

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie budynku „ZETO” przy ulicy Ofiar Oświęcimskich we Wrocławiu

Obszar objęty przystąpieniem znajduje się w centralnej części obszaru Starego Miasta przy ulicy Ofiar Oświęcimskich we Wrocławiu. Przystąpienie obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 0,6 ha. Granica przystąpienia przebiega od północy wzdłuż ulicy Ofiar Oświęcimskich, od zachodu obejmuje wnętrze blokowe przy ulicy Eugeniusza Gepperta, od południa wjazd od ulicy Kazimierza Wielkiego, a od wschodu wnętrze blokowe przy ulicy Stanisława Leszczyńskiego. Obszar objęty przystąpieniem stanowi teren zabudowany i wnętrze powyższego kwartału, gdzie znajduje się budynek Zakładu Elektronicznej Techniki Obliczeniowej „ZETO” wpisany do gminnej ewidencji zabytków.

Zgodnie ze *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia*, przyjętym uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 r., obszar objęty przystąpieniem znajduje się w jednostce urbanistycznej A1 Stare Miasto w obszarze o przeznaczeniu mieszkaniowo – usługowym MU. Według *Studium...* w jednostce urbanistycznej należy dążyć do utrzymania i wzbogacenia wielkomięjskiego charakteru zabudowy oraz form zagospodarowania poszczególnych obszarów - gmachów użyteczności publicznej, terenów zieleni, ciągów komunikacyjnych oraz zapewnienia wysokiej jakości kompozycyjnej dla nowych inwestycji w zgodzie z historycznymi uwarunkowaniami. Ponadto należy podtrzymać rewaloryzację całego obszaru historycznego, wyeksponować i wzbogacić historyczne układy wraz ze zwiększeniem atrakcyjności turystycznej przy jednoczesnym podniesieniu jakości, w szczególności obrzeżnych obszarach jednostki.

Na obszarze objętym przystąpieniem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego centralnej części obszaru Starego Miasta – rejon Rynku i Placu Solnego – część „B” uchwalony uchwałą Rady Miejskiej Wrocławia nr XLVI/3011/06 z dnia 12 stycznia 2006 r.

Celem planu jest wprowadzenie zmian w stosunku do planu obowiązującego w zakresie wprowadzenia ochrony budynku „ZETO”. Plan zabezpieczy obiekt architektury modernistycznej, wpisany obecnie do gminnej ewidencji zabytków. Powstały w 1969 roku biurowiec był wówczas najnowocześniejszym budynkiem Wrocławia zarówno pod względem architektury jak i technologii. Budynek ten był doceniany i wielokrotnie nagradzany nie tylko za bryłę, ale też dobrze zorganizowaną przestrzeń, otoczenie zielenią i oświetlenie naturalnym światłem. Myśl architektoniczna zakładała, że równie ważny co sama bryła jest też kontekst przestrzenny, przełamanie ciągłej pierzei historycznego układu zabudowy. Podejście to, które przez wiele lat wydawało się błędne, znalazło zrozumienie w obecnych czasach. Stanowi ważny element historii architektury i urbanistyki, który należy utrwalić jako znacznik tamtych czasów. Konsekwencją tych działań jest także rezygnacja z odtworzenia historycznego przebiegu kwartału zabudowy wraz z odtworzeniem „Przejścia Pokutniczego”. Nowe rozwiązania projektowe unormują linie zabudowy wewnątrz kwartału z poszanowaniem zabudowy powojennej, która to wprowadziła budynki wielorodzinne posiadające okna w ścianach szczytowych, co pozwoli usankcjonować bloki przy ulicy Stanisława Leszczyńskiego w obecnej formie. Dodatkowo regulacjom poddane zostanie samo wnętrze podwórzowe w zakresie poprawy obecnej struktury przestrzennej.

Po przeprowadzeniu analizy dotyczącej uwarunkowań stanu istniejącego, obowiązujących ustaleń planistycznych, zgodności proponowanych ustaleń ze *Studium...*, w świetle obowiązujących przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy stwierdzić, że przystąpienie do sporządzenia planu w przyjętych granicach jest zasadne.

Projekt nie zawiera danych prawnie chronionych.