



WOJEWÓDZKI URZĄD OCHRONY ZABYTEKÓW WE WROCŁAWIU

ul. Władysława Łokietka 11, 50-243 Wrocław
tel. (71) 322 02 83, (71) 395 80 10
dwkz@dwkz.pl
ePUAP: /dwkz/skrytka
Adres ADE: AE:PL-97577-19299-IRUIH-22



WZN.5150.348.2025.JM

Wrocław, dnia 22 grudnia 2025 r.



POSTANOWIENIE nr 1786 / 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 2025 r. poz. 1691 z późn.zm.) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 8.12.2025 r. Dyrektora Departamentu Urbanistyki i Architektury działającego z up. Prezydenta Wrocławia (pismo symbol WPL-DPP1.6721.1.2025 (data wpływu: 10.12.2025 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:

- Obowiązująca linia zabudowy w obrębie dawnego biurowca „ZREMB” powinna zostać poprowadzona dokładnie po obrysie murów obwodowych budynku wraz z elementami jego przyziemia;

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 Departamentu Urbanistyki i Architektury, działając na podstawie Upoważnienia Prezydenta Wrocławia, w Urzędzie Miejskim Wrocławia pismem z dnia 8.12.2025 r. znak: WPL-DPP1.6721.1.2025, (data wpływu: 10.12.2025 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 terminna 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 Bramy 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 osiagającej 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 zakłada w dużej mierze odtworzenie historycznych linii zabudowy ukształtowanych w XIX w. Sprzeciw wzbudza jednakże sposób ukształtowania obowiązującej linii zabudowy w obrębie istniejącego biurowca „ZREMB”. Sposób jej wytyczenia nie pokrywa się bezpośrednio z obrysem istniejącego budynku, co potencjalnie może stanowić zagrożenie dla bryły ww. budynku, posiadającego już w chwili obecnej wartości zabytkowe.

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 negatywny wpłynie wartości zabytkowe tej części Przedmieścia Oławskiego wprowadzając ryzyko dopuszczenia w przyszłości zmian w zasadniczym ukształtowaniu bryły budynku dawnego biurowca przedsiębiorstwa „ZREMB”, będącego ukształtowaną w okresie powojennej odbudowy miasta dominantą architektoniczną.

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

Dołnośląski Wojewódzki

Konserwator Zabytków

[podpisano podpisem kwalifikowanym]

Załączniki:

1. dokumentacja projektowa

Otrzymują:

1. Gmina Wrocław
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@dwkz.pl