



PP/4765087

DOLNOŚLĄSKI WOJEWÓDZKI
KONSERWATOR ZABYTKÓWURZĄD MIEJSKI WROCŁAWIA
KANCELABRIA OGÓLNA

27-08-2025

Podpis: Magdalena Zaremba



52761256

ul. Władysława Łokietka 11, 50-243 Wrocław
tel. (71) 322 02 83, (71) 395 80 10URZĄD MIEJSKI WROCŁAWIA
WYDZIAŁ PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

wpł.

28-08-2025

Wrocław, dnia 22 sierpnia 2025 r.

WZN.5150.197.2024.AN
RKP-40631/2025

POSTANOWIENIE nr 1234 / 2025

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

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 (tj. Dz.U. z 2024 r., poz. 572, ze zm.), 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 ulic Bernardyńskiej i św. Jana Kapistrana we Wrocławiu (nr planu 842 w SIP) sygnatura sprawy: WPL-DPP2.6721.8.2024, wpł. dnia 12.08.2025 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. Należy skorygować zapisy §15. 1) 3. dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 1UK, który dopuszcza wprowadzenie budynku i budowli na terenie całego dziedzińca zachodniego.
2. Należy zachować ustalenia zawarte w obowiązującym miejscowym planie przestrzennym, dotyczące skrzydła wschodniego, tj. § 9 pkt 7, 8 i 9.
3. Na rysunku planu należy prawidłowo oznaczyć lokalizację dawnego cmentarza św. Bernardyna ze Sieny. Granicę cmentarza należy oznaczyć przy północnej ścianie kościoła.
4. Należy uwzględnić wszystkie wnioski konserwatorskie zawarte w piśmie znak WZN.5150.197.2024.AN z dnia 09.10.2024 r.

Nażalenie 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

Prezydent Wrocławia pismem znak: WPL-DPP2.6721.8.2024 z dnia 07.08.2025 r. (wpł. dnia 12.08.2025 r.) przedłożył Dolnośląskiemu Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków do uzgodnienia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Bernardyńskiej i św. Jana Kapistrana we Wrocławiu (nr planu 842 w SIP) 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, ze zm.), ustalając 14-dniowy termin na dokonanie uzgodnienia.

Do wniosku załączono część tekstową i graficzną, dostępną pod adresem: <https://bip.um.wroc.pl/artykuly/629/uzgadnianie-projektow> (rejon ulic Bernardyńskiej i św. Jana Kapistrana (842).

Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków po analizie projektu planu w zakresie zagospodarowania ww. obszaru stwierdza, że Prezydent Wrocławia, zgodnie z ustaleniami art. 15 ust. 2 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie uwzględnił wniosków konserwatorskich zawartych w piśmie znak WZN.5150.197.2024.AN z dnia 09.10.2024 r.

§15. 1) 3. określa ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu na dziedzińcu zewnętrznym, zlokalizowanym na działce geodezyjnej nr 23/2, AR_28, zgodnie z którymi:

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.*

Przedmiotowy zapis umożliwia budowę budynku wolnostojącego oraz daje zbyt dużą dowolność inwestycyjną, pozwalającą na usytuowanie obiektu w dowolnym miejscu na terenie dziedzińca.

4) *wysokość zabudowy dla budynków nie może być większa niż:*

a) *20 m poza wydzieleniami wewnętrznymi (A), (B) i (C),*

b) *35 m w wydzieleniu wewnętrznym (A),*

c) *12 m w wydzieleniu wewnętrznym (B),*

d) *8 m w wydzieleniu wewnętrznym (C);*

5) *wysokość zabudowy dla budowli nie może być większa niż 8 m;*

6) *kąt nachylenia połaci dachowej może być równy lub większy od 0°; 7) udział powierzchni zabudowy może być mniejszy lub równy 100%;*

Podanie ww. zapisów bez uszczegółowienia dokładnej lokalizacji są niedopuszczalne, gdyż dają możliwość wprowadzenia zabudowy na całej działce. Z punktu widzenia konserwatorskiego nie dopuszcza się wprowadzenia budynku lub budowli na dziedzińcu zewnętrznym, w związku z czym przedmiotowe zapisy należy wykreślić. Dopuszcza się natomiast rozbudowę skrzydła zachodniego o parterowy pawilon wejściowy, o szerokości równej długości elewacji skrzydła zachodniego i głębokości max 7 m. Granice możliwej rozbudowy istniejącego budynku zabytkowego należy uwzględnić na załączniku graficznym.

Ponadto wskazane parametry wysokości są niejasne i wskazują na możliwość nadbudowy istniejących budynków zabytkowych wraz ze skrzydłem wschodnim, stanowiącym dobro kultury współczesnej.

Należy zachować ustalenia zawarte w obowiązującym miejscowym planie przestrzennym, dotyczącym skrzydła wschodniego, tj. § 9 pkt 7, 8 i 9, które zapewniały ochronę gabarytów i elewacji obiektu. Dopuszcza się przy tym uwzględnienie zapisu o możliwości rozbudowy skrzydła o urządzenie techniczne dla osób ze szczególnymi potrzebami.

Część graficzna nie zawiera pełnych oznaczeń. Nieprawidłowo oznaczono średniowieczny cmentarz przykościelny św. Bernardyna ze Sieny, co może skutkować zniszczeniem grobów, które zalegają w warstwie podziemnej. Cmentarz był założony w XV w. bezpośrednio przy kościele. Oznaczenie granicy cmentarza w sporym oddaleniu od murów kościoła jest nieprawidłowe.

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 niepełnych, 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. Dalej, zgodnie z art. 4 pkt 6 i art. 18 ust. 2 pkt 2 cytowanej ustawy, 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 i załączniku graficznym odpowiednich zapisów oraz 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 jednoznaczne określenie zasad ochrony w odniesieniu do stref konserwatorskich, których ochrona wynika z ustaleń planu miejscowego, 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.

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).

Dziękuję
Wojewódzki Konserwator Zabytków

Daniel Gibski

Otrzymują:

1. Prezydent Wrocławia – Dyrektor Departamentu Urbanistyki i Architektury

Do wiadomości:

aa. Wrocław, ul. Bernardyńska. AN/JKB

spełniono obowiązek wynikający z RODO

Sprawę prowadzi Inspektor Wydziału Zabytków Nieruchomych – Agata Nowak – tel. 071 395 80 53 (w godz. 9.00-12.00), a.nowak@dwkz.pl