

Wrocław, 7 października 2021 r.

Uzasadnienie

do uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie placu Strzeleckiego we Wrocławiu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr XXXV/925/21 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 25 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie placu Strzeleckiego we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2021 r. poz. 96). 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., określającym politykę przestrzenną miasta, obszar opracowania położony jest w jednostce urbanistycznej A6: Śródmieście Nadodrzańskie w obszarze mieszkaniowo-usługowym MU o śródmiejskim stylu zamieszkiwania. Przed podjęciem uchwały inicjującej sporządzenie planu miejscowego została opracowana analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidzianych rozwiązań z ustaleniami *Studium*...

Na obszarze objętym planem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru ograniczonego: ul. Pomorską, ul. St. Dubois, nabrzeżem rzeki Odry, ul. Łowiecką we Wrocławiu - część A, przyjęty uchwałą Nr XXI/1794/04 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 1 kwietnia 2004 r. W obowiązującym planie miejscowym przedmiotowy obszar przeznaczony jest pod usługi administracji.

Celem planu jest wprowadzenie regulacji dotyczących ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu przez wskazanie właściwych dyspozycji funkcjonalnych, w tym w szczególności funkcji mieszkaniowej.

Obszar objęty planem ma powierzchnię 0,14 ha i znajduje się w centralnej części Wrocławia, w obrębie geodezyjnym Plac Grunwaldzki, w dzielnicy Nadodrże. W sąsiedztwie zlokalizowana jest od zachodu Elektrociepłownia Wrocław, a od wschodu Park Staszica. Południową granicę obszaru opracowania wyznacza pl. Strzelecki, natomiast po wschodniej i zachodniej stronie usytuowane są wzdłuż ulicy przedwojenne kamienice.

Z przeprowadzonej analizy uwarunkowań historycznych, na podstawie dostępnej ikonografii wynika, że do połowy XX w. na obszarze objętym planem znajdowały się trzy kamienice, wpisane w kwartał zabudowy i gabarytami nawiązujące do sąsiednich kamienic przy pl. Strzeleckim. Obecnie w granicach obszaru opracowania znajduje się budynek biurowy Zarządu Cmentarzy Komunalnych, który liniami zabudowy wpisuje się w istniejącą pierzeję, ale jego wysokość i charakter nie wkomponowują się w mieszkaniowy kwartał zabudowy. We wnętrzu podwórka zlokalizowane są garaże oraz stacja transformatorowa.

Działki położone w granicach planu stanowią własność Gminy w trwałym zarządzie Zarządu Cmentarzy Komunalnych.

Obszar opracowania charakteryzuje się dobrą dostępnością do komunikacji zbiorowej, przystanki autobusowe, jak również tramwajowe zlokalizowane są przy placu Staszica. Ponadto w bliskiej odległości znajduje się stacja kolejowa Wrocław Nadodrże.

W planie miejscowym wyznaczony został teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, oznaczony symbolem 1MW-U. Jednakże w celu zabezpieczenia funkcji usługowej, w lokalach usytuowanych na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków od strony ulicy, nie dopuszczono zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. W planie od strony elewacji frontowej wprowadzona została obowiązująca ciągła linia zabudowy, która łączy się z linią zabudowy istniejących budynków kamienicowych, natomiast od strony podwórka obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy. Wysokość projektowanych budynków została ustalona w nawiązaniu do sąsiednich kamienic, zgodnie z zapisami uchwały wymiar pionowy nie może być

mniej niż 20 m i większy niż 23 m. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie od strony pl. Strzeleckiego i w celu zapewnienia wjazdu do wnętrza kwartału wyznaczony został korytarz usytuowania przejścia i przejazdu bramowego. Chcąc zapewnić, w miarę możliwości, ochronę istniejącej zieleni, przy wschodniej granicy planu wyznaczone zostało drzewo do zachowania. Ustalenia planu nie zakładają pozostawienia istniejących budynków zlokalizowanych we wnętrzu podwórka.

Plan miejscowy uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe. Realizując powyższe, między innymi wprowadzono linie zabudowy i określono minimalną i maksymalną wysokość budynków. Zapisy planu, uwzględniając obowiązującą politykę przestrzenną miasta określoną w *Studium...* oraz istniejące zagospodarowanie, wprowadzają ustalenia umożliwiające rozwój tego terenu, jednocześnie chroniąc go przed niepożądanymi zmianami funkcjonalno-przestrzennymi.

W planie wymagania w zakresie ochrony środowiska uwzględniono poprzez wyznaczenie drzewa do zachowania oraz poprzez wprowadzenie zapisu o zieleni lub terenie biologicznie czynnym obowiązujących na terenach niezabudowanych i nieutwardzonych. Dodatkowo określono minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej, wynoszący co najmniej 25%, jak również udział nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną roślinność, retencję wód opadowych lub wody powierzchniowej stanowiący co najmniej 15%. Na obszarze opracowania nie występują obiekty lub obszary podlegające ochronie w myśl ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o *ochronie przyrody* (Dz. U. z 2021 r. poz. 1098). Przedmiotowy obszar nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Plan miejscowy został sporządzony zgodnie z przepisami ochrony środowiska, a wprowadzane funkcje i możliwe do zrealizowania przeznaczenia terenów są zgodne z istniejącymi uwarunkowaniami ekofizjograficznymi. Plan uwzględnia przepisy w zakresie ochrony przed hałasem, gospodarki odpadami oraz w zakresie gospodarowania wodami. Obszar objęty planem 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.

Plan uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, które określono szczegółowo w §8 uchwały. Ochronę dziedzictwa kulturowego zapewniono poprzez wyznaczenie na całym obszarze planu strefy ochrony konserwatorskiej, strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW oraz wskazanie stanowiska archeologicznego.

Obszar objęty planem jest wyposażony w infrastrukturę techniczną: kanalizacyjną, wodociągową, gazową, ciepłowniczą oraz energetyczną. Ustalenia planu 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 planu zawarte w §13 określają zasady dotyczące systemów infrastruktury technicznej, dopuszczając sieci uzbrojenia i ustalając m.in. zaopatrzenie w wodę wyłącznie z sieci wodociągowej oraz odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych wyłącznie siecią kanalizacyjną, co zapewnia ochronę wód i gruntu przed skażeniem ściekami komunalnymi. W planie zapisano możliwość zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, w szczególności poprzez ich gospodarcze wykorzystanie, jednakże ich nadmiar może być odprowadzony poprzez kanalizację.

Regulacje planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. W planie ustalono wskaźniki parkingowe, zabezpieczając w ten sposób potrzeby parkingowe dla tego rejonu. Ponadto na potrzeby osób niepełnosprawnych w planie wprowadzone zostały ustalenia w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową. W celu ochrony przed hałasem, obszar objęty planem zakwalifikowany został do strefy śródmiejskiej miast powyżej 100 tysięcy mieszkańców. Jednocześnie dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

obiektów hotelowych, obiektów opieki nad dzieckiem, edukacji i obiektów pomocy społecznej wprowadzono obowiązek stosowania rozwiązań technicznych w budynkach, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne.

W planie nie wskazano terenów realizacji celu publicznego.

Przedmiotowy plan w pełni uwzględnia walory ekonomiczne nieruchomości i miejsca, w którym się znajduje, poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni. W trakcie procedury sporządzania planu szczegółowo analizowano i wzięto pod uwagę interes publiczny i prywatny, zadbane o poszanowanie prawa własności. Uchwalenie planu nie będzie wiązało się z wypłatą odszkodowań. Szczegółowy wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy przedstawiony jest w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby planu miejscowego.

Udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu, 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 projektu planu w terminie od dnia 19 kwietnia 2021 r. do dnia 12 maja 2021 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 z poszczególnych etapów opracowania od etapu opiniowania;
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego skanów otrzymanych opinii i uzgodnień do projektu planu;
- umieszczenie w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego, obwieszczenia o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego od dnia 19 sierpnia do 10 września 2021 r., oraz zbieraniu uwag do dnia 24 września 2021 r. i zorganizowaniu dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 31 sierpnia 2021 r.

Do projektu planu nie złożono wniosków, o których mowa w art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.).

Projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony pozytywnie przez instytucje i organy właściwe do opiniowania i uzgadniania planu.

W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu nie wniesiono uwag.

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

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
- 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 niepełnosprawnych;
- 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 analiz: ekonomicznej, środowiskowej i społecznej.

Plan miejscowy jest zgodny z wynikami analizy „*Ocena 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).

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.