

Uzasadnienie

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

Plan miejscowy 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 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. Plan miejscowy 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 planu zlokalizowany jest teren zabudowany, na którym znajduje się Centrum Handlowe Galeria Dominikańska, otoczony ulicami publicznymi. Na fragmencie obszaru objętego planem występuje zieleń 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 planu 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 planu 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 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 planu miejscowego jest umożliwienie przebudowy i nadbudowy CH Galerii Dominikańskiej oraz dopuszczenie funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkiwania zbiorowego we wskazanym w planie zakresie. Założeniem planu jest wyznaczenie rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych z myślą o harmonijnym rozwoju tej części Starego Miasta, przy jednoczesnym uwzględnieniu kierunków rozwoju określonych w *Studium...*, a także przy zapewnieniu powiązań i relacji wewnętrznych oraz z otoczeniem. Podjęcie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego, poparte było złożonym wnioskiem o zmianę planu obowiązującego, zawierającym prośbę o zmianę

parametrów wysokościowych budynku, zgodnie z polityką wysokościową *Studium...*, a także o wzbogacenie dopuszczonych na tym terenie przeznaczeń o zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz zabudowę zamieszkiwania zbiorowego.

W planie wyznaczono teren usług, oznaczony symbolem 1U. W ramach tego przeznaczenia dopuszczono szeroki wachlarz usług, z dopuszczeniem w ograniczonym przestrzennie zakresie 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 planie zostaje uhonorowany zgodnie ze stanem istniejącym oraz dotychczasowym stanem formalno-prawnym, co wynika m.in. ze złożonego wniosku do projektu planu miejscowego.

Wprowadzone nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy mają na celu ochronę istniejącego kompleksu usługowego z możliwością adaptacji do przyszłych potrzeb rozwojowych. Wyznaczone w planie miejscowym wskaźniki urbanistyczne, w tym wysokość zabudowy, a także udział powierzchni zabudowy, nadziemnej intensywności zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej oraz określenie wymogu zielonego dachu, realizacji szpalerów drzew i ochrony drzew zostały dostosowane odpowiednio do potrzeb ochrony i przyszłej rewitalizacji kompleksu, przy uwzględnieniu wymogów kształtowania ładu przestrzennego i potrzeb zrównoważonego rozwoju, w tym w zakresie zmniejszania podatności na zmiany klimatu.

Plan 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 planu uwzględniają obowiązującą politykę przestrzenną miasta, określoną w *Studium...*, wprowadzają ustalenia umożliwiające rozwój terenu objętego planem miejscowym, jednocześnie chroniąc go przed niepożądanymi zmianami funkcjonalno-przestrzennymi.

Ustalenia planu miejscowego pozwolą na integrację elementów struktury funkcjonalno-przestrzennej w granicach jego opracowania oraz określają kierunki pożądanych przekształceń przestrzennych, zgodnie z ustaleniami obowiązującego *Studium...*

Plan miejscowy 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 planu miejscowego, jak i jego otoczenia decyduje położenie w historycznym zespole Starego Miasta oraz obecność staromiejskich promenad i założeń parkowych wzdłuż historycznej Fosy Miejskiej, a także zabytkowych obszarów i obiektów objętych w planie miejscowym ochroną konserwatorską. W prognozie oddziaływania na środowisko, opracowanej na potrzeby sporządzenia planu wskazano, że w planie 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 biologicznie czynnej. 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 wegetację, retencję wód opadowych lub wody powierzchniowej (na terenie ZP, WS). Tereny zieleni nie pełnią wyłącznie funkcji estetycznej. Ich utrzymanie korzystnie wpływa na warunki aerasanitarne

otoczenia. Promenady pełnią funkcję terenów otwartych, stanowią 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 wszystkich dachów budynków na części tego terenu, obowiązuje zielony dach spełniający ustalenia, o których mowa w §11 pkt 6 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. W zakresie ochrony środowiska plan został zaopiniowany przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu pismem otrzymanym w dniu 11 września 2023 r. oraz przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego postanowieniem pismem otrzymanym w dniu 22 września 2023 r.

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

Plan 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 Bastcja obronna, tzw. Bastcja 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 planem miejscowym. 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 reliktyw zabytkowej architektury, w tym reliktyw 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. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, plan został uzgodniony z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków postanowieniem nr 881/2025 z dnia 27 czerwca 2025 r.

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

Plan 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 i gruntu przed skażeniem ściekami bytowymi i przemysłowymi.

Regulacje 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 zaopatrzone 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, został przeanalizowany w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby mpzp. W wyniku realizacji ustaleń zawartych w planie nastąpi otwarcie możliwości inwestycyjnych oraz rozwój i aktywizacja obszaru objętego planem.

Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem 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, począwszy od etapu opiniowania oraz udzielanie informacji o projekcie planu miejscowego w formie ustnej, pisemnej, papierowej oraz elektronicznej w czasie trwania procedury planistycznej,
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia skanów otrzymanych opinii i uzgodnień do projektu planu miejscowego,
- umieszczenie 15 października 2025 r. w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego, obwieszczenia o wyłożeniu do publicznego wglądu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zbieraniu uwag do projektu planu w terminie do 26 listopada 2025 r. - w wyznaczonym terminie wpłynęły 2 uwagi, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem nr 4037/25 Prezydenta Wrocławia z dnia 16 grudnia 2025 r.,
- umieszczenie elektronicznej wersji zarządzenia Prezydenta Wrocławia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu na stronie BIP Urzędu Miejskiego.

Do projektu planu miejscowego zostały złożone 3 wnioski, o których mowa w art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wnioski dotyczyły przeznaczenia terenu, wskaźników planistycznych (intensywności zabudowy, powierzchni terenu biologicznie czynnego, wysokości zabudowy), zielonych dachów, usytuowania dominant, kompozycji

oraz estetyki elewacji budynku, ciągów pieszych i stref wejściowych i wjazdowych do budynku, parkowania pojazdów, a także zachowania dotychczasowych ustaleń projektu planu.

Nie uwzględniono wniosków dotyczących proponowanych dokładnych wielkości wskaźników urbanistycznych. Szczegółowe rozwiązania projektowe związane z wyznaczaniem konkretnych wartości, w tym wskaźników urbanistycznych (udział powierzchni biologicznie czynnej oraz intensywność zabudowy), a także regulacje związane z wysokością zabudowy, mogą być rozstrzygane i zmieniane w trakcie całego procesu sporządzania projektu planu. Nie uwzględniono również wniosku w zakresie proponowanych szczegółowych rozwiązań projektowych dotyczących sposobu kształtowania i wyglądu dachów budynków, ponieważ przyjęto inne sposoby regulacji w tym zakresie. Część postulowanych we wnioskach rozwiązań projektowych jest niezgodna z bieżącymi przepisami prawa, które regulują zakres projektu planu miejscowego oraz standardy stosowania przeznaczeń terenów w uchwale i na rysunku planu, zarówno w zakresie nazw przeznaczeń, jak również symboli i oznaczeń graficznych. Proponowane szczegółowe rozwiązania w zakresie ograniczenia przestrzennego zasad zabudowy i zagospodarowania terenu na tym etapie projektu planu nie są przesądzone. Zasady kształtowania zabudowy i funkcji mogą się zmieniać w dalszych etapach projektu planu i mogą rzutować na regulacje planu ww. zakresie. Wpływ na ostateczne rozwiązania projektowe mogą mieć zmieniające się bieżące uwarunkowania, m.in. wynikające z pozyskiwanych wniosków, opinii i uzgodnień instytucji i organów przewidzianych do tego przepisami prawa, a także uwag, złożonych na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Na poszczególnych etapach projektowych dokonywane są każdorazowo analizy bieżącego stanu informacji i danych przestrzennych oraz wnoszonych do projektu formalnych wymogów i nieformalnych propozycji zmian. Mogą one rzutować na zmiany projektu planu we wnioskowanych zakresach, które nie zostały uwzględnione. Projekt planu w trakcie konstruowania jego ustaleń, a także na jego późniejszych etapach, musi kompleksowo weryfikować wnoszone i uwzględniane zmiany, a także uwzględniać ich konsekwencje i związane z tym relacje funkcjonalno-przestrzenne na inne zapisy i regulacje określone w projekcie planu. Część postulowanych propozycji może również znaleźć odzwierciedlenie w rozwiązaniach projektowych określonych w inny niż proponowany we wnioskach sposób. Na etapie rozstrzygania wniosków nie można mieć pewności czy szczegółowe, proponowane we wnioskach rozwiązania będą możliwe w świetle przebiegu dalszej procedury sporządzenia planu.

Po ogłoszeniu w prasie lokalnej i wywieszeniu obwieszczeń, projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 22 października 2025 r. do 12 listopada 2025 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 29 października 2025 r., zbieranie uwag zakończono w terminie 26 listopada 2025 r.

Do projektu planu złożono 2 uwagi, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem Nr 4037/25 Prezydenta Wrocławia z dnia 16 grudnia 2025 r.

Uwagi, których nie uwzględniono dotyczyły: dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej jako przeznaczenia uzupełniającego w wydzieleniach wewnętrznych A i B, wykreślenia obowiązku zapewnienia w wydzieleniach wewnętrznych A i B stanowisk postojowych, na terenie i działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te stanowiska towarzyszą, proponowanych parametrów zabudowy: maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, a także skonkretyzowania wymagań dla spełnienia warunku uzyskania wysokiej jakości kompozycyjnej i nadbudowy budynku w zgodzie z historycznymi uwarunkowaniami, nie dopuszczania zieleni wysokiej i innej oraz innych obiektów na dachu budynku, sposobu kształtowania wysokości zabudowy oraz elewacji i dachu w odniesieniu do odcinka wschodniego (na wschód od wieży kościoła), sposobu kształtowania zabudowy oraz elewacji i zagospodarowania terenu w odniesieniu do odcinka zachodniego (od ul. Świętej Katarzyny do wieży kościoła), sposobu kształtowania zabudowy oraz zieleni w odniesieniu do północnej strony obszaru na odcinku od ul. bł. Czesława do ul. Bernardyńskiej, sposobu kształtowania zabudowy oraz elewacji w odniesieniu do północnej strony obszaru wzdłuż wpisanej do rejestru zabytków tzw. Bastei Hioba, zamiaru zachowania rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych przy wpisanej do rejestru zabytków tzw. Bastei Hioba, sposobu kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu od strony wschodniej

(wzdłuż promenady Staromiejskiej), zlicowania granicy przestrzeni publicznej z granicą budynku od strony ulicy bł. Czesława, sposobu kształtowania zabudowy w odniesieniu do parteru budynku, sposobu kształtowania dachu budynku, sposobu kształtowania ścian zewnętrznych i elewacji budynku, zakazania balkonów, logii i wykuszy oraz zabudowy typu galeriowiec z galerią od strony terenu 1ZP oraz od strony przyległych ulic, wykluczenia możliwości wyznaczenia ciągów i dróg w innych miejscach, niż wskazanych już na rysunku, niewłaściwego zamiaru dopuszczenia zamieszkiwania zbiorowego na każdej kondygnacji i z każdej strony, wyznaczenia części budynku o wyłącznie dopuszczalnym zlokalizowaniu stanowisk dla samochodów wraz z dodaniem ustaleń chroniących krajobraz przed powstaniem kolejnego parkingowca o niskiej jakości architektonicznej, nieprzystającej do centrum miasta, zlikwidowania możliwości dojazdu do terenu z ulicy bł. Czesława, ustalenia maksymalnej dopuszczalnej liczby stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w granicach terenu o symbolu 1U, wskazania przyczyn w dokumencie uzasadnienia, które zdecydowały o dopuszczeniu zmodernizowania budynku, przy uwzględnieniu opisanych w uwadze kwestii, które się z tym wiążą, wyjaśnienia w dokumencie uzasadnienia, w jaki sposób zrealizowano w projekcie przywołane w uwadze dyspozycje, postulaty i nakazy Strategii Rozwoju Wrocławia „Wrocław 2050”.

Na etapie zbierania wniosków do projektu planu (zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), jeden z podmiotów właścicielskich wniósł o utrzymanie dotychczasowych ustaleń planistycznych, tj. wysokości zabudowy dla wydzielenia wewnętrznego (A) równej 22 m, wysokości zabudowy dla wydzielenia wewnętrznego (B) równej 26 m oraz przeznaczenia terenu: handel detaliczny wielkopowierzchniowy, usługi I, usługi kultury i nauki, zielen, drogi wewnętrzne, infrastruktura drogowa, obiekty infrastruktury technicznej. Złożona uwaga do tego obszaru stoi w sprzeczności z wcześniej deklarowanym kierunkiem zabudowy i zagospodarowania. Obecne założenia funkcjonalne zaproponowane w planie miejscowym, korespondują z charakterem otoczenia, dotychczasowym przeznaczeniem oraz polityką rozwoju miasta, a także uwzględniają relacje i zależności funkcjonalno-przestrzenne wynikające z ustaleń planu miejscowego, a będące odzwierciedleniem przebiegu dotychczasowej procedury planistycznej. W odniesieniu do wykreślenia obowiązku zapewnienia w wydzieleniach wewnętrznych (A) i (B) stanowisk postojowych - każda inwestycja musi w pełni zabezpieczyć potrzeby parkingowe wynikające z jej funkcji w obrębie własnego terenu.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan miejscowy określa zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu w formie normatywnych parametrów oraz regulacji funkcjonalno-przestrzennych. Uszczegółowienie sposobu realizacji nadbudowy budynku w sposób „zgodny z uwarunkowaniami historycznymi” odbywa się na etapie sporządzania projektu budowlanego oraz – w przypadku obiektów zabytkowych – poprzez uzgodnienia z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków, zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Uzasadnienie do projektu planu, to dokument służący wyjaśnieniu przyjętych rozwiązań przestrzennych. Nie zawiera on w sobie treści dotyczących procesów modernizacji konkretnych obiektów budowlanych. Dopuszczenie modernizacji i nadbudowy wynika z ogólnej polityki miasta dotyczącej rewitalizacji i rewaloryzacji istniejącej tkanki urbanistycznej i optymalnego wykorzystywania terenów zainwestowanych. Plan miejscowy stwarza możliwości inwestycyjne, natomiast decyzje o zakresie modernizacji należą do właściciela nieruchomości, przy zachowaniu określonych w planie parametrów i regulacji oraz ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych.

Zgodnie z hierarchią dokumentów planistycznych, plan miejscowy musi być zgodny ze *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia*, a nie bezpośrednio ze Strategią Rozwoju Miasta. Strategia Rozwoju Wrocławia „Wrocław 2050”, jest dokumentem kierunkowym, określającym wizję rozwoju miasta w skali makro. Wymóg szczegółowego wyjaśniania w dokumencie, jakim jest uzasadnienie do planu miejscowego sposobu realizacji poszczególnych postulatów Strategii nie wynika z przepisów prawa. Projekt planu realizuje cele Strategii w sposób pośredni, poprzez dążenie do ładu przestrzennego, ochronę dziedzictwa i racjonalne gospodarowanie przestrzenią, co znajduje odzwierciedlenie w całości ustaleń dokumentu.

Celem projektu planu miejscowego w rejonie placu Dominikańskiego, ulicy Oławskiej i promenady Staromiejskiej we Wrocławiu, jest umożliwienie przebudowy i nadbudowy CH Galerii

Dominikańskiej oraz dopuszczenie funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkiwania zbiorowego. Oznacza to, że istniejący obiekt Centrum Handlowego Galeria Dominikańska może zostać uzupełniony na określonych w uchwale zasadach o nową funkcję, jaką jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Uwagi dotyczące określenia nowych zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz obsługi komunikacyjnej, a także szczegółowych rozwiązań projektowych dotyczących wyglądu, wystroju i kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów zostały odrzucone. Wpływ na przyjęte rozwiązania projektowe miała zarówno kwestia bazowania na istniejącej substancji budowlanej, jak i przeprowadzona procedura planistyczna oraz zmieniające się w jej trakcie bieżące uwarunkowania, m.in. wynikające z pozyskiwanych wniosków, opinii i uzgodnień instytucji i organów przewidzianych do tego przepisami prawa, a także wszystkich złożonych uwag.

Na poszczególnych etapach projektowych dokonywano każdorazowo weryfikacji zmieniających się aspektów funkcjonalno-przestrzennych oraz formalno-prawnych, które miały wpływ na rozwiązania w projekcie planu miejscowego. Uwzględniano konsekwencje oraz relacje i zależności funkcjonalno-przestrzenne znajdujące odzwierciedlenie w zapisach i regulacjach ujętych w planie miejscowym.

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

Biorąc powyższe pod uwagę w planie 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.

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

Plan 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).

Plan 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).

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.

Plan miejscowy 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.

Plan miejscowy nie zawiera danych prawnie chronionych.