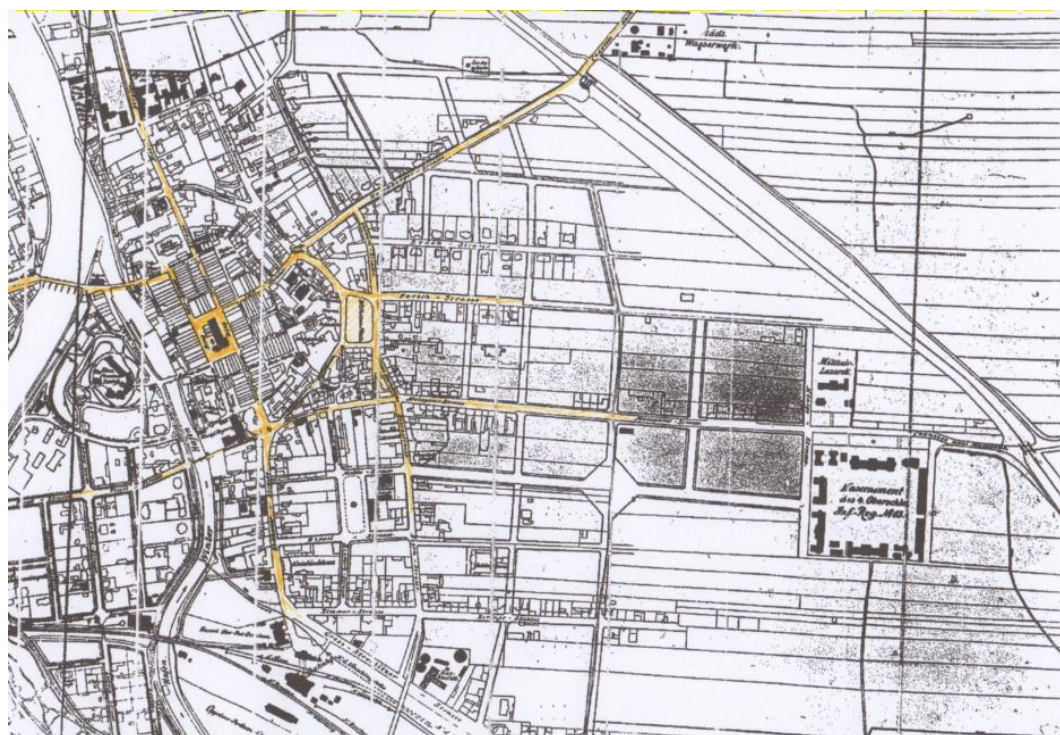
## Wprowadzenie do problematyki

Plac M. Kopernika znajduje się w śródmiejskiej części miasta Opola w jednostce B.23 obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, której 4 ha obszar ograniczony ulicami: Oleską, Sempołowskiej, Podgórną i Studzienną, jest dziś w przeważającej części przeznaczony na parking publiczny. Pierzeje Placu po stronie wschodniej i południowej stanowi zwarta zabudowa historyczna XIX wiecznych kamienic o wysokich walorach kulturowych i przeważającej funkcji mieszkalnej. Stronę zachodnią Placu Kopernika tworzą otwarte tereny zieleni urządzonej przy zespole Uniwersytetu Opolskiego mieszczącego się w adaptowanych i rozbudowanych budynkach dawnego klasztoru dominikanów, natomiast pierzeję północną wypełnia tylna fasada wielkopowierzchniowego centrum handlowego „Solaris” z jednym z wejść od strony Placu. Centrum „Solaris” (rozpoczęcie budowy 2007) zostało wzniesione na obszernej działce na miejscu XIX-wiecznego zespołu browaru, rozebranego całkowicie w latach 70. XX wieku.

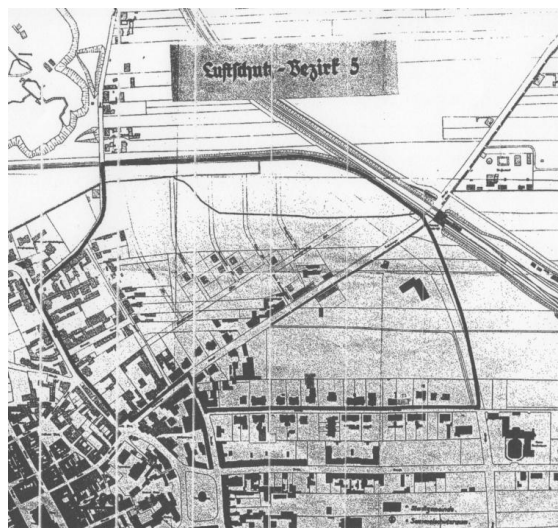
Zarówno Uniwersytet jak i centrum handlowe generują dziś znaczny ruch w obrębie Placu Kopernika wskazując na silną potrzebę wytworzenia w tym miejscu atrakcyjnej pod względem użytkowym i estetycznym przestrzeni publicznej. Niewątpliwie również współczesna faza rozwoju Opola oraz potrzeby miasta i mieszkańców wymuszają przekształcenie dotychczasowego placu parkingowego w reprezentacyjne wnętrze miejskie, które charakteryzować się będzie wysoką jakością przestrzeni i różnorodnością form jej użytkowania.

## O powstaniu Placu

Plac Kopernika w Opolu, jako jednostka struktury urbanistycznej miasta, wykształcił się przestrzennie dopiero w wieku XIX w wyniku długo trwających spontanicznych przemian strefy przedmiejskiej po wschodniej stronie średniowiecznej linii murów obronnych lokacyjnego miasta. Dawne Przedmieście Gosławickie wyrosło przed Bramą Gosławicką, na którym z czasem powstanie Plac, zbierało z różnych kierunków ważne europejskie szlaki handlowe przechodzące przez miasto i Rynek ze wschodu na zachód dzięki wcześniej w tym miejscu istniejącym brodom, a później mostom przez Odrę i wyspę Pasieka. Po stronie wschodniej murów obronnych, za szeroką w tym miejscu fosą, którą pokazuje jeszcze plan Opoli z roku 1754 (il. ) znajdowały się role i ogrody dawnej wsi książęcej, które po lokacji miasta stały się uposażeniem opolskich mieszczan. W otwartej strefie przedmiejskiej narażonej stale na zniszczenia, nie tylko wojenne, z najstarszej zabudowy tuż przy bramie i dawnym szlaku przetrwała XVIII wieczna karczma-zajazd o formach późniejszych widoczna na planach z pocz. XIX w., wycofana z linii zabudowy dzisiejszej ulicy Oleskiej sukcesywnie zagospodarowywanej od końca XVIII w.

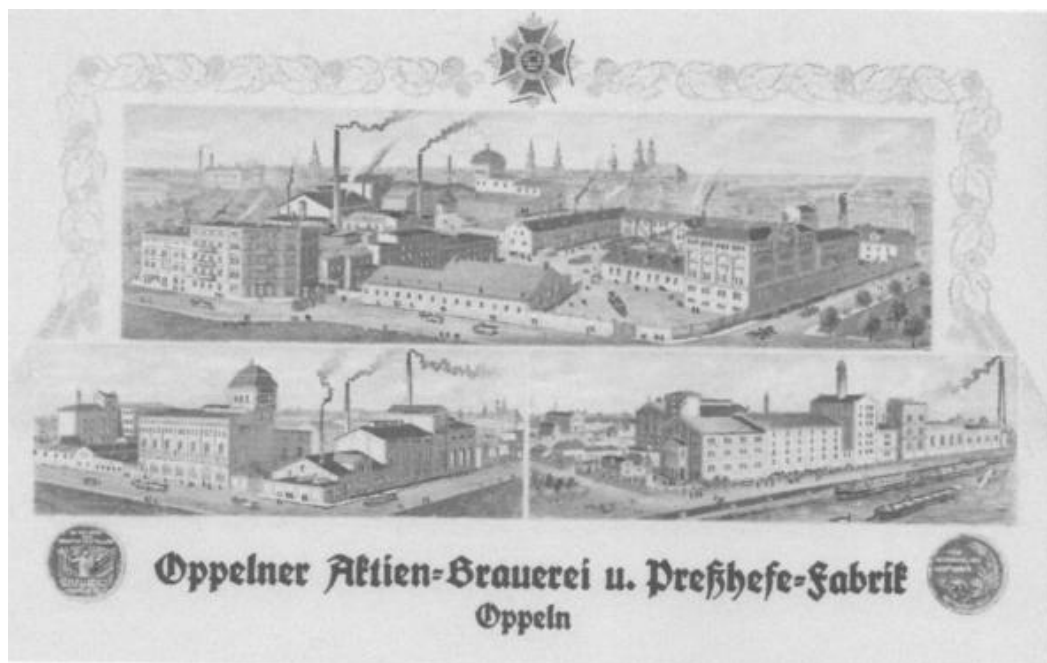


il.2. Opole, plan miasta z pocz. XX w., pokazuje plac, którego kształt jest wynikiem usankcjonowania dawnego przebiegu traktów handlowych przy wjeździe do miasta na przedpolu bramy Gosławickiej nie zaś planowej akcji urbanistycznej



*il.3., 4. Opole, plan miasta z 1930 r. z kompleksem zabudowy browaru, na fot. zajazd przed Bramą Gosławicką*

Tuż za rozebraną w początkach XIX wieku linią murów miejskich i bramą powstał wielki kompleks zabudowy przemysłowej browaru, (rozpoczęcie budowy w 1860 r. rozbudowywany od początku XX w.) rozebrany w stanie ruiny w roku 1977. W jego sąsiedztwie długo funkcjonowało targowisko miejskie. Przedpole dawnej karczmy-zajazdu zostało włączone w obszar opracowania nowego Miejsowego planu zagospodarowania przestrzennego „Plac Kopernika - ulica Studzienna w Opolu” jako przestrzeń publiczna słusznie związana z ciągiem pieszo-rowerowym prowadzącym na staromiejski Rynek.



*il.5. Spółka Akcyjna Browary Opolskie - kompleks zabudowy browaru. Rozpoczęcie budowy 1860 r, rozbudowa 1902/1903, oraz 1911, na działce dzisiejszego centrum handlowego „Solaris”,*

## Dokumentacja źródłowa

Opole dysponuje bogatym zbiorem materiałów kartograficznych i ikonografii. Do najcenniejszych należą licznie zachowane plany z pierwszej połowy XIX w., pozwalające na szczegółową analizę faz rozwoju przestrzennego miasta. Dzięki tym źródłom możliwa była identyfikacja osady na Ostrówku - miejsca wczesnego osadnictwa na terenie Opola z wieku XI<sup>1</sup>, rekonstrukcja rozmierzenia układu lokacyjnego miasta średniowiecznego<sup>2</sup> oraz jego stan u progu epoki nowożytnej<sup>3</sup>. Zbiór przekazów kartograficznych pozwala również na dość dokładne odczytanie fazy zagospodarowania przestrzennego Opola w końcu wieku XVIII, ważnego etapu rozwoju miasta sprzed rozebrania murów miejskich w pierwszej połowie XIX wieku, szczególnie użyteczny do analiz przekształceń przestrzennych obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Plac. Kopernika – ul. Studzienna w Opolu”.

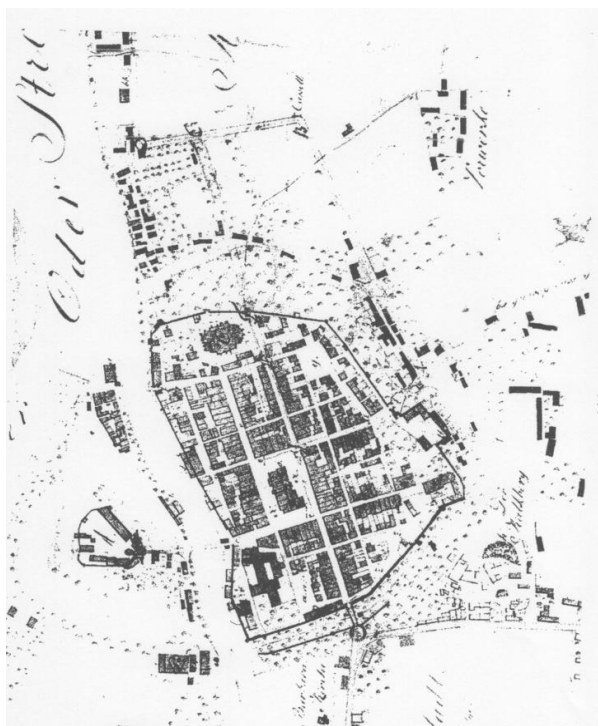


il. 6. Opole. Plan miasta z w 1754 r. wyk. D. Petzold,  
Od strony północnej i wschodniej miasta szeroka fosa obejmująca przedpole zamku górnego. Pomiędzy odcinkami fos widoczna mocno rozbudowana i ufortyfikowana Brama Gosławicka otwarta ku słabo wykształconemu jeszcze przedmieściu wschodniemu. Plan pokazuje od południa dobrze wykształcone przedmieście bytomskie za Bramą Bytomską z potężnym barbakanem spinającym podwójną linię murów obronnych średniowiecznego Opola.

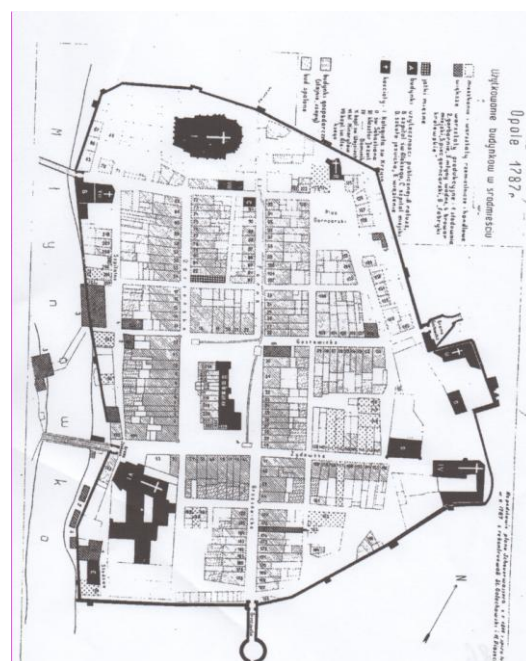
<sup>1</sup> W. Hałubowicz, Opole w wiekach X-XIII, Katowice 1956.

<sup>2</sup> J. Pudelko, Zagadnienia wielkości powierzchni średniowiecznych miast Śląska, Wrocław 1967.

<sup>3</sup> K. Dubiel, Rozwój terytorialny Opola, Opole 1968.



il. 7. Opole, plan miasta i przedmieść z r. 1817  
Po stronie wschodniej miasta na przedmieściu-  
zabudowa chaotyczna



il. 8. S. Golachowski, H. Piasecki - Opole w 1787 r.  
- rekonstrukcja na podstawie planu Scheuserwassera  
z 1817 r. oraz spisu ludności z 1787 r. Rekonstrukcja  
nie pokazuje fos i podwójnej linii murów od południa.

Rekonstrukcję przebiegu średniowiecznych murów obronnych Opola wzniesionych zapewne przez ks. Bolesława I w latach 1281-1313 pokazuje tzw. plan Scheuerwassera z roku 1817 zamieszczony w Studium historyczno-urbanistycznym Opola<sup>4</sup>. Od brzegów Odry i kościołów św. Krzyża i Św. Sebastiana położonych w północnej części miasta rekonstrukcja pokazuje mur miejski wzmocniony wieżami, przechodzący w odcinek wschodni, sięgający Bramy Gosławickiej, który obejmuje kaplicę św. Wojciecha oraz zabudowania kościoła i klasztoru dominikanów na Górcze. Bramę Gosławicką wraz z zabudowaniami na fosie mocno wysuniętą ku przedmieściu Gosławickiemu wyburzono dopiero w 1826 r, a na jej miejscu w przedłużeniu ciągu ulicy miejskiej i przedmiejskiej (ob. ul. Osmańczyka) powstawała zabudowa charakterystyczna dla struktury XIX wiecznego miasta w postaci czynszowych kamienic.

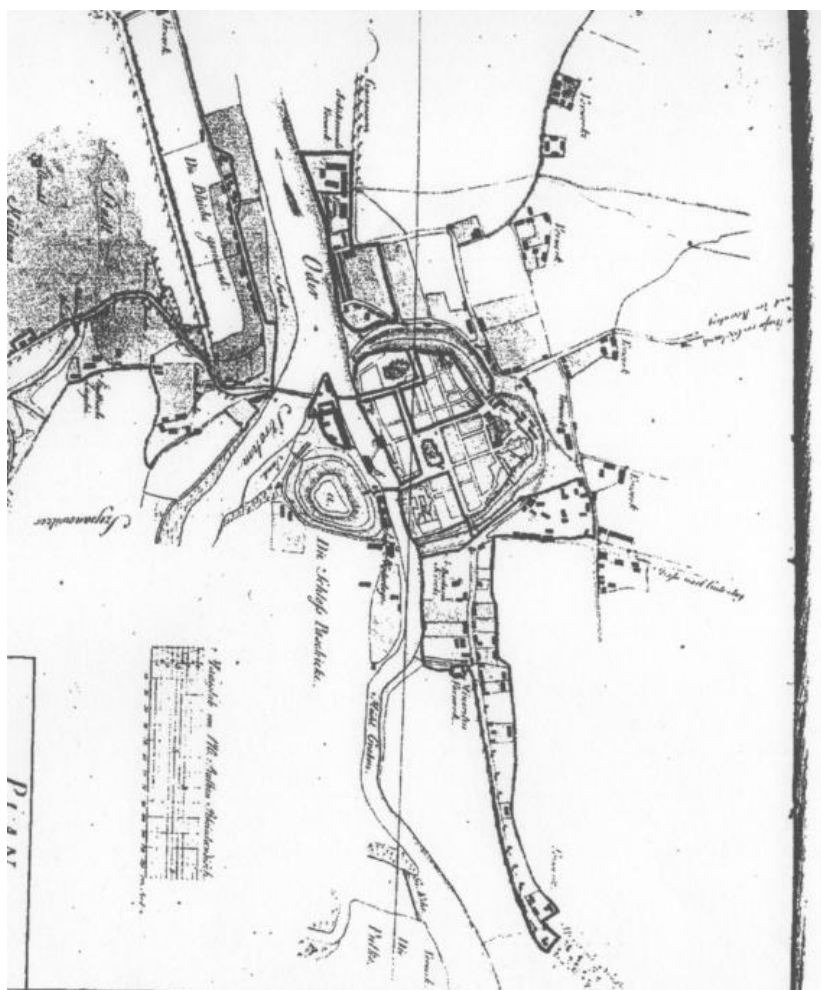
Nakaz likwidujący mury i baszty 6,5 tysięcznego wówczas Opola celem odblokowania rozwoju przestrzennego wydany został w roku 1819. Uwalniając tereny pod nowe inwestycje wyburzono na początek Bramę Bytomską, następnie w roku 1826 Bramę

<sup>4</sup> Opole w 1787 r – rekonstrukcja S. Golachowskiej i M. Piaseckiego na podstawie planu Scheuerwassera z 1811 r. i spisu ludności w 1787 r. w: Przegląd Zachodni, z.1/2 1952, s. 8.

Gosławicką, a w latach 30. XIX w resztki tzw. zamku górnego, pozostawiając czworokątną wieżę do dziś zachowaną przy ul. Wałowej obok gimnazjum.

Przedmieście Gosławickie przyłączono wówczas do jednej z czterech nowo utworzonych dzielnic Opola - dzielnicy Sebastiana i Wojciecha. W tym czasie Zaodrże oddzielono Młynówką i zlikwidowano większość wałów formujących układ fos wokół miasta oraz resztki murów zakładając na ich miejscu pasy zieleni miejskiej, między innymi ogród spacerowy zw. zamkowym.

Ponieważ przekazy kartograficzne i ikonografia najpełniej służą identyfikacji zachowanych wartości architektonicznych i przestrzennych historycznego dziedzictwa warto zadać pytanie: czy decyzje miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Plac Kopernika – ul. Studzienna w Opolu” odnoszą się do kontekstu urbanistycznego historycznej struktury miasta, czy podejmują dialog z rozwojem historycznym terenów przyległych do obszaru opracowania planu stanowiąc ich twórczą kontynuację.



*il. 9. Opole, plan miasta z przedmieściami z 1810 r. pokazuje że przedmieście południowe za Bramą Bytomską było bardziej wykształcone i zagospodarowane przestrzennie niż przedmieście gosławickie za Bramą Gosławicką położone na przedpolu wschodnim miasta, zbierającym trakty dojazdowe z różnych kierunków*



## **Metodyka ochrony dziedzictwa miast i historyczny krajobraz miejski (Historic Urban Landscape - HUL).**

Dla identyfikacji wartości środowiska i krajobrazu kulturowego interesującego nas fragmentu miasta, które mieć powinny decydujący wpływ na współczesne kształtowanie przestrzeni Placu Kopernika, a także decyzje projektowe w jego otoczeniu, niezbędna jest analiza historycznego krajobrazu miejskiego w ramach jednostki strukturalno-krajobrazowej, w której Plac się znajduje, a zatem analiza obszaru znacznie większego niż został wyznaczony granicami miejscowego planu (*uwaga dotyczy miejscowego planu zarówno obowiązującego jak i nowego*) Granice jednostki strukturalno-krajobrazowej wyznacza zazwyczaj układ topograficzny oraz dziedzictwo architektoniczne (środowisko zbudowane) zachowane w otoczeniu analizowanego terenu.

W omawianym przypadku byłby to obszar ograniczony od zachodu ciągiem ulic Mały Rynek, Muzealna, Św. Wojciecha stanowiącymi krawędź podnóża skarpy terenu „na Górcze”, który włączony został do miasta lokacyjnego i oddzielony od przedmieścia nieistniejącą dziś linią murów obronnych. Granicą od północy byłoby wnętrze dzisiejszych ulic Osmańczyka-Oleskiej, od wschodu pierzeja ulic Żeromskiego-Reymnta, od południa ul. Ozimska.

Jeśli chcemy, by miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie powstawał doraźnie reagując na każdą zmianę w obszarze planu dotyczącą nie przestrzeni, lecz obiektów (jak w tym przypadku) plan powinien zawierać docelową wizję kształtowania obszaru bazującą na warunkach ochrony wartości kulturowych w granicach jednostki strukturalno-krajobrazowej miasta, opartą na analizie historycznej. Jest to specjalistyczne opracowanie formułujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, w tym zabytków i krajobrazu, ułatwiające urbanistom znalezienie drogi „twórczej kontynuacji” historycznego rozwoju przestrzennego miasta, a samorządom - świadome i odpowiedzialne zarządzanie dziedzictwem. Stąd opracowanie takie wykonane być powinno wyprzedzająco w stosunku do miejscowego planu w granicach jednostki strukturalno - krajobrazowej

Brak takiego opracowania na użytek miejscowego planu „Plac Kopernika - ul. Studzienna w Opolu” skutkuje nie w pełni wykorzystanym potencjałem dziedzictwa i jego kreacyjnej roli zarówno w sformułowaniu zasad rozbudowy budynku centrum handlowego „Solaris” jak i kształtowaniu przestrzeni publicznej Placu Kopernika i innych przestrzeni publicznych w obszarze opracowania planu. W skali miasta często skutkuje również brakiem czytelności i ciągłości przestrzeni publicznych doświadczanym przez mieszkańców i „gości”.

## Potencjał dziedzictwa i historyczny krajobraz miejski (HUL):

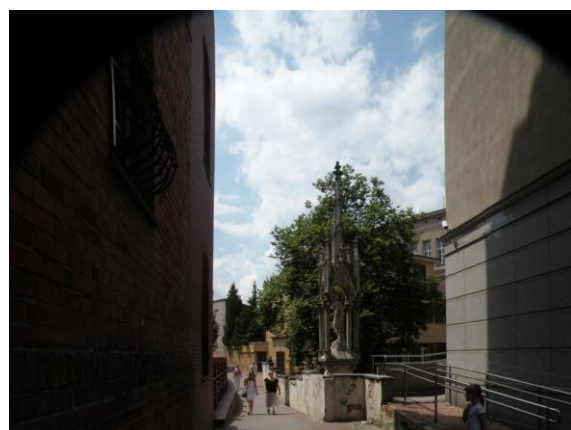
### Uwagi do mpzp „Plac M. Kopernika – ul. Studzienna w Opolu”

Wśród wartości krajobrazu miejskiego obszarów przyległych do granic opracowania mpzp „Plac Kopernika - ul. Studzienna w Opolu”, które determinują przyjęte rozwiązania dotyczące kształtowania i zagospodarowania Placu Kopernika oraz koncepcję architektoniczną i program funkcjonalno-przestrzenny planowanej rozbudowy centrum handlowego „Solaris” wymienić można:

- 1) – niewykorzystany potencjał krajobrazu wnętrza ulicy Kośnego (poza granicami mpzp) – alei z obustronnym rzędem drzew, która w projekcie rozbudowy centrum „Solaris” powinna zamykać widokowo zarezerwowaną decyzją planu wewnętrzną przestrzeń publiczną o miejskim charakterze i użytkowaniu, przedłużającą istniejący ruch pieszy wschód-zachód w obrębie Placu Kopernika. Przekryty „zimowy plac miejski” z atrakcyjną aranżacją wnętrza (fontanna, zielen, ławki, światło) funkcjonujący w obrębie rozbudowanego centrum handlowego „Solaris” uzyska wówczas, także od strony zachodniej, właściwe zamknięcie widokowe uniwersyteckim Collegium Minus i dwiema malowniczymi uliczkami po obu jego stronach. Uliczka z figurą św. Krzysztofa oraz aleja rzeźb „Czterech Pór Roku” zamknięta wieżą kościoła Na Górcie tworzą unikatowe w skali miasta przejścia piesze (skrót) przez tereny zieleni urządzonej Uniwersytetu Opolskiego, stanowiąc kameralne, spacerowe dojścia w obszar Starego Miasta. Problem zachowania cennych dla miasta widoków obu ulic sygnalizowany był w wypowiedziach Członków Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej



il. 10. Uliczki po obu stronach Collegium Minus, fot. 2013  
- widok w stronę Placu Kopernika



il.11. Uliczka z rzeźbą św. Krzysztofa, fot. 2013  
- przejście w stronę Rynku starego miasta

Propozycja wewnętrznego placu i dostrzeżenie otwarć widokowych do uwzględnienia w koncepcji projektowej rozbudowy centrum handlowego „Solaris” poszerzać może nie tylko użytkową i architektoniczną atrakcyjność centrum „Solaris”, jako wypełnienia jednego z największych bloków zabudowy w strukturze miasta, ale także w istotny sposób wpływać na atrakcyjność przestrzenną Placu Kopernika, stanowiąc jego szczególny aneks.

W procesie zapoznawania mieszkańców Opola z koncepcją zagospodarowania placu Kopernika i rozbudowy centrum handlowego „Solaris” należy poprosić mieszkańców w formie konkursu o zgłaszanie propozycji nazwy dla wewnętrznego placu Solaris, określonego w opracowaniu „zimowym placem miejskim”. Zakres tematyczny: astronomia i astronautyka, jedna z najstarszych i najmłodszych nauk wykładanych na uniwersytetach.



*il. 12 Opole, Kościół Matki Boskiej Bolesnej i Św. Wojciecha. Obie uliczki spacerowe przechodzące przez teren dzisiejszego Uniwersytetu Opolskiego zbiegają się w tym miejscu przed kościołem. Monumentalne schody i ulica na osi kościoła prowadzą na Rynek – założenie barokowe charakterystyczne dla działalności jezuitów. Kompozycja związana z osią kościoła Matki Boskiej Bolesnej stanowi wnętrze urbanistyczne o wybitnych wartościach kulturowych i krajobrazowych*



il. 13. Zasady ochrony i kształtowania krajobrazu przestrzeni publicznej Placu Kopernika w Opolu w granicach mpzp „Plac Kopernika – ul. Studzienna w Opolu”. Oprac. D. Kłosek-Kozłowska, 2013. Oznaczono: strefę badań archeologicznych, „zimowy plac miejski” połączony z krajobrazem kulturowym otoczenia Placu, propozycję linii zabudowy północnej pierzei Placu – zdefiniowanie ostatecznego kształtu Placu Kopernika w Opolu, . Oprac. Danuta Kłosek-Kozłowska

- 2) – niewykorzystany potencjał krajobrazu wnętrza urbanistycznego w miejscu dawnej fosy miejskiej z zachowanymi reliktnymi murów obronnych i wieżą (poza granicami mpzp) - jako rekreacyjnego aneksu użytkowania ciągu pieszego ul. Sienkiewicza wzdłuż centrum handlowego „Solaris”, zawierające mało dziś czytelną linię murów obronnych. Wnętrze to odpowiednim ukształtowaniem miejskiego krajobrazu powinno eksponować miejsce po rozebranej Bramie Gosławickiej z rozległym barbakanem, co wzmocni będzie znaczenie i czytelność przestrzenną dzisiejszej ul. Osmańczyka, wprowadzającej ruch w obszar Starego Miasta i Rynku Opola zgodnie z przebiegiem dawnego szlaku handlowego i historycznym wejściem w obszar miasta. (Po badaniach archeologicznych niezbędny projekt zagospodarowania z udziałem archeologa i konserwatora zabytków)



*il.14. widok z wnętrza fosy w stronę centrum handlowego 'Solaris', fot. D. Kłosek-Kozłowska, 2013*



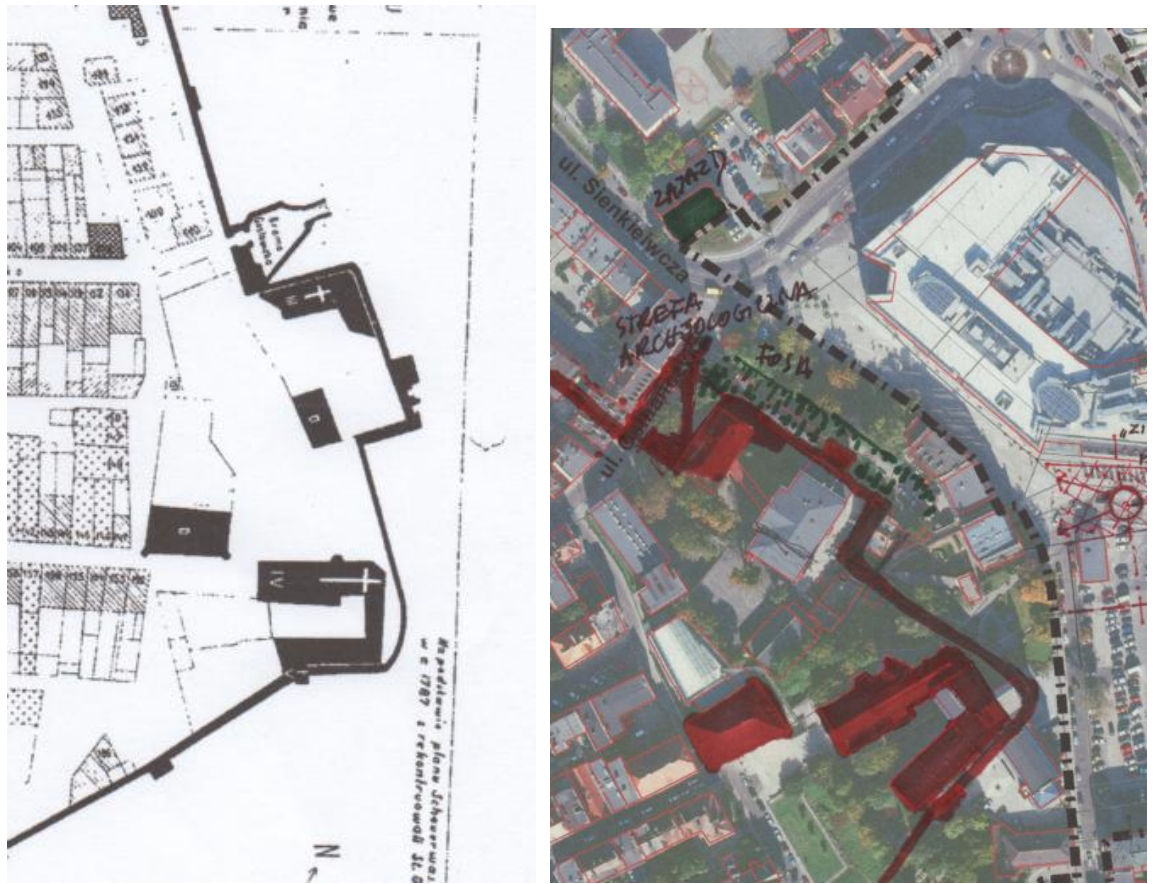
*il.15. wnętrze urbanistyczne d. fosy – widok w stronę strefy archeologicznej przy d. Bramie Gosławickiej  
fot. D. Kłosek-Kozłowska, 2013*



*il. 16. Wnętrze urbanistyczne d. fosy ograniczone od południa przejściem pieszym z figurą Św. Krzysztofa. Zejście do fosy i wgląd z ul z rzeźbą św. Krzysztofa ; fot. D. Kłosek-Kozłowska, 2013*



*il. 17. Wieża zamku górnego w linii murów obronnych z widocznym przejściem przez fosę miejską, fot. D. Kłosek-Kozłowska, 2013.*



il. 18 i 19, Strefa badań archeologicznych przy dawnej Bramie Gosławickiej oraz wewnątrz dawnej fosy miejskiej z zachowanymi relikwiami murów obronnych i wieżą jako rekreacyjny aneks centrum handlowego „Solaris” w ciągu pieszym ul. Sienkiewicza. Wzmocnienie czytelności przestrzennej obszaru Starego Miasta i wejścia w stronę Rynku w miejscu dawnej Bramy. Oprac. Danuta Kłosek-Kozłowska, 2013.

3) – niedocenione w krajobrazie miasta miejsce dawnej Bramy Gosławickiej przy skrzyżowaniu dzisiejszych ulic Osmańczyka, Sienkiewicza i Placu Kopernika (poza mpzp) – ważne z uwagi na cenne stanowisko badań archeologicznych, które powinno być chronione zapisem tekstowym i graficznym planu. Archeologia tego miejsca, to niewykorzystany jeszcze potencjał dziedzictwa w kształtowaniu ważnego fragmentu przestrzeni miasta.

Badania archeologiczne przy nieistniejącej dziś bramie powinny być inspiracją dla niebanalnej aranżacji przestrzeni publicznej przy dawnym wjeździe do miasta. Wyniki badań przy bramie włączone w zachowane fragmenty murów obronnych, uczynią granicę obszaru średniowiecznego Opola. (Do rozwiązań banalnych za to sprawdzonych, należy utrwalenie miejsca bramy w rysunku posadzki ulic, ciągów pieszych; kształtowanie zielenią, światłem itd).



il. 20. kamienice z XIX wieku w pierzei wschodniej Placu Kopernika – sugerowana w opracowaniu linia zabudowy pierzei północnej Placu (pomiędzy budynkiem nowym i dawnym), fot. D. Kłosek-Kozłowska, 2013

4) - zabudowa z XIX w o wartościach kulturowych, zwłaszcza tworząca południową fasadę Placu Kopernika, której użytkowe partery (poza granicą mpzp) powinny być włączone do funkcjonalnego wzbogacenia przestrzeni Placu Kopernika. (W *Studium historyczno-urbanistycznym Opola z roku 1990* na s.103 czytamy, że owe „...budynki jako rekonstrukcje nie posiadają żadnych wartości historycznych” z czym trudno się zgodzić.

### **Rozbudowa centrum handlowego - Solaris**

W zdefiniowanym środowisku kulturowym, jakim jest historyczna przestrzeń miasta, obiekty nowe i nowe przekształcenia muszą nie tylko dobrze wpisywać się w istniejący kontekst i relacje przestrzenne. Przede wszystkim powinny wносить wartości nowe, współczesne, wzbogacające przestrzeń i strukturę dzisiejszego miasta. Jest to niezwykle ważny aspekt kreacyjnej roli dziedzictwa w rozwiązaniach urbanistycznych, stąd w opinii na temat zapisów mpzp „Plac Kopernika - ul, Studzienna w Opolu” sugerowany jest pomysł stworzenia



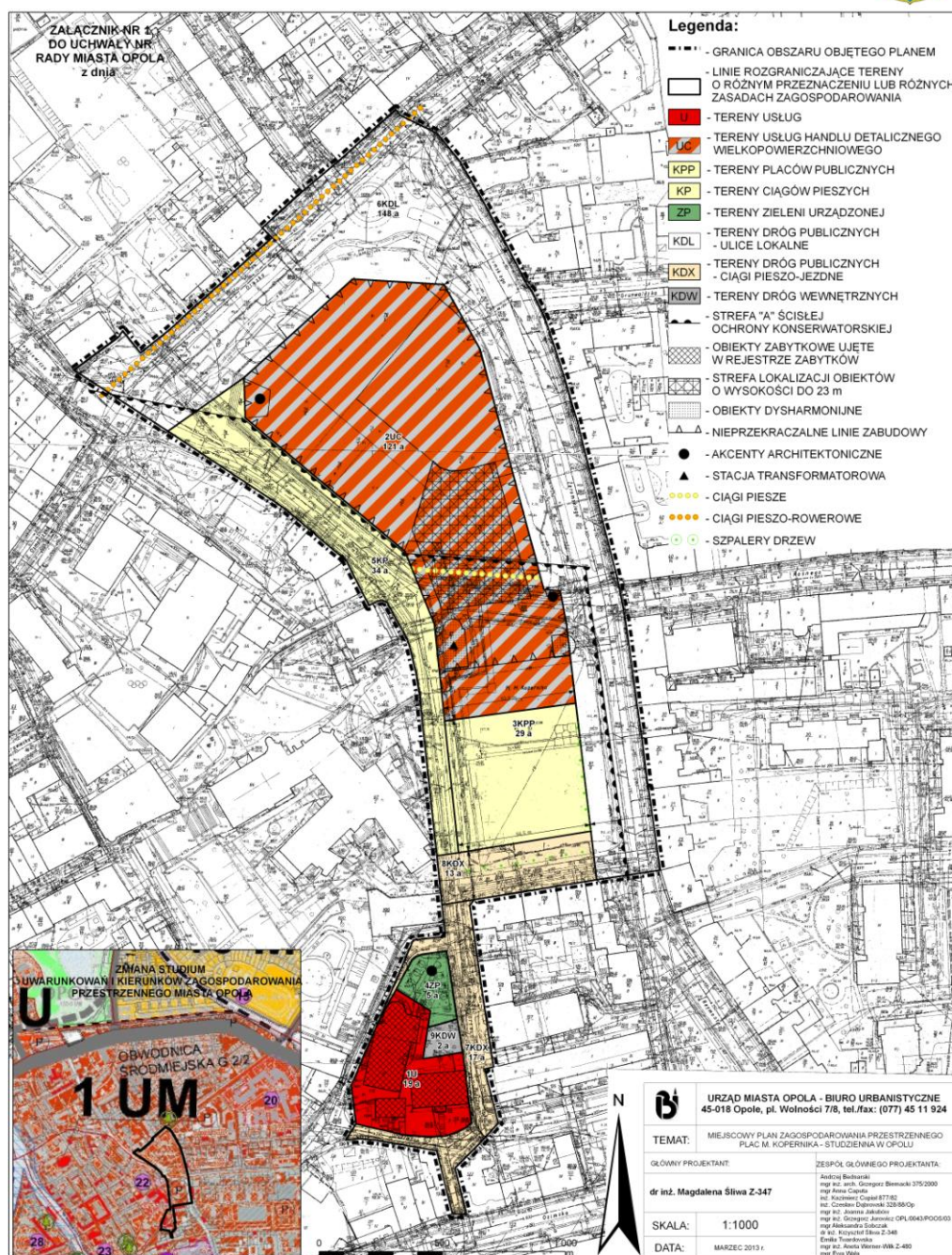
„zimowego placu miejskiego” wewnątrz rozbudowanego centrum handlowego „Solaris”, z którego otwierać się będą widoki do wnętrz ulic o wyjątkowym charakterze i wartości. Rozbudowa centrum handlowego „Solaris” jest bowiem okazją do ostatecznego zdefiniowania kształtu Placu Kopernika w Opolu – decyzją docelowego porządkowania Placu oraz przestrzeni publicznych w tej części miasta.

Na określenie zasięgu rozbudowy centrum handlowego „Solaris” w głąb dzisiejszego placu parkingowego decydujący wpływ powinna mieć ocena zachowania wartości kompozycyjnej i detalu fasad historycznej zabudowy po wschodniej stronie Placu Kopernika. Jak słusznie zauważył w swojej opinii profesor Andrzej Kadłuczka, linia rozdzielająca zabudowę w obowiązującym planie miejscowym „została wyznaczona doraźnie w oparciu o wówczas aktualne założenia inwestycji zawarte w koncepcji architektonicznej i programie funkcjonalno-przestrzennym, a nie w oparciu o przesłanki urbanistyczne optymalnego kształtowania wnętrza Placu Kopernika położonego w ścisłym centrum miasta”. Nadszedł zatem czas, na zdefiniowanie ostatecznego kształtu Placu Kopernika w Opolu, wyznaczenie jego pierzei, czas na docelowe porządkowanie przestrzenne uwzględniające zachowane wartości dziedzictwa. Jak wykazały analizy kartograficzne dotychczasowej fazy użytkowania Placu nadawały mu przypadkowy kształt (targowisko obok zespołu budynków browaru, parking dla centrum handlowego „Solaris”) Pora zatem, by parking zszedł pod ziemię, oddając miejsce placu mieszkańcom.

#### Obowiązująca linia zabudowy.

Zasięg terenu pod rozbudowę centrum „Solaris” (obszar zakreskowany w mpzp „Plac Kopernika – ul. Studzienna w Opolu”) jest prawidłowy i gdyby nie licznie zgłaszane uwagi, nie istniałaby potrzeba wycofywania części naziemnej obiektu do oznaczonej w planie „nieprzekraczalnej linii zabudowy” zwłaszcza, że na styku starej i nowej części „Solaris” oczekujemy rozszerzenia przestrzeni publicznej o nową przekrytą część. Rozbudowa centrum „Solaris” stworzyć powinna północną pierzeję Placu Kopernika, utrzymując nadal prostokątny, choć mniej wydłużony jego kształt, która wraz z pierzeją wschodnią wzdłuż ulic Zeromskiego-Reymonta i pierzeją południową wzdłuż ul. Kopernika stworzy harmonijną całość – stałe elementy w zmieniającej się rzeczywistości.

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PLAC M. KOPERNIKA - ULICA STUZIENNA W OPOLU



Projekt rozbudowy centrum „Solaris” znany z wizualizacji zamieszczonej w internecie, zakładający dodanie do istniejącego budynku centralnie ukształtowanej bryły „pod kopułą” jest niewłaściwy. Nie definiuje kształtu placu, pozwalając na rozlewanie się przestrzeni publicznej w strefie komunikacji.

Pierzeje wschodnią i południową Placu Kopernika powinny stworzyć ciągi XIX-wiecznych kamienic o dobrze zachowanym, bogatym wystroju elewacji. Uzyskamy w ten sposób optymalny kształt oraz wyraz przestrzenny Placu Kopernika będzie również skalą dostosowany do struktury urbanistycznej całego miasta.



*Proponowany koloryt nowej elewacji Solaris od strony Placu Kopernika*

#### Materiały i gabaryt budynku, wyposażenie Placu

Zagadnienia te zostały dobrze sformułowane w planie przez WKZ. Należy zwrócić uwagę, 1) by piętro techniczne nowej części budynku „Solaris” było dobrze ukryte, 2) by była w niej możliwość urządzenia tarasu widokowego o funkcji ogólnodostępnej dla mieszkańców (obniżenie fasady nowej części od strony placu w kontekście wysokości istniejącej zabudowy, jeśli wykażą wizualizacje projektu) 3) by fasada od strony placu miała przewagę ścian: cegła czerwona, cegła jasna.

Należy ponadto zadbać 1) o rysunek posadzki Placu Kopernika oraz materiał z kamienia naturalnego; 2) o zielen, np. podwójny szpaler drzew wzdłuż pierzei wschodniej Placu przedłużony jednym szpalerem wzdłuż wschodniej fasady „Solaris” - ul. Żeromskiego (jak próby porządkowania Placu w pocz. XX wieku pokazane na ówczesnych widokówkach

miasta ; 3) o oświetlenie niskie, punktowe w posadzce placu (np. o nieregularnym układzie „jak rozgwieżdżone niebo”, co będzie czytelne z tarasu widokowego i z wnętrza budynku „Solaris”, a także zgodne z „duchem miejsca”.



il. Opatów, Plac Kopernika, widok na nieistniejący zespół browaru

### **Uzgodnienia konserwatorskie WKZ**

W procedurze tworzenia prawa miejscowego dla obszaru o wysokich wartościach kulturowych udział konserwatora zabytków jest niezbędny

WKZ wprowadził uzgodnienia zmian do planu pismem z 26 października 2012 r. gdzie określił te same warunki, co w postanowieniu uzgadniającym plan poprzedni - nadal obowiązujący. W sytuacji proponowanych opinii niewielkich korekt rozwiązań przestrzennych, tj. propozycji rozbudowy centrum handlowego Solaris w stronę Placu Kopernika oraz ostatecznego ukształtowania placu WKZ powinien raz jeszcze wypowiedzieć się w sprawie<sup>5</sup>. Zgodnie z art. 27. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: *Zmiana studium lub planu miejscowego następuje w takim trybie, w jakim są one uchwalane.*

Warto podkreślić, że pomimo dostarczenia uzgodnień WKZ po 14 dniowym terminie, który przewiduje ustawa, zostały one uwzględnione w planie. Przewodniczący Rady Miasta

---

<sup>5</sup> Do braku uzgodnienia z Miejskim Zarządem Dróg w Opatowie, który także w postanowieniu uzgadniającym określił warunki zgodnie z kompetencją oraz innych instytucji – Miejskiego Zarządu Dróg – opiniodawca nie odnosi się.

słusznie zauważa, że oprócz konsultacji na każdym etapie tworzenia planu, istnieje obowiązek, by podczas jego wyłożenia do publicznego wglądu, po raz kolejny mogły się również wypowiedzieć wszystkie zainteresowane instytucje.

W Wykazie uzgodnień do projektu zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Plac Kopernika – ul. Studzienna w Opolu” pod datą 06.11.2012 WKZ dopomina się wpisania do ustaleń treści planu wymogu opracowania „studium widokowo-krajobrazowego i analiz dotyczących przyszłej inwestycji.” Jak wykazano wcześniej, tego typu opracowanie studialne wykonane być powinno wyprzedzająco, przed planem i z uwagi na *meritum*, wymagające wiedzy historycznej i przygotowania profesjonalnego powinno być obowiązkiem urzędu konserwatora zabytków wobec miejscowego planu. Jedynie wnioski z takiego opracowania, proponujące zasady ochrony i kształtowania publicznych przestrzeni zgodne z kontynuacją rozwoju historycznych struktur miasta, powinny być zapisane w planie, jako oficjalne stanowisko konserwatora zabytków. Niniejsza opinia stara się analityczną lukę wypełnić, proponując zarówno zasady kształtowania przestrzeni Placu Kopernika jak i zasady rozbudowy centrum handlowego Solaris”, zgodnie z historycznym rozwojem przestrzennym miasta Opola.

Warto także rozważyć, czy w zmianach do mpzp Plac Kopernika – ul. Studzienna w Opolu” wszystkie warunki określone przez WKZ do wcześniejszej i nadal obowiązującej wersji planu miejscowego są wciąż aktualne? Całkowicie niezrozumiałą jest np. przebieg „strefy A” ochrony konserwatorskiej oznaczony na rysunku planu. Podobnie niezrozumiała jest też nazwa strefy – „ściślej ochrony konserwatorskiej” .

W ochronie dziedzictwa miast dawno zrezygnowano ze strefowania struktury miasta sugerującego „wyłączne kompetencje” organu na rzecz formułowania zasad ochrony i kształtowania krajobrazu miasta zgodnie z ideą kontynuacji rozwoju historycznego. Zapisy planu służą bowiem nie tylko projektantom. Muszą być zrozumiałe dla mieszkańców, jeżeli chcemy, by aktywnie i świadomie uczestniczyli w procesie powstawania planu. Przestrzeń miasta jest dobrem publicznym i jedynie pewien fragment różnorodnych uprawnień powierza się specjalistom.

W sytuacji zgody WKZ na proponowany sposób kształtowania przestrzeni Placu Kopernika w Opolu słuszne pozostają uwagi wniesione przez WKZ do planu dotyczące odpowiednich uzupełnień do Kart terenów objętych planem.

### **Potrzeba zmian do planu, spójność planu i Studium**

Teren, na którym zostały zaproponowane zmiany do planu miejscowego uchwalonego w roku 2007 został wskazany w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Opola jako obszar lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>. Istnieje zatem dla tego obszaru obowiązek opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z określeniem granic terenu przeznaczonego pod budowę obiektów wielkopowierzchniowych oraz określenie granic inwestycji celu publicznego.

Proponowane przeznaczenie terenów zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Plac Kopernika – ul. Studzienna w Opolu” jest spójne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Opola

Danuta Kłosek-Kozłowska

Warszawa, czerwiec / lipiec 2013

