

Uzasadnienie

do uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Bernardyńskiej i Jana Ewangelisty Purkyniego we Wrocławiu

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr XXVIII/761/20 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 22 października 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Bernardyńskiej i Jana Ewangelisty Purkyniego we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2020 r. poz. 293).

Obszar planu, o powierzchni 0,8 ha, położony jest we wschodniej części historycznego centrum Wrocławia, w obrębie geodezyjnym Stare Miasto. Obejmuje tereny stanowiące własność Skarbu Państwa z użytkowaniem wieczystym osób prawnych oraz Gminy Miejskiej Wrocław w zarządzie ZDiUM.

Obszar planu zawarty jest między ulicami: Jana Ewangelisty Purkyniego, Bernardyńską i Klemensa Janickiego. Od południa graniczy z terenem zajmowanym przez budynek Wrocławskiego Centrum Rozwoju Społecznego, w sąsiedztwie Klasztoru i Kościoła o.o. Dominikanów oraz Muzeum Architektury. W północnej części terenu znajduje się nieużytkowany budynek, który do niedawna należał do operatora cyfrowej sieci telefonii komórkowej Orange. W centralnej i południowej części obszaru planu znajduje się terenowy parking dla samochodów.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia, przyjętym uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 roku (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 5), określającym politykę przestrzenną miasta, obszar objęty planem znajduje się w jednostce urbanistycznej A1 – Stare Miasto, w ramach obszaru przeznaczeń MU – obszary mieszkaniowo-usługowe o śródmiejskim stylu zamieszkiwania. Dla przedmiotowej jednostki urbanistycznej wyznacza się w szczególności utrzymanie i wzbogacenie wielkomiejskiego charakteru zabudowy oraz form zagospodarowania poszczególnych obszarów, utrzymanie na całym obszarze Starego Miasta wielofunkcyjności, zwłaszcza w zakresie podtrzymania funkcji mieszkaniowej, wykreowanie przestrzeni półprywatnych oraz rozwój i zwiększenie atrakcyjności przestrzeni publicznych w celu podwyższenia standardu zamieszkiwania.

Na obszarze objętym planem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Bernardyńskiej, Klemensa Janickiego i Jana Ewangelisty Purkyniego we Wrocławiu przyjęty uchwałą Nr LXIII/1547/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 października 2018 r. oraz 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.

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 opracowania planu jest zmiana ustaleń obowiązującego mpzp dotycząca dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy zamieszkiwania zbiorowego oraz modyfikacja parametru wysokości budynków i budowli. Nowe rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne wynikające z aktualnych potrzeb oraz spełniające wymagania ładu przestrzennego umożliwią stworzenie kontynuacji kompleksu zabudowy usługowo - mieszkaniowej zapewniając dalszy rozwój tego terenu.

W planie przewiduje się możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy zamieszkiwania zbiorowego oraz usługowej. W trakcie prac projektowych zwrócono szczególną uwagę na wyeksponowanie dawnego kościoła i klasztoru Bernardynów (obecnie Muzeum Architektury), kształtując przed nim niezabudowaną przestrzeń otwartą na fasadę dawnego kościoła.

Plan uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne, kulturowe i krajobrazowe. Dla nadania szczególnego i reprezentacyjnego charakteru obszarowi objętemu planem, zapisy ustalają szczególne wymagania architektoniczne i wyeksponowanie zabudowy usytuowanej od strony przyległych ulic.

Przedmiotowy obszar charakteryzuje się korzystną dostępnością komunikacyjną dla wszystkich użytkowników: pieszych, rowerzystów, pasażerów komunikacji zbiorowej i indywidualnej. W ramach transportu publicznego znajdujący się w sąsiedztwie planu plac Dominikański obsługiwany jest przez linie tramwajowe, linie autobusowe dzienne normalne i pospieszne, nocne oraz linie autobusowe strefowe. Obszar planu ma zapewnione powiązania piesze z resztą dzielnicy głównie w ciągach ulic.

Ustalenia planu w znacznym stopniu zaspakajają potrzeby ludności oraz potrzeby interesu publicznego zgodnie z wnioskami zawartymi w analizie społecznej, ekonomicznej i środowiskowej. Ponadto funkcje w zakresie pakietu usług, które mogą powstać na obszarze opracowania, będą służyć zaspokajaniu potrzeb okolicznych mieszkańców.

Plan został sporządzony z poszanowaniem własności, w trakcie procesu projektowego wyważono interes publiczny i prywatny.

Cały obszar planu objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej oraz strefą ochrony zabytków archeologicznych W. Zlokalizowany jest w granicach: historycznego układu urbanistycznego Starego Miasta wpisanego do rejestru zabytków, obszaru uznanego za pomnik historii oraz parku kulturowego „Stare Miasto”. Plan ustala w strefie ochrony zabytków archeologicznych W obowiązek wyeksponowania relikwów zabytkowej architektury oraz przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Plan nakłada obowiązek zachowania zieleni lub powierzchni biologicznie czynnej na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych. Zwrócono również uwagę na zachowanie istniejącej zieleni, wyznaczając drzewa do zachowania.

W prognozie oddziaływania na środowisko, opracowanej na potrzeby sporządzanego projektu planu, wskazano, że wnioski sformułowane w ekofizjografii pod kątem zagospodarowania przestrzennego terenu i minimalizacji uciążliwości zostały właściwie uwzględnione w projekcie planu.

Obszar planu położony jest w wykształconej strukturze funkcjonalno - przestrzennej o dobrym wyposażeniu w sieci infrastruktury technicznej, zapewniając odpowiednią ilość i jakość wody, odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych, a także zasilanie w energię elektryczną i gaz. Istniejący system dostawy wody i odbioru ścieków jest wystarczający i uwzględnia potrzebę odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności. Ustalenia planu uwzględniają 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. Ustalenia planu zawarte w § 13 uchwały określają zasady rozwoju systemów infrastruktury technicznej dopuszczając odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych wyłącznie siecią kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej, zapewniając jednocześnie ochronę wód i gruntu przed skażeniem. W planie wprowadzono także zapis o obowiązku stosowania rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej wraz ze spowolnieniem ich odpływu do odbiornika, a do sieci kanalizacji ogólnospławnej dopuszczono wyłącznie odprowadzenie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie nie jest możliwe.

Zapisy planu dopuszczają zaopatrzenie w ciepło wyłącznie z sieci ciepłowniczej lub innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Na obszarze planu nie występują obiekty lub obszary chronione w rozumieniu Ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 1098) oraz Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161 oraz z 2020 r. poz. 471). Obszar planu nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Regulacje planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. W odniesieniu do klimatu akustycznego ustalono w § 6 pkt 2 standardy dopuszczalnego poziomu hałasu oraz w § 16 ust. 3 pkt 9 uchwały dla przeznaczeń terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa zamieszkiwania zbiorowego, obiekty hotelowe, obiekty opieki nad dzieckiem, edukacja obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych w budynkach, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne. W planie, w § 12 uchwały, ustalono wskaźniki parkingowe, zabezpieczając również w tym zakresie potrzeby osób niepełnosprawnych.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, przedstawiony jest w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby planu miejscowego. Przedmiotowy plan uwzględnia walory ekonomiczne nieruchomości i uwarunkowania miejsca, w którym się znajduje, poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni. Daje możliwość wykorzystania obszarów uzbrojonych i zaopatrzonych w infrastrukturę techniczną.

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

- umieszczenie ogłoszeń w prasie lokalnej oraz na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia i na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego Wrocławia obwieszczeń o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zbieraniu wniosków do planu w terminie od dnia 21 grudnia 2020 r. do dnia 11 stycznia 2021 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 rysunku i tekstu projektu planu miejscowego wysłanego do opiniowania i uzgodnienia;
- udostępnienie na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia skanów otrzymanych opinii i uzgodnień do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- umieszczenie w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego Wrocławia, obwieszczeń o pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego od dnia 29 kwietnia do 20 maja 2021 r., zbieraniu uwag do dnia 4 czerwca 2021 r. i zorganizowaniu dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 13 maja 2021 r.;
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego wersji elektronicznych projektu planu oraz udzielanie w formie ustnej i pisemnej, w tym podczas trwającego wyłożenia, informacji o projekcie planu miejscowego;
- zbieranie uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego;
- umieszczenie w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego Wrocławia, obwieszczeń o drugim wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego od dnia 16 sierpnia do 6 września 2021 r., zbieraniu uwag do dnia 20 września 2021 r. i zorganizowaniu dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 2 września 2021 r.;
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego wersji elektronicznych projektu planu oraz udzielanie w formie ustnej i pisemnej, w tym podczas trwającego wyłożenia, informacji o projekcie planu miejscowego;
- zbieranie uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego.

Do projektu planu złożono 6 wniosków rozpatrzonych Zarządzeniem nr 4416/21 Prezydenta Wrocławia z dnia 14 stycznia 2021 r.

Plan został pozytywnie zaopiniowany przez instytucje i organy właściwe do opiniowania projektu planu. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu stwierdził, że uciążliwość dla środowiska wynikająca z realizacji ustaleń projektu planu nie powinna ulec pogorszeniu w sposób znaczący i nie powinna znacząco negatywnie oddziaływać na środowisko, w tym środowisko przyrodnicze.

Plan został pozytywnie uzgodniony przez instytucje i organy właściwe do uzgodnienia projektu planu. Dyrektor Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie postanowił odmówić wszczęcia postępowania w sprawie uzgodnienia projektu planu wobec braku przesłanek wynikających z przepisów prawnych.

Po pierwszym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, w trybie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie wniesiono uwag.

Ze względu na położenie planu w granicach: historycznego układu urbanistycznego Starego Miasta wpisanego do rejestru zabytków, obszaru uznanego za pomnik historii oraz parku kulturowego „Stare Miasto” uznano za zasadne doprecyzowanie wymiaru pionowego budynku lub budowli przekrytej dachem określając wymiar w nawiązaniu do rzędnych terenu. W związku z powyższym zaistniała konieczność ponownego uzgodnienia projektu planu z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, przez którego został pozytywnie uzgodniony.

Po drugim wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, w trybie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie wniesiono uwag.

Biorąc powyższe pod uwagę w przedmiotowym planie przyjęto rozwiązania uwzględniające wszelkie wymagania planowania przestrzennego, w tym ładu przestrzennego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ochrony zdrowia, walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, także wnioski wynikające z analiz: ekonomicznej, środowiskowej i społecznej.

Plan jest zgodny z wynikami analizy aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przyjętej uchwałą Nr LV/1290/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 26 kwietnia 2018 r. w sprawie (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 126).

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

Plan jest sporządzany zgodnie z wymaganą procedurą formalno-prawną, określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784 i 922), przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Plan nie zawiera danych prawnie chronionych.