



PP/4681749

ul. Władysława Łokietka 11, 50-243 Wrocław
tel. (71) 322 02 83, (71) 395 80 10



52698709

dwkz@dwkz.pl
ePUAP: /dwkz/skrytka
<http://wosoz.ibip.wroc.pl/public/>



Wrocław, 15 kwietnia 2025 r.

WZN.5150.89.2025.SCH

POSTANOWIENIE nr 445 / 2025

Działając na podstawie art. 18 ust. 1 i ust. 2 pkt 3, art. 20, art. 89 pkt 2 i art. 91 ust. 4 pkt 4, ustawy dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r., poz. 1292, ze zm.), art. 17 pkt 6 lit. b, art. 24 ust. 1 i art. 25 ust. 1 w zw. z art. 15 ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130, ze zm.), w zw. z art. 106 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r., poz. 572, ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku Dyrektora Departamentu Urbanistyki i Architektury w Urzędzie Miejskim Wrocławia, pismo symbol: WPL-DPP1.6721.3.2024, z dnia 14.03.2025 r., (wpl. 17.03.2025 r.), Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków,

odmawia uzgodnienia

projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 824 w rejonie ulicy Bartłomieja Strachowskiego we Wrocławiu, składającego się z:

1. Części graficznej, która stanowi załącznik nr 1 do niniejszego postanowienia,
 2. Części tekstowej stanowiącej załącznik nr 2 do niniejszego postanowienia i uzasadnienia,
- oraz ustala warunki na jakich uzgodnienie planu może nastąpić:

W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego:

1. Na załączniku graficznym oraz w tekście uchwały należy wyznaczyć strefę „A” ochrony konserwatorskiej obejmującą kościół parafialny pw. Wniebowzięcia Najświętszej Marii Panny, wpisany do rejestru zabytków decyzją z dnia 30.12.1970, pod nr A/5337/200, wraz z cmentarzem i otoczeniem w obrębie ulicy Parafialnej, Pszczelarskiej i Strachowskiego i oznaczyć na załączniku graficznym;
2. Na załączniku graficznym oraz w tekście uchwały należy wyznaczyć strefę „B” ochrony konserwatorskiej tożsamą z granicami fragmentu historycznego układu urbanistycznego dawnej wsi Ołtaszyn ujętego w gminnej ewidencji zabytków i oznaczyć ją na załączniku graficznym;
3. Na załączniku graficznym w legendzie do rysunku należy usunąć zapis dotyczący nazwy strefy „*nawierzchnia do specjalnego opracowania*” i wprowadzić zapis: „*granitowa nawierzchnia brukowa*”;
4. W tekście uchwały w §3 ust. 2, pkt 11) należy skorygować ustalenia z „*nawierzchni do specjalnego opracowania*” na „*granitową nawierzchnię brukową*”;
5. W tekście uchwały w §6, ust. 4 należy wprowadzić zapis „*granitowa nawierzchnia brukowa*” jako element układu przestrzennego osiedla Ołtaszyn podlegający ochronie konserwatorskiej;
6. W tekście uchwały należy skorygować ustalenia dla jednostki oznaczonej symbolem **1KDD**:
 - Należy skorygować zapis dla ust. 2 pkt. 6: należy wprowadzić ochronę granitowej nawierzchni brukowej, poprzez jej zachowanie w historycznym kształcie i opracowaniu;
 - Należy usunąć zapisy o jednorodnym kształtowaniu posadzki i obowiązującej nawierzchni przyjaznej dla poruszania się osób ze szczególnymi potrzebami;
7. W tekście uchwały należy skorygować zapisy dla jednostki **1MNW-U**:
 - W §16 ust. 3 pkt 5), ppkt a), należy obniżyć dopuszczalną wysokość zabudowy do 9 m;
8. W tekście uchwały należy skorygować zapisy dla jednostki **1UZ-UK**:
 - W ust. 3 pkt. 4) należy usunąć zapis o przeszkleniu na co najmniej 50% sumy powierzchni wszystkich elewacji budynku;

- W ust. 3 pkt 5 ppkt a) należy usunąć zapis o możliwości wprowadzenia zabudowy poza wydzieleniem wewnętrznym (A);
 - W ust. 3 pkt 6 ppkt a) należy usunąć zapis o kątach dachów dla budynków poza wydzieleniem wewnętrznym (A);
 - W ust. 3 pkt 6 ppkt b) należy wprowadzić zapis: kąt nachylenia dachu dla wydzielenia wewnętrznego (A) nie może być mniejszy niż 35° i większy niż 45°;
 - W ust. 3 pkt. 11) należy usunąć zapis o „*nawierzchni do specjalnego opracowania*” i wprowadzić zapis o „*granitowej nawierzchni brukowej*” oraz wprowadzić ochronę historycznej nawierzchni, poprzez jej zachowanie w historycznym kształcie i opracowaniu;
 - W ust. 3 pkt 11) należy usunąć ppkt. a) i b);
9. W tekście uchwały należy skorygować zapisy dla jednostek **1ZP i 2ZP**:
- W §25 ust. 2 pkt 1) należy usunąć zapis dopuszczający możliwość wprowadzenia do obszaru zieleni zabudowy w postaci budowli nieprzekrytych dachem;
 - Należy wprowadzić zakaz zabudowy do jednostek 1ZP i 2ZP.

UZASADNIENIE

Pismem z dnia 14.03.2025 r. (data wpływu: 17.03.2025 r.) znak: WPL-DPP1.6721.3.2024 Dyrektor Departamentu Urbanistyki i Architektury, działający na podstawie upoważnienia Prezydenta Wrocławia, przedłożył Dolnośląskiemu Konserwatorowi Zabytków (dalej: DWKZ) do uzgodnienia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (dalej: mpzp) nr 824 w rejonie ulicy Bartłomieja Strachowskiego wraz z uzasadnieniem, rysunkiem planu i prognozą oddziaływania na środowisko, do którego przystąpiono w trybie art. 17 pkt 6 lit. b, art. 24 ust. 1 i art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalając 14-dniowy termin na dokonanie uzgodnienia.

Pismem z dnia 26.03.2025 r. znak: WZN.5150.89.2025.SCH, DWKZ zwrócił się do Dyrektora Departamentu Urbanistyki i Architektury z prośbą o zmianę terminu załatwienia sprawy, wskazując termin uzgodnienia na 16.04.2025 r.

Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków w związku z zawiadomieniem z dnia 03.06.2024 r. Urzędu Miejskiego Wrocławia o przystąpieniu do sporządzenia ww. mpzp sformułował pismem z dnia 24.06.2024 r. wnioski i uwarunkowania konserwatorskie dla przedmiotowego obszaru, podając wymogi wynikające z takiej lokalizacji, między innymi konieczność wprowadzenia stref ochrony konserwatorskiej czy ochrony historycznego układu ruralistycznego, jego elementów i ekspozycji.

Kompetencje organu ochrony zabytków dla tego obszaru wynikają z faktu, że obszar objęty zapisami miejscowego planu znajduje się na terenie historycznego układu przestrzennego dawnej wsi Oltaszyn, ujętego w gminnej ewidencji zabytków prowadzonej na podstawie Zarządzenia Prezydenta Wrocławia nr 12549/2014 z dnia 24.11.2014 r. Na ww. obszarze znajdują się ponadto obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków (Dom Sióstr św. Elżbiety, budynki przy ul. Strachowskiego 6 i 14).

W myśl art. 3 pkt 12, dzielnica Oltaszyn w granicach określonych w karcie adresowej, wyżej cytowanej ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami historyczny układ urbanistyczny to przestrzenne założenie miejskie zawierające zespoły budowlane, pojedyncze budynki i formy zaprojektowanej zieleni, rozmieszczone w układzie historycznych podziałów własnościowych i funkcjonalnych, w tym sieci dróg.

W myśl art. 3 pkt 1 obiekty budowlane na terenie obszaru, ujęte w gminnej ewidencji zabytków oraz wpisane do rejestru zabytków, spełniają definicję zabytku rozumianego jako nieruchomość lub rzecz ruchomą, ich części lub zespoły, będące dziełem człowieka lub związane z jego działalnością i stanowiące świadectwo minionej epoki bądź zdarzenia, których zachowanie leży w interesie społecznym ze względu na posiadaną wartość historyczną, artystyczną lub naukową.

Ochrona historycznego układu urbanistycznego ma na celu trwałe zachowanie jego rozplanowania, kompozycji przestrzennej oraz gabarytów budynków rzutujących na sylwetę układu. Oznacza to między innymi zachowanie w niezmienionym kształcie rozplanowania placów i ulic, ich przebiegu, szerokości, przekroju i opracowania, układu i sposobu zagospodarowania poszczególnych parceli, a także zachowanie gabarytów obiektów, linii zabudowy oraz proporcji wysokościowych

obiektów architektonicznych i rozwiązań formalnych kształtujących sylwetę całego układu oraz krajobrazu kulturowego rejonu ulicy Strachowskiego i Pszczelarskiej.

Wnioski konserwatorskie w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego z dnia 24.06.2024 r. wskazywały na konieczność uwzględnienia w procesie planistycznym takich rozwiązań formalno-przestrzennych, które nie spowodują degradacji wartości układu urbanistycznego dawnej wsi Oltaszyn, które w okresie powojennym przerodziło się w dzielnicę podmiejską. Zasygnalizowano, że działania inwestycyjne przy zabudowie powinny być zharmonizowane z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, gęstości zabudowy, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu oraz użytych materiałów wykończeniowych, a także, bezwzględnego zachowania elementów dawnego układu przestrzennego tj. rozplanowania, sieci dróg (w tym ich historycznego opracowania), kształtu zewnętrznego zabudowy oraz jej powiązania z zielenią i krajobrazem kulturowym.

Historia dawnej wsi Oltaszyn sięga XIII wieku. Obecna dzielnica (daw. *Oltaschin*, *Herzogshufen*) pierwotnie funkcjonowała jako wieś lokowana ok. 1204 r. na prawie niemieckim przez ks. Henryka Brodatego i została ofiarowana klasztorowi Kanoników Regularnych na Piasku jako uposażenie. Dzielnica zachowała w stanie niemalże niezmienionym do czasów obecnych, swój charakterystyczny owalnicowy, dwurzędowy układ, typowy dla wsi o metryce średniowiecznej. Dwie główne ulice: Pszczelarska i Strachowskiego okalają dawne nawsie wykazujące cechy przestrzeni publicznej, zamkniętej od zachodu zabudową użytkową (budynkiem dawnej kuźni), a od wschodu zespołem sakralnym (gotycki kościół Wniebowzięcia NMP przy ul. Parafialnej wraz z cmentarzem). Obszar objęty zapisami mpzp nr 824, należy do najstarszej z trzech jednostek osadniczych dawnego Oltaszyna, włączonego do granic Wrocławia w ramach dzielnicy Krzyki w 1951 roku.

Rozpatrując przedłożony do uzgodnienia projekt miejscowego planu stwierdzono, że plan ten nie spełnia wymogu art. 15 ust. 2 pkt 4 wyżej cytowanej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. nie zawiera w całości wnoszonych przez tut. organ wniosków, dotyczących zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i kształtowania ład przestrzennego, w szczególności w odniesieniu do planowanego nowego zagospodarowania części terenów w zabytkowym obszarze, które w proponowanym zakresie i formie negatywnie rzutują na zachowanie historycznego środowiska kulturowego i walory chronionego krajobrazu.

Organ konserwatorski po analizie przedłożonych materiałów stwierdził, co następuje:

- zapisy planu umożliwiają usunięcie historycznej nawierzchni ulicy Pszczelarskiej, która stanowi unikatowy obecnie relikw historycznego sposobu opracowywania dróg w dawnych ośrodkach wiejskich i jako element składowy historycznego układu ruralistycznego osiedla podlega ochronie konserwatorskiej. Naturalny, kamienny materiał nawierzchni nadaje autentycznego charakteru, którego utrata spowoduje degradację walorów historyczno-kulturowych zachowanego układu przestrzennego dawnej wsi Oltaszyn.
- umożliwia ponadto wprowadzenie w obrębie wnętrza nawsia budowli nieprzekrytych dachem do wysokości 5 m, bez doprecyzowania ich typu, co mogłoby skutkować wprowadzeniem do strefy zieleni urządzonej np. masztów lub wielkopowierzchniowych banerów reklamowych,
- zakłada również wprowadzenie nowej zabudowy w formach niehistorycznych i nienawiązujących do zabytkowych objętych ochroną konserwatorską budynków, o zachowanych cechach i walorach architektonicznych.

Rozpatrując przedstawiony do uzgodnienia projekt miejscowego planu stwierdzono, że plan ten nie spełnia wymogu art. 15 cyt. ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. nie uwzględnia w pełni uwarunkowań konserwatorskich wnoszonych przez organ ochrony zabytków, przede wszystkim dotyczących ochrony krajobrazu kulturowego. Proponowane w projekcie zasady ochrony dziedzictwa kulturowego nie odpowiadają powyższemu celowi ochrony konserwatorskiej.

Przedstawiony do uzgodnienia projekt planu narusza zasady ochrony zabytków.

Z tego powodu orzeczono jak na wstępie.

Dolnośląski
Wojewódzki Konserwator Zabytków
Daniel Gibski

Otrzymują:

1. Urząd Miejski Wrocławia, Wydział Planowania Przestrzennego
2. a/a Wrocław, ul. Pszczelarska

SCH

spełniono obowiązek wynikający z RODO

Sprawę prowadzi Inspektor Wydziału Zabytków Nieruchomych – Sylwia Chudzik, tel. 071 395 80 25 (w godz. 9:00-12:00), s.chudzik@dwkz.pl

Załącznik nr 14

do Polityki Bezpieczeństwa Informacji

w Wojewódzkim Urzędzie Ochrony Zabytków we Wrocławiu

Klauzula Informacyjna o przetwarzaniu danych osobowych

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 ogólnego rozporządzenia o ochronie danych Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. (dalej RODO) informujemy, że:

1. Administratorem danych osobowych jest Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków z siedzibą we Wrocławiu (50-243) przy ul. Łokietka 11, z którym można nawiązać kontakt:
 - A. osobiście, poprzez umówienie wizyty;
 - B. telefonicznie pod nr 71 343 65 01
 - C. mailowo: dwkz@dwkz.pl
 - D. korespondencyjnie: Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków, ul. Łokietka 11, 50-243 Wrocław.
 - E. za pomocą korespondencji elektronicznej: ePUAP /dwkz/skrytka lub za pomocą systemu e-doreczeń: AE:PL-97577-19299-IRUIH-22
2. W sprawach związanych z danymi osobowymi można kontaktować się z inspektorem ochrony danych w Wojewódzkim Urzędzie Ochrony Zabytków we Wrocławiu:

Inspektor: Mateusz Adamczyk
Tel: 71 395 80 05
Adres e-mail: iod@dwkz.pl
- lub w siedzibie urzędu: Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków we Wrocławiu, ul. Łokietka 11, 50-243 Wrocław.
3. Administrator gromadzi dane osobowe w celu realizacji zadań wynikających z obowiązującego prawa, w szczególności ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami na podstawie art. 6 ust. 1 lit e RODO w celu przeprowadzenia postępowania administracyjnego. W związku z powyższym dane gromadzone dane osobowe mogą być przekazywane:
 - A. podmiotom upoważnionym na podstawie obowiązujących przepisów prawa (np. Sądy, prokuratura, jednostki policji etc.);
 - B. podmioty, które przetwarzają dane na podstawie zawartej przez Administratora umowy o przetwarzanie danych osobowych (np. kancelarie adwokackie reprezentujące Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, firmy informatyczne sprawujące nadzór nad siecią informatyczną, w której zapisane są gromadzone dane etc.)
4. Podanie danych osobowych jest dobrowolne, jednakże niepodanie danych niezbędnych do przeprowadzenia postępowania administracyjnego, m.in. takich jak imię, nazwisko, adres do korespondencji, w szczególnych sytuacjach nr PESEL może spowodować odmowę wszczęcia postępowania, wskutek braku możliwości ustalenia i identyfikacji strony postępowania administracyjnego w rozumieniu art. 28 kodeksu postępowania administracyjnego. Powyższe nie dotyczy jeżeli przepis obowiązującego prawa nakłada na stronę obowiązek wskazania określonych w danym przepisie prawnym danych identyfikujących tą osobę.
5. Zebrane dane nie będą przekazywane do Państw trzecich.
6. Dane osobowe będą przetwarzane przez okres niezbędny do realizacji wskazanego w pkt 3 celu przetwarzania, w tym również obowiązku archiwizacyjnego wynikającego z odrębnych ustaw i innych przepisów prawa.
7. Każdy, kogo dane osobowe są przetwarzane przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, ma prawo do:
 - A. dostępu do treści zgromadzonych danych;
 - B. sprostowania danych;
 - D. ograniczenia przetwarzania danych;
 - E. przenoszenia danych;
 - F. wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania danych.
8. Zgromadzone dane osobowe nie będą poddawane zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji, w tym również profilowaniu.
9. Każdy, kto uważa, że jego dane są przetwarzane w sposób nieprawidłowy ma prawo złożenia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, ul. Stawki 2, 00-193 Warszawa, tel. 606-950-000