

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rad Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: kard. Augusta Hlonda, kard. Bolesława Kominka i kard. Stefana Wyszyńskiego we Wrocławiu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę nr LXXVI/1983/23 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 21 grudnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: kard. Augusta Hlonda, kard. Bolesława Kominka i kard. Stefana Wyszyńskiego we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2023 r. poz. 360).

Obszar objęty przystąpieniem znajduje się w centralnej części Wrocławia, w obrębie geodezyjnym Plac Grunwaldzki i w granicach historycznej części Starego Miasta - Ostrowa Tumskiego. Ostrów Tumski stanowił niegdyś jedną z wysp odrzańskich, a obecnie to historyczny zespół zabudowy sakralnej i usługowej, z licznymi zabytkami architektury - mostami oraz 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. Przystąpienie obejmuje obszar o powierzchni ok. 1,10 ha, który ograniczony jest ulicami: kard. Augusta Hlonda, kard. Bolesława Kominka i kard. Stefana Wyszyńskiego, a także Placem Katedralnym. W granicach planu miejscowego, przy pl. Katedralnym 11-12, zlokalizowana jest zachowana zabytkowa zabudowa - dawne budynki klasztorne, które obecnie pełnią funkcje mieszkalne.

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 RMW z 2018 r. poz. 5), określającym politykę rozwoju przestrzennego miasta, obszar objęty przystąpieniem znajduje się w jednostce urbanistycznej A2 Ostrów Tumski w obszarze przeznaczeniowym U - obszary usługowe. Jest to najstarsza, zabytkowa część Wrocławia, składająca się z zabudowy usługowej, głównie o charakterze sakralnym, budynków użyteczności publicznej oraz reprezentacyjnych przestrzeni publicznych, stanowiących atrakcyjne tereny dla spędzania czasu wolnego, wypoczynku i turystyki. Zgodnie z polityką określoną w *Studium...* planuje się tu m.in.: utrzymanie wartości dziedzictwa kulturowego Ostrowa Tumskiego jako symbolu Wrocławia oraz wzmocnienie atrakcyjności turystycznej miejsca poprzez podkreślenie jego wyjątkowości i tradycji. Planuje się także harmonijne wkomponowanie nowych obiektów cechujących się wysokimi walorami architektonicznymi oraz rewaloryzację istniejących w nawiązaniu do historycznych uwarunkowań.

Na przedmiotowym obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Ostrów Tumski - Wyspy - Ogród we Wrocławiu, przyjęty uchwałą Nr XIII/442/99 rady Miejskiej Wrocławia z dnia 21 października 1999 roku (Biuletyn Urzędowy RMW z 30 października 1999 r. Nr 9, poz. 401). W granicach przystąpienia w obowiązującym planie miejscowym ustalono teren wielofunkcyjny oznaczony symbolem A16 UT-MWU-KS, o przeznaczeniu podstawowym: usługi związane z obsługą turystów, funkcja mieszkalna, usługi związane z obsługą komunikacji oraz ulice klasy dojazdowej (7KD, 8KD, 9KD).

Przystąpienie obejmuje działki, które należą do innych osób prawnych, gminy w zarządzie lub użytkowaniu oraz działki będące współwłasnością gminy i osób fizycznych.

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

Celem przystąpienia było wypracowanie właściwych relacji oraz zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, które umożliwią harmonijne uzupełnienie zabudowy przy ul. kard. Augusta Hlonda oraz przyczynią się do rozwoju atrakcyjnych funkcji i przestrzeni, służących mieszkańcom

i turystom. Plan miejscowy powinien zapewnić również rozwiązania, które będą wzmacniały prestiż i atrakcyjność tej najstarszej, zabytkowej części Starego Miasta, przy uwzględnieniu wymogów ochrony zabytków i krajobrazu kulturowego Ostrowa Tumskiego. Istotne będą wprowadzone regulacje umożliwiające integrację elementów struktury urbanistycznej i kształtowanie jednolitego, spójnego zespołu zabudowy, a także dostosowane ustaleń do aktualnie obowiązujących wymogów prawnych.

Na obszarze objętym planem przewiduje się uzupełnienie dotychczasowego zagospodarowania o nową zabudowę. Projekt planu miejscowego aktualizuje przeznaczenie terenu, rezygnując z funkcji obsługi komunikacji na rzecz utrzymania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej. Zaprojektowany podział terenów umożliwia wprowadzenie nowej zabudowy przy jednoczesnej ochronie obiektów zabytkowych. Zmianie ulega również klasa ulicy kard. Stanisława Wyszyńskiego – z drogi dojazdowej na drogę zbiorczą. Poprzez wyznaczenie linii zabudowy określono ramy przestrzenne dla nowych inwestycji, a dzięki wydzieleniom wewnętrznym zróżnicowano maksymalną wysokość budynków do 23 m, dostosowując ją do kontekstu istniejącej zabudowy, również pod względem geometrii dachów. Dodatkowo zaplanowano połączenia piesze i pieszo-rowerowe, które mają na celu wykreowanie ogólnodostępnej przestrzeni publicznej. Od strony ulicy Wyszyńskiego przewidziano nadwieszenie bryły budynku, co umożliwi realizację ciągu pieszego i otwartej przestrzeni dostępnej dla mieszkańców.

Projekt planu chroni i odpowiednio kształtuje tereny zielone. Określono procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego, który musi stanowić co najmniej 10% dla terenu 1MW-U oraz 25% dla terenu 2MW-U. Wyznaczono strefy zieleni, zarówno dla terenów mieszkaniowo - usługowych, jak i ulicy kard. Stanisława Wyszyńskiego. Wzdłuż Placu Katedralnego wskazano szpaler drzew do zachowania, który kontynuuje się poza obszarem projektu, przy północnej granicy Placu. 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 miejscowego wprowadzono obowiązek zastosowania nawierzchni wymagającej specjalnego opracowania, wzdłuż której na co najmniej 15% długości ściany należy wprowadzić zieloną ścianę. Dla terenu 2MW-U ustalono obowiązek stosowania zielonych dachów na co najmniej 50% łącznej powierzchni dachów. Wyróżniono dwie osie widokowe skierowane w stronę Placu Katedralnego, wzdłuż ul. kard. Augusta Hłonda oraz ul. kard. Bolesława Kominka.

W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, na całym obszarze objętym planem miejscowym ustalono strefę ochrony konserwatorskiej obejmującą zespół Ostrowa Tumskiego oraz strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW. Przedmiotem ochrony są osie widokowe w kierunku Katedry św. Jana Chrzciela, w szczególności oś widokowa wzdłuż ul. kard. Bolesława Kominka, zespół Ostrowa Tumskiego należący do historycznego układu urbanistycznego Przedmieścia Odrzańskiego wraz z Wyspą Mieszczańską i Wyspami Odrzańskimi oraz wskazane na rysunku planu miejscowego budynki, ujęte w gminnej ewidencji zabytków - dawne budynki klasztorne, obecnie mieszkalne przy pl. Katedralnym 11-12. Dla budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków, zlokalizowanych na obszarze planu, ochronie podlegają: bryła i gabaryt budynków, forma architektoniczna, artykulacja i sposób opracowania elewacji, podziały i detale elewacji oraz kształt otworów okiennych. Obowiązuje wymóg uwzględnienia historycznego podziału parcelacyjnego

w widoku pierzei od strony ul. kard. Augusta Hłonda i ul. kard. Bolesława Kominka. Dopuszcza się rozbudowę budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków o klatkę schodową, urządzenia dla osób ze szczególnymi potrzebami oraz dźwig osobowy do obiektu, o ile nie naruszy to wartości zabytkowej obiektu.

W prognozie oddziaływania na środowisko, opracowanej na potrzeby sporządzanego projektu planu miejscowego wskazano, że wnioski sformułowane w ekofizjografii pod kątem zagospodarowania przestrzennego terenu i minimalizacji uciążliwości zostały właściwie uwzględnione w projekcie planu.

Stwierdzono również, że projekt planu miejscowego został sporządzony zgodnie z przepisami ochrony środowiska

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 i 1940). 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).

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 miejscowym pozwalają na realizację systemów infrastruktury technicznej, przy poszanowaniu zasad ochrony środowiska wynikających z przepisów odrębnych. Zaopatrzenie w wodę dopuszcza się wyłącznie z sieci wodociągowej, wobec czego projekt planu uwzględnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności. 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. Obszar opracowania znajduje się poza zasięgiem stref ochrony ujęć wody pitnej dla Wrocławia i występowania głównych zbiorników wód podziemnych.

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 określono w §10 pkt 3 projektu uchwały jako wyraz uniwersalnego projektowania, uwzględniającego wszystkich użytkowników przestrzeni.

W trakcie procedury sporządzania planu miejscowego szczegółowo analizowano i wazono interes publiczny i prywatny. Przedmiotowy projekt planu miejscowego 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 zostanie w prognozie finansowej, sporządzanej na potrzeby planu miejscowego.

Udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu miejscowego, 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 ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zbieraniu wniosków do projektu planu miejscowego w terminie od dnia 29 maja 2024 r. do dnia 21 czerwca 2024 r.;
- 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 Wrocławia wersji elektronicznej projektu planu miejscowego z poszczególnych etapów opracowania od etapu opiniowania.

Do projektu planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy kard. Augusta Hlonda, kard. Bolesława Kominka i kard. Stefana Wyszyńskiego, w wyznaczonym terminie zbierania wniosków wpłynął 1 wniosek.

W związku z ważną rangą obszaru objętego planem, mimo pozytywnej opinii Miejskiej Komisji Architektoniczno-Urbanistycznej dla przyjętych w projekcie planu rozwiązań, wzięto pod uwagę zagadnienia omawiane przez Komisję i proponowane do ponownej weryfikacji. Poprawiony projekt planu miejscowego został ponownie przedstawiony Komisji.

Biorąc powyższe pod uwagę w przedmiotowym projekcie planu miejscowego 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 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.

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

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 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, 1907, 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i 680) przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych i może być przedmiotem dalszego procedowania.

Projekt planu miejscowego nie zawiera danych prawnie chronionych.

DYREKTOR WYDZIAŁU
URBANISTA MIASTA
Przemysław Matyja