

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Podwale i gen. Romualda Traugutta we Wrocławiu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest sporządzany na podstawie uchwały Nr XII/217/24 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 19 grudnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Podwale i gen. Romualda Traugutta we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2024 r. poz. 357).

Przystąpienie obejmuje obszar o powierzchni około 0,33 ha, położony w centralnej części Wrocławia, w obrębie geodezyjnym Południe. Ograniczony jest ulicami Podwale i gen. Romualda Traugutta oraz sąsiednią zabudową kamienicową po wschodniej i południowej stronie.

Strukturę przestrzenną obszaru opracowania stanowi budynek biurowy wraz z parterowym pawilonem usługowym. Obsługa komunikacyjna obszaru objętego przystąpieniem odbywa się ze wskazanych wyżej sąsiadujących ulic.

Działki znajdujące się na opracowywanym obszarze są własnością Skarbu Państwa w wieczystym użytkowaniu.

Zgodnie z obowiązującym „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 przestrzenną miasta, zwanym dalej Studium, obszar objęty przystąpieniem znajduje się w jednostce urbanistycznej A8 – Przedmieście Świdnickie i Oławskie, planowanej jako obszar o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym – MU o śródmiejskim stylu zamieszkiwania. Do podstawowych wyzwań postawionych w Studium dla jednostki A8 należy w szczególności utrzymanie wielkomiejskiego charakteru zabudowy, podniesienie atrakcyjności i prestiżu, rangi i znaczenia oraz walorów architektoniczno-kompozycyjnych oraz silnych powiązań ze Starym Miastem i z sąsiadującymi jednostkami.

Na przedmiotowym obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru ograniczonego: ul. Romualda Traugutta, ul. Podwale, ul. Dworcowa, ul. Tadeusza Kościuszki i ul. Kazimierza Pułaskiego, przyjęty uchwałą Nr XX/578/04 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 19 lutego 2004 r., zmienionego uchwałą Nr LXI/1561/14 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 10 lipca 2014 r.

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

Celem podjęcia przystąpienia, jest korekta zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, ze szczególnym uwzględnieniem walorów architektonicznych modernistycznego budynku biurowego oraz historycznego kontekstu otoczenia kamienic z końca XIX wieku i Fosi Miejskiej, a także dopasowanie wskaźników urbanistycznych, w tym parkingowych do potrzeb zwiększenia ochrony istniejącego drzewostanu w głębi nieruchomości.

Obszar opracowania charakteryzuje się dobrą dostępnością komunikacyjną. Powiązania komunikacyjne przedmiotowego obszaru z otoczeniem realizowane są przez przyległe ulice – Podwale i gen. Romualda Traugutta. Ulice te mają duże znaczenie w sieci aglomeracyjnej. W sąsiedztwie obszaru przebiegają linie tramwajowe i autobusowe oraz ciągi piesze i rowerowe.

Rozwiązania przyjęte w projekcie planu miejscowego utrzymują powiązanie piesze po wschodniej stronie ul. Podwale z ul. gen. Romualda Traugutta poprzez wycofanie nieprzekraczalnej linii zabudowy w głąb działki oraz zastosowanie obowiązującej linii zabudowy na wysokości powyżej 4,5 m, tworząc w ten sposób podcień w bryle planowanego budynku.

Wyznaczono jeden teren – usług oznaczony symbolem 1U. W ramach tego przeznaczenia dopuszczono szeroki wachlarz usług za wyjątkiem usług handlu hurtowego i wielkopowierzchniowego, usług rzemieślniczych, edukacji, bezpieczeństwa i porządku publicznego oraz administracji. Wprowadzone nieprzekraczalne i obowiązujące linii zabudowy oraz różnicowanie maksymalnej wysokości zabudowy w wydzieleniach wewnętrznych, mają na celu ochronę walorów architektonicznych modernistycznego budynku biurowego oraz XIX-wiecznych kamienic. Ochronie istniejącej struktury służą również ustalone wartości udziału powierzchni zabudowy oraz nadziemnej intensywności zabudowy.

W związku z powyższym, projekt planu miejscowego uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe przedmiotowego obszaru.

Projekt planu miejscowego uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez stosowne zapisy zawarte w projekcie uchwały oraz naniesienie niezbędnych elementów na rysunku projektu planu miejscowego. Cały obszar objęty planem miejscowym wpisany jest do rejestru zabytków – fragment historycznego zespołu urbanistycznego Przedmieścia Oławskiego dzielnicy miasta Wrocław, wraz z archeologicznymi nawarstwieniami kulturowo-osadniczymi, a także stanowi fragment terenu parku kulturowego „Stare Miasto”. Na całym przedmiotowym obszarze wprowadzona została strefa ochrony konserwatorskiej dotycząca krajobrazu kulturowego. Objęto ochroną dobro kultury współczesnej, dawny biurowiec ZREMB. Ponadto ustalono strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych W, tożsamą z granicą obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym na obszarze dawnego cmentarza żydowskiego na Przedmieściu Oławskim.

Na terenie objętym projektem planu miejscowego występuje infrastruktura techniczna. Ustalenia projektu planu miejscowego uwzględniają potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci telekomunikacyjnych i szerokopasmowych, poprzez dopuszczenie na całym obszarze objętym opracowaniem lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Ustalenia zawarte w projekcie uchwały określają zasady dotyczące systemów infrastruktury technicznej, dopuszczając sieci uzbrojenia, obiekty infrastruktury technicznej i system gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi na całym obszarze, a także ustalając m.in. odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych wyłącznie siecią kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej, zapewniając tym samym ochronę wód i gruntu przed skażeniem zanieczyszczeniami znajdującymi się w ściekach. Zapisy dotyczące odprowadzania wód opadowych i roztopowych zobowiązują do stosowania rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części tych wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie, a do sieci kanalizacji ogólnospławnej dopuszczono wyłącznie odprowadzenie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie nie będzie możliwe. Zaopatrzenie w energię elektryczną dopuszcza się z sieci elektroenergetycznej oraz odnawialnych źródeł energii, a zaopatrzenie w ciepło dopuszcza się wyłącznie z sieci ciepłowniczej lub innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska, aby zminimalizować wpływ zagospodarowania na jakość powietrza i środowiska. Zaopatrzenie w wodę dopuszcza się z sieci wodociągowej, wobec czego projekt planu miejscowego uwzględnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono wymagania w zakresie ochrony środowiska. Wskazano istniejące drzewa do zachowania, wobec których obowiązuje ochrona. Ponadto wyznaczono strefy zieleni oraz wprowadzono zapis o zieleni lub powierzchni biologicznie czynnej obowiązujących na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych. Projekt planu miejscowego nakłada obowiązek

zachowania udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną roślinność i retencję wód opadowych i roztopowych lub pokrytych ciekami lub zbiornikami wodnymi, z wyłączeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych, poprzez ustalenie powierzchni w procentach dla terenu wyznaczonego w projekcie planu miejscowego oraz zakłada wprowadzenie zieleni na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych, w tym dla wyznaczonych stref zieleni. Na obszarze opracowania nie występują obiekty lub obszary podlegające ochronie w myśl ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. i ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. Nie jest również wymagana zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. W granicach opracowania nie występują obszary chronione w ramach sieci Natura 2000. Obszar objęty projektem planu miejscowego położony jest poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią (zgodnie z dokumentem „Mapy zagrożenia powodziowego”). Obszar opracowania znajduje się poza zasięgiem stref ochronnych ujęć wodnych i występowaniem głównych zbiorników wód podziemnych. Projekt został sporządzony zgodnie z przepisami ochrony środowiska, a wprowadzone funkcje i możliwe do zrealizowania przeznaczenia terenów są zgodne z istniejącymi uwarunkowaniami ekofizjograficznymi.

Regulacje projektu planu miejscowego nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Ponadto dla klasy przeznaczenia terenu usług zdrowia i pomocy społecznej, w budynkach obowiązują stosowanie rozwiązań technicznych, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne.

Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określa paragraf dotyczący zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji oraz sposobu parkowania.

Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zaspokajają potrzeby ludności oraz potrzeby interesu publicznego.

W trakcie procedury sporządzania planu miejscowego szczegółowo analizowano i wazono interes publiczny i prywatny. Rozwiązania zaproponowane w przedmiotowym projekcie planu miejscowego w pełni uwzględniają 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym również jawność i przejrzystość procedury planistycznej, jest zapewniona na każdym jej etapie, również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez:

- umieszczenie ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zbieraniu wniosków do planu miejscowego w terminie od dnia 14 lutego 2025 r. do dnia 7 marca 2025 r. w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia, na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego Wrocławia oraz w sposób zwyczajowo przyjęty na tablicach rady osiedla,
- 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 wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko z poszczególnych etapów opracowania, począwszy od etapu opiniowania,
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia skanów otrzymanych opinii i uzgodnień do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia skanu wykazu wniosków wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Podwale i gen. Romualda Traugutta we Wrocławiu nie złożono wniosków, o których mowa w art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W dniu 14 kwietnia 2025 r. Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna zaopiniowała przedstawiony projekt planu miejscowego pozytywnie z jedną uwagą.

W dniu 15 maja 2025 r. projekt planu miejscowego został wysłany do instytucji i organów właściwych do opiniowania. W wyznaczonym terminie stanowisko zajął Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu, uznając, że realizacja ustaleń projektu planu, przy zachowaniu wymogów ochrony środowiska wynikających z przepisów odrębnych, a także przy uwzględnieniu działań mających na celu zapobieganie i ograniczanie negatywnych oddziaływań, nie powinna znacząco negatywnie oddziaływać na środowisko, w tym na środowisko przyrodnicze.

W dniu 13 sierpnia 2025 r. projekt planu został wysłany do instytucji i organów właściwych do uzgodnień. W wyznaczonym terminie projekt planu został uzgodniony przez Zarząd Województwa Dolnośląskiego, Zarząd Dróg i Utrzymania Miasta oraz Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji. Dyrektor Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej we Wrocławiu umorzył postępowanie administracyjne w przedmiocie uzgodnienia przedmiotowego projektu planu.

Wobec pozostałych instytucji i organów opiniujących i uzgadniających postąpiono zgodnie z art. 25 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który stwierdza, że nieprzedstawienie stanowiska lub warunków, o których mowa w art. 24 ust. 2, w terminie, o którym mowa w ust. 1 i 1a, uważa się za równoznaczne odpowiednio z uzgodnieniem lub zaopiniowaniem projektu.

W dniu 1 września 2025 r. Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków postanowieniem nr 1279/2025 odmówił uzgodnienia projektu planu miejscowego, ustalając jednocześnie warunki, na jakich uzgodnienie może nastąpić. W związku z opinią służb konserwatorskich z dnia 2 grudnia 2025 r., wyrażającą aprobatę dla koncepcji architektoniczno-urbanistycznej rozbudowy dawnego biurowca ZREMB na działkach ewidencyjnych nr 2/1 i 2/2, AM5, obręb Południe we Wrocławiu, w przedmiotowym projekcie planu miejscowego dokonano niezbędnych korekt umożliwiających realizację tego przedsięwzięcia, na bazie zaakceptowanego, projektu zagospodarowania terenu, będącego załącznikiem do opinii. Następnie w dniu 8 grudnia 2025 r. wystąpiono o ponowne uzgodnienie do Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Postanowieniem nr 1786/2025 z dnia 22 grudnia 2025 r. Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków odmówił uzgodnienia projektu planu miejscowego, wskazując iż może ono nastąpić pod warunkiem doprecyzowania linii zabudowy w obrębie dawnego biurowca ZREMB. Wobec tego dokonano niezbędnych zmian w projekcie planu miejscowego i wystąpiono o ponowne uzgodnienie. Organ postanowieniem nr 56/2026 z dnia 20 stycznia 2026 r. uzgodnił przedmiotowy projekt planu miejscowego, w związku z czym przystąpiono do kolejnego etapu planistycznego, tj. konsultacji społecznych.

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

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury,
- potrzeby zrównoważonego rozwoju,
- walory architektoniczne i krajobrazowe,
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz zmniejszania podatności na zmiany klimatu,
- 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,
- a także wnioski wynikające z opracowania ekofizjograficznego oraz analiz: ekonomicznej, społecznej komunikacyjnej i uwarunkowań infrastrukturalnych.

Projekt planu miejscowego 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 RMW z 2024 r. poz. 105).

Projekt miejscowego planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia przyjętego uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 r. (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 5).

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.

DYREKTOR WYDZIAŁU
URBANISTY MIASTA
Przemysław Matyja