

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Bernardyńskiej, Klemensa Janickiego i Jana Ewangelisty Purkyniego we Wrocławiu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr LI/1213/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 15 lutego 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Bernardyńskiej, Klemensa Janickiego i Jana Ewangelisty Purkyniego we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 43).

Obszar projektu planu o powierzchni 0,98 ha, położony jest we wschodniej części historycznego centrum Wrocławia, w obrębie geodezyjnym Stare Miasto. Obejmuje teren u zbiegu placu Dominikańskiego i ulicy Klemensa Janickiego, zawarty między ulicą Jana Ewangelisty Purkyniego z którą graniczy od północy, ulicą Bernardyńską, z którą graniczy od wschodu, placem Dominikańskim, z którym graniczy od południa i ulicą Klemensa Janickiego, z którą graniczy od zachodu. Obszar projektu planu znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie dwóch sakralnych kompleksów: od zachodu Klasztoru i Kościoła O.O. Dominikanów, od wschodu dawnego Klasztoru i Kościoła O. O. Bernardynów - obecnie Muzeum Architektury. W północnej części terenu znajduje się budynek obecnie nieużytkowany, który do niedawna należał do operatora cyfrowej sieci telefonii komórkowej Orange. W południowej części terenu znajduje się budynek Wrocławskiego Centrum Rozwoju Społecznego, gdzie prowadzona jest działalność o funkcji zdrowia i opieki społecznej (Wrocławskie Centrum Zdrowia SPZOZ przychodnia „Stare Miasto”, Wrocławskie Centrum Rozwoju Społecznego, Wrocławskie Centrum Seniora). W centralnej części terenu znajduje się całodobowy parking terenowy dla samochodów. Występują tu również pojedyncze enklawy zieleni.

Zgodnie ze *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia*, przyjętym uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 roku, określającym politykę przestrzenną miasta, przedmiotowy obszar położony jest w jednostce urbanistycznej A1: Stare Miasto, w obszarze przeznaczeń MU – obszary mieszkaniowo-usługowe.

W granicach obszaru projektu planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Klemensa Janickiego i Bernardyńskiej we Wrocławiu (uchwała Nr VI/77/11 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 10 lutego 2011 r.).

Celem planu jest zaktualizowanie ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i dostosowanie ich do nowych wymogów prawnych. Pozwoli to na wykreowanie nowych obiektów i przestrzeni oraz rewitalizację przedmiotowego obszaru. Nowe rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne, wynikające z aktualnych potrzeb oraz spełniające wymagania ładu przestrzennego, umożliwią wprowadzenie nowej zabudowy o funkcji usługowej i mieszkaniowej zapewniając dalszy rozwój tego terenu.

Przedmiotowy obszar charakteryzuje się korzystną dostępnością komunikacyjną dla wszystkich użytkowników: pieszych, rowerzystów, pasażerów komunikacji zbiorowej i indywidualnej. W ramach transportu publicznego plac Dominikański obsługiwany jest przez linie tramwajowe normalne 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 17, 23 i 33, linie autobusowe dzienne normalne 114 i 120, linie autobusowe dzienne pospieszne D i N, linie autobusowe strefowe normalne: 900P, 901, 904, 910, 914, 924 oraz linie autobusowe nocne: 243, 246 i 255. Obszar planu ma zapewnione powiązania piesze z resztą dzielnicy głównie w ciągach ulic. W odniesieniu do komunikacji zewnętrznej obszar planu znajduje się we wschodniej części Centrum Wrocławia oraz w odległości około 6,5 km od Autostradowej Obwodnicy Wrocławia, od węzła Wrocław Północ.

Przewiduje się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem od strony istniejących ulic: Klemensa Janickiego, Jana Ewangelisty Purkyniego i Bernardyńskiej. W projekcie planu, w § 13 pkt 2 uchwały, ustalono wskaźniki parkingowe, zabezpieczając potrzeby parkingowe dla obszaru planu.

Dla nadania szczególnego i reprezentacyjnego charakteru obszarowi objętemu planem, zapisy ustalają szczególne wymagania architektoniczne i wyeksponowanie zabudowy usytuowanej od strony przyległych ulic.

Ustalenia projektu planu powstały w oparciu o wnioski z analiz: ekonomicznej, środowiskowej i społecznej.

Projekt planu uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne, kulturowe i krajobrazowe. W planie przewiduje się możliwość realizacji zabudowy usługowej obejmującej usługi I (handel detaliczny małopowierzchniowy A, gastronomia, rozrywka, biura, obiekty hotelowe, usługi drobne, obiekty opieki nad dzieckiem, produkcja drobna), usługi kultury i nauki (widowiskowe obiekty kultury, obiekty upowszechniania kultury, wystawy i ekspozycje, pracownie artystyczne, obiekty sakralne, obiekty kongresowe i konferencyjne, obiekty kształcenia dodatkowego, edukacja, uczelnie wyższe, obiekty naukowe i badawcze), usługi zdrowia (poradnie medyczne, pracownie medyczne,), zieleni i rekreacja (skwery, kryte urządzenia sportowe) oraz zamieszkiwanie (zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, mieszkania towarzyszące, zabudowa zamieszkiwania zbiorowego). Projekt planu dopuszcza zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zabudowę zamieszkiwania zbiorowego ograniczając jej usytuowanie wyłącznie w wydzieleniach wewnętrznych (C), (D) i (E) na terenie 1U i wydzielaniu wewnętrznym (A) na terenie 2U. Projekt planu, na terenie 2U, utrzymuje obiekty pomocy społecznej, w miejscu ich występowania. W trakcie prac projektowych zwrócono szczególną uwagę na wyeksponowanie dawnego kościoła i klasztoru Bernardynów (obecnie Muzeum Architektury), kształtując przed nim niezabudowaną przestrzeń, z jednej strony otwartą na fasadę dawnego kościoła Bernardynów, z drugiej na projektowane obiekty o funkcji usługowej. Zwrócono również uwagę na zachowanie istniejącej zieleni, wyznaczając drzewa do zachowania na terenie 1U zgodnie z § 16, ust. 2 pkt 13 uchwały. Zapisy projektu planu uwzględniając uwarunkowania terenu wprowadzają ustalenia umożliwiające rozwój tego terenu oraz chronią go przed niepożądanymi zmianami przestrzenno - funkcjonalnymi.

Obszar projektu planu położony jest w wykształconej strukturze funkcjonalno - przestrzennej o dobrym wyposażeniu w sieci infrastruktury technicznej (w ulicy Klemensa Janickiego, Jana Ewangelisty Purkyniego i Bernardyńskiej oraz placu Dominikańskiego), zapewniając odpowiednią ilość i jakość wody, odprowadzenie ścieków sanitarnych i deszczowych, a także zasilanie w energię elektryczną i gaz. Istniejący system dostawy wody i odbioru ścieków jest wystarczający i uwzględnia potrzebę odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności. 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 § 14 uchwały 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 planie wprowadzono także dodatkowy zapis o uwzględnieniu rozwiązań polegających na zagospodarowaniu wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej wraz ze spowalnianiem ich odpływu do odbiornika.

Na obszarze planu nie występują obiekty lub obszary chronione w rozumieniu *Ustawy o ochronie przyrody* z dnia 16 kwietnia 2004 r. (Dz. U. z 2015 poz. 1651 z późn. zm) oraz *Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych* z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz. U. z 2015 poz. 909 z późn. zm.). W prognozie oddziaływania na środowisko, opracowanej na potrzeby sporządzanego planu wskazano, że wnioski sformułowane w ekofizjografii pod kątem zagospodarowania przestrzennego terenu i minimalizacji uciążliwości zostały właściwie uwzględnione w projekcie planu. Obszar planu nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Zapisy projektu planu chronią istniejącą zieleni, dla terenu oznaczonego symbolem 1U w § 16 ust. 2 pkt 13 określa obowiązek zachowania drzew wskazanych na rysunku planu.

Cały obszar projektu planu objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej, położony jest na terenie: Starego Miasta wpisanego do rejestru zabytków pod nr A/1580/212 decyzją z dnia 12.05.1967 r., Starego Miasta uznanego za pomnik historii Zarządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 8 września 1994 roku oraz parku kulturowego „Stare Miasto” przyjętego uchwałą nr LVI/1465/14 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 10 kwietnia 2014 r., zmienioną uchwałą nr XXXII/686/16 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 24 listopada 2016 r. Na terenie planu znajduje się obiekt wpisany do ewidencji zabytków, dawna Królewska Intendentura Wojskowa, obecnie budynek Wrocławskiego Centrum Rozwoju Społecznego przy pl. Dominikańskim 6. Projekt planu w § 8 pkt 1 uchwały ustala ochronę: fragmentu historycznego układu urbanistycznego Starego Miasta, fragmentu Starego Miasta uznanego za pomnik historii, fragmentu parku kulturowego „Stare Miasto” oraz budynku wpisanego do ewidencji zabytków przy placu Dominikańskim 6 dla którego w pkt 2 uchwały ustala ochronę obejmującą: gabaryt i bryłę budynku, formę architektoniczną, artykulację i sposób opracowania elewacji budynku oraz formę dachu. Cały obszar projektu planu objęty jest strefą ochrony zabytków archeologicznych W, w tym na obszarze Starego Miasta ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków archeologicznych oraz średniowiecznych murów obronnych miasta. W strefie ochrony zabytków archeologicznych W obowiązuje wyeksponowanie reliktów zabytkowej architektury oraz reliktów średniowiecznych murów obronnych miasta. W strefie wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

W projekcie planu, ze względu na graniczące z nim ulice Klemensa Janickiego, Jana Ewangelisty Purkyniego oraz Bernardyńską, które służą obsłudze komunikacyjnej terenu uznano za zasadne nie wyznaczanie dodatkowych terenów dróg zbiorczych, lokalnych i dojazdowych. Na terenie 1U ustalono korytarze usytuowania ciągu pieszego określając w § 16 ust. 2, pkt 11 uchwały jego szerokość, która nie może być mniejsza niż 3 m.

W projekcie planu nie wyznacza się terenów ustalonych jako obszary przeznaczone na cele publiczne.

Regulacje projektu planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. W odniesieniu do klimatu akustycznego ustalono w § 7 pkt 2 uchwały standardy dopuszczalnego hałasu. Natomiast potrzeby osób niepełnosprawnych w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określono § 13 pkt 1 uchwały.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, przedstawiony jest w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby planu miejscowego. Przedmiotowy projekt planu w pełni uwzględnia walory ekonomiczne nieruchomości i uwarunkowania miejsca, w którym się znajduje, poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni. Daje możliwość wykorzystania obszarów uzbrojonych i zaopatrzonych w infrastrukturę techniczną. Podczas analiz przeprowadzonych w trakcie procedury sporządzania projektu planu szczegółowo analizowano i wazono interes publiczny i prywatny oraz zadbane o poszanowanie prawa własności, w tym w szczególności prawa własności prywatnej.

Biorąc powyższe pod uwagę w przedmiotowym planie 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 wnioski wynikające z analiz: ekonomicznej, środowiskowej i społecznej.

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

- 1) umieszczenie w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego:
 - a) obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zbieraniu wniosków do planu w terminie od dnia 13 marca 2018 r. do dnia 3 kwietnia 2018 r.,

- b) obwieszczenia o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego od dnia 21 sierpnia do 11 września 2018 r. i zbieraniu uwag do przedmiotowego planu do dnia 25 września 2018 r. oraz o dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 5 września 2018 r.
- 2) zapewnienie możliwości dostępu do informacji publicznej o planie miejscowym od etapu opiniowania w formie papierowej, ustnej, pisemnej oraz elektronicznej;
- 3) udostępnienie w trybie informacji publicznej, w formie papierowej oraz elektronicznej, aktualnego projektu planu miejscowego w czasie trwania procedury planistycznej.

Do projektu planu złożono jeden wniosek rozpatrzony Zarządzeniem nr 9633/18 Prezydenta Wrocławia z dnia 27 kwietnia 2018 r.

Do projektu planu nie wniesiono uwag.

Projekt 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 roku (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 5).

Projekt planu jest zgodny z wynikami analizy „Aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego” przyjętej uchwałą Nr LV/1290/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 26 kwietnia 2018 r. (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 oraz z 2018 r. poz. 1496 i 1544), przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Projekt nie zawiera danych prawnie chronionych.