

DOLNOŚLĄSKI WOJEWÓDZKI
KONSERWATOR ZABYTKÓW



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

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



WZN.5150.80.2025.JM
RKP-41421/2025

Wrocław, dnia 1 września 2025 r.

POSTANOWIENIE nr 1279 / 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 (Dz.U.2024 poz.1292 t.j.), art. 17 pkt 6 lit. b, art. 24 ust. 1 i art. 25 ust. 1w zw. z art. 15 ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2024, poz.1130 zm.), w zw. z art. 106 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572 z późn.zm.) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 13.08.2025 r. Dyrektora Wydziału Architektury i Zabytków w Urzędzie Miejskim Wrocławia (pismo symbol WPL-DPP1.6721.1.2025 (data wpływu: 18.08.2025 r.)

odmawiam uzgodnienia

projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 857 w rejonie ulic Podwale i Traugutta we Wrocławiu

1. części graficznej, która stanowi załącznik nr 1 do niniejszego postanowienia,
2. części tekstowej stanowiącej załącznik nr 2 do niniejszego postanowienia i uzasadnienie oraz ustalę warunki, na jakich uzgodnienie tego planu może nastąpić.

I. W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego:

- §12 ust. 3 pkt. 6 powinien zostać skorygowany w następujący sposób: wysokość zabudowy dla budynków nie może być większa niż:
 - a) 22 m zamiast projektowanych 26 m w wydzieleniu wewnętrznym (A)
 - b) 22 m zamiast projektowanych 30 m w wydzieleniu wewnętrznym (C);
- Obowiązujące oraz nieprzekraczalne linie zabudowy dla wydziałów (A), (B) oraz (C) powinny zostać wyrysowane na rysunku planu w sposób umożliwiający zaprojektowanie zabudowy, której elewacja od strony ul. Podwale znajdowałaby się w identycznej odległości od krawędzi jezdni ulicy, jak budynek mieszkalny o nr adresowym ul. Podwale 79;

Nałożenie ww. warunków wynika z: art. 4 pkt 6, art. 6 ust. 1 pkt 1 i 3, art.19 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. 2024 r. poz. 1292 ze zm.).

UZASADNIENIE

Dyrektor Wydziału Architektury i Zabytków, działając na podstawie Upoważnienia Prezydenta Wrocławia, w Urzędzie Miejskim Wrocławia pismem z dnia 13.08.2025 r. znak: WPL-DPP1.6721.1.2025, (data wpływu: 18.08.2025 r.) przedłożył Dolnośląskiemu Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków do uzgodnienia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (dalej: mpzp) nr 857 w rejonie ulic Podwale i Traugutta we Wrocławiu wraz z uzasadnieniem 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 (tj. Dz.U. z 2024 r., poz. 1130), ustalając 14-dniowy termin na dokonanie uzgodnienia.

Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków w związku z zawiadomieniem z dnia 18.02.2025 r. (data wpływu 24.02.2025 r.) Urzędu Miejskiego Wrocławia o przystąpieniu do sporządzenia ww. mpzp sformułował pismem z dnia 17.03.2025 r. wnioski i uwarunkowania konserwatorskie dla przedmiotowego obszaru.

W oparciu o obowiązujący mpzp dla przedmiotowego obszaru wydana została przez DWKZ wydana decyzja nr 2510/2024 z dnia 23.08.2024 r. zmieniona decyzją nr 69/2025 z dnia 8.01.2025 r. stanowiąca pozwolenie konserwatorskie prowadzenie robót budowlanych przy zabytku polegających na remoncie, przebudowie i rozbudowie budynku biurowego wraz ze zmianą sposobu jego użytkowania, wykonaniem infrastruktury technicznej oraz zagospodarowaniem terenu znajdującego się w granicach dz. nr ewid. 2/1 i 2/2 AR-5 obr. Południe we Wrocławiu. Decyzje te do chwili obecnej pozostają w obiegu prawnym.

Kompetencje organu ochrony zabytków dla tego obszaru wynikają z faktu, że całość obszaru objętego zapisami miejscowego planu znajduje się na terenie historycznego układu urbanistycznego Przedmieścia Oławskiego, wpisanego do rejestru zabytków pod nr 538/A/05 dec. z dnia 20.06.2005 r.

Wnioski konserwatorskie w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego z dnia 17.03.2025 r. wskazywały na konieczność uwzględnienia w procesie planistycznym takich rozwiązań formalno-przestrzennych, które nie spowodują degradacji wartości historycznego układu urbanistycznego. Zasygnalizowano, że priorytetem przy określaniu dopuszczalnych parametrów dla zabudowy, która miałaby uzupełnić w obszarze przedmiotowego planu miejsca po nieistniejącej zabudowie powstałej w XIX w. powinna harmonijnie wpisywać się sąsiadującą zabudowę historyczną przede wszystkim poprzez dopasowanie się gabarytami, które nie będą dominować nad historycznym otoczeniem oraz budynkiem biurowym „ZREMB”, który ukształtowany został w latach 60 XX w. na dominantę architektoniczną w obrębie skrzyżowania ul. Podwale oraz Traugutta.

Teren w którego granicach projektowany jest przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego znajduje się w północno-zachodniej części Przedmieścia Oławskiego we Wrocławiu, wpisanego do rejestru zabytków pod nr 538/A/05 dec. z dnia 20.06.2005 r.

Historyczny układ urbanistyczny Przedmieścia Oławskiego w myśl art. 3 pkt 12 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami spełnia definicję historycznego układu urbanistycznego, czyli przestrzennego założenia miejskiego, zawierającego zespoły budowlane, pojedyncze budynki i formy zaprojektowanej zieleni, rozmieszczone w układzie historycznych podziałów własnościowych i funkcjonalnych, w tym ulic lub sieci dróg. Ochronie konserwatorskiej podlega jego zasadnicze rozplanowanie przestrzenne i funkcjonalne,

historyczna parcelacja, sposób zagospodarowania i intensywność zabudowy działek oraz architektoniczny charakter zwartej, kwartałowej zabudowy składającej się głównie z kamienic czynszowych z przełomu XIX i XX w. Należy także dążyć do utrzymania jednorodności historycznej zabudowy poprzez zachowanie gabarytów, skali, proporcji wysokościowych, a w przypadku historycznej zabudowy do zachowania oryginalnej formy architektonicznej. Za cechę charakterystyczną Przedmieścia Oławskiego należy uznać zwartą zabudowę pierzejową tworzących regularne kwartały kamienic czynszowych, które powstawały od połowy XIX w. do końca 1 poł. XX w.

Pomimo iż w rejonie skrzyżowania dzisiejszych ul. Podwale i Traugutta zabudowa wzdłuż głównego traktu Przedmieścia Oławskiego istniała już przed początkiem XIX w., to kształtowanie tej części miasta w formie, która przetrwała do końca II wojny światowej zaczęło się tuż po rozbiórce fortyfikacji miejskich w pierwszej dekadzie XIX w. Rozebrano wtedy znajdującą się w sąsiedztwie Bramę Oławską wraz z murami miejskimi, co niewątpliwie dało impuls do intensywnej zabudowy uwolnionych terenów. Efektem tego procesu było wzniesienie po obu stronach ul. Traugutta na odcinku graniczącym z fosą miejską pierzejowej zabudowy mieszkalno-usługowej o wysokości od 3 do 4 kondygnacji i dachach dwuspadowych lub wielospadowych krytych dachówką ceramiczną, których wysokość oscylowała wokół 20 m. W 1 poł. XIX w. powstała narożna kamienica znajdująca się u zbiegu dzisiejszych ul. Podwale oraz Traugutta, do której przylegały budynki o podobnych gabarytach tworzące pierzeje. Wraz z rozwojem miasta, część budynków w ww. pierzejach została wymieniona na nowsze, o kostiumie architektonicznym odpowiadającym ówczesnej modzie oraz o większej liczbie, zazwyczaj wyższych kondygnacji wraz z wysokim poddaszem przeznaczonym na cele mieszkalne. Pomimo tendencji do zastępowania zabudowy powstałej w 1 poł. XIX w. nową zabudową o większych gabarytach na przełomie XIX i XX w., w rejonie omawianego narożnika, 4 kondygnacyjna narożna kamienica wraz z przylegającymi budynkami znajdującymi się w miejscu obecnego biurowca z lat 60 XX w., przetrwały do 1945 r. W wyniku działań wojennych ww. budynki wraz z wyższym budynkiem znajdującym się pod dzisiejszym nr adresowym Podwale 80 zostały znacząco uszkodzone i rozebrane w latach powojennych. Omawiany teren został częściowo ponownie zabudowany dopiero w latach 1965-1969 r., kiedy to powstał nowoczesny na swoje czasy, wykonany z elementów prefabrykowanych biurowiec przedsiębiorstwa ZREMB. Gabaryty oraz stylistyka biurowca miały w sposób znaczący odróżniać go od sąsiadujących pozostałości zabudowy kamienicznej powstałej w XIX w., co wywnioskować można po wysokości osiągającej w najwyższym punkcie ok. 34 m, punktowym usytuowaniu oraz cofnięciu względem wyznaczonej w XIX w. linii zabudowy. Funkcję dominanty dla obszaru skrzyżowania, przy którym się znajdował podkreślał również fakt odsunięcia jego bryły od narożnika oraz wyraźne odcięcie przestrzenne od istniejących kamienic znajdujących się wzdłuż ul. Podwale.

Obecnie obowiązujący dla przedmiotowego terenu miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został uchwalony Uchwałą nr XX/578/04 Rady Miejskiej Wrocławia w dniu 19.02.2004 r. Z jego zapisów wynika, że obowiązująca linia zabudowy wzdłuż ul. Podwale oraz Traugutta kontynuuje i rekonstruuje linię historyczną, ukształtowaną w XIX w., wprowadzając jedynie ścięcie narożnika przy zbiegu ww. ulic. Dopuszczalna wysokość nowej zabudowy wzdłuż ul. Podwale została określona na przedział 19-21 m. Maksymalna wysokość zabudowy wzdłuż ul. Traugutta w miejscu istniejącego biurowca oraz dalej w kierunku wschodnim określono na 26 m i 8 kondygnacji i stanowi obszar dopuszczalnego podwyższenia zabudowy. W planie zawarto również zapis o konieczności wykreowania dominanty architektonicznej w obrębie narożnika omawianego kwartału, przy zbiegu ul. Podwale i Traugutta. W opinii organu ochrony zabytków, zapisy obowiązującego planu określają ramy dla projektowania nowej

zabudowy na przedmiotowym terenie w sposób, który zachowuje charakterystykę i wartości zabytkowe zwartej zabudowy kamienicznej Przedmieścia Oławskiego oraz dąży do jej rewaloryzacji poprzez wprowadzenie nowej zabudowy dopasowanej do historii zabudowy oraz zachowanych budynków historycznych w najbliższej okolicy. Zapisy ww. planu pozwalają również na podkreślenie formy oraz urbanistyki biurowca ZREMB, które stanowią przykład postrzegania problematyki zabudowy działek po zniszczonych w wyniku działań wojennych budynkach charakterystyczny dla swoich czasów, odznaczający się chęcią z zerwaniem z typowym dla zabudowy XIX w. pierzejowym kształtowaniem kwartałów zabudowy.

Przedłożony do uzgodnienia przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w opinii organu ochrony zabytków w zasadniczy sposób zmienia sposób, w jaki miałyby zostać ukształtowana zabudowa w obrębie tego reprezentacyjnego miejsca Przedmieścia Oławskiego. Z zapisów projektu planu wynika, że rezygnuje się z zamiaru rekonstrukcji historycznie ukształtowanej linii zabudowy wzdłuż ul. Podwale, która stanowiłaby kontynuację linii wyznaczonej przez zachowane budynki znajdujące się obecnie pod nr adresowym Podwale 79 i 78, na rzecz cofnięcia obowiązującej linii zabudowy oraz nieprzekraczalnej linii zabudowy o ok. 3 m w kierunku wschodnim. Ponadto, w obrębie wydzielenia wewnętrznego (C) dopuszcza się wysokość nowej zabudowy do 30 m, co stanowić będzie wartość o ok. 10 m większą, niż wysokość ww. sąsiadujących bud. mieszkalnych. Pomimo iż dla wydzielenia wewnętrznego (B), które miałyby bezpośrednio przylegać do kamienicy o nr adresowym Podwale 79 ustalono maksymalną wysokość zabudowy na 22 m., to w opinii organu, gabaryty zabudowy wykreowanej w granicach projektowanego wydzielenia wewnętrznego (B) w sposób znaczący zdominowałyby sąsiadującą zabudowę historyczną w promieniu ponad 100 m. Niezrozumiały oraz dysharmonizujący zabytkowe otoczenie w opinii organu ochrony zabytków jest również ustalenie dla wydzielenia wew. (A) maksymalne wysokości zabudowy na 26 m, biorąc pod uwagę, że zgodnie z tradycyjnymi zasadami projektowania zabudowy, część budynku znajdująca się w najdalej wysuniętym punkcie na styku ulic najczęściej stanowiła dominantę wysokościową, wg zapisów omawianego projektu mpzp ma być punktem ok. 4 m niższym, rozpatrując wyłącznie maksymalne proponowane wysokości dla zabudowy. W wyniku projektowania wysokości nowej zabudowy w sposób wskazany w omawianym projekcie planu, mogłaby zostać wykreowana nowa dominanta architektoniczna w obrębie niewielkiej przestrzeni zbiegu ul. Traugutta i Podwale, która będzie mogła konkurować o uwagę obserwatora z istniejącym budynkiem biurowym „ZREMB”, którego rola dominanty wysokościowej dla całego obszaru skrzyżowania utrwaliła się przez niemal 60 lat jego istnienia.

Rozpatrując przedstawiony 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 ładu przestrzennego, w szczególności w odniesieniu do planowanego zagospodarowania części terenów w zabytkowym obszarze, które w proponowanym zakresie i formie negatywnie rzutują na zachowanie historycznego środowiska kulturowego i walory chronionego krajobrazu. W opinii organu ochrony zabytków, proponowany sposób uzupełnienia zabudowy dla przedmiotowego obszaru w sposób jednoznacznie negatywnie wpłynie wartości zabytkowe tej części Przedmieścia Oławskiego wprowadzając dysharmonizującą zabudowę o gabarytach wyraźnie większych niż okoliczna zabudowa historyczna typowa dla całego Przedmieścia, a także zniekształci pierwotne założenia urbanistyczne oraz architektoniczne budynku dawnego biurowca przedsiębiorstwa „ZREMB”, jako ukształtowanej w okresie powojennej odbudowy miasta dominanty architektonicznej.

Proponowane rozwiązania, pominięcie wskazanych uwarunkowań oraz błędne w części uwarunkowania negatywnie rzutują na ochronę zachowanego dziedzictwa kulturowego. Zgodnie z art. 4 ust. 6, art. 18 ust. 2 pkt 3 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w powiązaniu z art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w koncepcji, strategiach, analizach, planach i studiach określa się rozwiązania niezbędne dla zapobiegania zagrożeniom dla zabytków oraz zapewnienia im ochrony przy realizacji inwestycji. Wniesienie powyższych ustaleń wskazanych w sentencji postanowienia jest z punktu widzenia konserwatorskiego owym niezbędnym rozwiązaniem. W myśl art. 15 ust 1 i 2 cyt. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu musi być zgodny z przepisami odrębnymi, w tym z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Wobec braku w tekście uchwały ww. zapisów oraz odpowiednich oznaczeń na rysunku planu, a także niekorzystnych dla historycznego układu urbanistycznego należało stwierdzić, iż przedmiotowy projekt planu nie zawiera koniecznych ustaleń dotyczących ochrony zabytków na tym terenie i narusza zasady ochrony zabytków. Organ ochrony zabytków, związany wolą ustawodawcy wyrażoną w przepisie art. 4 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, nie może zatem wyrazić merytorycznej akceptacji dla zaproponowanych rozwiązań.

Wobec powyższego należało odmówić uzgodnienia przedłożonego projektu planu.

Odmowa uzgodnienia przedmiotowego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie niweluje uzyskania w przyszłości akceptacji. Ocena pozytywna będzie możliwa po wprowadzeniu korekt, wskazanych przez organ ochrony zabytków.

Pouczenie: Zgodnie z art. 141 § 2 Kpa na niniejsze postanowienie przysługuje stronom zażalenie, które za moim pośrednictwem w ciągu 7 dni, licząc od daty doręczenia niniejszego pisma, można wnieść do Ministra Kultury, Dziedzictwa Narodowego w Warszawie.

Daniel Gibski

Dolnośląski Wojewódzki

Konserwator Zabytków

[podpisano podpisem kwalifikowanym]

Załączniki:

1. dokumentacja projektowa

Otrzymują:

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

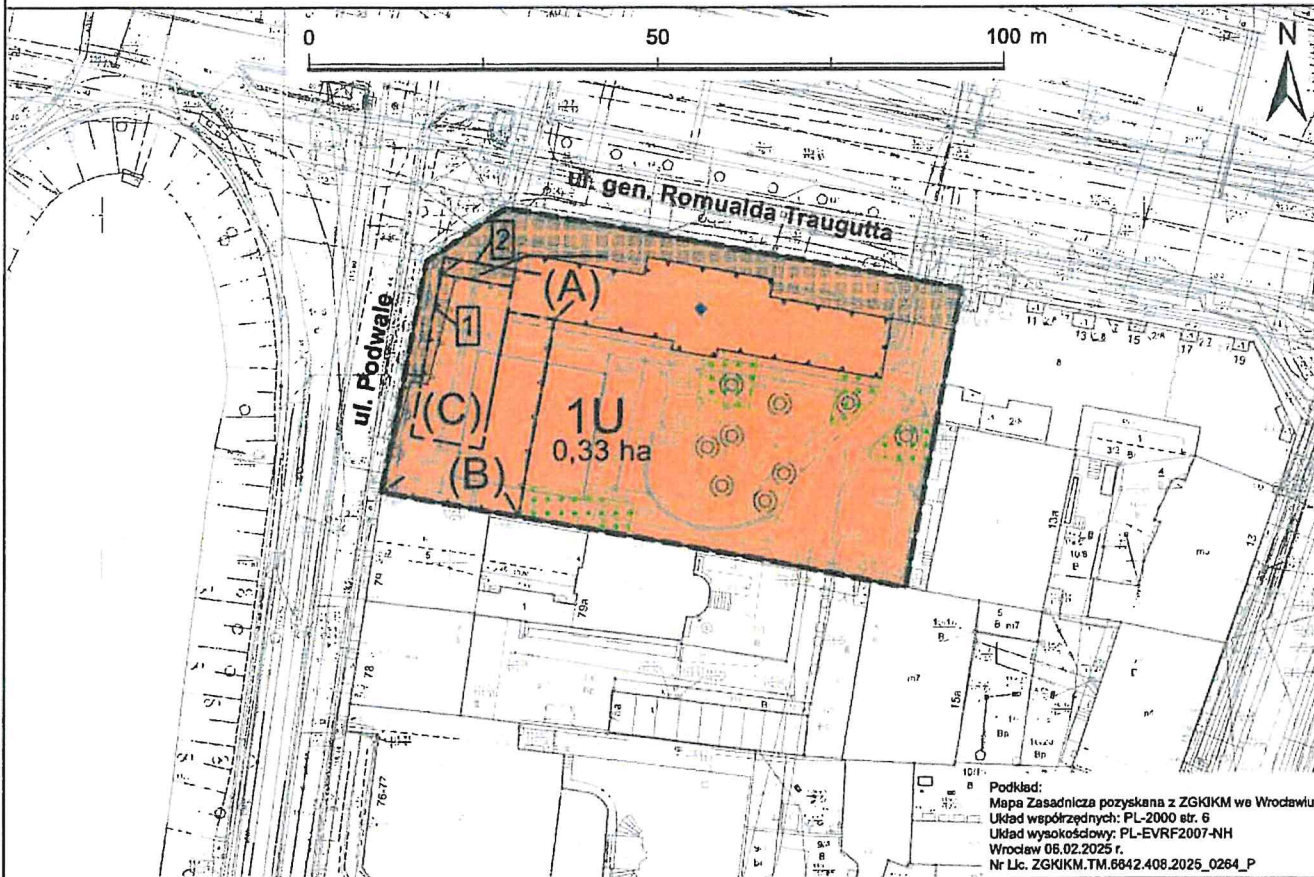
spełniono obowiązek wynikający z RODO

Sprawę prowadzi Inspektor Wydziału Zabytków Nieruchomych – Jędrzej Sochocki-Musiał – tel. 071 395 80 63 (w godz 9.00-12.00), j.musial@dwbz.pl

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
W REJONIE ULIC PODWALE I GEN. ROMUALDA TRAUGUTTA WE WROCŁAWIU

ZAŁĄCZNIK NR 1 - RYSUNEK PLANU MIEJSCOWEGO - PROJEKT 857.2

SKALA 1:500



Podkład:
Mapa Zasadnicza pozyskana z ZGJKM we Wrocławiu
Układ współrzędnych: PL-2000 str. 6
Układ wysokościowy: PL-EVRF2007-NH
Wrocław 06.02.2025 r.
Nr Llc. ZGJKM.TM.6642.408.2025_0264_P

LEGENDA

Granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

tożsama z: granicą strefy ochrony konserwatorskiej, granicą strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych W, granicą obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, granicą obszaru wymagającego przekształceń, granicą terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym

Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

Wydzielenie wewnętrzne

Nieprzekraczalna linia zabudowy

Obowiązująca linia zabudowy

Symbol linii zabudowy

Miejsce zmiany rodzaju linii zabudowy

Dobro kultury współczesnej

Drzewo do zachowania

Strefa zieleni

Nawierzchnia do specjalnego opracowania

U - teren usług

Granica dawnego cmentarza

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WROCŁAWIA
przyjętego uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia
z dnia 11 stycznia 2018 r.



Legenda

granica rzeki

ES symbol i nazwa jednostki urbanizacyjnej

granicę jednostki urbanizacyjnych

wody powierzchniowe

Planowane przeznaczenie terenu

AG - obszary przemysłowe

IS - obszary specjalne

M - obszary mieszkaniowe

MU - obszary mieszkaniowo-usługowe

U - obszary usługowe

W - obszary wępkowe

Z1 - obszary zieleni 1

Z2 - obszary zieleni 2

M⁺ - obszary perspektywicznie mieszkaniowe

symbol obszaru przeznaczenia

Tereny zamknięte

tereny zamknięte ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu

tereny zamknięte inne niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu

Elementy systemu transportowego

A autostrady

S ulokosrowe

GP/G główne nuchu przyspieszonego

GP/G główne nuchu przyspieszającego

G główne

GZ ulokosrowe zbiorcze

Z zbiorcze

Z zbiorcze srodoznajskie

R rozstawy perspektywiczne

wępkowe subskraczone

wykarze wępkow

wykarze ulic

nie kolejow

stojące miejsce przystanki kolejowe

planowar e stac e i przystanki kolejowe

Obszar szczególnego zagrożenia powodzią

obszar szczególnego zagrożenia powodzią o prędkości 1% - raz na 100 lat (ISOK 2015)

Obszarowa formy zieleni

obszarowa formy zieleni wyodrębnionej

obszarowa formy zieleni sportowej

obszarowa formy zieleni tematycznej

Główne Zbiorniki Wód Podziemnych

Główna Zbiornia Wód Podziemnych

WOJEWÓDZKI URZĄD OCHRONY ZABYTKÓW
WE WROCŁAWIU

ZAL NR do piama, postanowienia, decyzji
NR 1249 z dnia 1.09.25r.

**UCHWAŁA NR/25
RADY MIEJSKIEJ WROCŁAWIA
z dnia2025 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic
Podwale i gen. Romualda Traugutta we Wrocławiu**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i 680), w związku z uchwałą Nr XII/217/24 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 19 grudnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Podwale i gen. Romualda Traugutta we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2024 r. poz. 357), Rada Miejska Wrocławia uchwala, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Podwale i gen. Romualda Traugutta we Wrocławiu, zwany dalej planem miejscowym, obejmuje obszar przedstawiony na rysunku planu miejscowego w skali 1:500, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

2. W planie miejscowym nie określa się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich przestrzeni;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – ze względu na brak takich terenów, obszarów oraz krajobrazów priorytetowych;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania.

§2. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) dojazd – dojazd pojazdem samochodowym;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca fragment terenu, na wyłącznie którym dopuszcza się budynki oraz określone w ustaleniach planu miejscowego budowle; linia ta nie dotyczy części obiektów budowlanych znajdujących się w całości pod poziomem terenu, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, elementów wystroju elewacji, schodów prowadzących do budynków, pochylni i innych podobnych elementów budynków, których zasięg może być ograniczony w ustaleniach planu miejscowego;
- 3) obiekty infrastruktury technicznej – obiekty budowlane związane z funkcjonowaniem sieci uzbrojenia: stacje transformatorowe, stacje gazowe, obiekty infrastruktury wodociągowej, kanalizacyjnej i ciepłowniczej wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania;
- 4) obowiązująca linia zabudowy – nieprzekraczalna linia zabudowy, na której musi być usytuowana zewnętrzna krawędź zewnętrznej ściany budynku i określonych w ustaleniach planu miejscowego budowli, o ile ustalenia planu miejscowego nie stanowią inaczej; linia ta nie dotyczy przejść i przejazdów bramowych na poziomie terenu;

- 5) obudowa estetyczna – konstrukcja stanowiąca architektoniczną osłonę urządzeń budowlanych, technicznych i instalacji, służąca utrzymaniu estetycznych walorów obiektu;
- 6) przestrzeń współdzielona – przestrzeń uliczna umożliwiająca równoprawne korzystanie wszystkim użytkownikom, bez konieczności jej fizycznego podziału, w celu poprawy bezpieczeństwa ruchu;
- 7) sieci uzbrojenia – przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, sieci ciepłownicze, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej oraz inne podobne przewody, a także urządzenia melioracyjne wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania oraz stacje ładowania pojazdów elektrycznych;
- 8) system gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi – rozwiązania techniczne służące do zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w miejscu ich opadu, a także ich stopniowego uwalniania oraz opóźniania spływu;
- 9) szczególne wymagania architektoniczne – wymóg wysokiego poziomu ukształtowania architektonicznego zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 10) teren – część obszaru objętego planem miejscowym wyznaczona liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem;
- 11) wydzielenie wewnętrzne – część terenu, wyznaczona granicami wydzielenia wewnętrznego, oznaczona symbolem;
- 12) wyeksponowanie obiektu – wymóg takiego usytuowania obiektu, aby najbardziej reprezentacyjne części były widoczne z miejsca określonego w ustaleniach planu miejscowego;
- 13) zielony dach – otwarta, porośnięta trwale roślinnością powierzchnia dachu, tarasu, stropu, z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych.

§3.1. Integralną częścią planu miejscowego jest rysunek planu miejscowego, o którym mowa w §1 ust. 1.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu miejscowego są obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego tożsama z: granicą strefy ochrony konserwatorskiej, granicą strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych W, granicą obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, granicą obszaru wymagającego przekształceń, granicą terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) wydzielenie wewnętrzne;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) obowiązująca linia zabudowy;
- 6) symbol linii zabudowy;
- 7) miejsce zmiany rodzaju linii zabudowy;
- 8) dobro kultury współczesnej;
- 9) drzewo do zachowania;
- 10) strefa zieleni;
- 11) nawierzchnia do specjalnego opracowania.

3. Stwierdzenie, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia, stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

5. Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowią załącznik nr 4 do uchwały.

Rozdział 2 Ustalenia dla całego obszaru objętego planem miejscowym

§4. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony oraz kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązuje zieleń lub powierzchnia biologicznie czynna;
- 2) w zakresie gospodarki odpadami obowiązują przepisy odrębne.

§5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) cały obszar objęty planem miejscowym położony jest w granicach:
 - a) fragmentu historycznego układu urbanistycznego Przedmieścia Oławskiego dzielnicy miasta Wrocław, wraz z archeologicznymi nawarstwieniami kulturowo-osadniczymi, wpisanego do rejestru zabytków – nr rejestru 538/A/05, decyzją z dnia 20 czerwca 2005 r.,
 - b) fragmentu parku kulturowego „Stare Miasto” – uchwałą nr LVI/1465/14 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 10 kwietnia 2014 r., zmieniona uchwałą nr XXXII/686/16 z dnia 24 listopada 2016 r. oraz uchwałą nr XLVI/1213/21 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 25 listopada 2021 r.;
- 2) ustala się granicę strefy ochrony konserwatorskiej dotyczącą krajobrazu kulturowego, tożsamą z granicą obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 3) w granicy strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w pkt 2, przedmiotem ochrony jest fragment historycznego układu urbanistycznego osiedla Przedmieście Oławskie, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, tożsamy ze strefą, o której mowa w pkt 2;
- 4) w odniesieniu do obszaru ujętego w gminnej ewidencji zabytków, o którym mowa w pkt 3, ochronie podlegają:
 - a) historyczny układ funkcjonalno-przestrzenny,
 - b) relacje widokowe, przestrzenne i wysokościowe;
- 5) ustala się granicę strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych W, tożsamą z granicą obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym na obszarze dawnego cmentarza żydowskiego na Przedmieściu Oławskim o metryce średniowiecznej, wskazanego na rysunku planu miejscowego;
- 6) w granicy strefy i na obszarze, o których mowa w pkt 5, obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków i badań archeologicznych;
- 7) obejmuje się ochroną dobro kultury współczesnej – dawny biurowiec ZREMB, wyznaczone na rysunku planu miejscowego;
- 8) w odniesieniu do dobra kultury współczesnej, o którym mowa w pkt 7:
 - a) ochronie podlegają:
 - artykulacja i podziały elewacji frontowej,
 - forma dachu;
 - b) zakazuje się montażu urządzeń budowlanych, technicznych i instalacji na elewacjach i dachu.

§6. Wyznacza się granicę obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz granicę obszaru wymagającego przekształceń, tożsamą z granicą obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

§7. Wyznacza się granicę terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, tożsamą z granicą obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

§8. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości;
- 2) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 2 m²;

- 3) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 2 m;
- 4) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 40°.

§9. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji oraz sposobu parkowania:

- 1) ciągi piesze, rowerowe i pieszo-rowerowe dopuszcza się na całym obszarze objętym planem miejscowym;
- 2) drogi wewnętrzne dopuszcza się wyłącznie w formie przestrzeni współdzielonej, o szerokości pasa drogowego nie mniejszej niż 5 m;
- 3) obowiązuje zapewnienie ciągłości elementów przeznaczonych dla pieszych i rowerzystów z układem dróg publicznych;
- 4) w strefach ruchu obowiązują stanowiska postojowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, co najmniej w liczbie:
 - a) 1 stanowisko postojowe – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 6 do 15,
 - b) 2 stanowiska postojowe – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 16 do 40,
 - c) 3 stanowiska postojowe – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 41 do 100,
 - d) 4% ogólnej liczby stanowisk postojowych, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;
- 5) dla parkingów terenowych obowiązuje na stanowiskach postojowych dla samochodów osobowych nawierzchnia przepuszczalna, urządzona w sposób umożliwiający naturalną wegetację roślin, retencję i infiltrację wód opadowych i roztopowych i pokryta roślinnością, zapewniająca jej stały rozwój, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) nawierzchnia, o której mowa w pkt 5, nie obowiązuje dla stanowisk postojowych wymienionych w pkt 4.

§10. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się sieci uzbrojenia, obiekty infrastruktury technicznej i system gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi;
- 2) przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, sieci ciepłownicze, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej oraz inne podobne przewody dopuszcza się wyłącznie jako podziemne;
- 3) dla obiektów infrastruktury technicznej nie obowiązują linie zabudowy oraz ustalenia dla terenów dotyczące:
 - a) wysokości zabudowy,
 - b) udziału powierzchni zabudowy,
 - c) nadziemnej intensywności zabudowy,
 - d) kąta nachylenia połaci dachowej,
 - e) udziału powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) zaopatrzenie w wodę dopuszcza się z sieci wodociągowej;
- 5) odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych dopuszcza się wyłącznie siecią kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną dopuszcza się z sieci elektroenergetycznej oraz odnawialnych źródeł energii;
- 7) przy odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie;
- 8) do sieci kanalizacji deszczowej, rowów, zbiorników wodnych, cieków lub rzek dopuszcza się odprowadzenie, po zastosowaniu rozwiązań spowalniających odpływ, wyłącznie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie, o którym mowa w pkt 7, nie było możliwe;
- 9) w przypadku braku sieci kanalizacji deszczowej, rowów, zbiorników wodnych, cieków lub rzek, dopuszcza się, po zastosowaniu rozwiązań spowalniających odpływ, odprowadzenie do kanalizacji ogólnospławnej wyłącznie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie, o którym mowa w pkt 7, nie było możliwe;

- 10) zaopatrzenie w ciepło dopuszcza się wyłącznie z sieci ciepłowniczej lub innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§11. Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 1U na 30%.

Rozdział 3 Ustalenia dla terenów

§12. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 1U ustala się przeznaczenie – teren usług.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w ramach klasy przeznaczenia teren usług nie dopuszcza się:

- 1) usług handlu hurtowego;
- 2) usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) usług rzemieślniczych;
- 4) usług edukacji;
- 5) usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- 6) usług administracji.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się zieleń i urządzenia budowlane towarzyszące klasom przeznaczenia dopuszczonym na tym terenie;
- 2) suma powierzchni sprzedaży usług handlu detalicznego nie może być większa niż 300 m²;
- 3) poza zasadami usytuowania budynku, określonymi w przepisach odrębnych, dopuszcza się sytuowanie budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 4) w odniesieniu do budowli, nieprzekraczalne linie zabudowy i obowiązujące linie zabudowy dotyczą budowli przekrytych dachem;
- 5) dla klasy przeznaczenia terenu usługi zdrowia i pomocy społecznej, w budynkach obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne;
- 6) wysokość zabudowy dla budynków nie może być większa niż:
 - a) 26 m – w wydzieleniu wewnętrznym (A),
 - b) 22 m – w wydzieleniu wewnętrznym (B),
 - c) 30 m – w wydzieleniu wewnętrznym (C),
 - d) 34 m – poza wydzieleniami wewnętrznymi (A), (B) i (C);
- 7) wysokość zabudowy dla budowli nie może być większa niż 5 m;
- 8) obowiązująca linia zabudowy, oznaczona na rysunku planu miejscowego symbolem 1, obowiązuje wyłącznie powyżej wysokości 5 m od najniższego poziomu terenu przy budynku;
- 9) nieprzekraczalna linia zabudowy, oznaczona na rysunku planu symbolem 2, obowiązuje wyłącznie powyżej wysokości 5 m od najniższego poziomu terenu przy budynku;
- 10) obowiązuje obudowa estetyczna urządzeń budowlanych, technicznych i instalacji zamontowanych na dachach ze wszystkich stron, w tym również z góry;
- 11) obowiązuje wycofanie obudowy estetycznej, o której mowa w pkt 10, na odległość co najmniej 1 m od zewnętrznej krawędzi zewnętrznych ścian budynku;
- 12) ustalenie, o którym mowa w pkt 10, nie dotyczy anten, kolektorów słonecznych, urządzeń fotowoltaicznych, instalacji odgromowej;
- 13) wymiar pionowy obudowy estetycznej, o której mowa w pkt 10, mierzony od jej najniższego punktu na dachu do jej najwyższego punktu, nie może być większy niż 3 m;

- 14) na elewacjach nie dopuszcza się urządzeń budowlanych, technicznych i instalacji;
- 15) kąt nachylenia połaci dachowej nie może być większy niż 12°;
- 16) udział powierzchni zabudowy nie może być większy niż 35%;
- 17) nadziemna intensywność zabudowy może być równa lub większa od 0, lecz nie większa niż 2,6;
- 18) udział powierzchni biologicznie czynnej musi stanowić co najmniej 20%;
- 19) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych lub pokryta ciekami lub zbiornikami wodnymi, z wyłączeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych, musi stanowić co najmniej 15% powierzchni działki budowlanej;
- 20) w każdej strefie zieleni, wyznaczonej na rysunku planu miejscowego:
 - a) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych lub pokryta ciekami lub zbiornikami wodnymi, z wyłączeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych, musi stanowić co najmniej 70% powierzchni tej strefy,
 - b) stanowiska postojowe dopuszcza się wyłącznie dla rowerów;
- 21) na co najmniej 20% powierzchni dachów wszystkich budynków obowiązują zielone dachy spełniające ustalenia, o których mowa w §10 pkt 7;
- 22) obowiązuje ochrona drzew do zachowania, wyznaczonych na rysunku planu miejscowego;
- 23) obowiązuje szczególne wymagania architektoniczne;
- 24) obowiązuje wyekspozowanie obiektu od strony ulicy Podwale;
- 25) dla nawierzchni do specjalnego opracowania, wyznaczonej na rysunku planu miejscowego:
 - a) obowiązuje wymóg jednorodnego kształtowania posadzki oraz oświetlenia i urządzenia zieleni, w celu otrzymania jednolitego, kompleksowego zagospodarowania pod względem wyposażenia, charakteru i kompozycji,
 - b) obowiązuje nawierzchnia przyjazna dla poruszania się osób ze szczególnymi potrzebami,
 - c) stanowiska postojowe dopuszcza się wyłącznie dla rowerów;
- 26) instalacje wykorzystujące energię promieniowania słonecznego dopuszcza się wyłącznie na budynkach oraz budowlach przekrytych dachem.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:

- 1) dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od ulicy gen. Romualda Traugutta;
- 2) dopuszcza się dojazd do nieruchomości usytuowanych poza granicami planu miejscowego wzdłuż południowej i wschodniej granicy planu miejscowego poprzez istniejący zjazd z ulicy gen. Romualda Traugutta;
- 3) dla usług obowiązują stanowiska postojowe dla samochodów osobowych towarzyszące obiektom, co najmniej w liczbie 35 stanowisk postojowych dla sumarycznej powierzchni użytkowej;
- 4) dla usług obowiązują stanowiska postojowe dla rowerów towarzyszące obiektom, co najmniej w liczbie 2 stanowiska postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 5) stanowiska postojowe, o których mowa w pkt 3 i 4, należy usytuować na terenie i działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te stanowiska towarzyszą.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

§13. Traci moc uchwała Nr XX/578/04 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 19 lutego 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru ograniczonego: ul. Romualda Traugutta, ul. Podwale, ul. Dworcową, ul. Tadeusza Kościuszki i ul. Kazimierza Pułaskiego (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2004 r. Nr 75, poz. 1467 i z 2014 r. poz. 3318) na obszarze objętym planem miejscowym.

§14. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Wrocławia.

§15. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca
Rady Miejskiej Wrocławia