

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Panoramy Racławickiej i skweru Wrocławianek we Wrocławiu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę nr LXV/1697/23 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 9 lutego 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Panoramy Racławickiej i skweru Wrocławianek we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2023 r. poz. 47) oraz zgodnie z polityką przestrzenną określoną w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia*, przyjętym 11 stycznia 2018 r. uchwałą nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 5). Zgodnie z obowiązującym *Studium...*, przedmiotowy obszar znajduje się w jednostce urbanistycznej *A1 Stare Miasto*, w obszarze mieszkaniowo-usługowym.

W południowej części obszaru projektu planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pomiędzy aleją Juliusza Słowackiego a bulwarem Xawerego Dunikowskiego we Wrocławiu, uchwalony uchwałą nr LXII/1453/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 13 września 2018 r., który wymaga zmiany w zakresie dopuszczenia dodatkowej funkcji usługowej w obrębie zespołu Panoramy Racławickiej oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Klemensa Janickiego i Bernardyńskiej we Wrocławiu, uchwalony uchwałą nr VI/77/11 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 10 lutego 2011 r., który wymaga zmiany w zakresie przeznaczenia skweru Wrocławianek na teren zieleni i rekreacji.

Przed podjęciem uchwały inicjującej sporządzenie planu miejscowego została opracowana analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidzianych rozwiązań z ustaleniami *Studium...*

Celem planu jest wykreowanie przestrzeni publicznej z dopuszczeniem funkcji usługowej w historycznym obszarze Panoramy Racławickiej i Wzgórza Polskiego. Plan ten pozwoli również na usankcjonowanie i zabezpieczenie skweru Wrocławianek jako terenu zieleni i rekreacji.

Obszar objęty projektem planu, o powierzchni ok. 3,8 ha, położony jest w centralnej części Wrocławia, w granicach osiedla Stare Miasto. Ograniczony jest od południa ulicą św. Jana i parkiem Juliusza Słowackiego, od wschodu parkiem Juliusza Słowackiego i Zatoką Gondoli, od północy bulwarem Xawerego Dunikowskiego i północną częścią ulicy Jana Ewangelisty Purkyniego, natomiast od zachodu ulicą Bernardyńską. Obszar jest niemal w całości zainwestowany. W jego południowo-wschodniej części znajduje się wpisany do rejestru zabytków zespół Panoramy Racławickiej obejmujący rotundę, budynki administracyjno-techniczne, zieleni, ciągi piesze oraz przestrzenie parkingowe. Strefa wejściowa do obiektu znajduje się w obniżonej części terenu zlokalizowanej na północny-wschód od rotundy. Obniżenie terenu pozwala kierować zwiedzających do częściowo zagłębionego holu, powiązanego z rotundą przejściem pod poziomem terenu. Mniejsze budynki o podstawie koła flankujące rotundę od strony ulicy Jana Ewangelisty Purkyniego przeznaczone są pod funkcje towarzyszące, przy czym w obiekcie zlokalizowanym w części wschodniej znajduje się dodatkowe pomieszczenie wystawiennicze. Zachodnią część obszaru opracowania obejmuje skwer Wrocławianek pełniący funkcje rekreacyjne. W miejscu tym do niedawna znajdował się parking nieurządzony, który w ostatnich latach został przekształcony na zieleniec. W jego granicach zlokalizowany jest funkcjonujący szalet miejski. W północnej części znajduje się Wzgórze Polskie, w obrębie którego zlokalizowany jest wpisany do rejestru zabytków Bastion Ceglarski stanowiący pozostałość po fortyfikacjach nowożytnych Wrocławia. Obecnie nadziemne części obiektu przeznaczone są na cele rekreacyjne, natomiast wewnętrzne pomieszczenia są niedostępne. W najwyższej położonych partiach Wzgórza znajduje się plac wymagający rewitalizacji. Na południowej skarpie Bastionu znajdują się pozostałości po dawnej cieplarni w formie trwałej ruiny. Południowe przedpole Wzgórza stanowi plac w postaci utwardzonego gruntu przeznaczony pod tymczasowe wystawy. Na południowy zachód od Bastionu, w miejscu dawnego nieistniejącego kwartału kamienic Breite

Strasse nr 28 i Ziegel Gasse 3 zlokalizowany jest rozległy trawnik. Na północ od niego znajduje się budynek dawnego szaletu zaadaptowany pod funkcje gastronomiczne – kawiarnię.

Obszar opracowania, dzięki umiejscowieniu we w pełni ukształtowanej strukturze funkcjonalno-przestrzennej centrum Wrocławia, charakteryzuje się doskonałą dostępnością samochodową, pieszą, rowerową i komunikacji zbiorowej. Pomiędzy Wzgórzem Polskim a zespołem Panoramy Racławickiej w kierunku wschód-zachód przebiega ulica Jana Ewangelisty Purkyniego wyposażona w obustronne chodniki oraz wydzielone miejsca postojowe. Na granicy terenu Panoramy i skweru Wrocławianek przecina ją ulica Jana Styki i Wojciecha Kossaka z pojedynczym chodnikiem i stanowiskami do parkowania. Obecnie dojazd do zespołu Panoramy odbywa się zarówno od ulicy Jana Ewangelisty Purkyniego, jak i Jana Styki i Wojciecha Kossaka. Parkowanie pojazdów w obrębie zespołu odbywa się w ramach dwóch przestrzeni: parkingu zlokalizowanego na przedpolu rotundy oraz tzw. parkingu dolnego, zlokalizowanego od strony skweru Wrocławianek. Możliwości parkowania rozszerzają stanowiska umiejscowione w granicach pasów drogowych. W obrębie Wzgórza Polskiego znajduje się gęsta sieć ciągów pieszych łącząca Park Juliusza Słowackiego z bulwarem Xawerego Dunikowskiego. W bliskim sąsiedztwie obszaru opracowania, przy placu Powstańców Warszawy, znajdują się przystanki komunikacji zbiorowej zarówno autobusowej, jak i tramwajowej.

Tereny w granicach przystąpienia w całości stanowią własność publiczną. Układ drogowy oraz kawiarnia w dawnym szalecie znajduje się w zarządzie Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta. Wzgórze Polskie oraz skwer Wrocławianek stanowi własność Gminy Wrocław, natomiast nieruchomość, na której zlokalizowany jest zespół Panoramy Racławickiej jest własnością Skarbu Państwa.

W projekcie planu w zasadniczej części usankcjonowano istniejący układ funkcjonalno-przestrzenny, na który składają się dwa obszary zieleni i rekreacji, dwa tereny usług kultury, układ drogowy i ciągi piesze oraz zieleń uzupełniająca. W tym celu w projekcie wyznaczono tereny: usług kultury i rozrywki (1UK), zieleni urządzonej (1ZP, 2ZP) oraz komunikacji publicznej (1KDL, 1KDD), a także ciągi pieszo-rowerowe, szpalery drzew i strefy zieleni, w miejscach istniejącego zagospodarowania. Zasadnicze zmiany nastąpiły w obrębie Wzgórza Polskiego oraz zespołu Panoramy Racławickiej, gdzie wzmocniono funkcje kulturowe i dopuszczono możliwość częściowego odtworzenia tkanki historycznej. Na terenie zespołu Panoramy Racławickiej (1UK) objęto ochroną istniejącą zabudowę oraz dopuszczono możliwość rozwoju funkcji kulturowych i realizacji uzupełniających funkcji gastronomicznych. W tym zakresie wyznaczono dwie lokalizacje możliwych przekształceń. Pierwsza objęła przedpole rotundy, w miejscu obecnego parkingu frontowego, gdzie dopuszczono możliwość realizacji podziemnego obiektu usługowego. Poprzez odpowiednie wyznaczenie wydzielenia zapewniono możliwość powiązania dopuszczonego obiektu z istniejącym holem. Druga lokalizacja wyznaczona została w obrębie parkingu dolnego, gdzie dopuszczono możliwość realizacji obiektu o wysokości do 5 m, który powinien wypełnić przestrzeń pomiędzy zlokalizowanymi w kierunkach północ-południe ścianami oporowymi okalającymi parking. Dla całego terenu istnieje możliwość realizacji tuneli pieszych pomiędzy obiektami podziemnymi. W południowo-zachodniej części Wzgórza Polskiego wyznaczono teren 2UK, w ramach którego dopuszczono możliwość realizacji nowego budynku o funkcji muzealno-gastronomicznej. Celem uszanowania kontekstu dziedzictwa kulturowego tego obszaru, funkcję tę dopuszczono w ramach odtworzenia bryły kwartału nieistniejących kamienic Breite Strasse nr 28 i Ziegel Gasse 3. Ponadto, w granicach Wzgórza Polskiego (2ZP) ustalono teren zieleni publicznej i objęto ochroną Bastion Ceglarski dopuszczając jednocześnie usługi kultury jako funkcję uzupełniającą. Usankcjonowano również lokalizację istniejącej kawiarni. Dodatkowo dopuszczono możliwość odtworzenia budynku dawnej cieplarni w miejscu jej trwałej ruiny wskazując dla niej możliwość realizacji funkcji kulturowej lub gastronomicznej. W zasięgu obecnego placu obejmującego najwyższe partie Wzgórza oraz na przedpolu trwałej ruiny dawnej cieplarni wyznaczono nawierzchnie do specjalnego opracowania, które mają przyczynić się do uporządkowania tych przestrzeni oraz zwiększenia ich walorów estetycznych. W obrębie skweru Wrocławianek ustalono teren zieleni urządzonej, zgodnie ze stanem istniejącym. Jest to zasadnicza zmiana względem istniejącego planu miejscowego w rejonie ulic Klemensa Janickiego i Bernardyńskiej, który dopuszczał na tym terenie zabudowę usług kultury o wysokości do 36,5 m. Dokonano również aktualizacji ustaleń tego planu w zakresie pasa drogowego ulicy Jana Styki i Wojciecha Kossaka, dla którego ustalono teren drogi publicznej (1KDD).

Ustalenia projektu planu mają na celu zachowanie spójnego charakteru tego obszaru oraz terenów w jego sąsiedztwie. Projekt planu uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe. Realizując powyższe, między innymi wprowadzono linie zabudowy i określono maksymalną wysokość obiektów z poszanowaniem charakteru i wartości kulturowych miejsca. Zapisy projektu planu, uwzględniając obowiązującą politykę przestrzenną miasta określoną w *Studium...* oraz istniejące zagospodarowanie, wprowadzają ustalenia umożliwiające rozwój tego terenu, jednocześnie chroniąc go przed niepożądanymi zmianami funkcjonalno-przestrzennymi.

W przedmiotowym projekcie uwzględniono wymagania w zakresie ochrony oraz kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu. Projekt planu sankcjonuje istniejące obszary zieleni urządzonej, a ponadto ustala obowiązek urządzenia zieleni na wszystkich powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych, określa procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej oraz nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację, retencję wód opadowych lub wodę powierzchniową, a także ustala wskaźnik procentowego udziału zieleni wysokiej dla wybranych terenów. Ponadto, wprowadzone zostały liczne strefy zieleni, szpalery drzew, a poza nimi także pojedyncze drzewa do zachowania. Działania te pozytywnie wpłyną na kształtowanie lokalnego klimatu, a także przyczynią się do redukcji zanieczyszczenia środowiska, w tym powietrza atmosferycznego, oraz regulacji poziomu wód gruntowych i opóźnienia spływu wód opadowych.

W granicach projektu planu nie występują obiekty i tereny objęte ochroną zgodnie z *Ustawą o ochronie przyrody* z dnia 16 kwietnia 2004 r. oraz *Ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych* z dnia 3 lutego 1995 r. 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 objęty projektem planu położony jest poza zasięgiem Głównych Zbiorników Wód Podziemnych oraz poza granicami obszaru szczególnego zagrożenia powodzią. W związku z powyższym, projekt planu uwzględnia wymagania ochrony środowiska oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Projekt planu uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, które określono w §7 uchwały oraz na rysunku planu. W projekcie wskazano, iż cały obszar opracowania położony jest w granicach Starego Miasta, uznanego za pomnik historii zgodnie z zarządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 8 września 1994 r., a także parku kulturowego „Stare Miasto” uchwalonego uchwałą nr LVI/1465/14 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 10 kwietnia 2014 r., zmienioną 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. W ramach projektu uwzględniono również wszystkie znajdujące się w granicach opracowania obiekty, obszary, zespoły i budynki wpisane do rejestru zabytków:

- zespół budynków „Panoramy Raławickiej” wraz z otoczeniem, złożony z budynku mieszczącego Panoramę Raławicką oraz budynku administracyjno-technicznego;
- fragment historycznego układu urbanistycznego Starego Miasta we Wrocławiu;
- fragment historycznego układu urbanistycznego Przedmieścia Oławskiego;
- Bastion Ceglarski.

Ponadto, w obrębie całego obszaru objętego projektem planu ustalono strefę ochrony konserwatorskiej, której przedmiotem ochrony są następujące ujęte w gminnej ewidencji zabytków obszary i obiekt:

- fragment Promenady Staromiejskiej – obszar Bulwaru Xawerego Dunikowskiego oraz fragment parku im. Juliusza Słowackiego wraz z układem zieleni;
- fragment parku im. Juliusza Słowackiego;
- szalec przy ulicy Eugeniusza Geta-Stankiewicza, dz. nr 9/3, AM-28.

W odniesieniu do obszarów ujętych w gminnej ewidencji zabytków wskazano, iż ochronie podlegają: historyczny układ przestrzenny, relacje widokowe i przestrzenne, układ zieleni i starodrzew, historyczne nawierzchnie ciągów komunikacyjnych, historyczny układ komunikacyjny. Natomiast w odniesieniu do szaletu ujętego w gminnej ewidencji zabytków – bryła i gabaryty budynku, forma architektoniczna, stolarka okienna i drzwiowa, artykulacja i sposób opracowania elewacji, podziały i detale elewacji oraz forma i układ dachu. W obrębie całego obszaru objętego projektem planu, w tym w granicach dawnego cmentarza średniowiecznego przy kościele św. Bernardyna, wskazano również strefę ochrony

konserwatorskiej zabytków archeologicznych W, w której wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi. Ustalono również obowiązek wyeksponowania miejsca po dawnym zespole cieplarni wraz z kompleksem szklarni. W zakresie kompozycji urbanistycznej objęto ochroną kluczowe widoki urbanistyczne z ciągu pieszo-rowerowego zlokalizowanego w obrębie Wzgórza Polskiego.

Regulacje projektu planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa, a także 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 §11 pkt 3 uchwały.

W trakcie procedury sporządzania projektu planu szczegółowo analizowano i wazono interes publiczny i prywatny. Przedmiotowy projekt planu w pełni uwzględnia walory ekonomiczne nieruchomości i miejsca, w którym się znajduje, poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy przedstawiony jest w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby projektu planu miejscowego. Tereny: 1KDL, 1KDD, 1ZP i 2ZP zostały wyznaczone w projekcie planu jako obszary przeznaczone na cele publiczne.

Obszar objęty projektem planu jest optymalnie wyposażony w infrastrukturę techniczną. W jego zasięgu występują lokalnie: sieć wodociągowa oraz kanalizacji ogólnospławnej, sieć gazowa niskiego ciśnienia, sieć ciepłownicza, w tym magistrala ciepłownicza oraz kablowe linie energetyczne średniego i niskiego napięcia. Przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, sieci ciepłownicze, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej, oraz inne podobne przewody dopuszcza się wyłącznie jako podziemne lub usytuowane w konstrukcjach drogowych. Projekt planu uwzględnia 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. Ustalenia projektu planu zawarte w §12 określają zasady dotyczące systemów infrastruktury technicznej, dopuszczając sieci uzbrojenia i ustalając m.in. odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych wyłącznie do kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej, co zapewnić ma dodatkową ochronę wód i gruntu przed skażeniem zanieczyszczeniami. Zapisy dotyczące odprowadzania wód opadowych i roztopowych zobowiązują do stosowania rozwiązań polegających na zagospodarowaniu w całości lub w części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączenie do gruntu lub retencjonowanie. Zaopatrzenie w ciepło dopuszczono wyłącznie z sieci ciepłowniczej lub innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska. Zaopatrzenie w energię elektryczną dopuszczono z sieci elektroenergetycznej oraz z odnawialnych źródeł energii. Projekt planu uwzględnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu, w tym również jawność i przejrzystość procedury planistycznej została zapewniona na każdym jej dotychczasowym 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zbieraniu wniosków do projektu planu w terminie od dnia 11 kwietnia 2023 r. do dnia 5 maja 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 oraz elektronicznej;
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego wersji elektronicznej projektu planu od etapu opiniowania.

Do projektu planu złożono 2 wnioski, o których mowa w art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Wnioski zostały rozpatrzone Zarządzeniem nr 1000/24 Prezydenta Wrocławia z dnia 4 października 2024 r.

Pierwsza wersja projektu planu została zaopiniowana pozytywnie z uwagami przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną. Uwagi dotyczyły zasadniczo konieczności doprecyzowania formy projektowanej zabudowy w miejscu dawnej ciepłarni, uwzględnienia terenu ZP jako obszaru przeznaczonego na cele publiczne oraz doprecyzowania lokalizacji dodatkowego pawilonu usługowego w obrębie parkingu dolnego na terenie Panoramy Racławickiej. W projekcie planu uwzględniono te i pozostałe uwagi oraz dopuszczono możliwość realizacji dodatkowego budynku muzealnego w miejscu dawnego kwartału zabudowy przy skrzyżowaniu ulic Jana Ewangelisty Purkyniego i Eugeniusza Geta-Stankiewicza. Ze względu na istotne zmiany w projekcie planu ponowiono etap opiniowania.

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;
- potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska;

a także wnioski wynikające z analiz: ekonomicznej, społecznej, komunikacyjnej, uwarunkowań infrastrukturalnych oraz z opracowania ekofizjograficznego.

Projekt planu miejscowego jest zgodny z wynikami analizy *Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia i 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).

Projekt planu miejscowego 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).

Projekt planu miejscowego 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.

Projekt planu miejscowego nie zawiera danych prawnie chronionych.

DYREKTOR WYDZIAŁU
URBANISTYKI MIASTA

Przemysław Matyja