

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie placu Dominikańskiego, ulicy Oławskiej i promenady Staromiejskiej we Wrocławiu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr LXIII/1641/22 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 22 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia w rejonie placu Dominikańskiego, ulicy Oławskiej i promenady Staromiejskiej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2022 r. poz. 457).

Obszar objęty przystąpieniem do sporządzenia planu znajduje się w centralnej części Wrocławia, na osiedlu Stare Miasto, w sąsiedztwie parku Juliusza Słowackiego oraz siedziby Muzeum Architektury we Wrocławiu, zlokalizowanej przy ul. Bernardyńskiej 5. Przystąpienie obejmuje obszar ograniczony: od północy placem Dominikańskim i al. Słowackiego, od południa ulicą Oławską, od zachodu ul. bł. Czesława a od wschodu promenadą Staromiejską. W granicach przystąpienia zlokalizowany jest teren zabudowany, na którym znajduje się Centrum Handlowe Galeria Dominikańska, otoczony ulicami publicznymi. Na fragmencie obszaru objętego planem występuje zielenń wysoka wraz z Fosą Miejską, pełniącą funkcję promenady. Obszar w granicach opracowania zajmuje powierzchnię ok. 2,7 ha i jest w przeważającej części własnością innych osób prawnych.

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) obszar objęty przystąpieniem położony jest w jednostce urbanistycznej A1 Stare Miasto, w obszarze mieszkaniowo-usługowym MU o śródmiejskim stylu zamieszkiwania. Według *Studium...* w jednostce urbanistycznej należy dążyć do utrzymania wielofunkcyjności na całym obszarze Starego Miasta, zwłaszcza w zakresie podtrzymania funkcji mieszkaniowej, wykreowania przestrzeni półprywatnych w celu zwiększenia atrakcyjności zamieszkiwania oraz utrzymania i wzbogacenia wielkomiejskiego charakteru zabudowy, form zagospodarowania poszczególnych obszarów - gmachów użyteczności publicznej, terenów zieleni, ciągów komunikacyjnych. Ważne jest również zapewnienie wysokiej jakości kompozycyjnej dla nowych inwestycji w zgodzie z historycznymi uwarunkowaniami.

Planuje się utrzymanie charakteru istniejącego układu urbanistycznego, jednocześnie poszerzając proponowane przeznaczenia terenu o funkcje mieszkaniowe. Ma to na celu wzmocnienie wielofunkcyjnego charakteru centralnego ośrodka usługowego w rejonie placu Dominikańskiego i ulicy Oławskiej.

W granicach objętych przystąpieniem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie Placu Dominikańskiego i Poczty Głównej we Wrocławiu, przyjęty uchwałą Nr XXXIV/708/16 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 22 grudnia 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2017 r. poz. 19).

Przed podjęciem uchwały inicjującej sporządzenie projektu planu miejscowego została opracowana analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego oraz ustalono niezbędny zakres prac planistycznych.

Po przeprowadzeniu analizy dotyczącej uwarunkowań stanu istniejącego, obowiązujących ustaleń planistycznych, zgodności proponowanych ustaleń ze *Studium...*, w świetle obowiązujących przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdzono zasadność przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego w przyjętych granicach.

Celem sporządzenia planu miejscowego jest umożliwienie przebudowy i nadbudowy CH Galerii Dominikańskiej oraz dopuszczenie funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkiwania zbiorowego. Nowy plan wskaże rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne z myślą o harmonijnym

rozwoju tej części Starego Miasta, wpisując się w założenia wynikające z kierunków rozwoju określonych w *Studium...*, a także zapewniając powiązania i relacje wewnętrzne oraz z otoczeniem. Przystąpienie do sporządzenia projektu planu miejscowego, poparte jest złożonym wnioskiem o zmianę planu obowiązującego, zawierającym prośbę o zmianę parametrów wysokościowych budynku, zgodnie z polityką wysokościową *Studium...*, a także wzbogacenia dopuszczonych na tym terenie przeznaczeń o zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz zabudowę zamieszkiwania zbiorowego.

W projekcie planu wyznaczono teren usług, oznaczony symbolem 1U. W ramach tego przeznaczenia dopuszczono szeroki wachlarz usług z dopuszczeniem przeznaczenia uzupełniającego – zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. W ramach usług możliwa będzie realizacja różnych funkcji o charakterze zgodnym z wielkomiejskim, wielofunkcyjnym profilem Starego Miasta, w tym: handlu detalicznego, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji sportu i rekreacji, kultury i rozrywki oraz usług biurowych i administracji. Zabudowę mieszkaniową wielorodzinną dopuszcza się powyżej trzeciej kondygnacji nadziemnej budynków w wydzieleniu wewnętrznym (D) i powyżej czwartej kondygnacji nadziemnej budynków w wydzieleniu wewnętrznym (E). Wydzielenia wewnętrzne (A) i (B) odnoszą się do istniejącego Hotelu Mercure Wrocław Centrum, który w projekcie planu zostaje uhonorowany zgodnie ze stanem istniejącym.

Wprowadzone nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy mają na celu ochronę istniejącego kompleksu usługowego z możliwością adaptacji do przyszłych potrzeb. Wyznaczone w planie miejscowym wskaźniki urbanistyczne, w tym wysokość zabudowy, a także udział powierzchni zabudowy, nadziemnej intensywności zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej, zostały dostosowane odpowiednio do potrzeb ochrony i przyszłej rewitalizacji kompleksu.

Projekt planu uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe. Ustalenia planu będą mieć wpływ na uporządkowanie zabudowy poprzez regulacje dotyczące kształtowania wskaźników urbanistycznych, gabarytu i formy zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Przyjęte rozwiązania projektowe mają na celu podnoszenie atrakcyjności obszaru i wzmacnianie jego wartości urbanistycznej pod względem kompozycji i relacji z otoczeniem.

Zapisy projektu planu uwzględniają obowiązującą politykę przestrzenną miasta, określoną w *Studium...*, wprowadzając ustalenia umożliwiające rozwój terenu objętego projektem planu miejscowego, jednocześnie chroniąc go przed niepożądanymi zmianami funkcjonalno-przestrzennymi. Ustalenia planu miejscowego pozwolą na integrację elementów struktury funkcjonalno-przestrzennej w granicach jego opracowania oraz określą kierunki przekształceń przestrzennych, zgodnie z ustaleniami obowiązującego *Studium...*

Projekt planu miejscowego został sporządzony zgodnie z przepisami ochrony środowiska. Wprowadzane funkcje i możliwe do zrealizowania przeznaczenia terenów są zgodne z istniejącymi uwarunkowaniami ekofizjograficznymi. O wyjątkowych walorach krajobrazowych obszaru projektu planu miejscowego jak i jego otoczenia decyduje obecność staromiejskich promenad oraz założeń parkowych, a także wielu zabytkowych obiektów objętych ochroną konserwatorską.

W prognozie oddziaływania na środowisko, opracowanej na potrzeby sporządzenia projektu planu wskazano, że w projekcie planu przyjęto zasadniczo korzystne rozwiązania z zakresu ochrony środowiska m. in. ochrony wód, powietrza i klimatu akustycznego oraz terenów zieleni. Ustalenia planu zakładają zachowanie istniejącej zabudowy lub co najwyżej jej przebudowę/nadbudowę (linie zabudowy otaczają istniejący obiekt). Plan ustala obowiązek urządzenia zieleni na wszystkich powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych, a także określa minimalny procent udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego. Ponadto w planie wyznacza się tereny WS, ZP, szpalery drzew, w tym szpalery objęte ochroną oraz określa się minimalny procent nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną roślinność, retencję wód opadowych lub wody powierzchniowej (na terenie ZP, WS). Tereny zieleni nie pełnią wyłącznie funkcji estetycznej. Ich utrzymanie korzystnie wpływa na warunki aerosanitarne otoczenia. Promenady pełnią funkcję terenów otwartych, stanowiąc korytarz umożliwiający przewietrzanie

terenu. Obecność parków korzystnie wpływa na warunki klimatu lokalnego redukując przesuszenia powietrza i łagodząc efekt miejskiej wyspy ciepła. Dodatkowo w planie ustalono, iż na terenie 1U, na co najmniej 15% powierzchni dachu budynku, obowiązuje zielony dach spełniający ustalenia, o których mowa w §13 pkt 6 projektu uchwały planu. Wszystkie te zapisy wpłyną na zachowanie oraz wzbogacenie walorów przyrodniczych i krajobrazowych obszaru planu. Najcenniejsze elementy krajobrazu zostały objęte szczególną ochroną prawną (wpisanie obiektów i obszarów do rejestru zabytków oraz do ewidencji zabytków, ustalenie strefy ochrony konserwatorskiej i określenie przedmiotu oraz zakresu jej ochrony).

Plan nie wprowadza funkcji uciążliwych, które mogłyby powodować degradację klimatu akustycznego na terenie planu, jednak możliwy jest wzrost natężenia ruchu samochodowego na drogach prowadzących do analizowanego obszaru. W planie określono standardy akustyczne. W celu zapewnienia poprawnych warunków akustycznych, dla klas przeznaczenia teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren usług edukacji, ustalono w budynkach obowiązek stosowania rozwiązań technicznych, które zapewnią w nich właściwe warunki akustyczne.

Na obszarze projektu planu nie występują obiekty i tereny objęte ochroną zgodnie z ustawą o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. (Dz. U. z 2024 poz. 1478 z późn. zm.) oraz ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz. U. z 2024 poz. 82). Przedmiotowy obszar nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

W granicach opracowania projektu planu nie występują obszary chronione w ramach sieci Natura 2000. Obszar projektu planu znajduje się poza zasięgiem korytarzy ekologicznych zlokalizowanych na obszarze miasta.

Projekt planu uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych – określono je szczegółowo w §6 uchwały. Cały obszar objęty planem wpisany jest do rejestru zabytków jako fragment historycznego zespołu urbanistycznego Starego Miasta we Wrocławiu. Do rejestru zabytków jest wpisana również wskazana na rysunku planu Basteja obronna, tzw. Basteja Hioba – al. Słowackiego. Ponadto cały obszar planu miejscowego położony jest w granicach: Starego Miasta, uznanego za pomnik historii (zarządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 8 września 1994 r.) oraz parku kulturowego „Stare Miasto” (na mocy uchwały nr LVI/1465/14 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 10 kwietnia 2014 r., zmienionej uchwałą nr XXXII/686/16 z dnia 24 listopada 2016 r. oraz uchwałą nr XLVI/1213/21 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 25 listopada 2021 r.). Wprowadzono strefę ochrony konserwatorskiej dotyczącą krajobrazu kulturowego na całym obszarze objętym projektem planu. Przedmiotem ochrony w strefie konserwatorskiej są: wskazana na rysunku planu miejscowego Promenada Staromiejska wzdłuż Fosi Miejskiej, w miejscu dawnych fortyfikacji obronnych, ujęta w gminnej ewidencji zabytków, historyczny układ funkcjonalno-przestrzenny, gęstość zabudowy, relacje widokowe, przestrzenne i wysokościowe, tereny zieleni i starodrzew, historyczne nawierzchnie ciągów komunikacyjnych, elementy małej architektury, osie widokowe i ekspozycja zabytkowych pierzei, budynków i zieleni komponowanej. Na całym obszarze planu wyznaczono również strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych W, w której określono obowiązek ochrony i ekspozycji reliktów zabytkowej architektury, w tym reliktów fortyfikacji oraz ochrony dawnego cmentarza przykościelnego św. Wojciecha, w granicach wskazanych na rysunku planu miejscowego. W strefie ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych W obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków i badań archeologicznych.

Teren objęty projektem planu, zgodnie z aktualnymi „Mapami zagrożenia powodziowego”, położony jest poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią oraz poza obszarem planowanego przeprowadzenia wód powodziowych.

Projekt planu stwarza warunki do wyposażenia terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną. Na całym obszarze planu dopuszcza się sieci uzbrojenia terenu. Ustalenia planu zawarte w §11 dopuszczają zaopatrzenie w ciepło wyłącznie z sieci ciepłowniczej lub innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska. Ponadto

ustalenia planu zobowiązują do odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych wyłącznie siecią kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej. Zapisy te zasadniczo zapewniają tym samym ochronę wód, gruntu przed skażeniem ściekami bytowymi i przemysłowymi.

Regulacje projektu planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określa §10 uchwały, dotyczący zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji oraz sposobu parkowania. Ponadto dla klas przeznaczeń terenu usług edukacji, w budynkach obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet Gminy, przedstawiony będzie przedstawiony w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby mpzp. W wyniku realizacji ustaleń zawartych w planie nastąpi otwarcie możliwości inwestycyjnych oraz rozwój i aktywizację obszaru objętego planem.

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

- umieszczenie 31 marca 2023 r. w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego, obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zbieraniu wniosków do planu w terminie do 24 kwietnia 2023 r. - w wyznaczonym terminie wpłynęły 3 wnioski, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem nr 10736/23 Prezydenta Wrocławia z dnia 30 czerwca 2023 r.,
- umieszczenie elektronicznej wersji zarządzenia Prezydenta Wrocławia o sposobie rozpatrzenia wniosków do projektu planu na stronie BIP Urzędu Miejskiego,
- zapewnienie możliwości dostępu do informacji publicznej o projekcie planu miejscowego od etapu opiniowania w formie papierowej, ustnej, pisemnej lub elektronicznej,
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia wersji elektronicznej projektu planu miejscowego z poszczególnych etapów opracowania, poczynając od etapu opiniowania oraz udzielanie informacji o projekcie planu miejscowego w formie ustnej, pisemnej - papierowej oraz elektronicznej w czasie trwania procedury planistycznej.

Projekt planu został zaopiniowany pozytywnie przez instytucje i organy właściwe do opiniowania planu miejscowego.

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

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
- potrzeby zrównoważonego rozwoju;
- 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 ze szczególnymi potrzebami,
- 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.

W trakcie prac projektowych uwzględniono także wnioski wynikające z uwarunkowań ekofizjograficznych oraz analiz: ekonomicznej, społecznej, komunikacyjnej i uwarunkowań infrastrukturalnych.

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 *Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze Wrocławia*, przyjętej uchwałą nr LXXX/2104/24 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 18 kwietnia 2024 r. (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2024 r. poz. 105).

W przypadku przedmiotowego planu miejscowego przystąpiono do jego sporządzania przed wejściem w życie ustawy z dnia 7 lipca 2003 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, co umożliwiło, zgodnie z art. 67 ust. 3, zastosowanie przepisów przejściowych.

Projekt planu miejscowego jest sporządzany 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.

Projekt planu miejscowego nie zawiera danych prawnie chronionych.

Z-CA DYREKTORA
WYDZIAŁU

Tomasz Smoliński