

WZN.5150.100.2026.KR

Wrocław, 23.04.2026 r.

RPW/15778/2026

### POSTANOWIENIE NR 504/2025

Działając na podstawie 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 (tj. Dz.U. z 2024 r., poz. 1130, ze zm.), w zw. z art. 106 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2025 poz. 1691), art. 89 pkt 2, art. 91 ust. 4 pkt 4 ustawy dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz.U. z 2024 r., poz. 1292, ze zm.), Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków

#### **odmawia uzgodnienia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

w rejonie al. Wiśniowej, Wiązowej i Lipowej oraz ul. Ślężnej we Wrocławiu (nr planu 869 w SIP) sygnatura sprawy: WPL-DPP1.6721.4.2025, wpł. dnia 24.03.2026 r. składającego się z:

- części tekstowej, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszego postanowienia;
- części graficznej, stanowiącej załącznik nr 2 do niniejszego postanowienia;

**oraz określa warunki na jakich uzgodnienie ww. planu może nastąpić:**

#### **I. W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego:**

##### 1. Dla jednostki 1MN:

- §14. 3. 4) powinien zostać skorygowany w następujący sposób:  
*wysokość zabudowy nie może być większa niż:*
  - c) 9 m – poza wydzieleniami wewnętrznymi (A) i (B) dla dachu o kącie nachylenia od 0° do 12°;
  - d) 12 m – poza wydzieleniami wewnętrznymi (A) i (B) dla dachu o kącie nachylenia od 30° do 60°;
- §14. 3. 6) powinien zostać skorygowany w następujący sposób:  
*kąt nachylenia połaci dachowej może wynosić:*
  - a) od 0° do 12°;
  - b) od 30° do 60°;
- Należy poprowadzić linię zabudowy na działkach nr 37 i 37, AR-3, obręb Borek po obwodzie istniejących budynków.
- Należy wprowadzić obowiązującą linię zabudowy od frontu budynków, poza wydzieleniem (A).

2. Dla jednostki 1MNW:

- §15. 2. 3) powinien zostać skorygowany w następujący sposób:

wysokość zabudowy nie może być większa niż:

a) 9 m – dla dachu o kącie nachylenia od 0° do 12°;

d) 12 m – dla dachu o kącie nachylenia od 30° do 60°;

- §14. 3. 5) powinien zostać skorygowany w następujący sposób:

kąt nachylenia połaci dachowej może wynosić:

a) od 0° do 12°;

b) od 30° do 60°;

- Należy poprowadzić linię zabudowy po obwodzie istniejących budynków.
- Należy wprowadzić obowiązująca linię zabudowy od frontu budynków.

3. Dla jednostki 2MNW-U:

- §18. 3. 5) powinien zostać skorygowany w następujący sposób:

wysokość zabudowy nie może być większa niż:

a) 9 m – dla dachu o kącie nachylenia od 0° do 12°;

d) 12 m – dla dachu o kącie nachylenia od 30° do 60°;

- §18. 3. 7) powinien zostać skorygowany w następujący sposób:

kąt nachylenia połaci dachowej może wynosić:

a) od 0° do 12°;

b) od 30° do 60°;

- Należy wprowadzić obowiązująca linię zabudowy od frontu budynku.

4. Dla jednostki 2MW-U:

- §22. 3. 7) b) powinien zostać skorygowany w następujący sposób:

kąt nachylenia połaci dachowej:

b) może wynosić od 0° do 12° - poza wydzieleniem wewnętrznym (A);

5. Należy wprowadzić rysunkowej planu szpalery drzew wzdłuż al. Lipowej oraz wzdłuż al. Wiązowej na działkach nr 26/2, 27, 39, 56/1, AR-3, obręb Borek.

**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

Pismem z dnia 19.03.2026 r. (data wpływu: 24.09.2025 r.) Dyrektor Departamentu Urbanistyki i Architektury z up. Prezydenta Wrocławia, Pan Jacek Barski, wystąpił o uzgodnienie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie al. Wiśniowej, Wiązowej i Lipowej oraz ul. Ślężnej we Wrocławiu (nr planu 869 w SIP), w trybie art. 17 pkt 6 lit. b,

art. 24 i art. 25 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wyznaczając 14 dniowy termin załatwienia sprawy. Pismem z dnia 02.04.2026 r. Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków zwrócił się w prośbą o przesunięcie wyznaczonego terminu załatwienia sprawy do 23.04.2026 r. Do wniosku załączono część tekstową i graficzną, dostępną pod adresem: [rejon Alei Wiśniowej, Wiązowej i Lipowej oraz ulicy Ślężnej \(869\) - Uzgadnianie projektów - Biuletyn Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego Wrocławia](#) [rejon Alei Wiśniowej, Wiązowej i Lipowej oraz ulicy Ślężnej (869)].

Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków w piśmie znak WZN.5150.247.2025.KR z dnia 22.10.2025 r. przedstawił wnioski konserwatorskie, wskazując na konieczność ochrony obszaru historycznego układu urbanistycznego osiedla Borek I we Wrocławiu wraz z Parkiem Południowym, zespołem szpitala przy ul. R. Weigla i Parkiem Skowronim, wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, wraz z poszczególnymi budynkami, m. in. poprzez dążenie do odtworzenia relacji przestrzennych i wysokościowych. Po analizie projektu planu w zakresie zagospodarowania ww. obszaru stwierdza się, iż dopuszczalne parametry nie precyzują kształtowania zabudowy w sposób wystarczający do zachowania charakteru historycznej przestrzeni. Wprowadzono ogólne zasady kształtowania geometrii dachów oraz przebieg linii zabudowy, który mógłby doprowadzić do zaburzenia układu zabudowy. Nie uwzględniono także wprowadzenia szpalerów drzew w miejscach ich historycznego występowania. Tym samym projekt planu nie zapewnia dostatecznej ochrony wartości kulturowych i krajobrazowych obszaru objętego opracowaniem, położonego w granicach historycznego układu urbanistycznego osiedla Borek.

§14. 3. 4) i 6), §15. 2. 3) i 5), §18. 3. 5) i 7) określają ustalenia dotyczące dopuszczalnej wysokości zabudowy i kształtowania geometrii dachu dla terenów oznaczonych na rysunku planu 1MN, 1MNW i 2MNW-U, zgodnie z którymi:

*§14. 3.4) wysokość zabudowy dla budynków nie może być większa niż:*

- a) 10 m – w wydzieleniu wewnętrznym (A),*
- b) 12 m – w wydzieleniu wewnętrznym (B),*
- c) 9 m – poza wydzieleniami wewnętrznymi (A) i (B);*

*§14. 3.6) kąt nachylenia połaci dachowej może być równy lub większy od 0°;*

*§15.2.3) wysokość zabudowy dla budynków nie może być większa niż 9 m;*

*§15.2.5) kąt nachylenia połaci dachowej może być równy lub większy od 0°;*

*§18.3.5) wysokość zabudowy dla budynków nie może być większa niż 9 m;*

*§18.3.7) kąt nachylenia połaci dachowej może być równy lub większy od 0°.*

Podane w projekcie planu parametry dotyczące geometrii dachów są zbyt szerokie i niedookreślone, przez co w praktyce umożliwiają kształtowanie dachów w sposób niemal dowolny. Tego rodzaju ustalenia nie zapewniają właściwej ochrony krajobrazu historycznego, gdyż dopuszczają wprowadzanie form dachów, które mogą pozostawać w sprzeczności z utrwalonym charakterem zabudowy i sylwetą obszaru. W historycznych układach urbanistycznych dach nie jest elementem drugorzędny, lecz jednym z podstawowych składników kształtujących panoramę, proporcje budynków oraz relacje przestrzenne pomiędzy

poszczególnymi obiektami. Zbyt ogólne określenie parametrów może prowadzić do realizacji budynków o dachach niedostosowanych do lokalnej tradycji architektonicznej, a w konsekwencji do stopniowego zacierania historycznego wyrazu przestrzeni. Jednocześnie dopuszczenie dachu płaskiego można uznać za zasadne w odniesieniu do tych części obszaru, w których taki sposób kształtowania zabudowy odpowiada charakterowi obecnego zagospodarowania. Nie zmienia to jednak faktu, że również w takim przypadku parametry planu powinny zostać sformułowane w sposób precyzyjny i powiązany z wysokością zabudowy, tak aby wyeliminować nadmierną dowolność interpretacyjną. W związku z tym zasadne jest uszczegółowienie parametrów dachów poprzez precyzyjne określenie dopuszczalnych zakresów nachylenia połaci, a także ich powiązanie z wysokością zabudowy. Należy bowiem uwzględnić, iż budynek zwieńczony dachem płaskim będzie miał inną skalę przestrzenną i niższą wysokość całkowitą niż budynek o analogicznej wysokości ścian, lecz przykryty dachem stromym. Brak takiego zróżnicowania może prowadzić do nieproporcjonalnego zwiększenia gabarytów zabudowy w przypadku realizacji dachów stromych. Dla zachowania właściwych relacji wysokościowych i krajobrazowych konieczne jest zatem ustalenie parametrów wysokości zabudowy w sposób odpowiadający przyjętej geometrii dachu, tak aby nowa zabudowa harmonijnie wpisywała się w historyczne otoczenie i nie dominowała nad istniejącymi obiektami.

Podobnie §22. 3. 7) b) ustala dla jednostki 2MW-U:

*§22.3.7) kąt nachylenia połaci dachowej:*

*b) może być równy lub większy od  $0^{\circ}$  – poza wydzieleniem wewnętrznym (A);*

Powyższe ustalenia również należy doprecyzować, aby uniemożliwić dowolność w kształtowaniu geometrii dachu. Ze względu na sąsiedztwo budynku historycznego o podobnych parametrach dopuszcza się określenie parametrów dla dachu płaskiego, jako analogii w kształtowaniu przestrzeni do obiektu zabytkowego.

W zakresie części rysunkowej projektu planu konieczne jest doprecyzowanie przebiegu linii zabudowy poprzez określenie jej jako obowiązującej od frontu budynków (za wyjątkiem wydzielenia wewnętrznego (A) w jednostce 1MN) oraz poprowadzenie jej po obrysach istniejącej zabudowy. Obecny sposób usytuowania budynków tworzy czytelną, uporządkowaną linię zabudowy, która ma istotne znaczenie dla odbioru przestrzennego tej części dzielnicy oraz dla zachowania jej ładu urbanistycznego. Przesunięcie linii zabudowy do granicy działki od strony al. Lipowej skutkowałoby dopuszczeniem rozbudowy budynków od frontu, co mogłoby doprowadzić do zatarcia istniejącej, równej linii zabudowy. Tego rodzaju rozwiązanie stwarzałoby możliwość wprowadzania przekształceń zaburzających obecny porządek przestrzenny, a w konsekwencji osłabiających spójność kompozycyjną ulicy i całego założenia. W historycznych układach urbanistycznych linia zabudowy stanowi jeden z podstawowych elementów porządkujących przestrzeń, a jej rozluźnienie prowadzi do stopniowego zacierania cech charakterystycznych dla danego obszaru. Należy wprawdzie zauważyć, że historyczna dzielnica osiedla Borek charakteryzowała się co do zasady zabudową sytuowaną w przedniej części działki, przy pozostawieniu ogrodu w części tylnej, jednak w niniejszym przypadku decydujące znaczenie ma już istniejący, utrwalony sposób zagospodarowania, który tworzy harmonijny i uporządkowany

układ frontów budynków. Z konserwatorskiego punktu widzenia zasadne jest zatem zachowanie linii zabudowy w obecnym przebiegu, ponieważ rozwiązanie to lepiej służy ochronie ładu przestrzennego i pozytywnie wpływa na ogólny wygląd dzielnicy niż potencjalne odtwarzanie modelu parcelacji w sposób nieuwzględniający współczesnego, utrwalonego układu zabudowy.

Jednocześnie w części rysunkowej planu, we wskazanych miejscach, należy oznaczyć historyczny szpaler drzew, który stanowi istotny element kompozycji przestrzennej obszaru. Zieleń przyuliczna nie ma wyłącznie znaczenia przyrodniczego lub estetycznego, lecz jest integralną częścią historycznego sposobu kształtowania tej dzielnicy, wpływając na jej charakter krajobrazowy, rytm przestrzeni ulicznej oraz odbiór zabudowy. Wprowadzenie odpowiednich oznaczeń w rysunku planu jest konieczne dla zapewnienia skutecznej ochrony tego elementu układu urbanistycznego.

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. urząd wniosków, dotyczących zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i kształtowania ładu przestrzennego.

Wprowadzenie w projekcie niezgodnych z zasadami ochrony zabytków ustaleń i uwarunkowań rzutuje negatywnie na ochronę zachowanego dziedzictwa kulturowego i jest niezgodne z art. 18 ust. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. W związku z wprowadzeniem ustaleń, mogących spowodować utratę wartości kulturowych obszaru, w tym zabytkowego założenia przestrzennego należało stwierdzić, iż przedmiotowy projekt planu narusza zasady ochrony zabytków. W związku z tym należało odmówić jego uzgodnienia, tym samym też orzeczono, jak wyżej. W ocenie organu konserwatorskiego, w celu zachowania ładu przestrzennego i wartości zabytków w planie miejscowym, konieczne jest precyzyjne i odpowiednie w kontekście do otoczenia wyznaczenie parametrów, ustaleń i możliwości dla inwestycji budowlanych, ponieważ w obecnym stanie prawnym zasady te w znacznym zakresie będą kształtowały politykę konserwatorską na terenie objętym planem. Proponowane rozwiązania 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.

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.

**Pouczenie:** na niniejsze postanowienie przysługuje Stronie zażalenie do Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego. Zażalenie wnosi się za pośrednictwem DWKZ w terminie 7 dni od dnia doręczenia postanowienia (art. 141 § 1 i 2 Kpa).

**Daniel Gibski**  
Dolnośląski Wojewódzki  
Konserwator Zabytków  
[podpisano elektronicznie]

Otrzymuje:

1. Adresat  
aa – Wiśniowa/Wiązowa/Lipowa/Ślężna, Borek, Wrocław

KR/AFD/MAD

Sprawę prowadzi Inspektor Wydziału Zabytków Nieruchomych – Karolina Robioneł – tel. 071 395 80 64 (w godz. 9.00-12.00), k.robioneł@dwkz.pl  
Spełniono obowiązek wynikający z RODO

#### **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. **Administrator danych osobowych** Administratorem danych osobowych jest **Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków** z siedzibą we Wrocławiu (50-243), ul. Łokietka 11. Można się z nim skontaktować:  
Osobiście, poprzez umówienie wizyty;  
Telefonicznie pod numerem **71 343 65 01**;  
Mailowo: [dwkz@dwkz.pl](mailto:dwkz@dwkz.pl);  
Korespondencyjnie: Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków, ul. Łokietka 11, 50-243 Wrocław;  
Elektronicznie przez system e-doręczeń: **AE:PL-97577-19299-IRUIH-22**.
2. **Inspektor ochrony danych osobowych** W sprawach dotyczących ochrony danych osobowych można skontaktować się z Inspektorem Ochrony Danych:  
**Mateusz Adamczyk**, tel. **71 395 80 05**, e-mail: [iod@dwkz.pl](mailto:iod@dwkz.pl);  
Osobiście w siedzibie urzędu: **Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków we Wrocławiu, ul. Łokietka 11, 50-243 Wrocław**.
3. **Cel i podstawa przetwarzania danych** Dane osobowe przetwarzane są w celu realizacji obowiązków wynikających z przepisów prawa, w szczególności z **ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami** oraz na podstawie art. 6 ust. 1 lit. e RODO – wykonanie zadania realizowanego w interesie publicznym.
4. **Odbiorcy danych** Dane mogą być przekazywane:  
Podmiotom upoważnionym na podstawie przepisów prawa (np. sądom, prokuraturze, jednostkom policji);  
Podmiotom przetwarzającym dane na podstawie umów o powierzenie przetwarzania (np. kancelariom prawnym, firmom informatycznym).
5. **Obowiązek podania danych** Podanie danych osobowych jest dobrowolne, jednak ich brak może uniemożliwić przeprowadzenie postępowania administracyjnego zgodnie z **art. 28 Kodeksu postępowania administracyjnego**.
6. **Okres przechowywania danych** Dane osobowe będą przechowywane przez okres niezbędny do realizacji celu przetwarzania oraz zgodnie z przepisami dotyczącymi archiwizacji dokumentów.
7. **Prawa osób, których dane dotyczą** Każda osoba, której dane są przetwarzane, ma prawo do:  
Dostępu do danych,  
Sprostowania danych,  
Ograniczenia przetwarzania,  
Przenoszenia danych,  
Wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania danych.
8. **Brak profilowania i automatycznego podejmowania decyzji** Zebrane dane nie będą podlegać **zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji ani profilowaniu**.
9. **Prawo do wniesienia skargi** Każda osoba, która uważa, że jej dane są przetwarzane niezgodnie z przepisami, może złożyć skargę do **Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych** (ul. Stanisława Moniuszki 1A, 00-014 Warszawa, mail [kancelaria@uodo.gov.pl](mailto:kancelaria@uodo.gov.pl), tel. **606-950-000**).