

Uzasadnienie

do uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie zachodniego odcinka ulicy Tęczowej we Wrocławiu.

Plan został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr XIV/370/19 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 17 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie zachodniego odcinka ulicy Tęczowej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2019 r. poz. 349) oraz zgodnie z polityką przestrzenną określoną w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia* przyjętym 11 stycznia 2018 r. uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia (Biuletyn Urzędowy RMW z 2018 r. poz. 5). Zgodnie z obowiązującym *Studium*, obszar objęty opracowaniem znajduje się w jednostce urbanistycznej A8 Przedmieście Świdnickie i Oławskie, w obszarze mieszkaniowo-usługowym.

Na części przedmiotowego obszaru obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Zdrowej, Wysokiej i Tęczowej w obrębie Stare Miasto we Wrocławiu, przyjęty uchwałą Nr XLII/2926/05 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 20 października 2005 r. Przed podjęciem uchwały inicjującej sporządzenie planu miejscowego została opracowana analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidzianych rozwiązań z ustaleniami *Studium*.

Celem przystąpienia do sporządzenia planu było stworzenie regulacji prawnych, które umożliwią zachowanie i uporządkowanie struktury funkcjonalno - przestrzennej w tej części miasta, która od dłuższego czasu ulega przekształceniu.

Obszar objęty planem, o powierzchni około 2,8 ha, położony jest w niewielkiej odległości w kierunku południowo-zachodnim od centrum Wrocławia, w obrębie geodezyjnym Stare Miasto. Ograniczają go ulica Tęczowa oraz linia kolejowa nr 271. W granicach przedmiotowego obszaru dominują działki stanowiące własność Gminy Wrocław, przy czym większość z nich pozostaje w wieczystym użytkowaniu, a jedna działka w zarządzie lub użytkowaniu. Ponadto jedna działka stanowi własność Skarbu Państwa z użytkowaniem wieczystym oraz jedna współwłasność osób fizycznych i innych osób prawnych.

Na zagospodarowanie obszaru objętego opracowaniem składają się głównie budynki hurtowni, parkingi terenowe służące mieszkańcom osiedli sąsiadujących z obszarem, zachodni odcinek ulicy Tęczowej, a także położone przy jego krańcu i wzdłuż terenu kolejowego grunty nieutwardzone. W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru znajdują się: po stronie wschodniej i północnej nowe osiedla mieszkaniowe o dużej intensywności zabudowy, po stronie północnej nieczynna linia kolejowa prowadząca do Dworca Świebodzkiego, po północno-zachodniej czynne linie kolejowe, w tym linie o znaczeniu krajowym. Po przeciwnej stronie wspomnianej nieczynnej linii kolejowej, w rejonie ulicy Góralskiej znajduje się duży obszar, na którym planowany jest rozwój zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

Układ komunikacyjny obszaru objętego planem opiera się na istniejącym odcinku kończącej się ślepo ulicy Tęczowej. Na obszarze nie występują przystanki transportu zbiorowego. Zarówno linie tramwajowe, jak i autobusowe przebiegają w sąsiedztwie obszaru – wzdłuż ulic Grabiszyńskiej, Zaporoskiej, Szpitalnej i Tęczowej. Dostęp do najbliższych przystanków zapewniają ulice Tęczowa, Zdrowa, Pochyła i Wysoka. Powiązania pieszo-rowerowe obszaru są wykształcone jedynie wzdłuż ulicy Tęczowej, należącej do strefy uspokojonego ruchu. Układ komunikacyjny nie jest dostatecznie rozwinięty. Poprawy wymagają zwłaszcza powiązania pieszo-rowerowe w kierunku południowo-wschodnim - z ulicą Grabiszyńską oraz w kierunku północno-zachodnim – ze wspomnianymi wcześniej terenami znajdującymi się w rejonie ulicy Góralskiej. W związku ze wskazanymi problemami w przedmiotowym opracowaniu na terenie 1U wyznaczono korytarz usytuowania ciągu pieszo-

rowerowego, który ma zapewnić lepszy dostęp do przystanków komunikacji miejskiej oraz drogi dla rowerów przy ul. Grabiszyńskiej, a na terenie 1KK dopuszczono przeznaczenia ciągi piesze oraz ciągi pieszo-rowerowe, co stwarza możliwość zrealizowania w przyszłości nowego powiązania w kierunku ulicy Góralskiej.

Plan, w stosunku do planu obowiązującego, poszerza możliwości zagospodarowania terenu 1U poprzez dopuszczenie dodatkowych przeznaczeń oraz modyfikację przebiegu linii zabudowy, z zachowaniem odległości określonych w art. 53 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o *transporcie kolejowym* (Dz. U. z 2020 r. poz. 1043 z późn. zm.). Ze względu na sąsiedztwo terenów kolejowych, w tym linii kolejowych o dużym natężeniu ruchu i wiążącym się z tym wysokim poziomem hałasu, na terenie 1U nie dopuszczono zabudowy mieszkaniowej. Docelowo zakłada się na nim rozwój zabudowy usługowej o formie i gabarytach dostosowanych do sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. W związku z tym ustalono, że wysokość zabudowy wraz z obudową estetyczną urządzeń i instalacji znajdujących się na jej dachu nie może przekroczyć 25 m.

Przedmiotowy plan uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe, m.in. poprzez wprowadzenie linii zabudowy, określenie maksymalnej wysokości budynków i budowli, określenie kształtu dachów, wprowadzenie obowiązku stosowania obudowy estetycznej urządzeń budowlanych, technicznych i instalacji zamontowanych na dachach ze wszystkich stron, a także wyznaczenie szpaleru drzew do ochrony. 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 trakcie opracowania planu zwrócono uwagę na potrzebę zachowania istniejącego, wartościowego szpaleru drzew wzdłuż ulicy Tęczowej, wskazanego na rysunku planu jako szpaler drzew do ochrony. W części tekstowej opracowania wprowadzono obowiązek ochrony drzew w tym szpalerze. Wymagania w zakresie ochrony środowiska uwzględniono także poprzez wprowadzenie zapisu o zieleni lub terenie biologicznie czynnym obowiązujących na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych. Na obszarze planu nie występują obiekty i tereny objęte ochroną zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o *ochronie przyrody* (Dz. U. z 2021 r. poz. 1098). Obszar planu nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. W granicach opracowania nie występują obszary chronione w ramach sieci Natura 2000. Przedmiotowy plan został sporządzony zgodnie z przepisami ochrony środowiska, a dopuszczane przeznaczenia i zagospodarowanie terenów są zgodne z istniejącymi uwarunkowaniami ekofizjograficznymi. Plan uwzględnia przepisy w zakresie ochrony przed hałasem, gospodarki odpadami oraz w zakresie gospodarowania wodami. Teren objęty przedmiotowym planem nie jest położony w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, znajduje się poza zasięgiem stref ochronnych ujęć wody pitnej dla Wrocławia i występowaniem głównych zbiorników wód podziemnych.

W związku z tym, że na obszarze objętym planem nie występują obiekty i obszary wpisane do rejestru lub ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej, a także w związku z brakiem wniosków konserwatorskich w piśmie otrzymanym od Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w odpowiedzi na zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, zapisy planu nie odnoszą się do wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Regulacje przedmiotowego planu miejscowego nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa, a także wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Potrzeby osób niepełnosprawnych w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określa §11 pkt 1 uchwały. Na terenie 1U dla przeznaczeń terenu: obiekty hotelowe, obiekty opieki nad dzieckiem i edukacja ustalono obowiązek stosowania rozwiązań technicznych w budynkach, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne.

Plan uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni i dąży do jej racjonalnego wykorzystania. W trakcie jego sporządzania szczegółowo analizowano i wazono interes publiczny i prywatny, zadbano o poszanowanie prawa własności. W efekcie analiz oraz w związku z potrzebami wyrażonymi we wnioskach złożonych do projektu planu uznano, że dla ochrony interesu publicznego, jakim jest zapewnienie odpowiedniej dostępności przestrzeni, niezbędne jest włączenie do terenu 1KDD, przeznaczonego na cele publiczne, działek znajdujących się pomiędzy istniejącym odcinkiem ulicy Tęczowej a terenem zamkniętym położonym po zachodniej stronie planu. Wiąże się to z koniecznością wypłaty odszkodowań wskutek wyłączenia w całości lub w części niektórych nieruchomości stanowiących własność Gminy Wrocław w użytkowaniu wieczystym. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, przedstawiony jest w prognozie skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego planu miejscowego.

Obszar objęty planem jest wyposażony w infrastrukturę techniczną: gazową niskiego ciśnienia, wodociągową, kanalizacyjną sanitarną i ogólnospławną, ciepłowniczą oraz elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia. Ustalenia przedmiotowego opracowania 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 planu określają zasady dotyczące systemów infrastruktury technicznej, dopuszczając sieci uzbrojenia i system gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi, a także ustalając m.in. obowiązek odprowadzenia ścieków bytowych i przemysłowych wyłącznie siecią kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej, co zapewnia ochronę wód i gruntu przed skażeniem tymi ściekami. Ponadto, przy odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączenie do gruntu lub retencjonowanie, zaś do sieci kanalizacji deszczowej, rowów, zbiorników wodnych, cieków lub rzek dopuszcza się odprowadzenie, po zastosowaniu rozwiązań spowalniających odpływ, wyłącznie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie nie było możliwe. 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. Plan uwzględnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

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

- umieszczenie w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego, ogłoszenia i obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zbieraniu wniosków do projektu planu w terminie od dnia 10 grudnia 2019 r. do dnia 3 stycznia 2020 r.,
- umieszczenie elektronicznej wersji zarządzenia Prezydenta Wrocławia o sposobie rozpatrzenia wniosków do projektu planu na stronie BIP Urzędu Miejskiego,
- 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 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 miejscowego,
- umieszczenie ogłoszenia w prasie lokalnej i na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz obwieszczenia na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 4 czerwca 2021 r. do 28 czerwca 2021 r., dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu 8 czerwca 2021 r. oraz zbieraniu uwag do projektu planu do 12 lipca 2021 r.,

- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego elektronicznej wersji zarządzenia Prezydenta Wrocławia o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu,
- umieszczenie ogłoszenia w prasie lokalnej i na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz obwieszczenia na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 19 października 2021 r. do 8 listopada 2021 r., dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu 27 października 2021 r. oraz zbieraniu uwag do projektu planu do 22 listopada 2021 r.

Do projektu planu miejscowego, w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922 i 1873), wpłynęło siedemnaście wniosków, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem Nr 2651/20 Prezydenta Wrocławia z dnia 27 lutego 2020 r.

Projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony przez organy właściwe do opiniowania i uzgadniania planu. W piśmie PKP Polskich Linii Kolejowych S.A. z dnia 4 sierpnia 2020 r. (znak pisma: KNWr1.6144.55.2020.AS/2, UNP: 2020-0331130), otrzymanym w dniu 19 sierpnia 2020 r., czyli po przekazaniu projektu organom uzgadniającym, wskazano jednak, że znajdująca się w granicach planu działka nr 3/6, AM-29, obręb Stare Miasto stanowi obszar kolejowy. W związku z tym w projekcie planu naniesiono zmiany obejmujące m.in. wprowadzenie na ww. działce terenu infrastruktury kolejowej, oznaczonego symbolem 1KK. Następnie projekt przekazano do ponownych uzgodnień: Wojewodzie Dolnośląskiemu, Zarządowi Województwa Dolnośląskiego, Zarządowi Dróg i Utrzymania Miasta oraz Prezesowi Urzędu Transportu Kolejowego, a po ich uzyskaniu nastąpiło jego wyłożenie do publicznego wglądu.

Do projektu planu w trakcie jego pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu i w wyznaczonym terminie do 12 lipca 2021 r. wniesionych zostało trzynaście uwag osób fizycznych, rozpatrzonych Zarządzeniem Nr 5772/21 Prezydenta Wrocławia z dnia 29 lipca 2021 r. Nie uwzględniono uwag wniesionych przez:

- 1) trzy osoby fizyczne, pismami w dniach 20 i 21 czerwca 2021 r. oraz 6 lipca 2021 r., w sprawie:
 - a) wykreślenia w § 12 p. 9 „dopuszczenia niskoemisyjnych systemów grzewczych”,
 - b) zmniejszenia w §15 pkt 2 podp. 5 dopuszczalnego wymiaru pionowego budynku z 25 m do 18 m,
 - c) dopisanie w §17.1 pkt 4 i pkt 5 w brzmieniu:
 - „4. skwer
 - 5. tereny zielone (np. ogród społeczny)”,
 - d) dopisania w § 6 pkt. 3 w brzmieniu:
 - „Na terenach 1KK i 1KDD ochronie podlegają wszystkie istniejące drzewa o wieku powyżej 5 lat.”;
- 2) osobę fizyczną, pismem w dniu 6 lipca 2021 r., w zakresie dotyczącym:
 - a) wykreślenia w § 12 pkt 9 „oraz innych niskoemisyjnych systemów grzewczych”,
 - b) dodania w § 17 pkt 1 podpunktów dopuszczających tereny zielone i skwery,
 - c) dodania w § 5 podpunktu zapewniającego ochronę wszystkich drzew w wieku powyżej 5 lat;
- 3) pięć osób fizycznych, pismami w dniach 9, 10, 11 i 12 lipca 2021 r., w zakresie dotyczącym:
 - a) zmniejszenia w §15 ust. 2 pkt. 5 dopuszczalnego wymiaru pionowego budynku z 25 m do wysokości, która będzie spójna z istniejącą w tym rejonie zabudową mieszkaniową, gdzie budynki mają maksymalnie 6 pięter,
 - b) zwiększenia w §15 ust. 2 pkt. 13 powierzchni terenu biologicznie czynnego z co najmniej 20% na co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) zwiększenia w §15 ust. 2 pkt. 14 nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną roślinność, retencję wód opadowych lub wód powierzchniowych, tak aby stanowiły co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej,
 - d) wprowadzenia do planu zapisów zobowiązujących do zatrzymywania określonego procenta wód opadowych lub wskazania miejsc na obszarze objętym planem, w których powinny znajdować się urządzenia służące do zagospodarowania deszczówki,

- e) dopuszczenia zaopatrzenia w ciepło wyłącznie z sieci ciepłowniczej, energii elektrycznej i odnawialnych źródeł energii oraz wyłączenia możliwości stosowania pieców 3 i 4 klasy;
- 4) osobę fizyczną, pismem w dniu 11 lipca 2021 r., w zakresie dotyczącym:
 - a) zmniejszenia w §15 ust. 2 pkt. 5 dopuszczalnego wymiaru pionowego budynku z 25 m do wysokości, która będzie spójna z istniejącą w tym rejonie zabudową mieszkaniową, gdzie budynki mają maksymalnie 6 pięter,
 - b) zwiększenia w §15 ust. 2 pkt. 13 powierzchni terenu biologicznie czynnego z co najmniej 20% na co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) zwiększenia w §15 ust. 2 pkt. 14 nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację, retencję wód opadowych lub wód powierzchniowych, tak aby stanowiły co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej,
 - d) zwiększenia współczynników ilości miejsc parkingowych, o których mowa w §11,
 - e) zawężenia obszaru MPZP lub ponownej weryfikacji zakresu,
 - f) wprowadzenia do planu zapisów zobowiązujących do zatrzymywania określonego procenta wód opadowych lub wskazania miejsc na obszarze objętym planem, w których powinny znajdować się urządzenia służące do zagospodarowania deszczówki,
 - g) dopuszczenia zaopatrzenia w ciepło wyłącznie z sieci ciepłowniczej, energii elektrycznej i odnawialnych źródeł energii oraz wyłączenia możliwości stosowania pieców 3 i 4 klasy;
- 5) dwie osoby fizyczne, pismami w dniu 12 lipca 2021 r., w zakresie dotyczącym:
 - a) pozostawienia ostatniego niezabudowanego fragmentu ulicy Tęczowej z przeznaczeniem na tereny zielone,
 - b) zmniejszenia w §15 ust. 2 pkt. 5 dopuszczalnego wymiaru pionowego budynku z 25 m do wysokości, która będzie spójna z istniejącą w tym rejonie zabudową mieszkaniową, gdzie budynki mają maksymalnie 6 pięter,
 - c) zwiększenia w §15 ust. 2 pkt. 13 powierzchni terenu biologicznie czynnego z co najmniej 20% na co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej,
 - d) zwiększenia w §15 ust. 2 pkt. 14 nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację, retencję wód opadowych lub wód powierzchniowych, tak aby stanowiły co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej,
 - e) wprowadzenia do planu zapisów zobowiązujących do zatrzymywania określonego procenta wód opadowych lub wskazania miejsc na obszarze objętym planem, w których powinny znajdować się urządzenia służące do zagospodarowania deszczówki,
 - f) dopuszczenia zaopatrzenia w ciepło wyłącznie z sieci ciepłowniczej, energii elektrycznej i odnawialnych źródeł energii oraz wyłączenia możliwości stosowania pieców 3 i 4 klasy.

Dotyczy pkt 1 lit. a oraz pkt 2 lit. a

Zastosowany w projekcie uchwały zapis § 12 pkt 9 określający, że: „zaopatrzenie w ciepło dopuszcza się wyłącznie z sieci ciepłowniczej lub innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi” ma na celu zabezpieczenie przed wzrostem zanieczyszczenia powietrza na obszarze planu i w jego sąsiedztwie poprzez niedopuszczenie do stosowania systemów grzewczych będących źródłem szkodliwej niskiej emisji (nie należy mylić jej z niskoemisyjnością), niespełniających norm określonych w przepisach odrębnych (unijnych, krajowych, a także lokalnych).

Dotyczy pkt 1 lit. b, pkt 3 lit. a, pkt 4 lit. a oraz pkt 5 lit. b

W celu określenia maksymalnego wymiaru pionowego zabudowy na terenie oznaczonym w projekcie planu symbolem 1U przeanalizowane zostało zarówno otoczenie obszaru objętego projektem, jak również zapisy obowiązującego planu miejscowego oraz *Studium*, zgodnie z którymi wysokość zabudowy na ww. terenie nie może przekroczyć 25 m. Identyczna wysokość, dopuszczona po wschodniej stronie obszaru, na terenie oznaczonym w obowiązującym planie symbolem 4U, wzdłuż ulicy Tęczowej, została skonsumowana poprzez budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego, liczącego 8 kondygnacji (ok. 25 m). Wobec tego utrzymanie w projekcie planu dopuszczenia zabudowy o wysokości do 25 m nie powoduje niespójności z sąsiedztwem. Należy również zauważyć, że projekt planu określa dla terenu 1U szereg wymogów, których nie formułował dotychczas obowiązujący plan miejscowy, w tym np. maksymalny udział powierzchni zabudowy

w powierzchni działki budowlanej i minimalny udział nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację, retencję wód opadowych lub wód powierzchniowych w powierzchni działki budowlanej. Zmniejszenie dopuszczalnego wymiaru pionowego zabudowy stanowiłoby kolejne ograniczenie możliwości zagospodarowania nieruchomości w granicach terenu 1U, a tym samym spowodowałoby spadek ich wartości. Biorąc powyższe pod uwagę podjęto decyzję o utrzymaniu w projekcie planu dotychczasowych zapisów, dopuszczających zabudowę o wysokości do 25 m.

Dotyczy pkt 1 lit. c oraz pkt 2 lit. b

Działka nr 3/6, AM-29, obręb Stare Miasto, na której wyznaczony został teren 1KK, którego dotyczy uwaga, zgodnie z informacjami udzielonymi przez PKP Polskie Linie Kolejowe S.A., stanowi obszar kolejowy. W związku z tym na ww. terenie dopuszczono przeznaczenia związane z infrastrukturą kolejową oraz takie, które mają na celu zapewnienie niezbędnych powiązań komunikacyjnych w kierunku ulicy Góralskiej. Natomiast dzięki zapisowi o zieleni lub terenie biologicznie czynnym obowiązujących na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych nie jest wykluczona realizacja zieleni na późniejszym etapie, o ile jej forma będzie zgodna z przepisami odrębnymi w zakresie transportu kolejowego.

Dotyczy pkt 1 lit. d oraz pkt 2 lit. c

W planie miejscowym obejmuje się ochroną roślinność najbardziej wartościową, uwzględniając przy tym możliwość późniejszego racjonalnego zagospodarowania terenów. W trakcie sporządzania przedmiotowego projektu planu zostały przeanalizowane rekomendacje zawarte w opracowaniu ekofizjograficznym i analizie środowiskowej. Obydwa dokumenty podkreślały, że na szczególną uwagę zasługuje szpaler lipowy wzdłuż ulicy Tęczowej, dlatego też ustalono jego ochronę w części tekstowej projektu oraz oznaczono go na rysunku jako szpaler drzew objęty ochroną. Natomiast kwestię ochrony pozostałych drzew regulują przepisy odrębne.

Dotyczy pkt 3 lit. b i c, pkt 4 lit. b i c oraz pkt 5 lit. c i d

Zgodnie z polityką sformułowaną w obowiązującym *Studium* na terenie 1U minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej powinien wynosić co najmniej 15%. Natomiast zapisy projektu planu już w obecnej formie stawiają wyższe wymagania, ponieważ analogicznie do ustaleń obowiązującego planu określają minimalną wartość tego wskaźnika jako 20% oraz dodatkowo wskazują, że nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną vegetację, retencję wód opadowych lub woda powierzchniowa musi stanowić co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej. Przyjęte wskaźniki są kompromisem pomiędzy interesem prywatnym i publicznym, potrzebami w zakresie gospodarowania wodami opadowymi oraz charakterystyką i dominującymi funkcjami miejsca, którego dotyczą. Ponadto projekt planu został pozytywnie zaopiniowany przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.

Dotyczy pkt 3 lit. d, pkt 4 lit. f oraz pkt 5 lit. e

Na etapie sporządzania projektu planu miejscowego nie jest znana ostateczna forma zagospodarowania terenu, w związku z czym nie jest możliwe ustalenie konkretnego procenta wód opadowych, który należy zagospodarować w miejscu opadu ani wskazanie miejsc, w których należy usytuować urządzenia służące do zagospodarowania tych wód. Kwestie te zostaną rozstrzygnięte przez jednostki Urzędu Miejskiego Wrocławia na etapie uzyskiwania przez inwestorów niezbędnych pozwoleń i realizacji inwestycji.

Dotyczy pkt 3 lit. e, pkt 4 lit. g oraz pkt 5 lit. f

Projekt planu miejscowego ustala, że zaopatrzenie w ciepło dopuszcza się wyłącznie z sieci ciepłowniczej lub innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi. Tym samym zabezpiecza przed stosowaniem źródeł ciepła, które nie spełniają norm w zakresie efektywności i emisji zanieczyszczeń oraz mogą oddziaływać negatywnie na obszar planu i tereny sąsiednie. Do ww. przepisów odrębnych należy zaliczyć będącą aktem prawa miejscowego uchwałę Nr XLI/1405/17 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 30 listopada 2017 r. w sprawie

wprowadzenia na obszarze Gminy Wrocław ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2017 poz. 5153), czyli tzw. uchwałę antysmogową. Uchwała ta określa m.in. warunki i ramy czasowe, zgodnie z którymi można stosować piece poszczególnych klas.

Dotyczy pkt 4 lit. d

Zgodnie z polityką zrównoważonej mobilności, określoną w obowiązującym *Studium*, obszar objęty projektem planu znajduje się w śródmiejskiej strefie dostępności komunikacyjnej, w której obowiązuje priorytet dla transportu zbiorowego oraz pieszych i rowerzystów. W strefie tej w planach miejscowych należy rozważnie wprowadzać wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów osobowych z założeniem, że ze względu na uwarunkowania przestrzenne oraz politykę ograniczającą obsługę centrum miasta samochodami nie należy dążyć do zaspokojenia potrzeb parkingowych. Wskaźniki miejsc postojowych przyjęte w projekcie planu miejscowego są zgodne ze wskaźnikami zalecanymi w *Studium* dla ww. strefy i nie przewiduje się ich zwiększenia.

Dotyczy pkt 4 lit. e

Granice obszaru objętego projektem planu zostały wyznaczone z uwzględnieniem wymogów ładu przestrzennego oraz w oparciu o analizę wielu uwarunkowań, m.in. struktury własności i istniejącego zagospodarowania. Ponadto projekt planu wśród przeznaczeń terenu 1U dopuszcza obiekty do parkowania oraz drogi wewnętrzne, a zatem nie wpływa na możliwość użytkowania istniejących elementów zagospodarowania, o których mowa w uwadze. Natomiast zmiana ww. granic musiałaby nastąpić poprzez podjęcie nowej uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu. Biorąc pod uwagę powyższe uznano, że nie ma podstaw do uwzględnienia przedmiotowej uwagi.

Dotyczy pkt 5 lit. a

Ostatni niezabudowany fragment ulicy Tęczowej stanowią działki nr 3/6, AM-29 oraz 2/12, AM-30, obręb Stare Miasto. Projekt planu nie dopuszcza zabudowy na ww. działkach i utrzymuje na terenie 1U pierzeję równoległą do ulicy Tęczowej. Działka 2/12 została włączona do terenu drogowego 1KDD w celu zapewniania możliwości stworzenia spójnych powiązań pieszo-rowerowych oraz ewentualnej poprawy dostępności nieruchomości znajdujących się w granicach terenu 1U. Natomiast działka nr 3/6, zgodnie z informacjami udzielonymi przez PKP Polskie Linie Kolejowe S.A., stanowi obszar kolejowy, w związku z czym konieczne było wyznaczenie na niej w projekcie planu terenu infrastruktury kolejowej (1KK). Jednakże, poprzez umieszczenie w ustaleniach dla całego obszaru objętego projektem planu zapisu, że na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązuje zieleń lub teren biologicznie czynny, nie wyklucza się możliwości wprowadzenia zieleni na ww. działkach w przyszłości, na etapie realizacyjnym, w formie uwzględniającej przepisy odrębne, w tym w zakresie transportu kolejowego.

W związku z częściowym uwzględnieniem uwag w projekcie planu zostały wprowadzone niezbędne zmiany. W odniesieniu do parkingów terenowych otwartych dodano zapis o obowiązującej na miejscach postojowych (z wyjątkiem miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową) nawierzchni przepuszczalnej, urządzonej w sposób umożliwiający naturalną vegetację, retencję i infiltrację wód opadowych i pokrytej roślinnością, zapewniającej jej stały rozwój oraz o obowiązku wyposażenia ww. parkingów w zieleń wysoką w liczbie co najmniej 1 drzewo usytuowane co 3 miejsca postojowe (pierwotnie co 5 miejsc). Ponadto ustalono, że dla parkingów samodzielnych wielopoziomowych nadziemnych obowiązuje zieleń w formie ogrodu wertykalnego na co najmniej 20% elewacji (pierwotnie 10%). W §17, w odniesieniu do terenu 1KK, w ust. 1 pkt 3 przeznaczenie „ulice” zastąpiono przeznaczeniem „ciągi pieszo-rowerowe”, a ust. 2 pkt 2 nadano brzmienie: „obowiązuje powiązanie piesze i rowerowe pomiędzy terenem 1KDD a ulicą Góralską usytuowaną poza granicą obszaru objętego planem”.

Po wprowadzeniu ww. zmian projekt został przekazany do ponownych uzgodnień Zarządowi Dróg i Utrzymania Miasta oraz Prezesowi Urzędu Transportu Kolejowego. Po ich otrzymaniu nastąpiło ponowne wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania

na środowisko. W trakcie wyłożenia oraz w wyznaczonym terminie do 22 listopada 2021 r. nie złożono uwag.

Biorąc powyższe pod uwagę w przedmiotowym planie przyjęto rozwiązania uwzględniające wszelkie wymagania planowania przestrzennego, w tym 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 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 RMW z 2018 r. poz. 126).

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

Plan jest sporządzony 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.

Plan nie zawiera danych prawnie chronionych.