

Uzasadnienie

do uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulicy Biskupiej we Wrocławiu

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została sporządzona w oparciu o uchwałę Nr XIII/328/19 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 5 września 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulicy Biskupiej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2019 r. poz. 305) oraz zgodnie z polityką przestrzenną miasta, określoną w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia*, przyjętym uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 r. (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 5).

Zgodnie z obowiązującym *Studium...* obszar zmiany planu położony jest w jednostce urbanistycznej A1 – Stare Miasto, w ramach obszaru przeznaczeń MU – obszary mieszkaniowo-usługowe. Wyzwaniem dla przedmiotowej jednostki urbanistycznej jest m.in. utrzymanie oraz wzbogacenie wielkomiejskiego charakteru zabudowy oraz form zagospodarowania poszczególnych obszarów – gmachów użyteczności publicznej, terenów zieleni, ciągów komunikacyjnych, zapewnienie wysokiej jakości kompozycyjnej dla nowych inwestycji w zgodzie z historycznymi uwarunkowaniami.

Przystąpienie do sporządzenia zmiany planu jest wynikiem pozytywnie rozpatrzonego przez Prezydenta Wrocławia wniosku o zmianę obowiązującego *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulicy Biskupiej we Wrocławiu*, przyjętego uchwałą Nr XXXVI/830/12 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 28 grudnia 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2013 r. poz. 1073). Przed podjęciem uchwały inicjującej sporządzenie zmiany planu miejscowego została opracowana analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany planu i stopnia zgodności przewidzianych rozwiązań z ustaleniami *Studium...*

Obszar objęty zmianą planu o powierzchni ok. 0,14 ha położony jest w centralnej części Wrocławia, w obrębie geodezyjnym Stare Miasto, w rejonie ulic Oławskiej i Łaciarskiej. Na terenie objętym opracowaniem usytuowany jest dawny dom towarowy C.&A. Brennkemeyer wybudowany w latach 1930-1931, w którym po 1945 r. znajdowała się drukarnia i Wrocławskie Zakłady Graficzne, a obecnie po remoncie w 2012 r. pełni funkcję biurowca o nazwie *Quantum Oławska*. W parterze tego 5-kondygnacyjnego budynku od strony ulicy Oławskiej znajduje się część handlowa, natomiast od strony ulicy Łaciarskiej – klub muzyczny oraz wejście do części biurowej. Przedmiotowy obiekt usytuowany jest w kwartale zabudowy o funkcji usługowej.

Obszar objęty zmianą planu obejmuje tereny stanowiące własność Skarbu Państwa z wieczystym użytkowaniem, własność Skarbu Państwa w użytkowaniu Prezydenta Wrocławia oraz własność innych osób prawnych.

Obszar opracowania położony jest przy ulicy Oławskiej, która na odcinku pomiędzy Rynkiem a placem Dominikańskim stanowi przestrzeń publiczną wyłączoną z ruchu samochodowego oraz przy ulicy Łaciarskiej, w której prowadzony jest jednokierunkowy ruch samochodowy. Położenie w ścisłym centrum Wrocławia powoduje, że obszar charakteryzuje się bardzo dobrą dostępnością komunikacyjną dla wszystkich użytkowników. W obszarze Starego Miasta obowiązuje priorytet dla ruchu pieszego, a dominującymi środkami transportu objętymi priorytetem funkcjonalnym, przestrzennym i projektowym są tramwaj i rower. W bliskim sąsiedztwie usytuowane są jedne z najważniejszych węzłów przesiadkowych w mieście – Świdnicka i Plac Dominikański. Dodatkowo w centrum ogranicza się dostępność samochodową do niezbędnego minimum zapewniającego obsługę oraz dojazd do ogólnodostępnych parkingów kubaturowych.

Celem zmiany planu jest wprowadzenie nowych przeznaczeń na terenie 9U w zakresie dopuszczenia edukacji i szkół wyższych wraz z określeniem zasad ich dopuszczenia oraz zaktualizowanie ustaleń obowiązującego planu do nowych wymogów prawnych i zakresu planu miejscowego i uwarunkowań. Zmiana planu zakłada kontynuowanie rozwiązań przyjętych w obowiązującym *miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulicy Biskupiej we Wrocławiu*, rozszerzając katalog przeznaczeń na terenie 9U o edukację i uczelnie wyższe wraz z możliwością dopuszczenia ich w całym obiekcie zlokalizowanym na tym terenie. Zmiana planu nie narusza wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych.

W prognozie oddziaływania na środowisko, opracowanej na potrzeby zmiany planu oceniono, że zmiana ta została sporządzona zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, a wprowadzone ustalenia nie będą miały wpływu na środowisko w porównaniu z planem obowiązującym. Nie stwierdzono możliwości występowania oddziaływania na poszczególne elementy środowiska, w tym: różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimat, zasoby naturalne, zabytki i dobra materialne. W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i środowiska życia mieszkańców, w dalszym ciągu funkcjonować będą ustalenia obowiązującego planu miejscowego. Na obszarze opracowania nie występują obiekty lub obszary podlegające ochronie, w myśl ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. W granicach zmiany planu nie występują obszary chronione w ramach sieci Natura 2000. Przedmiotowy obszar nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Teren objęty zmianą planu położony jest poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią (zgodnie z dokumentem „Mapy zagrożenia powodziowego”). Obszar opracowania znajduje się również poza zasięgiem stref ochronnych ujęć wody pitnej dla Wrocławia i występowaniem głównych zbiorników wód podziemnych.

Zmiana planu nie wpływa na wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, które uwzględnione zostały poprzez ustalenia w obowiązującym planie miejscowym. Dawny dom towarowy C.&A. Brenninkmeyer podlega ochronie konserwatorskiej na podstawie ujęcia w gminnej ewidencji zabytków oraz zapisów obowiązującego planu. Ponadto cały teren objęty zmianą planu położony jest w obrębie Starego Miasta, wpisanego do rejestru zabytków pod nr A/1580/212 decyzją z dnia 12 maja 1967 r., uznanego za pomnik historii zarządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 8 września 1994 r. oraz parku kulturowego „Stare Miasto”, przyjętego uchwałą Nr LVI/1465/14 RMW z dnia 10 kwietnia 2014 r. ze zmianami.

Regulacje zmiany planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia, a wymagania osób ze szczególnymi potrzebami w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określa §2 pkt 3 lit. b uchwały.

Obszar objęty zmianą planu stanowi fragment istniejącej i funkcjonującej tkanki miejskiej, który jest bardzo dobrze wyposażony w sieci infrastruktury technicznej, zapewniające m.in. odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności, odprowadzenie ścieków komunalnych i wód opadowych, a także zasilanie w energię elektryczną. Ustalenia zmiany planu nie naruszają potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

Przedmiotowa zmiana planu w pełni uwzględnia walory ekonomiczne nieruchomości i miejsca, w którym się znajduje. W trakcie procedury sporządzania zmiany planu szczegółowo analizowano i wazono interes publiczny i prywatny. Zmiana planu nie zakłada kosztów wypłaty odszkodowań wskutek wywłaszczeń nieruchomości przeznaczonych na realizację celów publicznych. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy przedstawiony jest w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby zmiany planu miejscowego.

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

- umieszczenie w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego, ogłoszenia i obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zbieraniu wniosków w terminie od dnia 6 grudnia 2019 r. do dnia 31 grudnia 2019 r.,
- zbieranie wniosków i uwag do projektu zmiany planu,
- zapewnienie możliwości dostępu do informacji publicznej o zmianie planu miejscowego od etapu opiniowania w formie papierowej, ustnej, pisemnej oraz elektronicznej;
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego wersji elektronicznej projektu zmiany planu z poszczególnych etapów opracowania od etapu opiniowania,
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia skanów otrzymanych opinii i uzgodnień do projektu zmiany planu,
- umieszczenie w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego, ogłoszenia i obwieszczenia o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zbieraniu uwag w terminie od dnia 29 listopada 2021 r. do dnia 7 stycznia 2022 r., a także o terminie dyskusji publicznej w dniu 7 grudnia 2021 r.

Do projektu zmiany planu, w trybie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wyznaczonym w ogłoszeniu terminie nie wpłynęły wnioski.

Projekt zmiany planu został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony przez instytucje i organy właściwe do opiniowania i uzgadniania planu.

Do projektu zmiany planu, w trybie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wyznaczonym w ogłoszeniu terminie nie wpłynęły uwagi.

Ustalenia zmiany planu powstały w oparciu o wnioski z analiz: ekonomicznej, środowiskowej, społecznej, komunikacyjnej i uwarunkowań infrastrukturalnych.

Biorąc powyższe pod uwagę w przedmiotowej zmianie planu miejscowego przyjęto rozwiązania uwzględniające wszelkie wymagania planowania przestrzennego, między innymi:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
- 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 niepełnosprawnych;
- 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,

a także wnioski wynikające z analiz: ekonomicznej, środowiskowej i społecznej.

Zmiana planu 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 z 2018 r. poz. 5).

Zmiana planu jest zgodna z wynikami analizy *Ocena 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. (Biuletyn Urzędowy RMW z 2018 r. poz. 126).

Zmianę planu sporządzono 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.

Zmiana planu nie zawiera danych prawnie chronionych.