



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.5150.331.2025.AP

Wrocław, dnia 12 stycznia
2026 r.

POSTANOWIENIE nr 31/ 2026

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 11.12.2025 r. Dyrektora Departamentu Urbanistyki i Architektury w Urzędzie Miejskim Wrocławia (pismo symbol WPL-DPP3.6721.5.2024 (data wpływu: 15.12.2025 r.)

odmawiam uzgodnienia

projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 821 w rejonie ulicy Ignacego Chrzanowskiego oraz Parku Marii Dąbrowskiej 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 ustalam warunki, na jakich uzgodnienie tego planu może nastąpić.

I. W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego:

W **strefie „B” ochrony konserwatorskiej**, odpowiadającej historycznemu układowi urbanistycznemu:

- należy wskazać ochronę konserwatorską dawnego Cmentarza 11 Tysiąca Dziewic, obecnie Parku Marii Dąbrowskiej;

- należy skorygować ustalenia w jednostce **1MNW-U**:

- W wydzieleniu wewnętrznym (A) maksymalna dopuszczalna wysokość to 10 m;
- Poza wydzieleniem wewnętrznym (A) wysokość nie może być większa niż 6 m;

- Należy ograniczyć obszar dopuszczalnej rozbudowy obiektów o maksymalnie 30 m²;

- należy usunąć z planu korytarz kp, stanowiący ciąg pieszy łączący teren 1KDD z terenami 2KDD i 1ZD

Nałożenie w/w 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 11.12.2025 r. znak: WPL-DPP3.6721.5.2024, (data wpływu: 15.12.2025 r.) przedłożył Dolnośląskiemu Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków do uzgodnienia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (dalej: mpzp) nr 821 w rejonie ulicy Ignacego Chrzanowskiego oraz Parku Marii Dąbrowskiej 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. Pismem z dnia 17.12.2025 r. organ ochrony zabytków zawnioskował do Urzędu Miejskiego o wydłużenie ww. terminu do 14.01.2026 r., na co organ pismem z dnia 23.12.2025 r. wyraził zgodę.

Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków w związku z zawiadomieniem z dnia 13.09.2024 r. Urzędu Miejskiego Wrocławia o przystąpieniu do sporządzenia ww. mpzp sformułował pismem z dnia 01.10.2024 r. wnioski i uwarunkowania konserwatorskie dla przedmiotowego obszaru.

Kompetencje organu ochrony zabytków dla tego obszaru wynikają z faktu, że część obszaru objętego zapisami miejscowego planu znajduje się na terenie historycznego układu urbanistycznego osiedla Karłowice, ujętego w gminnej ewidencji zabytków prowadzonej na podstawie Zarządzenia Prezydenta Wrocławia nr 12549/2014 z dnia 24.11.2014 r., zmienionego Zarządzeniem nr 1549/24 Prezydenta Wrocławia z dnia 17.12.2024 r. Dodatkowo na terenie obszaru objętego ustaleniami ww. mpzp znajduje się Cmentarz ewangelicki 11 Tysięcy Dziewic (III), ob. Park im. Marii Dąbrowskiej, ujęty ww. ewidencji. Na ww. obszarze znajduje także się budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków (budynek mieszkalny oraz gospodarczy przy ul. Kamińskiego 53).

W myśl art. 3 pkt 12, osiedle Karłowice 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 budynek mieszkalny oraz gospodarczy przy ul. Kamieńskiego 53 we Wrocławiu, ujęte w gminnej ewidencji 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.

W myśl art. 3 pkt 1 Cmentarz ewangelicki 11 Tysięcy Dziewic (III), ob. Park im. Marii Dąbrowskiej, ujęty w gminnej ewidencji 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 historycznego 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 i przekroju, 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 istotnego w krajobrazie osiedla Karłowice terenu pocmentarnego i budynków mu towarzyszących.

Wnioski konserwatorskie w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego z dnia 01.10.2024 r. wskazywały na konieczność uwzględnienia w procesie planistycznym takich rozwiązań formalno-przestrzennych, które nie spowodują degradacji wartości układu urbanistycznego oraz zabytkowego dawnego cmentarza i budynków mu towarzyszących. Wyszczególniono potrzebę zachowania budynków przycmentarnych w ich historycznym kształcie oraz plastyce oraz ochronę dawnego cmentarza poprzez uzupełnianie go elementami respektującymi historyczny kontekst miejsca, z uwzględnieniem wszelkich zachowanych historycznych form jego zagospodarowania.

Karłowice to osiedle skomponowane zgodnie z ideą „miasta-ogrodu” Ebenezera Howarda. Trzon jego układu, zakomponowany wzdłuż al. J. Kasprowicza oraz ul. T. Boya-Żeleńskiego, W. Potockiego i W. Berenta powstał z inicjatywy Guidona von Drabiziusa w 1895 r. i był stopniowo uzupełniany kolejnymi projektowanymi ulicami. Mimo różnorodności architektonicznej i stopniowego zagospodarowywania kolejnych terenów do późnych lat 30. XX w., zasadniczą cechą osiedla, sformułowaną jeszcze w latach 90. XIX w., pozostała kompozycja budynków mieszkalnych o wysokim poziomie architektonicznym, w tym okazałych i luksusowych rezydencji ustawionych w niewielkiej intensywności, w otoczeniu zieleni i niekiedy bardzo rozległych ogrodów. W obrębie najwcześniej zabudowanych al. T. Boya-Żeleńskiego, J. Kasprowicza oraz pozostałych później wytyczanych i zabudowanych ulic kontynuowano tak rozumianą ideę „miasta-ogrodu” – w efekcie powstało spójne i interesujące założenie urbanistyczne, wartościowe pod względem rozplanowania, relacji przestrzennych i wprowadzanej w jego obrębie architektury. Trzon osiedla Karłowice tworzy aleja Kasprowicza, przy której zrealizowane zostały i wciąż zachowane są najbardziej

reprezentacyjne wille tworzone od końca XIX wieku do lat '30 wieku XX. Od niej poprowadzone zostały krótsze ulice, mające charakter uzupełniający – jak np. prostopadle poprowadzona ulica Syrkomli lub wyoblona ulica Asnyka, nawiązująca swoim kształtem do alejek parkowych. W strukturze osiedla wyróżniają się dwa klasztorne zespoły zabudowy (dawny Klasztor Urszulanek przy ul. Kasprowicza 64-66 oraz dawny klasztor Paulinów przy al. Kasprowicza 26) otoczone zielenią komponowaną, stanowiące dominanty urbanistyczne dla założenia. Nieruchomość objęta opracowaniem znajduje się na terenie dawnego Cmentarza 11 tysiąca Dziewic funkcjonującego od 1895 do 1966 roku. Położony na północ od granic osiedla stanowił nekropole dla kościoła Jedenastu Tysiąca Dziewic znajdującego się przy ul. Ołbińskiej 1. Założenie cmentarne obejmowało czternaście pól o nieregularnym kształcie z główną osiową aleją, przecinającą je w kierunku wschód-zachód. Boczne alejki poprowadzone zostały w starszej części prostopadle do głównej, natomiast w nowszej łukowo. W zachodniej części dawnego cmentarza przy głównym placu zlokalizowano kaplice cmentarną, wzniesioną w romantycznym stylu neogotyckim z charakterystyczną sygnaturką usytuowaną w części fasadowej. Przedmiotowa kaplica w części nadziemnej niezachowana do dnia dzisiejszego. Z zabudowań cmentarnych zachowały się natomiast: budynek mieszkalny oraz budynek gospodarczy przy ul. Kamińskiego 53. Przedmiotowe budynki łączy wspólna stylistyka to jest:

murowane z cegły klinkierowej z zastosowaniem ceramicznych kształtek oraz powierzchni tynkowanych, a także czerpanie z dekoracji architektonicznych przełomu wieków. Mimo wtórnych rozbudów, niekorzystnie wpływających na zachowany gabaryt obiektów, budynki zachowały swoje wyróżniki stylowe i materię historyczną, która determinuje ich wartość zabytkową. Założenie cmentarne, funkcjonujące obecnie jako Park, zachowane w bardzo dużym stopniu dzięki licznemu starodrzewu, kształcie ciągów komunikacyjnych, kształcie parceli. Jest to duży północny zielony obszar, wpasowujący się w XIX wieczną ideę osiedla komponowanego w nowatorskiej myśli, że przestrzeń mieszkalna powinna być otoczona naturą.

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. Niektóre ustalenia szczegółowe jednostek ww. zakresie uznaje się za sprzeczne z wymogami ochrony konserwatorskiej określonymi dla stref ochrony konserwatorskiej (zachowania historycznych przebiegów i terenów zieleni) oraz obiektów objętych ochroną.

Organ konserwatorski po analizie przedłożonych materiałów stwierdził, co następuje:

- **nie wskazano w ustaleniach planu, że Park Marii Dąbrowskiej to dawny teren pocmentarny – Cmentarz 11 Tysiąca Dziewic** (dz. nr 7/1 AR-14 obr. Poświętne). Zabytkiem objętym ochroną poprzez wykonanie karty ewidencyjnej jest dawny ewangelicki Cmentarz, który obecnie przekształcony został na Park. Tego istotnego

kontekstu miejsca nie należy w zapisach planu pomijać, gdyż stanowi on informację dla przyszłych planowanych zmian i realizacji, w szczególności w kontekście prac ziemnych. Prawidłowe wskazanie i nazewnictwo zabytku są kluczowe na etapie uzgodnienia planu.

- w ustaleniach jednostki planistycznej 1MNW-U dla zabytkowych budynków przymentarnych, budynku mieszkalnego i gospodarczego różnicuje się wysokości w przedziale od 12 m do 8 m. W stanie istniejącym budynek mieszkalny posiada wysokość około 10 metra, natomiast budynek gospodarczy około 6 m. **W ocenie organu ochrony zabytków dopuszczenie w zapisach planu 12 m wysokości w wydzielaniu A oraz 8 m w pozostałej części jednostki może doprowadzić do nieuzasadnionej możliwości nadbudowy przedmiotowych budynków, w oderwaniu od ich historycznych gabarytów.** Ponadto wydzielenie wewnętrzne (A), które dopuszcza rozbudowę budynku mieszkalnego nie różnicuje wysokości w zależności od tego czy dotyczy ona głównego budynku czy miejsca pozostawionego na potencjalną rozbudowę. W efekcie takich zapisów rozbudowa zabytku mogłaby posiadać 12 m, co oznacza wysokość większą niż sam budynek. Jest to wartość zdecydowanie zbyt duża, konkurująca z oryginalnym gabarytem obiektu. Podobnie sytuacja ma się do budynku gospodarczego znajdującego się w jednostce 1MNW-U, który posiada jedną kondygnację z wysokim dachem dwuspadowym, co daje wysokość około 6 m. W jednostce dopuszcza się wysokość 8 m, także w przestrzeni wskazanej jako możliwość rozbudowy obiektu. Takie zapisy zdaniem organu prowadzą do możliwości negatywnych przekształceń gabarytów budynków zabytkowych.

- w przedłożonym do uzgodnienia planie wskazano za pomocą nieprzekraczalnych linii zabudowy obszary dopuszczalnych rozbudów obiektów zabytkowych. W przypadku budynku mieszkalnego dopuszcza się jego rozbudowę na przedłużeniu ścian szczytowych o powierzchnię około 60 m². Obecnie w północno-wschodniej części obiektu mieści się wtórna nieduża przybudówka o wysokości około 2,5 m oraz powierzchni zabudowy 17 m², formą architektonicznie zupełnie odrębna. Ta część obiektu nie została objęta ochroną konserwatorską. Możliwe jest zatem, że w przyszłości przedmiotowa część zostanie rozebrana i pojawić się w jej miejscu może nowa kubatura. **Zdaniem organu ochrony zabytków rozbudowa obiektu powinna respektować jego wartości zabytkowe, to znaczy nie być konkurencyjną bryłą w stosunku do głównej części, a także stanowić niejako pomocnicze uzupełnienie.** W zakresie budynku gospodarczego o powierzchni zabudowy części historycznej około 55 m² dopuszczone zostało rozbudowanie go o około drugie tyle w stronę wschodnią oraz południową. Jest to wartość zdecydowanie zbyt duża, przytłaczająca zabytkowy budynek deformując jego historyczne gabaryty i proporcje. Negatywnym rozwiązaniem zdaniem organu ochrony zabytków jest utrwalanie niekorzystanego zastanego stanu wtórnej przybudówki po stronie południowej budynku. Wskazanie w opisie strefy konserwatorskiej zapisu odnośnie możliwości rozbudowy o ile nie narusza ona wartości zabytkowych budynków jest niewystarczające w przypadku, w którym parametry dopuszczone w poszczególnych jednostkach dopuszczają daleko idące zmiany gabarytów budynków.

- Wprowadzenie proponowanego przebiegu korytarza pieszego ingeruje w kształt historycznego cmentarza, rodzi również ryzyko dopuszczenia usuwania historycznych drzew, stanowiących roślinność założenia przedmiotowej nekropolii. Dopuszczenie

przez tutejszy organ takiego zapisu w MPZP byłoby sprzeczne z zasadami ochrony dziedzictwa w kontekście kształtowania przestrzennego historycznego cmentarza.

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 w/w zapisów oraz odpowiednich oznaczeń na rysunku planu, a także niekorzystnych dla zachowania zabytkowego zespołu budowlanego, historycznego układu urbanistycznego oraz zabytkowych budynku 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 elektronicznym]

Otrzymują:

- Urząd Miejski Wrocławia

- Wrocław, ul. Chrzanowskiego, Park Marii Dąbrowskiej.

Spełniono obowiązek wynikający z RODO.

Sprawę prowadzi Inspektor Wydziału Zabytków Nieruchomych: Aleksandra Piotrowicz, a.piotrowicz@dwkz.pl, tel. 71 395 80 62 (kontakt w godzinach: 9:00-12:00)