

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie mostu Tumskiego i ulicy Katedralnej we Wrocławiu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr LXXVIII/2035/24 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 15 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie mostu Tumskiego i ulicy Katedralnej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2024 r. poz. 31).

Planem objęto działki znajdujące się na terenie najstarszej części Wrocławia, tj. Ostrowa Tumskiego, stanowiącego niegdyś jedną z wysp odrzańskich, a obecnie historyczny zespół zabudowy sakralnej i usługowej, z licznymi zabytkami architektury: mostami, romańskimi i gotyckimi kościołami, w tym katedrą św. Jana Chrzciciela. Zespół Ostrowa Tumskiego należy do historycznego układu Przedmieścia Odrzańskiego, który jest objęty ścisłą ochroną konserwatorską i jest wpisany do rejestru zabytków. Obszar objęty planem zlokalizowany jest w rejonie mostu Tumskiego – pomiędzy ulicą Katedralną a linią brzegową rzeki Odry. Obszar planu obejmuje mały fragment historycznego kompleksu zabudowy, który stanowi jeden z najbardziej znanych i rozpoznawalnych widoków Ostrowa Tumskiego od strony rzeki, z charakterystycznymi dachami, wieżami kościołów i zachowanym murem warownym nad brzegiem Odry. W granicach planu zlokalizowana jest zachowana zabytkowa zabudowa, fragment muru warownego od strony Odry oraz fragment muru dawnej kanonii od strony ul. Katedralnej. Budynki i zagospodarowanie terenu na obszarze planu są odnowione dla potrzeb prowadzonej w tym miejscu funkcji usługowej, która służy mieszkańcom i turystom.

Zgodnie ze *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia*, przyjętym uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 roku, obszar objęty przystąpieniem położony jest w jednostce urbanistycznej A2 Ostrów Tumski, w ramach kategorii przeznaczeń U – obszary usługowe. Obejmuje ona głównie zabudowę o charakterze sakralnym, budynki użyteczności publicznej oraz tereny reprezentacyjnych przestrzeni publicznych i wypoczynku.

Wśród wyzwań dla jednostki urbanistycznej Ostrów Tumski w *Studium...* wskazano:

- utrzymanie wartości dziedzictwa kulturowego Ostrowa Tumskiego jako symbolu Wrocławia oraz wzmocnienie atrakcyjności turystycznej miejsca poprzez podkreślenie jego wyjątkowości i tradycji,
- harmonijne wkomponowanie nowych obiektów cechujących się wysokimi walorami architektonicznymi oraz rewaloryzacja istniejących w nawiązaniu do historycznych uwarunkowań,
- zachowanie wysokiej jakości spójnie powiązanych przestrzeni publicznych, w tym bulwarów o reprezentacyjnym charakterze, łączących wszystkie elementy jednostki,
- wzbogacenie istniejących i wykreowanie nowych form zieleni oraz wzmocnienie wypoczynkowego i rekreacyjnego charakteru wysp: Bielarskiej, Słodowej i Daliowej,
- wzmacnianie i uzupełnianie systemu powiązań pieszych i rowerowych wewnątrz jednostki oraz z jednostkami sąsiednimi, w szczególności wiążących przestrzenie publiczne oraz prowadzących w kierunku miejsc węzłowych o funkcji przesiadkowej w transporcie zbiorowym.

W granicach obszaru objętego planem obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru – Ostrów Tumski – Wyspy – Ogród Botaniczny we Wrocławiu, przyjęty uchwałą Nr XIII/442/99 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 21 października 1999 roku (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2000 r. Nr 3, poz. 24).

Struktura własności działek objętych planem jest jednorodna. Całość stanowią nieruchomości będące własnością Archidiecezji Wrocławskiej.

Celem planu jest wypracowanie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, które przyczynią się do rozwoju atrakcyjnych funkcji i przestrzeni, służących mieszkańcom i turystom. Plan zapewni również rozwiązania, które będą wzmacniały atrakcyjność tej najstarszej, zabytkowej części starego miasta, przy uwzględnieniu aktualnych potrzeb funkcjonalnych, a także wymogów w zakresie ochrony

zabytków i krajobrazu kulturowego Ostrowa Tumskiego. Umożliwi również aktualizację ustaleń planu zgodnie z nowymi wymogami formalno-prawnymi. Założeniem jest także uwzględnienie wzajemnych relacji i współzależności z otoczeniem, które umożliwią kształtowanie spójnych rozwiązań integrujących strukturę urbanistyczną, a jednocześnie wzmacniających usługowy charakter obszaru.

Projekt planu nie wprowadza nowej klasy przeznaczenia terenu, a jedynie rozszerza dotychczasowy jego zakres o funkcje odpowiadające obecnemu sposobowi użytkowania obiektu usytuowanego na przedmiotowym obszarze. Zmiana ta wynika z przekształcenia programu funkcjonalno-użytkowego obiektu, tj. rezygnacji z wykonania projektowanych pomieszczeń związanych z administracją kościelną (m. in. pomieszczenia pracy biurowej na I piętrze), a także wprowadzenia do obecnego zakresu działalności usług gastronomicznych.

Na obszarze objętym projektem planuje się utrzymanie dotychczasowego zagospodarowania, tj. zabudowy usługowej. Wprowadzono linie zabudowy, określając przestrzeń do realizacji zabudowy, przy czym za pomocą wydzielenia wewnętrznego zróżnicowano maksymalną wysokość zabudowy oraz liczbę kondygnacji. Dostępność komunikacyjna obszaru opiera się na ulicy Katedralnej, usytuowanej poza obszarem objętym planem miejscowym, wzdłuż jego północnej granicy. Projekt planu chroni i odpowiednio kształtuje tereny zielone. Określono procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego, który musi stanowić co najmniej 6%. Wyznaczono strefy zieleni, którymi objęto między innymi wskazaną do zachowania i utrzymania linię żywopłotu wzdłuż rzeki Odry, stanowiącą kontynuację terenów zielonych w dalszej części nabrzeża Wyspy Tumskiej. W każdej wyznaczonej strefie zieleni wprowadzono obowiązek urządzenia nawierzchni w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych. Ponadto na obszarze określonym na rysunku planu wprowadzono obowiązek zastosowania nawierzchni wymagającej specjalnego opracowania.

W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, na całym obszarze objętym planem miejscowym ustalono strefę ochrony konserwatorskiej, w której przedmiotem ochrony są: zabudowa, układ komunikacyjny, zarys wód w granicach zewnętrznego obrysu pozostałości dawnych fos miejskich i wybrzeży rzeki Odry oraz osie widokowe na historyczną zabudowę Ostrowa Tumskiego, a także wskazany na rysunku planu miejscowego obiekt – relikwitu muru dawnej kanonii, wpisany do rejestru zabytków (nr rejestru A/2784/245, decyzja z dnia 30.12.1970 r.). W strefie tej ochronie podlegają: bryła i gabaryty budynków, forma architektoniczna budynków i obiektów, artykulacja i sposób opracowania elewacji, podziały i detale elewacji, kształt otworów okiennych, a także układ przestrzenny całego założenia oraz jego poszczególnych komponentów. Obowiązuje wymóg utrzymania istniejącego zagospodarowania terenu, a także rewaloryzacja i konserwacja budynków i obiektów. Dopuszcza się nowe inwestycje jako uzupełnienie istniejącej formy zainwestowania terenu, przy zachowaniu i utrwaleniu historycznych relacji. Ponadto obowiązuje zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji, a także urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru. Na całym obszarze objętym planem miejscowym ustalono także strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych W, w której ochronie podlegają potencjalne zabytki archeologiczne.

Obszar objęty planem jest wyposażony w infrastrukturę techniczną: wodociągową i kanalizacyjną oraz gazową, i energetyczną średniego i niskiego napięcia. 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. Jednocześnie plan uwzględnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody. Zapisy stosowane w planie pozwalają na realizację systemów infrastruktury technicznej, przy poszanowaniu zasad ochrony środowiska wynikających z przepisów odrębnych. Przy odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie. Dla części wód opadowych i roztopowych, których ww. zagospodarowanie nie było możliwe, dopuszcza się odprowadzenie

do sieci kanalizacji deszczowej, rowów, zbiorników wodnych, cieków lub rzek, a w przypadku ich braku do kanalizacji ogólnospławnej.

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 §10 uchwały.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet Gminy, przedstawiony jest w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby planu miejscowego. W wyniku realizacji ustaleń zawartych w planie nastąpi uwzględnienie obecnego sposobu użytkowania terenu, poprzez rozszerzenie zakresu funkcji dopuszczonych w ramach przeznaczenia ustalonego w planie obowiązującym. Stanowi to kontynuację rozwiązań przyjętych w dotychczas obowiązującym planie miejscowym oraz realizację polityki przestrzennej określonej w dokumencie *Studium*.... Po stronie wpływów do budżetu Gminy znajdują się przychody z tytułu opłaty planistycznej.

Na obszarze opracowania planu zgodnie z aktualizacją map zagrożenia powodziowego nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Nie występują także obszary podlegające ochronie w myśl Ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478). Przedmiotowy obszar nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, ponieważ nie występują tutaj obszary podlegające ochronie w myśl Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz. U. z 2024 r. poz. 82).

Udział społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym również jawność i przejrzystość procedury planistycznej została zapewniona na dotychczasowych etapach, poprzez umieszczenie ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zbieraniu wniosków do planu w terminie od 15 czerwca 2024 r. do 26 lipca 2024 r. w prasie lokalnej, przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego. W wyznaczonym terminie nie wpłynął żaden wniosek.

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

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
- 2) potrzeby zrównoważonego rozwoju;
- 3) walory architektoniczne i krajobrazowe;
- 4) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami;
- 7) walory ekonomiczne przestrzeni;
- 8) prawo własności;
- 9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 10) potrzeby interesu publicznego;
- 11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;
- 12) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- 13) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
- 14) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;
- 15) 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 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 LXXX/2104/24 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 18 kwietnia 2024 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze Wrocławia (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2024 r. poz. 105).

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 2024 r. poz. 1130) przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych i może być przedmiotem dalszego procedowania.

Projekt nie zawiera danych prawnie chronionych.

DYREKTOR WYDZIAŁU
URBANISTA MIASTA
Przemysław Matyja