

## Uzasadnienie

do uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy św. Doroty we Wrocławiu.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę nr XIV/267/25 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 27 lutego 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy św. Doroty we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2025 r. poz. 40).

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 Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 5), przedmiotowy obszar znajduje się w jednostce urbanistycznej A1 Stare Miasto – w obszarze przeznaczeniowym mieszkaniowo-usługowym MU. W jednostce tej należy dążyć m.in. do wielkomiejskiego charakteru zabudowy oraz form zagospodarowania poszczególnych obszarów w zgodzie z historycznymi uwarunkowaniami.

Na przedmiotowym obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie Placu Wolności, w części B, w obrębie Stare Miasto we Wrocławiu, przyjęty uchwałą nr LIV/1608/10 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 9 września 2010 r. (w SIP plan nr 296). Obszar objęty planem dodatkowo od zachodu graniczy z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w rejonie placu Wolności i ulicy Zamkowej we Wrocławiu, przyjętym uchwałą nr LVI/1493/22 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 14 lipca 2022 r. (w SIP plan nr 696).

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

Celem podjęcia planu jest dostosowanie obsługi komunikacyjnej do rozwoju nowych inwestycji o charakterze mieszkaniowo-usługowym oraz kształtowanie funkcjonalnych powiązań obszaru z otoczeniem w celu podwyższenia komfortu użytkowania przestrzeni. Głównymi założeniami projektowymi są przekształcenie istniejącego ciągu pieszego na drogę dojazdową, ukształtowanie funkcjonalnego powiązania obszaru z otoczeniem w celu podwyższenia komfortu użytkowania przestrzeni, a także ochrona historycznych walorów układu urbanistycznego poprzez zachowanie osi widokowych na zabytkową zabudowę.

Obszar objęty planem, o powierzchni około 154 m<sup>2</sup>, położony jest w centralnej części Wrocławia, w obrębie geodezyjnym Stare Miasto. Strukturę przestrzenną obszaru stanowi ciąg pieszy, położony prostopadłe względem ul. Kazimierza Wielkiego, która jest drogą klasy zbiorczej. Teren opracowania otoczony jest gęstą zabudową o charakterze śródmiejskim, w tym licznymi obiektami zabytkowymi, tworzącymi historyczny układ urbanistyczny.

Obszar opracowania obejmuje fragment działki będącej własnością Gminy Miejskiej Wrocławia w zarządzie ZDiUM.

Plan miejscowy zakłada przeznaczenie obszaru na teren drogi dojazdowej o szerokości 4 m w liniach rozgraniczających. Ze względu na ochronę konserwatorską, na całym obszarze planu ustalono nawierzchnię do specjalnego opracowania. Dodatkowo wprowadzono obowiązek ochrony osi widokowych na kościół św. Doroty w kierunku południowym oraz wieżę ratusza w kierunku północnym. Rozwiązania przyjęte w planie mają na celu poprawę funkcjonalności istniejącego układu komunikacyjnego, przy jednoczesnym uwzględnieniu wymagań dotyczących ochrony cennych walorów historycznej tkanki urbanistycznej, istotnych z punktu widzenia wymagań konserwatora zabytków.

Plan miejscowy uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe przedmiotowego obszaru. Zapisy planu, uwzględniając obowiązującą politykę przestrzenną miasta określoną w *Studium*... oraz istniejące zagospodarowanie, chronią obszar przed niepożądanymi zmianami funkcjonalno-przestrzennymi, zabezpieczają

poszczególne składowe jego struktury i równocześnie ustalają zasady jego ewentualnego uzupełnienia w ściśle określonej formie i miejscu.

W planie miejscowym uwzględniono wymagania w zakresie ochrony środowiska. Ze względu na charakter obszaru, w części tekstowej nie ustalono minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Wskazano natomiast obowiązek stosowania zieleni lub powierzchni biologicznie czynnej na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych. W prognozie oddziaływania na środowisko opracowanej na potrzeby sporządzanego planu stwierdzono, że przyjęte rozwiązania nie przyczynią się do pogorszenia jakości środowiska na przedmiotowym obszarze. Plan miejscowy sporządzony jest zgodnie z przepisami ochrony środowiska, a przewidziane w nim funkcje i możliwe do zrealizowania przeznaczenia terenów są zgodne z istniejącymi uwarunkowaniami ekofizjograficznymi. Na obszarze opracowania nie występują obiekty lub obszary podlegające ochronie w myśl ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody*. W granicach obszaru objętego planem nie występują obszary chronione w ramach sieci Natura 2000. Przedmiotowy obszar nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Plan uwzględnia przepisy w zakresie gospodarki odpadami oraz w zakresie gospodarowania wodami. Obszar objęty planem położony jest poza granicami obszaru szczególnego zagrożenia powodzią.

Obszar opracowania znajduje się poza zasięgiem stref ochronnych ujęć wody pitnej dla Wrocławia i występowaniem głównych zbiorników wód podziemnych.

Plan miejscowy uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez zapisy zawarte w § 7 uchwały. Cały obszar objęty planem miejscowym wpisany jest do rejestru zabytków, stanowiąc fragment historycznego zespołu urbanistycznego Starego Miasta we Wrocławiu (nr rejestru A/1580/212, decyzja z dnia 12.05.1967 r.). Obszar opracowania znajduje się w granicach Starego Miasta, uznanego za pomnik historii (zarządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 8 września 1994 r.) oraz parku kulturowego „Stare Miasto” (uchwała nr LVI/1465/14 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 10 kwietnia 2014 r., zmieniona 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.). Ponadto ustalono strefę ochrony konserwatorskiej, w której przedmiotem ochrony są osie widokowe oraz historyczna nawierzchnia, a także strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych W, tożsame z granicą obszaru objętego planem miejscowym.

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 określono w § 11 pkt 3 uchwały jako wyraz uniwersalnego projektowania, uwzględniającego wszystkich użytkowników przestrzeni.

Przedmiotowy plan miejscowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni i dąży do jej racjonalnego wykorzystania. W trakcie procedury jego sporządzania szczegółowo analizowano i ważono interes publiczny i prywatny. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy został określony w analizie ekonomicznej sporządzonej na potrzeby sporządzenia planu miejscowego.

Obszar objęty planem miejscowym jest wyposażony w infrastrukturę techniczną. Ustalenia 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 § 12 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. odprowadzenie 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 tych wód w całości lub w części w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączenie do gruntu lub retencjonowanie. 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 minimalizować wpływ zagospodarowania na jakość powietrza i środowiska. Zaopatrzenie w wodę dopuszcza się wyłącznie z sieci wodociągowej, wobec czego plan uwzględnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

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 sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zbieraniu wniosków do projektu planu miejscowego w terminie od dnia 9 czerwca 2025 r. do dnia 30 czerwca 2025 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;
- 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;
- umieszczenie ogłoszenia w prasie lokalnej i na stronie BIP Urzędu Miejskiego, na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego i Rady Osiedla Stare Miasto o konsultacjach społecznych projektu planu miejscowego w terminie od dnia 27 listopada 2025 r. do dnia 29 grudnia 2025 r.;
- udzielanie informacji o projekcie planu miejscowego w formie ustnej, pisemnej podczas trwania konsultacji społecznych;
- zbieranie uwag do projektu planu miejscowego, które można było składać w trakcie konsultacji społecznych w terminie od dnia 27 listopada do dnia 29 grudnia 2025 r.;
- zorganizowanie w dniu 10 grudnia 2025 r. spotkania otwartego;
- umożliwienie wzięcia udziału w geoankiecie w trakcie konsultacji społecznych w terminie od dnia 27 listopada do dnia 29 grudnia 2025 r.;
- przed przedstawieniem projektu planu miejscowego Radzie Miejskiej Wrocławia umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego elektronicznej wersji projektu planu wraz z uzasadnieniem, prognozą oddziaływania na środowisko i raportem z konsultacji społecznych, zawierającym wykaz uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem oraz protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji;

Do projektu planu miejscowego w wyznaczonym terminie nie wpłynęły wnioski.

Podczas trwania konsultacji społecznych nie wpłynęły uwagi do projektu planu.

Biorąc powyższe pod uwagę w przedmiotowym planie miejscowym 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 miejscowy 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).

Plan miejscowy 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).

Plan miejscowy 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.

Plan miejscowy nie zawiera danych prawnie chronionych.