

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Bernardyńskiej i św. Jana we Wrocławiu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę nr VI/91/24 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 lipca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Bernardyńskiej i św. Jana Kapistrana we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2024 r. poz. 221). Po podjęciu ww. uchwały inicjującej, w wyniku kwerendy aktów prawnych ustalono, że ulica św. Jana Kapistrana została uchwałą nr 26/56 z 23 listopada 1956 r. Miejskiej Rady Narodowej przemianowana na ulicę św. Jana. Ze względu na brak dokumentów, które wskazywałyby, że decyzja ta została później zmieniona oraz w celu dostosowania uchwały nr VI/91/24 Rady Miejskiej Wrocławia do obowiązującego stanu prawnego, podjęto decyzję o korekcie treści tej uchwały w niezbędnym stopniu, w tym w zakresie treści informacyjnych na załączniku graficznym. W związku z tym podjęto uchwałę nr XXVI/557/25 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 18 grudnia 2025 r. (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2025 r. poz. 343). Projekt planu został sporządzony zgodnie z polityką przestrzenną, określoną w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia*, przyjętym uchwałą nr L/1177/18 z dnia 11 stycznia 2018 r. (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 5). Zgodnie z obowiązującym *Studium...* obszar objęty projektem planu położony jest w jednostce urbanistycznej A1 Stare Miasto, w obszarze o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym.

Na przedmiotowym obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Klemensa Janickiego i Bernardyńskiej we Wrocławiu, przyjęty uchwałą nr VI/77/11 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 10 lutego 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2014 r. poz. 84, z 2018 r. poz. 5187, z 2021 r. poz. 4971). Przed podjęciem uchwały inicjującej sporządzenie planu miejscowego została opracowana analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidzianych rozwiązań z ustaleniami *Studium...*

Celem projektu planu jest korekta ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie kształtu terenu drogowego i zasad kształtowania zabudowy oraz wprowadzenie regulacji umożliwiających realizację zamierzeń zgodnych z działalnością statutową Muzeum Architektury.

Obszar objęty opracowaniem, o powierzchni ok. 0,6 ha, położony jest w centrum Wrocławia, w granicach osiedla Stare Miasto, w obrębie geodezyjnym Stare Miasto. Od zachodu ogranicza go ulica Bernardyńska, od północy ulica św. Jana, od wschodu ulica Jana Styki i Wojciecha Kossaka. Od południa obszar sąsiaduje z parkiem im. Juliusza Słowackiego. Większość przedmiotowego obszaru stanowi własność Gminy Wrocław. Oprócz tego jedna działka stanowi współwłasność Gminy i osób fizycznych, a część kolejnej jest własnością Gminy Wrocław, w tym część w zarządzie i w wieczystym użytkowaniu.

Na zagospodarowanie obszaru składa się zabytkowy, dawny zespół kościelno-klasztorny bernardynów pw. św. Bernardyna ze Sieny, w którym obecnie mieszczą się Muzeum Architektury, pomieszczenia biurowe i mieszkalne, a także zieleń, w tym wysoka. W najbliższym sąsiedztwie przedmiotowego obszaru, na północ od niego znajduje się skwer Wrocławianek, na północny wschód od niego – Muzeum Panorama Racławicka, na wschód i południe od niego – park im. Juliusza Słowackiego, a na zachód – zabudowa mieszkaniowo-usługowa. Nieco dalej od obszaru położone są natomiast: bulwar im. Xawerego Dunikowskiego, rzeka Odra, Wzgórze Polskie, Muzeum Narodowe, gmach poczty z Muzeum Poczty i Telekomunikacji, Promenada Staromiejska, a także szkoła podstawowa, zabudowa mieszkaniowa, hotelowa i usługowa, w tym galeria handlowa.

Obszar objęty projektem planu cechuje się dobrą dostępnością komunikacyjną, którą zapewniają występujące w jego otoczeniu: ukształtowany układ drogowy, liczne przystanki transportu zbiorowego,

znajdujące się w niewielkiej odległości na zachód, południe i wschód od przedmiotowego obszaru, a także rozbudowany system powiązań pieszych i rowerowych. W granicach obszaru znajduje się południowy fragment ulicy Jana Styki i Wojciecha Kossaka, przybierający formę nienormatywnego placu do zawracania i służący za dojazd do posesji Muzeum Architektury, a także ulica św. Jana, mająca charakter pieszej alei, na której nie odbywa się ruch samochodowy. Układ komunikacyjny obszaru opracowania nie wymaga zmian w zakresie parametrów i przebiegu.

Obszar objęty projektem planu został podzielony na trzy tereny: usług kultury i rozrywki, oznaczony symbolem 1UK, drogi dojazdowej, oznaczony symbolem 1KDD oraz komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczony symbolem 1KP.

Teren oznaczony symbolem 1UK obejmuje dawny zespół kościelno-klasztorny. Podstawowe przeznaczenie terenu podporządkowano zajmującemu większość zespołu Muzeum Architektury. Jako przeznaczenie uzupełniające dopuszczone zostały wyłącznie usługi handlu detalicznego, o określonej maksymalnej powierzchni sprzedaży, a także usługi gastronomii i usługi administracji, wyłącznie na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków. W projekcie planu nie wykazano lokali mieszkalnych znajdujących się w jednym z budynków dawnego klasztoru. Jednakże niezależnie od powyższego, możliwe jest ich dalsze funkcjonowanie, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Z uwagi na charakter zabytkowego założenia, istniejące budynki na terenie 1UK zostały w większości otoczone obowiązującymi ciągłymi liniami zabudowy. Linie te w części północnej uwzględniają niezbędną korektę ustaleń dotychczas obowiązującego planu i obejmują zabytkową kruchtę. Ewentualne uzupełnienie tkanki dopuszczono wyłącznie w granicach wydzielenia wewnętrznego (C). Określenie różnych wartości wskaźnika maksymalnej wysokości zabudowy dla poszczególnych fragmentów terenu wynika ze zróżnicowania wysokości istniejących obiektów oraz z zamierzeń związanych z działalnością statutową Muzeum Architektury. Zgodnie ze *Studium...*, maksymalna wysokość zabudowy, jaką można określić na przedmiotowym obszarze, to 25 m. Dokument ten określa jednak, że ograniczenie to nie dotyczy m.in. wież obiektów sakralnych oraz istniejących budynków i budowli. Dzięki przewidzianym wyjątkom projekt planu pozostaje zgodny ze *Studium...*, pomimo przypisania wydzieleniu wewnętrznemu (A), obejmującemu dawny kościół, maksymalnej wysokości zabudowy wynoszącej 35 m. W wydzieleniu wewnętrznym (B), w którym znajduje się najniższy obiekt zabytkowy oraz obiekt objęty ochroną w projekcie planu, dopuszczono zabudowę o wysokości do 12 m. W wydzieleniu wewnętrznym (C), obejmującym część zachodniego dziedzińca, na którym planowane jest usytuowanie nowej strefy wejściowej do Muzeum Architektury i realizacja pawilonu wejściowego, dopuszczono zabudowę o wysokości nieprzekraczającej 8 m. Poza opisanymi wydzieleniami wewnętrznymi ustalono maksymalną wysokość zabudowy wynoszącą 20 m. Zróżnicowano również ustalenia dotyczące kątów nachylenia połaci dachowych. W wydzieleniu wewnętrznym (C), w którym ma znaleźć się pawilon wejściowy, dopuszczono wyłącznie połacie o niewielkim nachyleniu, wynoszącym maksymalnie 15°. Dla wschodniego skrzydła dawnego klasztoru dopuszczono kąt nachylenia równy lub większy od 0°, co umożliwia zarówno zachowanie istniejącego obiektu, jak i ewentualne działania odtworzeniowe. Dla większości obszaru, obejmującej budynki wpisane do rejestru zabytków, z dachami stromymi, ustalono natomiast przedział od 25° do 70°. Pozostałe wskaźniki, określane obowiązkowo w planach miejscowych – udział powierzchni zabudowy, nadziemna intensywność zabudowy i udział powierzchni biologicznie czynnej – nie wymagały określenia różnych wartości. Dodatkowo, drzewo we wschodniej części terenu 1UK oraz drzewo na zachodnim dziedzińcu oznaczono jako drzewa do zachowania.

Oprócz zabytkowego zespołu kościelno-klasztornego i fragmentu parku, w granicach przedmiotowego obszaru znajdują się również ulica św. Jana oraz końcowy odcinek ulicy Jana Styki i Wojciecha Kossaka, przybierającej w tej części formę nienormatywnego placu do zawracania. Odcinek ten zapewnia dojazd do placu serwisowego Muzeum Architektury, znajdującego się we wschodniej części obszaru. Obecnie obowiązujący plan miejscowy dopuszcza dojazd do terenu Muzeum wyłącznie od strony ulicy Bernardyńskiej, dlatego w projekcie planu wyznaczono w tym miejscu teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem 1KDD, oraz dopuszczono dojazd do terenu oznaczonego symbolem 1UK od tego terenu. Ulica św. Jana, jak wynika z analizy komunikacyjnej, ma z kolei charakter szerokiej alei pieszej, optycznie stanowiącej część zagospodarowania skweru Wrocławianek i nie odbywa się na niej ruch samochodowy. W związku z tym wyznaczono na niej teren komunikacji pieszo-rowerowej,

oznaczony symbolem 1KP. Kształt tego terenu, a co za tym idzie kształt terenu 1UK, zgodnie z celem przystąpienia do sporządzenia planu, został skorygowany w niezbędnym zakresie w stosunku do terenów ustalonych w obowiązującym planie miejscowym.

Przedmiotowy projekt planu uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe, m.in. poprzez ww. sposób ukształtowania linii zabudowy, określenie maksymalnej wysokości zabudowy, a także wyznaczenie drzew do zachowania. Zapisy projektu planu, uwzględniając obowiązującą politykę przestrzenną miasta określoną w *Studium...* oraz istniejące zagospodarowanie, wprowadzają ustalenia umożliwiające realizację zamierzeń zgodnych z działalnością statutową Muzeum Architektury, jednocześnie chroniąc go przed niepożądanymi zmianami funkcjonalno-przestrzennymi.

W przedmiotowym projekcie planu uwzględniono wymagania w zakresie ochrony środowiska. Wyznaczone zostały drzewa do zachowania, dla których w części tekstowej projektu ustalono obowiązek ich ochrony. Zastosowano dwa wskaźniki – wymagany ustawowo minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej oraz dodatkowo minimalny udział nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych lub pokrytej ciekami lub zbiornikami wodnymi w powierzchni działki budowlanej. Ponadto w planie wprowadzono zapis o zieleni lub powierzchni biologicznie czynnej obowiązujących na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych. W prognozie oddziaływania na środowisko opracowanej na potrzeby sporządzanego projektu planu stwierdzono, że przyjęte rozwiązania nie przyczynią się do pogorszenia jakości środowiska na przedmiotowym obszarze. Projekt planu sporządzony jest zgodnie z przepisami ochrony środowiska, a przewidziane w nim funkcje i możliwe do zrealizowania przeznaczenia terenów są zgodne z istniejącymi uwarunkowaniami ekofizjograficznymi. Na obszarze opracowania nie występują obiekty lub obszary podlegające ochronie w myśl ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody*. W granicach obszaru objętego projektem nie występują obszary chronione w ramach sieci Natura 2000. Przedmiotowy obszar nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Projekt planu uwzględnia przepisy w zakresie gospodarki odpadami oraz w zakresie gospodarowania wodami. Przedmiotowy obszar nie jest położony w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, znajduje się poza zasięgiem stref ochronnych ujęć wody pitnej dla Wrocławia i występowaniem głównych zbiorników wód podziemnych.

Przedmiotowy projekt planu uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez zapisy zawarte w § 6 uchwały oraz wprowadzenie niezbędnych elementów na rysunku projektu planu. W części tekstowej projektu planu wskazano, że cały obszar znajduje się w granicach wpisanego do rejestru zabytków terenu Starego Miasta wraz z zabudową i układem komunikacyjnym oraz zarysem wód w granicach zewnętrznego obrysu pozostałości dawnych fos miejskich i południowych wybrzeży rzeki Odry, uznanego za pomnik historii zespołu historycznego centrum Wrocławia, a także w granicach parku kulturowego „Stare Miasto”. Ponadto wskazano na rysunku oraz w części tekstowej obiekty wpisane do rejestru zabytków – dawny kościół i klasztor bernardynów pw. św. Bernardyna ze Sieny. Budynek uzupełniający – wschodnie skrzydło dawnego klasztoru – objęto ochroną, określono zakres jego ochrony i oznaczono go na rysunku planu. Na całym przedmiotowym obszarze ustalona została strefa ochrony konserwatorskiej, w której przedmiotem ochrony jest fragment parku im. Juliusza Słowackiego, ujętego w gminnej ewidencji zabytków. Dla ww. fragmentu parku w części tekstowej projektu planu ustalono zakres jego ochrony. Ponadto na całym obszarze objętym projektem planu, w tym na obszarze w granicach dawnego cmentarza średniowiecznego przy kościele pw. św. Bernardyna ze Sieny, ustalono strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych W, w której obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków i badań archeologicznych.

Regulacje projektu planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a potrzeby osób niepełnosprawnych w zakresie miejsc przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określono § 11 pkt 3 uchwały. W projekcie planu nie zostały dopuszczone przeznaczenia, które wymagałyby wprowadzenia ustaleń w zakresie ochrony przed hałasem.

Przedmiotowy projekt planu uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni i dąży do jej racjonalnego wykorzystania. W trakcie procedury sporządzania projektu planu szczegółowo analizowano i wazono interes publiczny i prywatny oraz zadbano o poszanowanie prawa własności. Wpływ na finanse

publiczne, w tym budżet gminy przedstawiony jest w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby projektu planu miejscowego.

Obszar objęty projektem planu jest dobrze wyposażony w infrastrukturę techniczną. W jego granicach i w najbliższym sąsiedztwie występują: sieć wodociągowa rozdzielcza, sieć gazowa niskiego ciśnienia, sieć ciepłownicza, sieć kanalizacji ogólnospławnej, deszczowej oraz kablowe linie energetyczne niskiego i średniego napięcia. Projekt planu uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci telekomunikacyjnych i szerokopasmowych poprzez dopuszczenie na całym obszarze planu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, a także uwzględnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności. W § 12 zawarto ustalenia określające zasady dotyczące systemów infrastruktury technicznej, dopuszczając sieci uzbrojenia, obiekty infrastruktury technicznej i system gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi, a także m.in. odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych wyłącznie siecią kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej. Ponadto ustalono, że 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, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie, zaś do sieci kanalizacji deszczowej, rowów, zbiorników wodnych, cieków lub rzek dopuszczono odprowadzenie, po zastosowaniu rozwiązań spowalniających odpływ, wyłącznie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie nie było możliwe. Zapisy te zapewniają tym samym ochronę wód, gruntu przed skażeniem ściekami komunalnymi. Zaopatrzenie w ciepło dopuszczono wyłącznie z sieci ciepłowniczej lub innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska, aby minimalizować wpływ zagospodarowania na jakość powietrza i środowiska. Zaopatrzenie w energię elektryczną dopuszczono z sieci elektroenergetycznej oraz odnawialnych źródeł energii. Ze względu na potrzebę ochrony dziedzictwa kulturowego, ustalenia projektu planu nie dopuszczają instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru, a instalacje wykorzystujące energię promieniowania słonecznego dopuszczają wyłącznie na budynkach oraz budowlach przekrytych dachem w wydzieleniu wewnętrznym (C).

Udział społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz jawność i przejrzystość procedury planistycznej zostały zapewnione na każdym jej etapie, również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez:

- umieszczenie w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zbieraniu wniosków do projektu planu miejscowego w terminie od dnia 4 września 2024 r. do dnia 26 września 2024 r.;
- zapewnienie możliwości dostępu do informacji publicznej o projekcie planu miejscowego od etapu opiniowania w formie papierowej, ustnej, pisemnej oraz elektronicznej;
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia wersji elektronicznej projektu planu miejscowego z poszczególnych etapów opracowania od etapu opiniowania;
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia skanów otrzymanych opinii i uzgodnień do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia elektronicznej wersji wykazu wniosków złożonych do projektu planu miejscowego wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem oraz wraz z załączonymi wnioskami.

Do projektu planu złożono 4 wnioski osób fizycznych, 1 wniosek osoby prawnej oraz 4 wnioski od instytucji i organów. Zostały one rozpatrzone przez Prezydenta Wrocławia. Jeden wniosek osoby fizycznej oraz wniosek osoby prawnej zostały częściowo uwzględnione, natomiast kolejne 3 wnioski osób fizycznych pozostały w całości nieuwzględnione. 3 wnioski od instytucji i organów, dotyczące całego obszaru planu miejscowego, zostały uwzględnione w całości, natomiast częściowo nie uwzględniono wniosku Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Sposób rozpatrzenia oraz uzasadnienie wniosków nieuwzględnionych zostały przedstawione w wykazie wniosków.

Projekt planu został zaopiniowany przez właściwe instytucje i organy, a następnie przekazany do uzgodnień. W związku z odmową uzgodnienia przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora

Zabytków, konieczne było wprowadzenie zmian w projekcie planu, obejmujących m.in. zmianę zasięgu wydzielenia wewnętrznego (C), uszczegółowienie zapisów dotyczących zakresu ochrony wschodniego skrzydła dawnego klasztoru oraz zmianę ustaleń dotyczących dopuszczalnych kątów nachylenia połaci dachowych. Po wprowadzeniu niezbędnych korekt, projekt został ponownie przekazany do uzgodnienia Dolnośląskiemu Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków oraz Zarządowi Dróg i Utrzymywania Miasta. Po uzyskaniu uzgodnień projekt został przygotowany do konsultacji społecznych.

Biorąc powyższe pod uwagę w przedmiotowym projekcie planu przyjęto rozwiązania uwzględniające wszelkie wymagania planowania przestrzennego, w tym między innymi:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
- potrzeby zrównoważonego rozwoju;
- walory architektoniczne i krajobrazowe;
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami;
- walory ekonomiczne przestrzeni;
- prawo własności;
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- potrzeby interesu publicznego;
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;
- potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska;

a także wnioski wynikające z opracowania ekofizjograficznego oraz analiz: ekonomicznej, społecznej, komunikacyjnej i uwarunkowań infrastrukturalnych.

Projekt planu miejscowego jest zgodny z wynikami analizy „Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze Wrocławia”, przyjętej uchwałą Nr LXXX/2104/24 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 18 kwietnia 2024 r. (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2024 r. poz. 105).

Projekt planu nie narusza ustaleń *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia* przyjętego uchwałą nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 r. (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 5).

Projekt planu został sporządzony zgodnie z wymaganą procedurą formalno-prawną, określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych i może być przedmiotem dalszego procedowania.

Projekt planu nie zawiera danych prawnie chronionych.

Dyrektor Wydziału Planowania Przestrzennego
Urbanista Miasta