

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Powstańców Śląskich i Sztabowej we Wrocławiu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr LVII/1347/18 z dnia 21 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Powstańców Śląskich i Sztabowej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 184).

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 A11: Śródmieście Południowe w obszarze mieszkaniowo-usługowym o śródmiejskim stylu zamieszkiwania.

Na przedmiotowym obszarze nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przed podjęciem uchwały inicjującej sporządzenie planu miejscowego została opracowana analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidzianych rozwiązań z ustaleniami *Studium*.

Obszar objęty projektem planu położony jest w centralnej części Wrocławia w obrębie geodezyjnym Południe, ograniczony jest od zachodu ulicą Powstańców Śląskich, od północy ulicą Sztabową oraz od wschodu ulicą Pocztową. Bezpośrednie otoczenie planu stanowi struktura funkcjonalno-przestrzenna o charakterze śródmiejskim. Składa się na nią zabudowa kwartałowa o funkcji mieszkaniowo - usługowej, a od strony ulicy Sztabowej usytuowany jest kwartał zabudowy biurowo - usługowej. W bezpośrednim sąsiedztwie, przy ulicy Pocztowej znajduje się budynek Uniwersytetu Wrocławskiego.

Położenie w istniejącej i funkcjonującej tkance miejskiej stanowiącej śródmiejski fragment Wrocławia powoduje, że obszar opracowania charakteryzuje się bardzo dobrą dostępnością komunikacyjną dla wszystkich użytkowników. Dlatego nie wymaga inwestowania w nowy układ komunikacyjny. Lokalizacja w pobliżu centrum miasta powoduje, że priorytetowym z punktu widzenia miejskiej mobilności, jest właśnie zapewnienie najlepszej możliwej dostępności pieszej, rowerowej oraz obsługi komunikacją publiczną, która aktualnie jest już zapewniona. Układ komunikacyjny obszaru opiera się o istniejące, otaczające go ulice: Powstańców Śląskich, Sztabową oraz Pocztową. W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru znajdują się ulice, które prowadzą trasy komunikacji zbiorowej: tramwajowej - Powstańców Śląskich oraz autobusowej – aleja Wiśniowa i Powstańców Śląskich. Cały układ komunikacyjny posiada także bogaty układ ciągów pieszych i tras rowerowych.

Obszar opracowania, o powierzchni 1.06 ha, obejmuje narożną działkę nr 106, AM 34, obręb Południe, o granicach wytyczonych historycznie, usytuowaną od zachodu przy ważnej arterii komunikacyjnej jaką stanowi ulica Powstańców Śląskich. Układ ww. działki został zakomponowany w sposób przejrzysty i czytelny. Od strony ulicy Powstańców Śląskich usytuowano gmach Dyrekcji Poczty, z dwoma zieleńcami frontowymi, stanowiącymi przedpola od strony ulicy. Za budynkiem poprowadzona jest droga wewnętrzna od strony ulicy Sztabowej, prowadząca do dwóch dziedzińców wewnętrznych oraz parkingu. We wschodniej części działki znajduje się teren zielony, stanowiący naturalną separację od pozostałej zabudowy. Jednocześnie pod samym budynkiem oraz terenem zielonym znajduje się schron.

Budynek Dyrekcji Poczty, zaprojektowany przez architekta Willy'ego Hoffmana, wybudowany w latach 1912-1916 w stylu neobaroku postsecesyjnego, który stanowił styl architektury monumentalnej budynków użyteczności publicznej, typowy dla wschodnich terenów Prus wpisany jest do rejestru zabytków. Budynek ten od początku projektowany był jako obiekt biurowy, charakteryzuje się specyficznym układem dwutraktowym pomieszczeń. Doświetlenie zapewniały trzy dziedzińce – dwa główne, z przejazdami bramowymi i centralny, najmniejszy o charakterze otwartego świetlika. Budynek jest użytkowany, z przeznaczeniem pod funkcję biurową.

W obszarze opracowania znajduje się także fragment ulicy Sztabowej. W jej północnej części przebiega ciąg pieszy z zabytkową kostką kamienną oraz pas zieleni, pod którym zlokalizowany jest cywilny schron przeciwlotniczy z czasów II Wojny Światowej.

W obszarze przystąpienia zostały złożone wnioski o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla zamierzeń inwestycyjnych polegających na zmianie sposobu użytkowania budynku biurowego na funkcję mieszkaniową wielorodzinną z usługami w parterze typu: handel, biura, gastronomia oraz wnioski o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla zamierzeń inwestycyjnych polegających na zmianie sposobu użytkowania budynku biurowego na funkcję zamieszkiwania zbiorowego – akademik wraz z wyżej wymienionymi usługami i garażem podziemnym.

Celem projektu planu jest uporządkowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz zachowanie i wzbogacenie historycznych układów zieleni. Zostanie to zrealizowane poprzez zapisy i ustalenia projektu planu. Działania te umożliwią ochronę zabytkowej formy układu ww. działki 106 zgodnie z historycznym charakterem założenia.

Projekt planu, po przeanalizowaniu wariantowych rozwiązań, nie wprowadza zasadniczych zmian w odniesieniu do stanu istniejącego. Usankcjonowano istniejący budynek wpisany do rejestru zabytków oraz zachowano przestrzeń obszaru zielonego. W projekcie planu wyznaczono teren usług oraz teren drogi publicznej. Obszar opracowania stanowi zagospodarowany fragment miasta, zarówno pod względem przestrzennym, jak i funkcjonalnym, dobrze wpisujący się w tkankę Śródmieścia Południowego.

Teren 1U stanowiący w całości obszar ww. działki 106 na której usytuowany jest budynek Poczty Głównej w całości wpisany jest do rejestru zabytków. Usankcjonowano więc istniejący budynek, który został obwiedziony obowiązującą ciągłą linią zabudowy. Nie dopuszczono możliwości przekształcenia istniejącej bryły. Od strony ulicy Powstańców Śląskich wyznaczono dwa zieleńce, wpisane do rejestru zabytków, oznaczając je dodatkowo jako strefy zieleni, w których określono wysoki procent powierzchni biologicznie czynnej. Obszary te powinny pozostać zakomponowane zielenią jako całościowe założenie przestrzenne wraz z budynkiem. Na ww. terenie w południowo – wschodniej części usankcjonowano także budynek techniczny, dopuszczając jego wysokość na 5 m. Cała południowo - wschodnia część terenu wyznaczona została jako obszar strefy zieleni, na którym zakazano parkingów terenowych oraz parkingów podziemnych, a także objęto ochrona wskazane, cenne drzewa. Ten fragment działki od początku był wolny od zabudowy i mimo iż ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 oraz z 2019 r. poz. 60, 235 i 730) zobowiązuje do uwzględnienia walorów ekonomicznych przestrzeni, które są tak samo ważne jak wymagania ładu przestrzennego, zakazanie w tym miejscu zabudowy stanowi ochronę i zachowanie historycznej kompozycji samej działki ale także ochronę zachowanego przedwojennego układu urbanistycznego dzielnicy Południe, wpisanego do ewidencji zabytków. W strefie wjazdowej terenu 1U zlokalizowanej od strony ulicy Sztabowej pozostawiono możliwość sytuowania istniejących parkingów terenowych.

Monumentalny charakter zabudowy oraz sam układ budynku nie wskazują go do wprowadzenia funkcji mieszkaniowej. Tak znacząca zmiana funkcji użytkowej wymagałaby silnych przekształceń wewnątrz, których układ wraz z wystrojem, stolarką, witrażami i klatką schodową podlega ochronie. Aby wykorzystać w całości potencjał miejsca słusznym wydaje się pozostawienie funkcji pierwotnie w tym miejscu projektowanej, tj. związanej z biurami czy innymi usługami przystosowanymi do przyjmowania klientów. Jako funkcję o wysokim prestiżu, zgodną z charakterem budynku dopuszczono funkcję hotelową oraz konferencyjną. Dopuszczono także cały pakiet funkcji usługowych – biura, handel małopowierzchniowy, obiekty konferencyjne, upowszechnianie kultury, gastronomia, nauka, edukacja, poradnie i pracownie medyczne itp.

Teren 1U, obejmujący ww. działkę 106, został ujęty całościowo jako założenie o wysokich walorach przestrzennych. W związku z czym, określono nie tylko gabaryt budynku i położenie, ale także objęto ochroną większe formy zieleni i pojedyncze drzewa.

Teren drogi publicznej 1KDL wyznaczony został po obrysie istniejącej ulicy Sztabowej. Określono obowiązkowe chodniki oraz trasę rowerową i wyznaczono szpaler drzew. Wyznaczono ciąg pieszy, dla którego obowiązuje nawierzchnia z kostki kamiennej. Dla terenu zapisano obowiązek

zieleni, pod którą we wschodnim fragmencie terenu zlokalizowany jest przeciwlotniczy schron cywilny.

Biorąc powyższe pod uwagę, projekt planu uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe.

W projekcie planu wyznaczono strefy zieleni, w których powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 90%, z czego 90% jej powierzchni musi stanowić nawierzchnia ziemna zapewniająca naturalną wegetację oraz nakłada obowiązek utworzenia powierzchni biologicznie czynnej lub zieleni na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych. Oznaczono wartościowe drzewa i zapisano obowiązek ich zachowania. Wprowadzono także nowy szpaler drzew, separujący teren ulicy od ciągu pieszego. Na obszarze opracowania nie występują obiekty lub obszary podlegające ochronie w myśl *Ustawy o ochronie przyrody*. Ustalenia projektu planu zobowiązują do odprowadzania ścieków komunalnych wyłącznie siecią kanalizacyjną, zapewniając jednocześnie ochronę wód i gruntu przed skażeniem ściekami komunalnymi. W projekcie planu zapisano możliwość zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, w szczególności poprzez ich gospodarcze wykorzystanie, jednakże ich nadmiar może być odprowadzony poprzez kanalizację. Zaopatrzenie w ciepło dopuszczalne jest wyłącznie z sieci ciepłowniczej lub innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, a zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub odnawialnych źródeł energii. W prognozie oddziaływania na środowisko opracowanej na potrzeby przedmiotowego planu wskazano, że projekt planu zawiera odpowiednie wymagania i rozwiązania służące ochronie środowiska. Przedmiotowy obszar nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Obszar objęty projektem planu jest dobrze wyposażony w infrastrukturę techniczną: gazową, wodociągową i kanalizacyjną, ciepłowniczą oraz energetyczną średniego i niskiego napięcia. Aktualnie istniejący system dostawy wody i odbioru ścieków jest wystarczający dla przedmiotowego obszaru.

Projekt planu uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, które to określono w § 7 oraz poprzez pozostałe zapisy i ustalenia graficzne. Cały obszar projektu planu objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej, w której chroniony jest układ urbanistyczny dzielnicy Południe, wpisany do ewidencji zabytków oraz budynek Dyrekcji Poczty z wewnętrznymi dziedzińcami i terenem zielonym, wpisany do rejestru zabytków. Istotnym dla całego obszaru jest zachowanie układu przestrzennego jaki został wykształcony na przełomie XIX i XX wieku wraz z historycznym ogrodzeniem, starodrzewiem i kamienną nawierzchnią ulic. Dodatkowo objęto w planie ochroną schron przeciwlotniczy z czasu II Wojny Światowej, usytuowany w ulicy Sztabowej.

Regulacje projektu planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. W § 6 pkt 2 wyszczególniono tereny 1U ze względu na dopuszczalny poziom hałasu jako obszary strefy zabudowy śródmiejskiej. Jednocześnie dla terenu 1U w § 14 pkt 3 ust. 2 wyznaczono obowiązek stosowania rozwiązań architektonicznych dla przeznaczeń związanych ze stałym i czasowym pobytem dzieci i młodzieży, które zapewnią właściwe warunki akustyczne. Potrzeby osób niepełnosprawnych w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określa § 10.

Przedmiotowy projekt planu w pełni uwzględnia walory ekonomiczne nieruchomości i miejsca, w którym się znajduje, poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni. W trakcie procedury sporządzania projektu planu szczegółowo analizowano i wazono interes publiczny i prywatny, zadbane o poszanowanie prawa własności, w tym w szczególności własności prywatnej. Projekt planu nie zakłada kosztów wypłaty odszkodowań wskutek wywłaszczeń nieruchomości przeznaczonych na realizację celów publicznych.

Projekt planu uwzględnia 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. W treści § 11 ustalone zostały zasady dotyczące

systemów infrastruktury technicznej. Jednocześnie projekt planu uwzględnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

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:

- umieszczenie 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 od dnia 18 lipca 2018 r. do dnia 8 sierpnia 2018 r.,
- zbieranie wniosków i uwag do projektu planu,
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego skanów otrzymanych opinii i uzgodnień do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- umieszczenie w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego, obwieszczenia o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania od dnia 16 kwietnia do 13 maja 2019 r., oraz zbieraniu uwag do dnia 27 maja 2019 r. i dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 8 maja 2019 r.,
- umieszczenie elektronicznej wersji zarządzeń Prezydenta Wrocławia o sposobie rozpatrzenia wniosków i uwag do projektu planu na stronie BIP Urzędu Miejskiego,
- zapewnienie możliwości dostępu do informacji publicznej o planie miejscowym od etapu opiniowania w formie papierowej, ustnej, pisemnej oraz elektronicznej.

Do projektu planu złożono 2 wnioski, o których mowa w art. 17 pkt 1 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). Wnioski zostały rozpatrzone Zarządzeniem Nr 10646/18 Prezydenta Wrocławia z dnia 10 października 2018 roku.

Projekt planu został zaopiniowany pozytywnie przez instytucje i organy właściwe do opiniowania planu. Uwagą zamieszczoną w opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w sprawie rozważenia wjazdu na działkę od strony ulicy Pocztowej nie została uwzględniona w projekcie planu. Od strony ulicy Pocztowej oraz w części od ulicy Sztabowej posiada historyczne ogrodzenie. Dojazd usytuowany jest strony ulicy Sztabowej i stanowi wystarczające rozwiązanie komunikacyjne. Przeprowadzenie dojazdu od ulicy Pocztowej wymagałoby zniszczenia części muru oraz wytyczenia drogi na terenie zielonym. W odniesieniu do zastrzeżeń Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu związanych z gospodarką odpadami nie wprowadzono dodatkowych ustaleń, gdyż w zakresie gospodarki odpadami obowiązują przepisy odrębne.

Po ogłoszeniu w prasie lokalnej w dniu 8 kwietnia 2019 r. projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu wraz prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 16 kwietnia do 13 maja 2019 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się 8 maja 2019 r. Uwagi do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zbierano do 27 maja 2019 r. Do projektu planu złożono 1 uwagę, która została rozpatrzona Zarządzeniem nr 1143/19 Prezydenta Wrocławia z dnia 17 czerwca 2019 r.

Nie uwzględniono uwagi wniesionej do projektu planu przez Orange Polska S.A. pismem w dniu 24 maja 2019 r., dotyczącym działki nr 106, AM 34, obręb Południe (teren o symbolu 1U), w sprawie:

- 1) wprowadzenia do zakresu funkcji podstawowych:
 - a) funkcji mieszkaniowych wielorodzinnych,
 - b) usług zamieszkania zbiorowego, w tym akademiki;
- 2) możliwości realizacji nowego budynku o funkcjach mieszkaniowych wielorodzinnych i/lub usługowych, z garażem podziemnym, na niezabudowanej obecnie części nieruchomości od strony ul. Pocztowej, na obszarze wolnym od drzewostanu, wskazanym w załączniku nr 2 do wniosku;
- 3) możliwości realizacji od strony ul. Pocztowej wielopoziomowych garaży podziemnych na obszarze ograniczonym od strony południowej i wschodniej granicami działki oraz od strony

północnej i zachodniej, pasem terenu z drzewostanem objętym w projekcie planu ochroną planistyczną;

- 4) wyznaczenia dla nowej zabudowy obowiązującej linii zabudowy na przedłużeniu linii zabudowy pierzei ul. Pocztowej;
- 5) określenia dla nowej zabudowy maksymalnej wysokości budynku – nie większej 5 kondygnacji i nie więcej niż 21,00 m nad poziom terenu;
- 6) ustalenia wielkości powierzchni biologicznie czynnej (PBC) na poziomie 25% powierzchni terenu nieruchomości;
- 7) ustalenia dopuszczalnej wielkości zabudowy terenu na poziomie 65%;
- 8) dopuszczenia możliwości przeprowadzenia podziału terenu nieruchomości.

Ww. uwagi nie zostały uwzględnione ze względu na zachowany historyczny układ działki, wpisanej do rejestru zabytków który należy całkowicie respektować, w związku z czym nie dopuszcza się nowej zabudowy na terenie zielonym. Celem planu jest uporządkowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz zachowanie i wzbogacenie historycznych układów zieleni. Nie jest więc możliwym wprowadzenie nowej zabudowy kosztem terenu zielonego. Jednocześnie, w związku z istniejącym schronem, stanowiącym integralną część całego kompleksu, który usytuowany jest pod jednym z dziedziców oraz pod terenem zielonym nie dopuszczono lokalizacji w tym obszarze parkingów podziemnych. Działka nr 106, od strony ulicy Pocztowej oraz w części od ulicy Sztabowej posiada historyczne ogrodzenie wzdłuż terenu zielonego, które poprzez swoją formę daje możliwość wglądu na teren zieleni dla przechodniów oraz stanowi częściowo zieloną pierzeję tego odcinka ulicy Pocztowej. Proponowane parametry architektoniczne i urbanistyczne związane są bezpośrednio z wprowadzeniem nowego budynku na obszarze zieleni, w związku z czym nie mogą zostać przyjęte. Podział nieruchomości jest zawsze możliwy w oparciu o ustawę o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. W związku z powyższym, nie było potrzeby określenia w projekcie planu minimalnej powierzchni dla nowo wydzielonych działek.

Biorąc powyższe pod uwagę w przedmiotowym planie przyjęto rozwiązania uwzględniające wszelkie wymagania planowania przestrzennego, między innymi:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni;
- 7) prawo własności;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności,

a także wnioski wynikające z analiz: ekonomicznej, środowiskowej i społecznej.

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

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 2018 r. poz. 1945 oraz z 2019 r. poz. 60, 235 i 730), przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Projekt nie zawiera danych prawnie chronionych.