

## Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie zbiegu zachodniej pierzei Rynku i północnej pierzei placu Solnego we Wrocławiu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr XLVII/1105/17 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 19 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie zbiegu zachodniej pierzei Rynku i północnej pierzei placu Solnego we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy RMW z 2017 r. poz. 447).

Celem przystąpienia do sporządzenia planu była ochrona historycznego sposobu zagospodarowania obszaru objętego opracowaniem, w tym funkcji i formy architektonicznej budynku, a także zmiana obowiązujących regulacji zawartych w obowiązującym planie, która pozwoli na dostosowanie zapisów do nowej polityki przestrzennej miasta i nowych standardów.

Na całym obszarze objętym planem obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Uchwała Nr X/202/03 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 12 czerwca 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centralnej części obszaru Starego Miasta rejonu RYNKU i PLACU SOLNEGO – część „A”. Obowiązujący plan dopuszcza na omawianym obszarze jako przeznaczenie podstawowe usługi centrotwórcze oraz jako uzupełniające funkcję mieszkaniową od drugiej kondygnacji wzwyż.

Zgodnie z obowiązującym *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia*, przyjętym uchwałą Nr L/1177/18 z dnia 11 stycznia 2018 roku, określającym politykę przestrzenną miasta, przedmiotowy obszar znajduje się w jednostce urbanistycznej A1 *Stare Miasto*. Wyzwaniami dla jednostki są między innymi: utrzymanie oraz wzbogacenie wielkomiejskiego charakteru zabudowy oraz form zagospodarowania poszczególnych obszarów - gmachów użyteczności publicznej, terenów zieleni, ciągów komunikacyjnych, zapewnienie wysokiej jakości kompozycyjnej dla nowych inwestycji w zgodzie z historycznymi uwarunkowaniami, podtrzymanie rewaloryzacji całego obszaru historycznego, wyeksponowanie i wzbogacenie historycznych układów wraz ze zwiększeniem atrakcyjności turystycznej przy jednoczesnym podniesieniu jakości.

Na obszarze jednostki urbanistycznej A1, w której znajdują się granice planu, w zakresie przeznaczeń, obowiązuje obszar mieszkaniowo-usługowy, w którym dopuszczone są klasy przeznaczenia terenu: mieszkalnictwo, usługi powszechne 1, usługi powszechne 2, usługi wielkomiejskie, usługi publiczne, nauka, infrastruktura, zieleń.

Obszar objęty planem, o powierzchni 0,14 ha, położony jest w centrum Wrocławia, w Rynku, w obrębie geodezyjnym *Stare Miasto* u zbiegu zachodniej pierzei Rynku i północnej pierzei placu Solnego. Obejmuje fragment zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej w historycznym, wielkomiejskim centrum Wrocławia, o wysokich walorach architektonicznych i kulturowych, hierarchicznie ważnych w skali całego miasta. Stanowi również fragment obszaru lokalizacji usług o charakterze wielkomiejskim i atrakcji turystycznych w kompilacji z zabudową mieszkaniową, stanowiący w większości przestrzeń publiczną. Charakteryzuje się bardzo dobrą dostępnością do komunikacji zbiorowej, a także pieszej i rowerowej. W obszarze opracowania przedmiotowego planu znajduje się budynek z okresu modernizmu, autorstwa Heinricha Rumpa, zaprojektowany w 1931 r. jako biurowiec Miejskiej Kasy Oszczędności. Budynek ten to jeden z najważniejszych i najbardziej oryginalnych przykładów modernizmu we Wrocławiu, który od chwili wybudowania nie zmienił swojej funkcji. Przez prawie dziewięćdziesiąt lat pełnił funkcję bankowo-biurową, dzięki czemu oryginalne wnętrze zachowało się do dnia dzisiejszego i powinno być chronione.

Dzięki położeniu w ścisłym centrum miasta obszar posiada bardzo dobrą dostępność komunikacyjną dla wszystkich użytkowników i nie wymaga inwestowania w nowy układ komunikacyjny i komunikację publiczną. Ponadto jest dobrze wyposażony w infrastrukturę techniczną: wodę, gaz, energię elektryczną, sieć ciepłowniczą oraz możliwość odprowadzenia ścieków sanitarnych.

Obszar objęty planem stanowi obszar zabudowy śródmiejskiej, zgodnie z przepisami w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Obszar opracowania planu obejmuje teren będący własnością prywatną. Zlokalizowany jest w wielofunkcyjnym obszarze centrum miasta wymagającym przekształceń i rehabilitacji. Charakteryzuje się ukształtowaną strukturą funkcjonalno-przestrzenną i nie wymaga zdecydowanych jej zmian. Wymaga natomiast ochrony funkcji terenu, bryły oraz charakterystycznych elementów wnętrza obiektów. W planie miejscowym wyznaczono granice obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz granice obszaru wymagającego przekształceń.

Plan uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe. W planie przewiduje się dopuszczenie przeznaczeń: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, mieszkania towarzyszące, handel detaliczny małopowierzchniowy A, gastronomia, rozrywka, obiekty upowszechniania kultury, wystawy i ekspozycje, widowiskowe obiekty kultury, obiekty hotelowe, obiekty kształcenia dodatkowego, obiekty opieki nad dzieckiem, edukacja, biura, usługi drobne, pracownie artystyczne, obiekty do parkowania, stacje transformatorowe, stacje gazowe, obiekty infrastruktury wodociągowej, obiekty infrastruktury kanalizacyjnej. Z uwagi na ochronę wnętrza budynku zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i mieszkania towarzyszące dopuszcza się wyłącznie w wydzieleniach wewnętrznych (A) i (B) na trzech ostatnich kondygnacjach oraz w wydzieleniu wewnętrznym (D). Wysokość budynku wraz z obudową estetyczną ustala się na nie więcej niż 41 m.

Zapisy planu, uwzględniając obowiązujące przeznaczenie i istniejące zagospodarowanie, wprowadzają ustalenia umożliwiające rozwój tego terenu, jednocześnie chroniąc go przed niepożądanymi zmianami funkcjonalno-przestrzennymi.

W granicach obszaru opracowania planu nie występują tereny objęte ochroną zgodnie z *Ustawą o ochronie przyrody* z dnia 16 kwietnia 2004 r. (Dz. U. z 2015 poz. 1651 z późn. zm) oraz *Ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych* z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz. U. z 2015 poz. 909 z późn. zm.).

Przedmiotowy obszar nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, teren objęty planem należy do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tysięcy mieszkańców.

Obszar planu obejmuje obszar położony w śródmiejskiej części Wrocławia, na Starym Mieście, z zabudową usługową. Obszar nie pełni istotnych funkcji przyrodniczych, gdyż w całości jest zabudowany i nie posiada powierzchni biologicznie czynnych. Ustalenia planu w zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody odnoszą się jedynie do ustalenia standardów akustycznych. Pozostałe działania w zakresie ochrony środowiska mają być realizowane głównie w oparciu o przepisy odrębne. Korzystnie na stan środowiska wpływać będzie wyposażenie obszaru planu w niezbędną infrastrukturę techniczną.

W prognozie oddziaływania na środowisko, opracowanej na potrzeby sporządzanego planu wskazano, że projekt planu i jego ustalenia są zgodne z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, a jego realizacja nie wpłynie znacząco negatywnie na stan środowiska.

Obszar objęty planem położony jest w wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej o dobrym wyposażeniu w sieci infrastruktury technicznej, zapewniającej odpowiednią ilość i jakość wody, odprowadzanie ścieków sanitarnych i deszczowych, a także zasilanie w energię elektryczną i gaz. 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. Ustalenia planu zawarte w §13 określają zasady w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, ustalając odprowadzenie ścieków komunalnych wyłącznie siecią kanalizacyjną, zapewniając jednocześnie ochronę wód i gruntu przed skażeniem ściekami komunalnymi.

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.

Teren objęty planem położony jest poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią (zgodnie z dokumentem „Mapy zagrożenia powodziowego”) oraz poza obszarem planowanego przeprowadzenia wód powodziowych.

Obszar planu zgodnie ze Studium należy do I strefy ochrony konserwatorskiej oraz znajduje się na terenie strefy ochrony ekspozycji Starego Miasta oraz strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych W. Na terenie planu znajduje się stanowisko archeologiczne wpisane do rejestru zabytków.

Omawiany teren znajduje się w obszarze „Wrocław – zespół historycznego centrum” uznanym Zarządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 8 września 1994 r. za pomnik historii oraz w obszarze parku kulturowego „Stare Miasto”. Ponadto obszar opracowania planu znajduje się w rejestrze zabytków miasta Wrocławia, także budynek bankowo-biurowy zlokalizowany na omawianym obszarze w marcu 2018 roku został wpisany do rejestru zabytków. Projekt planu uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

Na całym obszarze objętym planem ustala się strefę ochrony konserwatorskiej, w której przedmiotem ochrony jest fragment historycznego układu urbanistycznego Starego Miasta we Wrocławiu wpisanego do rejestru zabytków, obszar uznany za pomnik historii oraz budynek wpisany do rejestru zabytków.

W zakresie ochrony zabytków archeologicznych na całym obszarze planu wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, gdzie obowiązuje ekspozycja i zachowanie reliktyw zabytkowej architektury.

Regulacje planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a potrzeby osób niepełnosprawnych w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określa §12 uchwały.

Przedmiotowy projekt planu w pełni uwzględnia walory ekonomiczne nieruchomości i miejsca, w którym się znajduje. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy przedstawiony jest w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby planu miejscowego. Daje możliwość wykorzystania obszarów uzbrojonych i zaopatrzonych w infrastrukturę techniczną, chroniąc jednocześnie walory kulturowe miejsca.

Biorąc powyższe pod uwagę w przedmiotowym projekcie planu przyjęto rozwiązania uwzględniające wszelkie wymagania planowania przestrzennego, w tym ładu przestrzennego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ochrony zdrowia, walory architektoniczne, prawo własności, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury a także aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Udział społeczeństwa w pracach nad projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym także jawność i przejrzystość procedury planistycznej została zapewniona na każdym jej etapie, również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez:

- umieszczenie ogłoszeń w prasie lokalnej i na stronie BIP Urzędu Miejskiego o przystąpieniu do sporządzenia planu i terminie zbierania wniosków oraz o wyłożeniach projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu i terminach zbierania uwag oraz dyskusjach publicznych nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
- umieszczenie na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego obwieszczeń o przystąpieniu do sporządzenia planu i terminie zbierania wniosków oraz o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu i terminie zbierania uwag oraz dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
- zbieranie wniosków i uwag do projektu planu,
- umieszczanie elektronicznej wersji zarządzeń Prezydenta Wrocławia o sposobie rozpatrzenia wniosków i uwag do projektu planu, umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego skanów otrzymanych opinii i uzgodnień do projektu planu,
- umieszczanie na stronie BIP Urzędu Miejskiego wersji elektronicznej projektu planu oraz udzielanie informacji o projekcie planu miejscowego w formie ustnej, pisemnej w czasie trwania procedury planistycznej od etapu opiniowania,
- zapewnienie możliwości dostępu do informacji publicznej o projekcie planu w formie papierowej, ustnej, pisemnej lub elektronicznej od etapu opiniowania.

W ogłoszeniu prasowym w prasie lokalnej w dniu 6 grudnia 2017 r. oraz w BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia i obwieszczeniu na tablicach ogłoszeń o przystąpieniu do sporządzenia mpzp wyznaczono termin zbierania wniosków do 28 grudnia 2017 r.

Do projektu planu wpłynęły 2 wnioski, które zostały rozpatrzone przez Prezydenta Wrocławia Zarządzeniem Nr 8961/18 z dnia 25 stycznia 2018 r.

Po ogłoszeniu w prasie lokalnej w dniu 30 maja 2018 r. projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu wraz prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 7 czerwca do 27 czerwca 2018 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się 14 czerwca 2017 r. Uwagi do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zbierano do 11 lipca 2018 r.

Do planu nie wniesiono uwag.

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 LV/1290/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 26 kwietnia 2018 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 126).

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 2017 r. poz. 1073 i 1566), przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych i może być przedmiotem dalszego procedowania.

Projekt nie zawiera danych prawnie chronionych.