



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 3 lutego 2026 r.

Poz. 592

### UCHWAŁA NR XXVII/631/26 RADY MIEJSKIEJ WROCŁAWIA

z dnia 22 stycznia 2026 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie placu Dominikańskiego, ulicy Oławskiej i promenady Staromiejskiej we Wrocławiu**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 i 1436) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.<sup>1)</sup>), w związku z uchwałą nr LXIII/1641/22 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 22 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie placu Dominikańskiego, ulicy Oławskiej i promenady Staromiejskiej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia poz. 457) Rada Miejska Wrocławia uchwala, co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

§ 1.1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie placu Dominikańskiego, ulicy Oławskiej i promenady Staromiejskiej we Wrocławiu, zwany dalej „planem miejscowym”, obejmuje obszar przedstawiony na rysunku planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

2. W planie miejscowym nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak dóbr kultury współczesnej;
- 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,

<sup>1)</sup>Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2024 r. poz. 1907 i 1940, z 2025 r. poz. 527, 680, 1668 i 1847.

schodów prowadzących do budynków, pochylni i innych podobnych elementów budynków, których zasięg może być ograniczony w ustaleniach planu miejscowego;

- 3) obiekt wbudowany w budynek – pomieszczenie lub wyodrębniona grupa powiązanych ze sobą pomieszczeń, stanowiące funkcjonalną całość, należąca do danej klasy przeznaczenia terenu i znajdująca się w budynku, w którym zajmują nie więcej niż 30% jego powierzchni całkowitej;
- 4) 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;
- 5) 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;
- 6) obudowa estetyczna – konstrukcja stanowiąca architektoniczną osłonę urządzeń budowlanych, technicznych i instalacji, służąca utrzymaniu estetycznych walorów obiektu;
- 7) obiekt do przechowywania rowerów – budowla lub budynek albo ich część przeznaczona do przechowywania rowerów i zabezpieczona przed ogólnym dostępem;
- 8) przestrzeń współdzielona – przestrzeń uliczna umożliwiająca równoprawne korzystanie wszystkim użytkownikom, bez konieczności jej fizycznego podziału, w celu poprawy bezpieczeństwa ruchu;
- 9) 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;
- 10) 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;
- 11) szczególne wymagania architektoniczne – wymóg wysokiego poziomu ukształtowania architektonicznego zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 12) szpaler drzew – pojedynczy lub podwójny szereg drzew, którego przerwanie jest możliwe na skrzyżowaniach oraz w miejscach dojścia i dojazdu do terenu;
- 13) teren – część obszaru objętego planem miejscowym wyznaczona liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem;
- 14) wydzielenie wewnętrzne – część terenu, wyznaczona granicami wydzielenia wewnętrznego, oznaczona symbolem;
- 15) wyeksponowanie obiektu – wymóg takiego usytuowania obiektu, aby najbardziej reprezentacyjne części były widoczne z miejsca określonego w ustaleniach planu miejscowego;
- 16) zielony dach – otwarta, porośnięta trwale roślinnością powierzchnia dachu, tarasu, stropu, z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację 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) miejsce zmiany rodzaju linii zabudowy;
- 7) szpaler drzew;
- 8) szpaler drzew objęty ochroną;
- 9) nawierzchnia do specjalnego opracowania;
- 10) ciąg pieszo-rowerowy.

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 rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego, stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

5. 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 4 do uchwały.

6. 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 5 do uchwały.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dla całego obszaru objętego planem miejscowym**

§ 4. Na każdym terenie dopuszcza się zieleni i urządzenia budowlane towarzyszące klasom przeznaczenia dopuszczonym na tym terenie.

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

- 1) na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązuje zieleni lub powierzchnia biologicznie czynna;
- 2) zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, na obszarze objętym planem miejscowym określa się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tysięcy mieszkańców;
- 3) w zakresie gospodarki odpadami obowiązują przepisy odrębne.

§ 6. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

- 1) następujące obszary i obiekty wpisane są do rejestru zabytków:
  - a) fragment historycznego zespołu urbanistycznego Starego Miasta we Wrocławiu, na całym obszarze objętym planem miejscowym – nr rejestru A/1580/212, decyzja z dnia 12.05.1967 r.,
  - b) wskazana na rysunku planu miejscowego Basteja obronna, tzw. Basteja Hioba – al. Słowackiego – nr rejestru A/1580/212, decyzja z dnia 12.05.1967 r.;
- 2) cały obszar objęty planem miejscowym położony jest w granicach:
  - a) Starego Miasta, uznanego za pomnik historii – zarządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 8 września 1994 r.,
  - b) parku kulturowego „Stare Miasto” – uchwała 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.;
- 3) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej dotyczącą krajobrazu kulturowego, tożsamą z granicą obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;

- 4) w strefie ochrony konserwatorskiej, o której mowa w pkt 3, przedmiotem ochrony są:
- wskazana na rysunku planu miejscowego Promenada Staromiejska wzdłuż Fosy Miejskiej, w miejscu dawnych fortyfikacji obronnych, ujęta w gminnej ewidencji zabytków,
  - historyczny układ funkcjonalno-przestrzenny,
  - gęstość zabudowy,
  - relacje widokowe, przestrzenne i wysokościowe,
  - tereny zieleni i starodrzew,
  - historyczne nawierzchnie ciągów komunikacyjnych,
  - elementy małej architektury,
  - osie widokowe i ekspozycja zabytkowych pierzei, budynków i zieleni komponowanej;
- 5) w odniesieniu do Promenady Staromiejskiej, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, o której mowa w pkt 4 lit. a, ochronie podlegają:
- historyczny układ komunikacyjny,
  - formy nasadzeń;
- 6) ustala się granicę strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych W, tożsamą z granicą obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 7) w granicy strefy, o której mowa w pkt 6:
- obowiązuje ochrona i ekspozycja reliktyw zabytkowej architektury, w tym reliktyw fortyfikacji,
  - obowiązuje ochrona dawnego cmentarza przykościelnego św. Wojciecha, w granicach wskazanych na rysunku planu miejscowego,
  - obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków i badań archeologicznych.

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

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

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

- dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości;
- powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 2 m<sup>2</sup>;
- szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 2 m;
- kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 45°.

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

- ciągi piesze, rowerowe i pieszo-rowerowe dopuszcza się na całym obszarze objętym planem miejscowym;
- drogi wewnętrzne dopuszcza się wyłącznie w formie przestrzeni współdzielonej, o szerokości pasa drogowego nie mniejszej niż 6 m;
- w strefach zamieszkania i strefach ruchu obowiązują stanowiska postojowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową co najmniej w liczbie:
  - 1 stanowisko postojowe – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 6 do 15,
  - 2 stanowiska postojowe – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 16 do 40,
  - 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;
- 4) nie dopuszcza się parkingów terenowych.

**§ 11.** 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) zaopatrzenie w wodę dopuszcza się wyłącznie z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych dopuszcza się wyłącznie siecią kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną dopuszcza się z sieci elektroenergetycznej oraz odnawialnych źródeł energii;
- 6) 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, rozsączenie do gruntu lub retencjonowanie;
- 7) 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 6, nie było możliwe;
- 8) 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 6, nie było możliwe;
- 9) zaopatrzenie w ciepło dopuszcza się wyłącznie z sieci ciepłowniczej lub innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) 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.

**§ 12.** Następujące tereny ustala się jako obszary przeznaczone na cele publiczne: 1WS, 1ZP.

**§ 13.** 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 terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami:

- 1) 1U na 30%;
- 2) 1WS i 1ZP na 0,1%.

### **Rozdział 3. Ustalenia dla terenów**

**§ 14. 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 kultu religijnego;
- 2) usług bezpieczeństwa i porządku publicznego.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, jako przeznaczenie uzupełniające, dopuszcza się wyłącznie teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

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

- 1) przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w ust. 3, dopuszcza się wyłącznie:
  - a) powyżej trzeciej kondygnacji nadziemnej budynków w wydzieleniu wewnętrznym (D),
  - b) powyżej czwartej kondygnacji nadziemnej budynków w wydzieleniu wewnętrznym (E);
- 2) klasy przeznaczenia terenu: usługi edukacji, usługi zdrowia i pomocy społecznej, dopuszcza się wyłącznie jako obiekty wbudowane w budynek;
- 3) dla klas przeznaczeń terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi edukacji, w budynkach obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne;
- 4) teren stanowi obszar zabudowy śródmiejskiej, zgodnie z przepisami w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 5) 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;
- 6) w odniesieniu do budowli, nieprzekraczalne linie zabudowy i obowiązujące linie zabudowy, dotyczą budowli przekrytych dachem;
- 7) instalacje odnawialnych źródeł energii dopuszcza się wyłącznie na budynkach oraz budowlach przekrytych dachem;
- 8) wysokość zabudowy dla budynków nie może być większa niż:
  - a) 25 m – poza wydzieleniami wewnętrznymi (A) i (B),
  - b) 22 m – w wydzieleniu wewnętrznym (A),
  - c) 26 m – w wydzieleniu wewnętrznym (B);
- 9) wysokość zabudowy dla budowli nie może być większa niż 5 m;
- 10) kąt nachylenia połaci dachowej może być równy lub większy od 0°;
- 11) obowiązuje obudowa estetyczna urządzeń budowlanych, technicznych i instalacji zamontowanych na dachach ze wszystkich stron;
- 12) ustalenie, o której mowa w pkt 11, nie dotyczy anten, kolektorów słonecznych, urządzeń fotowoltaicznych, instalacji odgromowej;
- 13) obowiązuje wycofanie obudowy estetycznej, o której mowa w pkt 11, na odległość co najmniej 2 m od zewnętrznej krawędzi zewnętrznych ścian budynku;
- 14) wymiar pionowy obudowy estetycznej, o której mowa w pkt 11, mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 3 m;
- 15) udział powierzchni zabudowy nie może być większy niż 89%;
- 16) nadziemna intensywność zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 6;
- 17) udział powierzchni biologicznie czynnej może być większy lub równy 0%;
- 18) poza wydzieleniami wewnętrznymi (A) i (B) na co najmniej 15% powierzchni dachów wszystkich budynków obowiązuje zielony dach spełniający ustalenia, o których mowa w § 11 pkt 6;

- 19) obowiązuje szpaler drzew objęty ochroną, na odcinku wyznaczonym na rysunku planu miejscowego;
- 20) obowiązują szczególne wymagania architektoniczne;
- 21) obowiązuje wyeksponowanie budynków od strony terenu IZP oraz od strony przyległych ulic;
- 22) 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.

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

- 1) dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie:
  - a) w wydzieleniu wewnętrznym (C),
  - b) od ulicy Bł. Czesława i placu Dominikańskiego;
- 2) obowiązują stanowiska postojowe dla samochodów osobowych, towarzyszące obiektom co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
  - a) dla usług – 0,8 stanowiska postojowego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 0,5 stanowiska postojowego na 1 lokal mieszkalny;
- 3) stanowiska postojowe, o których mowa w pkt 2, należy usytuować na terenie i działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te stanowiska towarzyszą;
- 4) obowiązują stanowiska postojowe dla rowerów, towarzyszące obiektom co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
  - a) dla usług – 2 stanowiska postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 stanowisko postojowe na 1 lokal mieszkalny;
- 5) stanowiska postojowe, o których mowa w pkt 4, należy usytuować na terenie i działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te stanowiska towarzyszą;
- 6) stanowiska postojowe, o których mowa w pkt 4 lit. b, należy usytuować w obiektach do przechowywania rowerów;
- 7) obiekty do przechowywania rowerów dopuszcza się wyłącznie jako wbudowane w budynek.

**§ 15. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **IWS** ustala się przeznaczenie – teren wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, jako przeznaczenie uzupełniające, dopuszcza się wyłącznie:

- 1) komunikację pieszo-rowerową;
- 2) zieleń naturalną;
- 3) zieleń urządzoną.

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

- 1) udział powierzchni biologicznie czynnej musi stanowić co najmniej 60%;
- 2) obowiązuje zieleń spełniająca ustalenia, o których mowa w § 11 pkt 6;
- 3) obowiązuje szpaler drzew na odcinku wyznaczonym na rysunku planu miejscowego;
- 4) obowiązuje ochrona drzew.

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1ZP** ustala się przeznaczenie – teren zieleni urządzonej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, jako przeznaczenie uzupełniające, dopuszcza się wyłącznie:

- 1) komunikację drogową wewnętrzną;
- 2) komunikację pieszo-rowerową.

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

- 1) wysokość zabudowy dla budowli nie może być większa niż 8 m;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej musi stanowić co najmniej 60%;
- 3) 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 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) obowiązuje ciąg pieszo-rowerowy wyznaczony na rysunku planu miejscowego w formie drogi dla pieszych i rowerów lub drogi dla pieszych i drogi dla rowerów;
- 5) obowiązuje szpaler drzew objęty ochroną na odcinku wyznaczonym na rysunku planu miejscowego;

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

- 1) drogę wewnętrzną dopuszcza się wyłącznie:
  - a) w wydzieleniu wewnętrznym (A),
  - b) w formie przestrzeni współdzielonej,
  - c) o szerokości pasa drogowego nie mniejszej niż 6 m;
- 2) obiekty do parkowania dopuszcza się wyłącznie jako parkingi dla rowerów.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

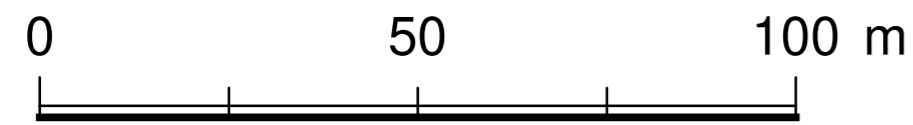
§ 17. Traci moc uchwała nr XXXIV/708/16 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 22 grudnia 2016 r., w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Placu Dominikańskiego i Poczty Głównej we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2017 r. poz. 19) na obszarze objętym planem miejscowym.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Wrocławia.

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

Wiceprzewodnicząca Rady Miejskiej Wrocławia:  
**Dorota Pędziwiatr**

## MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE PLACU DOMINIKAŃSKIEGO, ULICY OŁAWSKIEJ I PROMENADY STAROMIEJSKIEJ WE WROCŁAWIU



SKALA 1:1 000

ZAŁĄCZNIK NR 1 - RYSUNEK PLANU MIEJSCOWEGO



Podkład:  
Mapa Zasadnicza pozyskana z ZGKIKM we Wrocławiu.  
Układ współrzędnych: PL-2000 str. 6  
Układ wysokościowy: PL-EVRF2007-NH  
Wrocław 03.04.2023  
Nr Lic. ZGKIKM, TM.6642.1048.2023.0264.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
- Granica obszaru wpisanego do rejestru zabytków
- Miejsce zmiany rodzaju linii zabudowy
- Granica dawnego cmentarza
- Granica obszaru ujętego w gminnej ewidencji zabytków
- Obiekt wpisany do rejestru zabytków
- Szpaler drzew
- Szpaler drzew objęty ochroną
- Nawierzchnia do specjalnego opracowania
- Ciąg pieszo-rowerowy
- U - teren usług
- WS - teren wód powierzchniowych śródlądowych
- ZP - teren zieleni urządzonej



- Legenda**
- granice miasta
- symbol i nazwa jednostki urbanistycznej
- granice jednostek urbanistycznych
- wody powierzchniowe
- Planowane przeznaczenie terenu**
- AG - obszary przemysłowe
- IS - obszary specjalne
- M - obszary mieszkaniowe
- MU - obszary mieszkaniowo-usługowe
- U - obszary usługowe
- W - obszary wojskowe
- Z1 - obszary zieleni 1
- Z2 - obszary zieleni 2
- M\* - obszary perspektywiczne mieszkaniowe
- symbol obszaru przeznaczeń
- 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 ekspresowe
- GP główne ruchu przyspieszonego
- GPiG główne ruchu przyspieszonego/główne
- G główne
- GZ główne/zbiorcze
- Z zbiorcze
- Z zbiorcze śródmiejskie
- R rezerwy perspektywiczne
- węzły autostradowe
- korytarze węzłowe
- korytarze ulic
- linie kolejowe
- istniejące stacje i przystanki kolejowe
- planowane stacje i przystanki kolejowe
- Obszar szczególnego zagrożenia powodzią**
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią o prawd. Q 1% - raz na 100 lat (ISOK 2015)
- Obszarowe formy zieleni**
- obszarowe formy zieleni wycoczynkowej
- obszarowe formy zieleni sportowej
- obszarowe formy zieleni tematycznej
- Główne Zbiorniki Wód Podziemnych**
- Główne Zbiorniki Wód Podziemnych

Załącznik nr 2  
do uchwały nr XXVII/631/26  
Rady Miejskiej Wrocławia  
z dnia 22 stycznia 2026 r.

**Stwierdzenie, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków  
zagospodarowania przestrzennego Wrocławia**

Rada Miejska Wrocławia stwierdza, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie placu Dominikańskiego, ulicy Oławskiej i promenady Staromiejskiej we Wrocławiu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia, przyjętego uchwałą nr L/1177/18 z dnia 11 stycznia 2018 r. (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia poz. 5).

Załącznik nr 3  
do uchwały nr XXVII/631/26  
Rady Miejskiej Wrocławia  
z dnia 22 stycznia 2026 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie placu Dominikańskiego, ulicy Oławskiej i promenady Staromiejskiej we Wrocławiu wniesiono dwie uwagi, rozpatrzone Zarządzeniem nr 4037/25 Prezydenta Wrocławia z dnia 16 grudnia 2025 r.

Rada Miejska Wrocławia, po uprzednim rozpatrzeniu, nie uwzględnia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie placu Dominikańskiego, ulicy Oławskiej i promenady Staromiejskiej we Wrocławiu wniesionych przez:

- 1) Essendi Poland S.A. pismem w dniu 26 listopada 2025 roku, dla działek nr 1/12, 1/14, AM 34, obręb geodezyjny Stare Miasto w sprawie:
  - a) dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej jako przeznaczenia uzupełniającego w wydzieleniu A i B,
  - b) wykreślenia obowiązku zapewnienia w wydzieleniu wewnętrznym A i B stanowisk postojowych, na terenie i działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te stanowiska towarzyszą,
  - c) proponowanych parametrów zabudowy: maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy dla całości działek nr 1/12 i 1/14;
- 2) osobę fizyczną pismem w dniu 26 listopada 2025 roku, w zakresie dotyczącym:
  - a) skonkretyzowania wymagań dla spełnienia warunku uzyskania wysokiej jakości kompozycyjnej i nadbudowy budynku w zgodzie z historycznymi uwarunkowaniami,
  - b) nie dopuszczania zieleni wysokiej i innej oraz innych obiektów na dachu budynku,
  - c) rezygnacji z nadbudowy budynku w wydzieleniu wewnętrznym (E),
  - d) w odniesieniu do odcinka wschodniego (na wschód od wieży kościoła):
    - uznania istniejącej wysokości budynku jako maksymalnej w nowym planie,
    - zakazania urządzeń i instalacji na dachu i elewacji,
  - e) w odniesieniu do odcinka zachodniego (od ul. Świętej Katarzyny do wieży kościoła):
    - wycofania północno-zachodniego narożnika budynku, przywracając niezaburzoną długą, historyczną oś kompozycyjną od strony ulicy Piotra Skargi i zamkniętą wieżą tego kościoła,
    - wyznaczenia: nawierzchni do specjalnego opracowania, chronionej osi widokowej na wieżę kościoła oraz strefy zieleni wysokiej lub zieleni komponowanej, uznając za zielen komponowaną zielen z udziałem zieleni wysokiej, krzewów i innych rodzajów zieleni, w której udział rodzimych krzewów zimozielonych w powierzchni zieleni komponowanej jest nie mniejszy niż 20%,
    - zakazania urządzeń i instalacji na elewacji,
  - f) w odniesieniu do północnej strony obszaru na odcinku od ul. bł. Czesława do ul. Bernardyńskiej:
    - wyprostowania ściany zewnętrznej budynku, dążąc do jej usytuowania równoległe do granicy pasa drogowego lub granicy jezdni,
    - wprowadzenia szpaleru drzew,
  - g) w odniesieniu do północnej strony obszaru wzdłuż wpisanej do rejestru zabytków tzw. Bastei Hioba:

- zapewnienia właściwego wyglądu i jakości bezpośredniego tła bastei od strony alei Juliusza Słowackiego, w tym: podporządkowania lokalizacji, wystroju i kompozycji elewacji budynku, wykluczenia lub co najmniej silnego ograniczenia mieszkań i zamieszkiwania zbiorowego, wykluczenia lub co najmniej silnego ograniczenia dopuszczalności i zasięgu budowli wymienionych w definicji nieprzekraczalnej linii zabudowy, a także urządzeń i instalacji, wykluczenia na elewacji napisów i wieszania czegokolwiek,
  - zmniejszenia presji wizualnej tak dużego budynku na zagłębiony obiekt o wysokiej wartości historycznej,
  - wycofania ściany zewnętrznej budynku co najmniej w świetle dwóch pierwszych kondygnacji nadziemnych, lokalizując tamże: publiczny ciąg pieszy o szerokości nie mniejszej niż 4 m (jako przylegający do działki z basteją), strefę zieleni komponowanej o długości co najmniej 30 m i szerokości co najmniej 3 m, strefę ogródków gastronomicznych o długości co najmniej 30 m (jako przylegającą do elewacji budynku),
- h) zamiaru zachowania rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych przy wpisanej do rejestru zabytków tzw. Bastei Hioba,
- i) w odniesieniu do budynku od strony wschodniej (wzdłuż promenady Staromiejskiej):
- wycofania ściany pierwszej i drugiej kondygnacji nadziemnej oraz wyznaczenia nawierzchni do specjalnego opracowania i strefy ogródków gastronomicznych,
  - dopuszczenia wyłącznie gastronomii i produkcji drobnej wzdłuż ściany pierwszej kondygnacji nadziemnej na długości nie mniejszej niż 50 m,
- j) zlicowania granicy przestrzeni publicznej z granicą budynku od strony ulicy bł. Czesława,
- k) w odniesieniu do parteru budynku:
- wyznaczenia lokalizacji lub stref wyłącznie dopuszczalnych wejść do budynku, nadając reprezentacyjną formę architektoniczną albo ustalenie akcentu architektonicznego nad każdym z tych wejść,
  - wyznaczenia lokalizacji lub stref wyłącznie dopuszczalnych wejść zewnętrznych do lokali i pomieszczeń,
  - wyznaczenia lokalizacji lub strefy wyłącznie dopuszczalnego wjazdu i wyjazdu z budynku,
  - zakazania lub minimalizacji (mniej niż obecnie) wyłącznie dopuszczalnych wejść zewnętrznych do pomieszczeń technicznych i gospodarczych,
  - handlu małopowierzchniowego, gastronomii i produkcji drobnej wzdłuż ściany zewnętrznej, dostępnych bezpośrednio z otwartej przestrzeni,
  - wysokości tej kondygnacji nie mniejszej niż 4,5 m w świetle,
- l) w odniesieniu do dachu budynku:
- podzielenia przestrzeni dachowej, przy zachowaniu priorytetu nie zaburzania widoków na bryłę i wieżę kościoła, na następujące funkcje: część dla uprawiania sportu (np. zespół boisk), część dla parkowania samochodów albo zakazując, część dla zieleni (ze wskazanymi propozycjami rozwiązań projektowych), część dla urządzeń i instalacji (nakazując wprowadzenie ściany zewnętrznej ponad dach w przypadku lokalizowania blisko elewacji, tj. bez nieestetycznych ogrodzeń na dachu, nazywanych w projekcie obudową estetyczną),
  - pokrycia części dachów materiałami o wysokim albedo,
  - zachowania dachu płaskiego,
- m) w odniesieniu do ścian zewnętrznych i elewacji budynku:
- ustalenia obowiązującej lub obowiązującej ciągłej linii zabudowy z każdej strony budynku,

- ustalenia katalogu zamkniętego dopuszczalnych okładzin elewacyjnych i kolorystyki, przede wszystkim o wysokim albedo,
  - ustalenia minimalnej i maksymalnej powierzchni szkła przezroczystego w elewacji, rozumianego jako szkło o współczynniku przepuszczalności światła nie mniejszym niż 60%,
  - ustalenia zakazu dla podparć kondygnacji nadziemnych (słupów, filarów),
  - wyznaczenia lokalizacji dla zielonych ścian (co najmniej trzy z podanej listy): od północy w świetle ulicy Klemensa Janickiego lub Bernardyńskiej, od południa w świetle przejścia podziemnego pod ulicą Oławską (Brama Oławska), od zachodu w świetle obecnego wjazdu do budynku, w osi głównego wejścia (głównych wejść) do budynku,
- n) zakazania balkonów, logii i wykuszy oraz zabudowy typu galeriowiec z galerią od strony terenu IZP oraz od strony przyległych ulic,
- o) wykluczenia możliwości wyznaczenia ciągów i dróg w innych miejscach, niż wskazanych już na rysunku,
- p) niewłaściwego zamiaru dopuszczenia zamieszkiwania zbiorowego na każdej kondygnacji i z każdej strony,
- q) wyznaczenia części budynku o wyłącznie dopuszczalnym zlokalizowaniu stanowisk dla samochodów, przy czym - jeżeli to będzie kondygnacja nadziemna - dodanie ustaleń chroniących krajobraz przed powstaniem kolejnego parkingowca o niskiej jakości architektonicznej, nieprzystającej do centrum miasta,
- r) zlikwidowania możliwości dojazdu do terenu z ulicy bł. Czesława,
- s) ustalenia maksymalnej dopuszczalnej liczby stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w granicach terenu o symbolu 1U, przy czym liczba ta powinna być nie mniejsza niż obecnie,
- t) wskazania przyczyn w dokumencie uzasadnienia, które zdecydowały o dopuszczeniu zmodernizowania budynku, przy uwzględnieniu opisanych w uwadze kwestii, które się z tym wiążą,
- u) wyjaśnienia w dokumencie uzasadnienia, w jaki sposób zrealizowano w projekcie przywołane w uwadze dyspozycje, postulaty i nakazy Strategii Rozwoju Wrocławia „Wrocław 2050” lub co najmniej w jaki sposób dążono do ich zrealizowania.

Załącznik nr 4  
do uchwały nr XXVII/631/26  
Rady Miejskiej Wrocławia  
z dnia 22 stycznia 2026 r.

**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**

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także ze środków zewnętrznych.

Załącznik nr 5  
do uchwały nr XXVII/631/26  
Rady Miejskiej Wrocławia  
z dnia 22 stycznia 2026 r.  
Zalacznik5.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**