

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie placu Wolności i ulicy Zamkowej we Wrocławiu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr V/96/19 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 21 lutego 2019 r. (nr 696 w Systemie Informacji Przestrzennej) w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie placu Wolności i ulicy Zamkowej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2019 r. poz. 58).

Obszar objęty projektem planu o powierzchni 1,06 ha ograniczony jest: od południa placem Wolności, od zachodu ulicą Zamkową, od północy ulicą Kazimierza Wielkiego, od wschodu ulicą św. Doroty i położony jest w obrębie geodezyjnym Stare Miasto.

Zgodnie ze 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), obszar planu położony jest w jednostce urbanistycznej A1 Stare Miasto, w obszarze przeznaczeń MU – obszary mieszkaniowo-usługowe.

Rejon ten jest w dużym stopniu zainwestowany. Jedyne pas terenu wzdłuż ulicy Zamkowej oraz częściowo przy placu Franciszkańskim pozostaje wolny od budynków. Zabudowę stanowią w większości zabytkowe obiekty usługowe.

Przedmiotowy obszar objęty jest obecnie miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w rejonie Placu Wolności, w części B, w obrębie Stare Miasto we Wrocławiu – uchwała nr LIV/1608/10 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 9 września 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2010 r. nr 242, poz. 4094).

Celem planu jest dostosowanie wskaźników zagospodarowania terenu w odniesieniu do funkcji hotelowych i umożliwienie kształtowania właściwych relacji funkcjonalno-przestrzennych pomiędzy planowaną zabudową usługową i mieszkaniową a istniejącą historyczną zabudową, objętą ochroną konserwatorską. Właściciele nieruchomości zlokalizowanych w przedmiotowym rejonie złożyli 4 wnioski o zmianę obowiązującego mpzp w rejonie Placu Wolności, w części B, w obrębie Stare Miasto we Wrocławiu, w zakresie wykreślenia zapisu dotyczącego obowiązku miejsc postojowych w odniesieniu do funkcji hotelowych. Zasięg obszarowy przedmiotowych wniosków jest znacznie większy niż w uchwale Nr LVII/1348/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 21 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia mpzp w rejonie ulic Kazimierza Wielkiego i Zamkowej we Wrocławiu (nr 669 w Systemie Informacji Przestrzennej). Dlatego podjęto nową uchwałę o poszerzonych granicach opracowania projektu planu - nr 696, uchylając jednocześnie poprzednią uchwałę o przystąpieniu do planu nr 669.

Przyjęto rozwiązania uwzględniające wszelkie wymagania planowania przestrzennego, w tym ładu przestrzennego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ochrony zdrowia, walory architektoniczne, prawo własności, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury, a także wynikające z przeprowadzonych analiz aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Aby nie powodować zmiany wartości nieruchomości ustalono przeznaczenie terenów, jak również zasadnicze gabaryty budynków, zgodnie z obecnie obowiązującym planem. Tereny mają następujące przeznaczenie: usługi centrotwórcze, mieszkalnictwo, handel detaliczny wielkopowierzchniowy, usługi kultury, usługi towarzyszące, edukacja, nauka, zdrowie i opieka, infrastruktura drogowa, kryte urządzenia sportowe, policja i służby ochrony, rekreacja i obiekty infrastruktury technicznej. Obiekty o przeznaczeniu zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i mieszkania towarzyszące dopuszczono wyłącznie powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej. Handel detaliczny wielkopowierzchniowy dopuszczono na obszarach zgodnie z obecnie obowiązującym planem.

Biorąc pod uwagę bardzo dobre predyspozycje tego obszaru pod względem położenia i dostępności do komunikacji zbiorowej oraz istniejącego parkingu pod placem Wolności, po przeanalizowaniu wariantowych rozwiązań, zrezygnowano dla obiektów hotelowych ze wskaźnika miejsc postojowych dla samochodów osobowych. Decyzja projektowa jest podyktowana zaistniałymi w ostatnim czasie zmianami funkcjonalno-przestrzennymi oraz stosowanymi obecnie regułami w tym zakresie dla tej części miasta.

Obszar objęty opracowaniem to przede wszystkim nieruchomości stanowiące własność prywatną, zajmujące 75% całej powierzchni, a także Gminy Wrocław z użytkowaniem wieczystym, zajmujące 9% całej powierzchni. Zaledwie 11% powierzchni obszaru opracowania stanowią grunty będące własnością Gminy Wrocław.

W trakcie procedury sporządzania projektu planu szczegółowo analizowano i wazono interes publiczny i prywatny, również w kontekście obowiązującego obecnie planu miejscowego, a także równego traktowania podmiotów. Przedmiotowy projekt planu w pełni uwzględnia walory ekonomiczne miejsca, w którym się znajduje, poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni i uzasadnione kształtowanie przyjętych rozwiązań projektowych.

Na obszarze opracowania nie występują obiekty lub obszary podlegające ochronie w myśl Ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. (Dz. U. z 2022 poz. 916) i Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz. U. z 2021 poz. 1326 i 2163). Przedmiotowy obszar nie wymaga więc zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Cały obszar objęty planem położony jest w granicach obszaru: wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A/1580/212 (fragment historycznego zespołu urbanistycznego Starego Miasta we Wrocławiu – decyzja z dnia 12.05.1967 r.), Starego Miasta uznanego za pomnik historii (zarządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 8 września 1994 r.), parku kulturowego „Stare Miasto” (uchwała nr LVI/1465/14 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 10 kwietnia 2014 r., zmieniona uchwałą nr XXXII/686/16 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 24 listopada 2016 r. oraz uchwałą nr XLVI/1213/21 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 25 listopada 2021 r.).

Strefa ochrony konserwatorskiej obejmuje cały obszar objęty planem. Przedmiotem ochrony są: historyczny układ funkcjonalno-przestrzenny, zachowany historyczny sposób zagospodarowania terenu, w tym stopień zainwestowania, skala, relacje przestrzenne i wysokościowe zabudowy, historyczna nawierzchnia ulic i chodników. W przypadku budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków ochronie podlegają: gabaryty i bryła budynków, forma i sposób zadaszenia, artykulacja i sposób opracowania elewacji, podziały okienne i detal architektoniczny.

Obszar objęty opracowaniem planu jest wyposażony w infrastrukturę techniczną. W otoczeniu obszaru objętego planem, wzdłuż granic jego opracowania, zlokalizowane są ulice, które zapewniają bardzo dobry dostęp do sieci infrastruktury technicznej. W ulicach istnieją: sieć kanalizacji deszczowej, kanalizacji ogólnospławnej, sieć wodociągowa i sieć gazowa średniego ciśnienia, sieć ciepłownicza oraz kablowe linie energetyczne średniego i niskiego napięcia, z których możliwa jest dostawa mediów. 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.

Regulacje projektu planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Potrzeby osób niepełnosprawnych w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określono w § 15 uchwały.

Zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem obszar objęty planem należy do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tysięcy mieszkańców.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, przedstawiony jest w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby mpzp. Skutki wejścia w życie przedmiotowego planu, w szczególności wpływ na finanse publiczne, nie powinien być znaczący. Przeznaczenie terenu jest analogiczne

w stosunku do planu obecnie obowiązującego. Realizacja publicznych celów komunalnych obejmuje głównie zagospodarowanie terenu IKDPL poprzez wykonanie nawierzchni placu i przejścia Franciszkańskiego. Na obszarze przedmiotowego planu nie występują komunalne oferty przestrzenne ani uniemożliwienia lub ograniczenia możliwości dotychczasowego użytkowania.

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 w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego, obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zbieraniu wniosków do planu w terminie od dnia 20 marca 2019 r. do dnia 11 kwietnia 2019 r. W wyznaczonym terminie wpłynęły 4 wnioski, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem nr 4409/21 Prezydenta Wrocławia z dnia 13 stycznia 2021 r. Od etapu opiniowania, zapewniono możliwość dostępu do informacji publicznej o projekcie planu w formie papierowej, ustnej, pisemnej lub elektronicznej. Projekt planu był wyłożony od wglądu publicznego w terminie od dnia 6 maja 2022 r. do dnia 30 maja 2022 r. Uwagi przyjmowano do dnia 14 czerwca 2022 r. W wyznaczonym terminie wpłynęły dwie uwagi, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem nr 7995/22 Prezydenta Wrocławia z 30 czerwca 2022 r. Obie uwagi nie zostały uwzględnione.

Nie uwzględniono propozycji zmiany współczynnika intensywności zabudowy na 8 oraz wysokości zabudowy do gzymsów na 21,5 m na obszarze działek nr 73/5, 73/11 i 80/2, AM-24, obręb Stare Miasto. Taka decyzja wynika z faktu, iż przedmiotowe nieruchomości są usytuowane na narożniku projektowanego kwartału zabudowy, położonego przy placu Wolności, w pobliżu obiektów ujętych w ewidencji zabytków.

Nie uwzględniono uwagi, w sprawie odnoszenia wysokości zabudowy tylko do jednego poziomu na całym obszarze projektu planu lub co najmniej na terenach: 2U-MW, 3U-MW i 4U-MW. Przedmiotowy obszar charakteryzuje duża zmienność rzędnych wysokości terenu. Na przykład ulica Kazimierza Wielkiego jest położona ponad 2 metry niżej niż plac Wolności. W szczególności teren 2U-MW który jest długi na ponad 100 metrów i wymaga odnoszenia wysokości zabudowy do dwóch różnych poziomów rzędnych terenu, tak aby wysokość zabudowy malała wraz ze spadkiem terenu. Nie uwzględniono propozycji wprowadzenia na całym obszarze projektu planu zasady, że nowa zabudowa nie powinna być wyższa od zabudowy zabytkowej oraz wprowadzenia proponowanych szczegółowych wysokości zabudowy podanych dla terenów 2U-MW i 3U-MW. Zasada taka powinna obowiązywać jedynie dla bezpośredniego sąsiedztwa obiektów zabytkowych, co znajduje odzwierciedlenie w przyjętych rozwiązaniach w projekcie planu. Nie uwzględniono propozycji wprowadzenia na terenie 2U-MW, w zasięgu wydzielienia wewnętrznego (B), przejazdu i przejścia do terenu 3U-MW wraz z podaną wysokością przejazdu. Istnienie tego przejazdu zabezpiecza ustanowienie służebności w księdze wieczystej. Jest to stan faktyczny i prawny, który został zabezpieczony na mocy odrębnych przepisów prawa. Nie uwzględniono wykluczenia możliwości wyjazdów lub wjazdów na ulicę Kazimierza Wielkiego. Dojazd i obsługa zabudowy od strony ulicy Kazimierza Wielkiego wywodzą się z historycznych zasad obsługi nieruchomości w tym kwartale. Dla niektórych kamienic ten sposób obsługi jest jedyną możliwą formą dostępności użytkowej i zapewnienia funkcjonowania działalności usługowych oraz zamieszkiwania. Nie uwzględniono usunięcia z projektu planu wpisu oficyn do gminnego rejestru ochrony zabytków. Decyzje i regulacje w tym zakresie są poza kompetencjami planu miejscowego. Dodatkowo przyjęty kształt i zakres regulacji przestrzennych w projekcie planu uzyskał akceptację Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w ramach procedury uzgadniania projektu planu.

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

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni;
- 7) prawo własności;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności; a także wnioski wynikające z analiz: ekonomicznej, środowiskowej i społecznej.

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 roku (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 5).

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

Projekt planu sporządzono 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 2022 r. poz. 503), przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych i może być przedmiotem uchwalenia.

Projekt nie zawiera danych prawnie chronionych.