

WYKAZ UWAG



zgłoszonych w trakcie konsultacji społecznych projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w rejonie ulic Bernardyńskiej i św. Jana we Wrocławiu


Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez prezydenta miasta		Uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7
1	03.03.2026 r.	██████████	Cały obszar planu	-	W całości	Nie uwzględniono w zakresie wyrażonego braku zgody na niszczenie (przebudowę) bryły gotyckiego budynku. Zagospodarowanie dziedzińca zachodniego, w tym budowa nowego pawilonu wejściowego i przeniesienie na dziedzińiec strefy wejściowej do Muzeum Architektury, było jednym z założeń konkursu na opracowanie koncepcji architektonicznej przebudowy i rozbudowy zespołu Muzeum. Projekt planu miejscowego, który uwzględnia te założenia, zgodnie z wymogiem art. 20 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami został przedstawiony Dolnośląskiemu Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków. Organ ten, właściwy do oceny ustaleń dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, postanowieniem nr 32/2026 z dnia 12 stycznia 2026 r. uzgodnił przyjęte w projekcie ustalenia, w tym dotyczące zasad zabudowy i zagospodarowania dziedzińca oraz zakresu ochrony budynku uzupełniającego – wschodniego skrzydła dawnego klasztoru.
2	05.03.2026 r.	██████████	Dz. nr 24/1, 23/1, 23/2, cz. dz. nr 16/4 i 17/1	W całości	-	-
3	05.03.2026 r.	██████████	Dz. nr 24/1	W całości	-	-
4	05.03.2026 r.	██████████	Cały obszar planu	-	W całości	Nie uwzględniono w zakresie uwag dotyczących § 1 ust. 2 pkt 2 i sprzeczności zapisów projektu planu z ustaleniami Audytu krajobrazowego województwa dolnośląskiego. Zgodnie z art. 38b ust. 1 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. <i>o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym</i> projekt audytu krajobrazowego sporządza zarząd województwa, natomiast uchwalenie audytu należy do zadań sejmiku województwa. Uchwałą nr 3284/VII/25 z dnia

5	06.03. 2026 r.	[REDACTED]				<p>17 listopada 2025 r. Zarząd Województwa Dolnośląskiego przyjął projekt Audytu krajobrazowego województwa dolnośląskiego w celu przekazania dokumentu do uchwalenia przez Sejmik Województwa Dolnośląskiego. Sejmik nie podjął jak dotąd uchwały w sprawie uchwalenia audytu, w związku z czym nie jest to dokument obowiązujący i nie ma podstaw prawnych do zawarcia w projekcie planu miejscowego ustaleń dotyczących krajobrazów priorytetowych. Równocześnie należy jednak podkreślić, że ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego, w tym dopuszczenie budowy nowego pawilonu wejściowego, nie są sprzeczne z ustaleniami ww. projektu Audytu krajobrazowego.</p>
6	06.03. 2026 r.	[REDACTED]				<p>Nie uwzględniono w zakresie stwierdzenia dotyczącego szczególnych wymagań architektonicznych. § 2 pkt 7 projektu planu, będący częścią Rozdziału 1 Przepisy ogólne, zawiera definicję tego określenia, natomiast nie jest to równoznaczne z ustaleniem wymogu szczególnych wymagań architektonicznych dla całego obszaru objętego planem. Określenie zostało użyte wyłącznie w § 17 ust. 2. Zapis ten dotyczy terenu oznaczonego symbolem 1KP i odnosi się wyłącznie do kształtowania posadzki, zieleni i oświetlenia na ww. terenie, obejmującym ul. św. Jana, będącą własnością Gminy i terenem przeznaczonym na cele publiczne.</p> <p>Nie uwzględniono w zakresie stwierdzenia o braku definicji klas przeznaczenia w § 2 projektu planu. Zasady sporządzania projektów planów miejscowych, w tym symbole, nazwy i oznaczenia graficzne dotyczące przeznaczenia terenów oraz standardy ich stosowania określa rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W projektach planów miejscowych sporządzanych w oparciu o ww. rozporządzenie nie wprowadza się definicji klas przeznaczenia.</p> <p>Nie uwzględniono w zakresie uwagi dotyczącej § 4, dopuszczającego urządzenia budowlane towarzyszące klasom przeznaczenia dopuszczonym na tym terenie. Pojęcie urządzenia budowlanego zostało uregulowane w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. <i>Prawo budowlane</i>. Zgodnie z art. 3 pkt 9 tej ustawy urządzenia budowlane to urządzenia techniczne związane z obiektem budowlanym, zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, w tym służące oczyszczaniu lub gromadzeniu ścieków, a także przejazdy, ogrodzenia, place postojowe i place pod śmietniki. Zapis § 4 projektu planu mówi jedynie o dopuszczeniu takich niezbędnych urządzeń. Nie kłóci się z zasadami ochrony zabytków, ponieważ każde z</p>

					<p>ewentualnych urządzeń budowlanych będzie musiało spełniać wymogi dotyczące prowadzenia prac przy obiektach wpisanych do rejestru zabytków, szczegółowo określone zarówno w ww. ustawie Prawo budowlane, jak i w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o <i>ochronie zabytków i opiece nad zabytkami</i>.</p> <p>Nie uwzględniono w zakresie uwagi dotyczącej treści § 6 pkt 2 lit. b. Sformułowania użyte w zapisie są zgodne z kartami ewidencyjnymi zabytków architektury i budownictwa oraz wnioskami Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (dalej: DWKZ), otrzymanymi w odpowiedzi na zawiadomienie organu o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego.</p> <p>Nie uwzględniono w zakresie uwag dotyczących § 6 pkt 6, 7 lit. a-c, § 15 ust. 2 pkt 4, 6, 8. Sformułowanie użyte w § 6 pkt 6 jest zgodne z ww. wnioskami DWKZ. Ustalenia przyjęte w projekcie planu, w tym dotyczące zakresu ochrony ww. budynku, uzyskały uzgodnienie organu właściwego do ich oceny, czyli DWKZ (postanowienie nr 32/2026 z dnia 12 stycznia 2026 r.), spełniając tym samym wymóg art. 20 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Projekt planu poprzez sposób wyznaczenia linii zabudowy nie dopuszcza rozbudowy istniejącego obiektu. Dopuszczono jedynie jego nadbudowę o dźwig osobowy do obiektu. Ustalenia dotyczące wysokości zabudowy i nachylenia połaci dachowych są związane z dopuszczeniem ewentualnych działań odtworzeniowych.</p> <p>Nie uwzględniono w zakresie uwagi dotyczącej § 15 ust. 3 pkt 12. Kwestię ochrony drzew, w tym konieczności uzyskania zezwolenia na usunięcie drzewa, regulują przepisy odrębne, przede wszystkim ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o <i>ochronie przyrody</i>. Ustalenia projektu planu nie wyłączają ich działania w stosunku do drzew znajdujących się w granicach obszaru objętego projektem planu. Zapis, do którego odnosi się uwaga, wprowadza dodatkowy obowiązek ochrony dwóch drzew, wyznaczonych na rysunku planu, które zostały uznane za szczególnie cenne i nie oznacza dopuszczenia wycinki pozostałych. Nie jest również sprzeczny z § 15 ust. 3 pkt 11 projektu planu, określającym zgodnie z art. 2 pkt 28, 29 i art. 15 ust. 2 pkt 6 <i>ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym</i> minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.</p> <p>Nie uwzględniono w zakresie uwagi dotyczącej § 11, niezachowania istniejącego dojazdu do budynku przy ul. Bernardyńskiej 5 i możliwości parkowania. § 11 projektu planu nie reguluje kwestii dojazdu do terenów. Dojazd do terenu 1UK, na którym znajduje się ww. budynek, został określony w § 15 ust. 4 pkt 1 projektu planu i jest możliwy m.in. od strony ul. Bernardyńskiej. Projekt planu nie</p>
--	--	--	--	--	---

					<p>wskazuje konkretnej lokalizacji miejsc postojowych, natomiast w § 15 ust. 4 pkt 2 i 3 określono minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, zgodnie z wymogami art. 15 ust. 2 pkt 6 <i>ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym</i>.</p> <p>Nie uwzględniono w zakresie uwagi dotyczącej § 13 i protestu przeciw przeznaczeniu prywatnej własności na cele publiczne. Zgodnie z § 13 projektu planu obszarami przeznaczonymi na cele publiczne są tereny 1KDD i 1KP.</p> <p>Nie uwzględniono w zakresie uwag dotyczących przyjętych przeznaczeń terenu 1UK (§ 15 ust. 1 i 2), nieuwzględnienia istniejącej funkcji mieszkalnej, stwierdzenia o wprowadzaniu do obiegu prawnego ograniczeń dla części użytkowników i właścicieli, a także sprzeciwu wobec wprowadzenia nowej zabudowy na dziedzińcu zachodnim (w wydzieleniu wewnętrznym (C)). Budynek przy ul. Bernardyńskiej 5 stanowi integralną część dawnego zespołu kościelno-klasztornego i wraz z całym założeniem znajduje się w granicach wyznaczonego w projekcie planu terenu 1UK. Podstawowe przeznaczenie terenu – usługi kultury i rozrywki – zostało podporządkowano zajmującemu większość zespołu Muzeum Architektury – ważnej, jedynej w Polsce instytucji muzealnej poświęconej w całości historii architektury oraz architektury współczesnej. Choć w projekcie planu nie wykazano lokali mieszkalnych znajdujących się w ww. budynku, możliwe jest ich dalsze funkcjonowanie, zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Obecnie obowiązujący 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., również nie sankcjonuje w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Uchwalenie projektu planu w proponowanej formie nie spowoduje więc zmiany stanu prawnego obowiązującego od 2011 r. Usługi gastronomii i handlu detalicznego zostały dopuszczone w projekcie wyłącznie jako przeznaczenia uzupełniające, na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków. Nie ma to odzwierciedlenia w symbolu terenu, ponieważ zgodnie z załącznikiem nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w <i>sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego</i> określenia nazw klas przeznaczeń uzupełniających dokonuje się w części tekstowej projektu planu miejscowego. Dopuszczenie ww. usług podyktowane jest planowaną realizacją kawiarni i księgarni towarzyszących Muzeum. Zagospodarowanie dziedzińca zachodniego było jednym z elementów konkursu na opracowanie koncepcji architektonicznej przebudowy</p>
--	--	--	--	--	--

						<p>i rozbudowy zespołu Muzeum Architektury. Nowy schemat funkcjonalny zakłada przeniesienie wejścia z południowej elewacji na dziedziniec zachodni, co pozwoli na stworzenie czytelnej przestrzeni publicznej, będącej centralnym elementem funkcjonalnym Muzeum. Projekt planu miejscowego uwzględnia te założenia i umożliwia realizację pawilonu wejściowego w wydzieleniu wewnętrznym (C), obejmującym część dziedzińca, będącego własnością Gminy Wrocław.</p> <p>Nie uwzględniono w zakresie uwagi dotyczącej § 15 ust. 3 pkt 3 projektu. Zapis ten nie wyłącza obowiązujących przepisów odrębnych, m.in. dotyczących oświetlenia pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi i nie daje możliwości zamurowania okien prywatnych mieszkań i jedyne wejście do budynku. Jego wprowadzenie w projekcie planu wynika z usytuowania istniejącej zabudowy na granicach działek.</p>
7	06.03.2026 r.		Cały obszar planu	-	W całości	<p>Uwaga złożona dwoma jednobrzmiącymi pismami.</p> <p>Sposób rozpatrzenia wraz z uzasadnieniem jak w poz. 4, 5, 6.</p>
8	06.03.2026 r.		Cały obszar planu	-	W całości	<p>Sposób rozpatrzenia wraz z uzasadnieniem jak w poz. 4, 5, 6.</p> <p>Ponadto nie uwzględniono w zakresie uwag szczegółowych do załącznika graficznego do projektu planu. W obowiązującym stanie prawnym wymagany zakres planu miejscowego określa w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a szczegółowe zasady sporządzania części tekstowej i części graficznej projektu planu miejscowego określa rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przedmiotowy projekt planu, w tym sposób wyznaczenia granicy objętego nim obszaru, a także zastosowane na rysunku oznaczenia graficzne, został opracowany zgodnie z wymogami ww. aktów normatywnych.</p> <p>Nie uwzględniono w zakresie uwag dotyczących zmiany przebiegu granic obszaru objętego planem i objęcia nimi całości inwestycji. Plan miejscowy jest aktem prawa miejscowego, sporządzanym w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy. Nie jest on planem miejscowym, o którym mowa w uwadze, jak również projektem budowlanym. Nie określa kwestii realizacyjnych, w tym etapowania inwestycji. Przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego zostało podjęte w odniesieniu do obszaru, dla którego konieczne było skorygowanie ustaleń obecnie obowiązującego planu miejscowego, m.in. poprzez objęcie liniami zabudowy zabytkowej kruchty znajdującej się po północnej stronie dawnego kościoła. Wyznaczenie południowej</p>

					<p>granicy obszaru wzdłuż ściany budynku z oknami nie oznacza zgody na bezpośrednią dobudowę do ściany tego budynku – granica ta nie wpływa na obowiązywanie przepisów odrębnych, a także na ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Klemensa Janickiego i Bernardyńskiej we Wrocławiu, w którym linie zabudowy wyznaczono w sposób uniemożliwiający taką dobudowę. Sposób rozpatrzenia wraz z uzasadnieniem jak w poz. 4, 5, 6.</p>
9	06.03.2026 r.		Cały obszar planu	-	<p>Ponadto nie uwzględniono w zakresie uwag do uzasadnienia projektu planu. W dokumencie tym nie ukryto odrębności funkcjonalnej budynku przy ul. Bernardyńskiej 5. Wskazano, że „w projekcie planu nie wykazano lokali mieszkalnych znajdujących się w jednym z budynków dawnego klasztoru”. Użyte w innym zdaniu określenie „pomieszczenia biurowe i mieszkalne” jest powtórzeniem sformułowania zawartego w ww. karcie ewidencyjnej zabytków architektury i budownictwa. Ustawodawca nadał samorządom lokalnym prawo kształtowania prawa własności w określonych granicach. Przeznaczenia terenu określone w projekcie planu podporządkowane zostały ważnej, unikalnej w skali kraju instytucji kultury. Przyjęte rozwiązanie nie stanowi przekroczenia nadanych Gminie kompetencji i jest kontynuacją stanu prawnego ustalonego na tym obszarze w 2011 r. na mocy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Klemensa Janickiego i Bernardyńskiej we Wrocławiu.</p> <p>W odniesieniu do stwierdzenia dotyczącego sprzeczności projektu planu z potrzebami osób niepełnosprawnych należy podkreślić, że minimalne wymagania służące zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami zostały określone w art. 6 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, mówiący o dostępności architektonicznej, cyfrowej i informacyjno-komunikacyjnej. Najbliższe materii planu miejscowego są zagadnienia dotyczące dostępności architektonicznej, jednak ze względu na specyfikę planu miejscowego odnoszącego się głównie do przeznaczeń terenów oraz wskaźników i parametrów zabudowy, wymogi te mogą być tak naprawdę weryfikowane i egzekwowane dopiero na etapie konsumowania zapisów planu, czyli w trakcie opracowywania projektu budowlanego. Przedmiotowy projekt uwzględnił natomiast opisywane zagadnienie poprzez określenie w § 11 pkt 3 projektu planu minimalnej liczby miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonej w kartę parkingową, co podkreślono w uzasadnieniu do planu miejscowego.</p>

10	06.03. 2026 r.	Muzeum Architektury we Wrocławiu	Dz. nr 24/1, 23/1, 23/2, cz. dz. nr 16/4 i 17/1	W całości	-	-
11	06.03. 2026 r.	██████████	-	-	W całości	Brak treści uwagi (brak załącznika).

Załączniki:
- uwagi wymienione w wykazie

Z up. Prezydenta Wrocławia
Wiceprezydent Wrocławia

Michał
Mateusz
Młyńczak

Elektronicznie
podpisany przez
Michał Mateusz
Młyńczak
Data: 2026.04.08
12:55:11 +02'00'