

Uzasadnienie

do uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Długiej i Gnieźnieńskiej we Wrocławiu

Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego jest sporządzany w oparciu o uchwałę Nr LVI/1336/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 24 maja 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Długiej i Gnieźnieńskiej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 173).

Zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia”, przyjętym uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 roku (Biuletyn Urzędowy RMW z 2018 r. poz. 5), określającym politykę przestrzenną miasta, zwanym dalej Studium, przedmiotowy obszar położony jest w jednostce urbanistycznej A4: Szczepin, w obszarze przeznaczenia MU – mieszkaniowo-usługowym o śródmiejskim stylu zamieszkiwania oraz w jednostce zieleni dominującej, w obszarze zieleni – Z1.

Na obszarze objętym przystąpieniem nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Obszar planu graniczy ze sporządzanym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Kazimierza Michalczyka i Portowej we Wrocławiu.

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 planu jest uporządkowanie struktury funkcjonalno – przestrzennej, wykreowanie powiązań pieszych i rowerowych z sąsiednimi jednostkami, nabrzeżem Odry oraz istniejącą przystanią żeglarską w rejonie Grobli Kozanowskiej, a także zabezpieczenie terenu pod budowę systemu połączeń komunikacyjnych.

Obszar planu, o powierzchni 21,4 ha, położony jest na zachód od ścisłego centrum miasta, w obrębie geodezyjnym Stare Miasto. Jego granice wyznaczają ulice Długa i Gnieźnieńska oraz fragment osi rzeki Odry i Grobli Kozanowskiej. Obejmuje tereny stanowiące przede wszystkim własność Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym oraz Gminy w użytkowaniu wieczystym i zarządzie.

Strukturę przestrzenną stanowi teren po byłej giełdzie samochodowej, gdzie obecnie jest realizowane osiedle mieszkaniowe wielorodzinne zgodnie z prawomocnym pozwoleniem na budowę, fragment Odry z Harcerskim Ośrodkiem Wodnym „Zatoka”, trasa rowerowa na koronie wału, główny punkt zasilania w energię elektryczną, fragment ulicy Długiej i ulica Gnieźnieńska. Od strony wschodniej obszar planu sąsiaduje z linią kolejową nr 143, po której kursują pociągi pasażerskie z Wrocławia Głównego w kierunku Oleśnicy, Trzebnicy i Jelcza-Laskowic.

Na rozwiązania przyjęte w planie istotny wpływ mają uwarunkowania, z zakresu istniejącej infrastruktury technicznej, w tym teren GPZ, przebiegająca w pobliżu linia kolejowa nr 143, rzeka Odra wraz z obszarem szczególnego zagrożenia powodzią oraz planowany Łącznik Portowy, który determinuje rozwiązania komunikacyjne i urbanistyczne całego założenia. W centralnej części planu została zaplanowana zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna przecięta ciągiem pieszym prowadzącym na tereny nadrzeczne. Idąc koroną wału w stronę zachodnią, po prawej stronie możemy zauważyć obszar zajęty przez Harcerski Ośrodek Wodny „Zatoka”, który ma możliwość niewielkiej rozbudowy oraz przekształcenia się w marinę oraz pasażerskie porty i przystanie. Kontynuację głównego ciągu komunikacji pieszej stanowi obszerny plac znajdujący się na skrzyżowaniu ulic Gnieźnieńskiej i Długiej, dając szeroką zieloną strefę wejściową na projektowane osiedle. Wzdłuż ulicy Gnieźnieńskiej, jak i pomiędzy terenem mieszkaniowym, a GPZ została zaplanowana zabudowa usługowa z dopuszczonym szerokim wachlarzem przeznaczeń. Stanowi ona barierę przestrzenną tworząc bufor

dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej od dwóch największych uciążliwości znajdujących się na obszarze planu – kolei oraz głównego punktu zasilania w energię elektryczną.

Plan uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe.

Przewiduje się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem od ulic: Gnieźnieńskiej, Długiej i oraz terenu ulic klasy zbiorczej oznaczonych na rysunku planu symbolami 2KDZ i 3KDZ.

Przedmiotowy obszar charakteryzuje się bardzo dobrą dostępnością komunikacyjną dla pasażerów komunikacji zbiorowej oraz pieszych i rowerzystów. W ramach transportu publicznego ulica Długa obsługiwana jest przez linie autobusowe nr 103, 104, 122, 127, 128, C oraz linia nocna 245, a po wybudowaniu trasy tramwajowej przez Popowice, będzie obsługiwana również przez linie tramwajowe. Tuż przy granicy obszaru objętego planem zlokalizowany jest również przystanek kolejowy Wrocław Szczepin. Obszar ma zapewnione powiązania piesze i rowerowe z resztą miasta w ciągu ulicy Długiej. Ponadto ustalenia planu utrwala istniejące oraz wyznaczone nowe połączenia piesze i pieszo-rowerowe. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM, zgodnie z rysunkiem planu, w której ochronie podlegają potencjalne zabytki archeologiczne. Obejmuje się ochroną konserwatorską element nowożytny Twierdzy Wrocław zlokalizowany na terenie 1WS.

Obszar opracowania planu jest dobrze wyposażony w infrastrukturę techniczną: ciepłowniczą, gazową, wodociągową i kanalizacyjną, energetyczną średniego i niskiego napięcia. W zakresie systemów infrastruktury technicznej dopuszcza się sieci uzbrojenia, a przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, sieci ciepłownicze, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej, oraz inne podobne przewody dopuszcza się wyłącznie jako podziemne lub usytuowane w konstrukcjach drogowych lub obiektach mostowych. Zaopatrzenie w wodę dopuszcza się wyłącznie z sieci wodociągowej. Zaopatrzenie w energię elektryczną dopuszcza się z sieci elektroenergetycznej oraz odnawialnych źródeł energii. Zaopatrzenie w ciepło dopuszcza się wyłącznie z sieci ciepłowniczej lub innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi. Odprowadzenie ścieków komunalnych dopuszcza się wyłącznie siecią kanalizacyjną. Przy odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych należy uwzględnić rozwiązania polegające na zagospodarowaniu tych wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączenie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej wraz ze spowolnieniem ich odpływu do odbiornika. Do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się wyłącznie odprowadzenie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie w miejscu opadu nie było możliwe.

Na obszarze opracowania nie występują obiekty lub obszary podlegające ochronie w myśl ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. (Dz. U. z 2022 r. poz. 916) i ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 i 2163). Przedmiotowy obszar nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Regulacje 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 standardy dopuszczalnego poziomu hałasu. Natomiast potrzeby osób z niepełnosprawnością w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określono w §13 pkt 1 uchwały.

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 planie.

Plan nakłada obowiązek zachowania powierzchni terenu biologicznie czynnego oraz nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację, ustalonych w procentach indywidualnie, dla każdego terenu wyznaczonego w planie, w tym dla wyznaczonych stref zieleni oraz zakłada wprowadzenie zieleni na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych. Zaplanowano również nowe szpalery drzew.

Rozwiązania zaproponowane w przedmiotowym planie w pełni uwzględniają walory ekonomiczne nieruchomości i miejsca, w którym się znajduje, poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy przedstawiony został w prognozie finansowej, sporządzonej na potrzeby planu miejscowego.

Plan został sporządzony z poszanowaniem własności, wyważono interes publiczny i prywatny.

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 ogłoszenia w prasie lokalnej i na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia oraz obwieszczenia na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego Wrocławia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zbieraniu wniosków do planu w terminie od dnia 16 sierpnia 2018 r. do dnia 7 września 2018 r.;
- umieszczenie elektronicznej wersji zarządzenia Prezydenta Wrocławia o sposobie rozpatrzenia wniosków do projektu planu na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia,
- zapewnienie możliwości dostępu do informacji publicznej o planie miejscowym od etapu opiniowania w formie papierowej, ustnej, pisemnej oraz elektronicznej,
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia w wersji elektronicznej projektu planu miejscowego z poszczególnych etapów opracowania od etapu opiniowania,
- udostępnienie na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia skanów otrzymanych opinii i uzgodnień do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- umieszczenie ogłoszenia w prasie lokalnej i na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia 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 28 listopada 2022 r. do 19 grudnia 2022 r., dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu 30 listopada 2022 r. oraz zbieraniu uwag do projektu planu do 2 stycznia 2023 r.
- umieszczenie elektronicznej wersji zarządzenia Prezydenta Wrocławia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia.

Do projektu planu wpłynęły 3 wnioski. Dotyczyły one między innymi: dojazdów, a także uwzględnienia konkretnych rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych dotyczących ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Wnioski zostały rozpatrzone przez Prezydenta Wrocławia Zarządzeniem nr 507/19 z dnia 6 marca 2019 r.

W oparciu o opinię:

- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska z dnia 29.04.2019 r. w prognozie oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Długiej i Gnieźnieńskiej we Wrocławiu usunięto wariant zerowy oraz uzupełniono dokument o ustalenia z zakresu gospodarki odpadami,
- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego z dnia 30.04.2019 r. uzupełniono tekst przedmiotowej uchwały o nałożenie obowiązku stosowania rozwiązań technicznych zapewniających w nich właściwe warunki akustyczne. W zakresie wskaźnika ilości miejsc postojowych, podczas prac planistycznych oraz długiego procesu procedury planu została zrealizowana trasa tramwajowa wzdłuż ulicy Długiej, co zapewnia bardzo dobrą obsługę komunikacyjną obszaru planu. W Związku z powyższym uznano, że liczba miejsc postojowych jest wystarczająca.

W oparciu o decyzję Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie z dnia 07.09.2022 r. w projekcie planu wyznaczono granicę obszaru położonego 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego od strony odwodnej wału. Dodatkowo zapisy dla terenu 1WS zostały uzupełnione o formę drogi zbiorczej, tj. o obiekt mostowy. Uznano, że nie jest zasadne umieszczanie w §26 uchwały informacji o obszarach szczególnego zagrożenia powodzią z uwagi na to, że niezbędne zapisy zostały umieszczone w §9 uchwały odnosząc się do całego obszaru planu. Natomiast obowiązek ujawnienia na rysunku planu istniejącego wału przeciwpowodziowego został zapewniony poprzez podkład mapy zasadniczej, który jest niezbędnym elementem rysunku projektu planu i stanowi jego integralną część. Wywiedziono także,

że niezasadnym jest uszczegóławianie przeznaczenia „mariny”, ze względu na to że §4 uchwały zawiera definicję tej klasy przeznaczenia. Ponadto, nowo sytuowany obiekt budowlany będzie musiał uzyskać pozwolenie wodno-prawne oraz inne niezbędne dokumenty zgodnie z Ustawami: Prawo budowlane oraz Prawo wodne.

W oparciu o odpowiedź uzyskaną z Urzędu Transportu Kolejowego z dnia 26.10.2022 r. w projekcie planu uwzględniono uwagi poprzez wskazanie szczególnych warunków zagospodarowania terenów znajdujących się w bliskim sąsiedztwie terenu kolejowego (1KDZ, 4KDD – obecnie 1KDD, 5KDPL – obecnie 1KDP1, 1WS) za pomocą odniesienia się do konieczności uwzględnienia obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego.

Do projektu planu, w wyznaczonym terminie wyłożenia, wniesiono 12 uwag, złożone przez 9 osób fizycznych i 3 firmy. Uwagi zostały rozpatrzone przez Prezydenta Wrocławia Zarządzeniem nr 9431/23 z dnia 23 stycznia 2023 r. Nie uwzględniono uwag wniesionych przez:

- 1) Maćków Pracownia Projektowa Sp. z o.o. w dniu 02.02.2023 r. dotyczącej działki nr 10/11, AM-15, obręb Stare Miasto, w sprawie:
 - a) likwidacji nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony rzeki,
 - b) zmiany wskaźnika liczby stanowisk postojowych dla samochodów osobowych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na 0,6 stanowiska postojowego na 1 mieszkanie,
 - c) rezygnacji z wydzieleni wewnętrznych, oznaczonych w projekcie mpzp symbolami (A), (B), (C) i wprowadzenie w §19 ust. 2 pkt 3) zapisu: w obszarze zabudowy, wynoszącym nie więcej niż 60% jego powierzchni, wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 31m; w pozostałym obszarze zabudowy, wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachem nie może być większy niż 26,5 m,
 - d) usunięcia zapisu zawartego w §19 ust. 2 pkt. 4) i 5),
 - e) wprowadzenia nowej treści w §19 ust. 2 pkt 6) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 30%,
 - f) dodania w terenie 5U przeznaczeń: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i zabudowa zamieszkiwania zbiorowego,
 - g) likwidacji strefy zieleni ujętej na rysunku planu,
 - h) zmiany ustalonych wskaźników dla terenów 3MWU i 5U na:
 - udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 30%,
 - udział powierzchni terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej,
 - nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną vegetację, retencję wód opadowych lub woda powierzchniowa musi stanowić co najmniej 13% powierzchni działki budowlanej,
 - i) dopuszczenia parkingów w strefie zieleni wyznaczonej na rysunku planu,
 - j) korekty przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony rzeki oraz dopuszczenia możliwości przekroczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy w formie nawisów o wysięgu do 5 m,
 - k) zmiany wskaźnika nawierzchni ziemnej zapewniającej naturalną vegetację w strefie zieleni na 60%,
 - l) uwzględnienia załączników graficznych dołączonych do uwagi;
- 2) Olczyk spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w dniu 02.02.2023 r. dotyczącej działek nr 12/1, 12/2, 12/3, 12/4, 12/5, 12/6, 12/7, 12/8, 12/9, 12/10, AM-15, obręb Stare Miasto, w sprawie:
 - a) zmniejszenia wskaźnika nawierzchni ziemnej urządzanej w sposób zapewniający naturalną vegetację z 80% na 60%,
 - b) doprecyzowania obszaru wód powierzchniowych w korytarzu ciągu pieszo-rowerowego, określając ich powierzchnię na 350 m²,
 - c) usunięcie §18 ust. 2 pkt 28 projektu uchwały,
 - d) zmiany procentu wymaganych stanowisk postojowych usytuowanych w podziemnych obiektach do parkowania z 80% na 60%;

- 3) 5 osób fizycznych w dniu 01.01.2023 r. oraz 2 osoby fizyczne w dniu 02.01.2023 r. dotyczących całego obszaru objętego planem, w sprawie sformułowanych w punktach od 1 do 5 uwag odnoszących się do toku procedury sporządzania przedmiotowego projektu planu miejscowego;
- 4) 1 osobę fizyczną w dniu 02.01.2023 r. dotyczącej całego obszaru objętego planem, w sprawie sformułowanych w punktach od 1 do 6 uwag odnoszących się do toku procedury sporządzania przedmiotowego projektu planu miejscowego;
- 5) 1 osobę fizyczną w dniu 02.01.2023 r. dotyczącej całego obszaru objętego planem, w sprawie sformułowanych uwag od 1 do 3 odnoszących się do toku procedury sporządzania przedmiotowego projektu planu miejscowego;
- 6) Develia S.A. w dniu 02.01.2023 r. dotyczącej działki nr 10/11, AM-15, obręb Stare Miasto, w sprawie:
 - a) zmiany lokalizacji lub likwidacji nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony rzeki oraz likwidacji lub ograniczenia strefy zieleni,
 - b) przesunięcia linii rozgraniczającej tereny 3MW-U z 5U o 5 m w kierunku południowym,
 - c) rezygnacji z wydzielen wewnątrznych w terenie 3MW-U oznaczonych w projekcie mpzp symbolami (A), (B), (C),
 - d) zmiany wskaźnika liczby stanowisk postojowych dla samochodów osobowych dla kategorii przeznaczenia terenu zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna na 0,6 miejsca postojowego na 1 mieszkanie,
 - e) dodania kategorii przeznaczenia dla terenu 3MW-U: łąki; polany rekreacyjne,
 - f) rezygnacji z wydzielen wewnątrznych oznaczonych w projekcie planu mpzp symbolami (A), (B), (C) i ustalenie jednej maksymalnej wysokości budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu nie większej niż 45 m,
 - g) zmiany wartości wskaźnika powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej na nie większy niż 30%,
 - h) zmiany wartości wskaźnika intensywności zabudowy na nie większy niż 3,5,
 - i) zmiany wielkości nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację, retencję wód opadowych lub woda powierzchniowa na co najmniej 70% powierzchni tej strefy,
 - j) wykreślenia §19 ust. 2 pkt 14b,
 - k) dodania słów „lub wbudowanych”, przez co punkt §19 ust. 2 pkt 15 otrzyma brzmienie: co najmniej 80% miejsc postojowych, o których mowa w §13 ust. 2 pkt 2 lit. a, należy usytuować w podziemnych lub wbudowanych obiektach do parkowania,
 - l) dodania kategorii przeznaczenia dla terenu 5U: łąki, polany rekreacyjne oraz zabudowa zamieszkiwania zbiorowego,
 - m) dodania słów „zabudowa zamieszkiwania zbiorowego”, przez co §24 pkt 2 otrzyma brzmienie: dla przeznaczeń terenu: obiekty hotelowe, zabudowa zamieszkiwania zbiorowego, obiekty opieki nad dzieckiem i edukacja obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych w budynkach, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne.

Nieuwzględnienie uwag wynika z niżej wymienionych powodów.

Dotyczy pkt 1 lit. a, g, h tiret 2 i 3, pkt 1 lit. k, pkt 2 lit. a, pkt 6 lit. a, i:

Przesunięcie linii zabudowy w stronę rzeki nie jest możliwe ze względu na styk granicy obszaru położonego w odległości 50 m od stopy wału, w którym zgodnie z wytycznymi Wód Polskich jest zakaz sytuowania budynków. Temat linii zabudowy we wskazanym obszarze był przedmiotem negatywnego uzgodnienia ze strony Wód Polskich.

W art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określono obowiązkowe elementy planu miejscowego. W skład nich wchodzi: wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów. Wnioskodawca wniósł o nieokreślanie linii zabudowy w projekcie planu, zatem wykreślenie stosownych zapisów skutkowałoby brakiem możliwości uchwalenia planu.

Strefa zieleni obejmuje obszar położony w odległości 50 m od stopy wału, na którym niemożliwe jest sytuowanie obiektów budowlanych zgodnie z art 176 ust. 1 pkt. 5 ustawy Prawo Wodne z dnia 20 lipca 2017 r. W związku z koniecznością ograniczenia powierzchni zabudowy oraz aby podkreślić zielony charakter tego miejsca zastosowano strefę zieleni o wysokim wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej.

W Studium zostały określone wyzwania dla jednostek urbanistycznych, na obszarze planu jest to jednostka Szczepin. Jednym z wyzwań jest „Zwiększenie atrakcyjności zamieszkiwania poprzez rozbudowę systemu istniejącej zieleni i wprowadzenie nowej, łączącej tereny mieszkaniowe z nadrzecznymi oraz atrakcyjne zagospodarowanie nabrzeży, m.in. poprzez wprowadzenie funkcji wypoczynkowej i rekreacyjnej”. Określenie stref zieleni, wysokich parametrów powierzchni biologicznie czynnej, a w tym gruntu rodzimego, spełnia założenia jednostki czyniąc obszar planu bardziej zazielenionym i przyjaznym dla mieszkańców. Nadrzeczne tereny zieleni powinny współgrać z otoczeniem nowoprojektowanej zabudowy poprzez przenikanie natury między nimi. Powstające osiedle jest połączeniem terenów nadrzecznych z ogrodami działkowymi, znajdującymi się po przeciwnej stronie ulicy Długiej, czyli dwoma obszarami o bardzo wysokim wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej. Chcąc zachować zielony charakter miejsca określono wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej maksymalny do osiągnięcia wśród zabudowy mieszkaniowej, uwzględniając powierzchnię przeznaczoną pod infrastrukturę komunikacyjną.

Dotyczy pkt 1 lit. b, pkt 2 lit. d, pkt 6 lit. d, k:

Wskaźnik liczby stanowisk postojowych jest określany dla kategorii przeznaczenia terenu, integralnie dla całego obszaru planu. Szczegółowe analizy komunikacyjne, uwzględniające dostępność powiązań pieszych, rowerowych, komunikacji zbiorowej oraz powiązań dróg kołowych, wykazały potrzebę zastosowania wskaźnika na poziomie 0,7 stanowiska postojowego na 1 mieszkanie. Podobnie wygląda aspekt usytuowania wymaganych stanowisk postojowych w podziemnych obiektach do parkowania w 80%. Zapis ten obowiązuje we wszystkich terenach mieszkaniowych 1MW-U, 2MW-U, 3MW-U, więc wprowadzanie wyjątku dla jednego z terenów jest nieuzasadnione. Biorąc pod uwagę estetyczne i funkcjonalne zaprojektowanie przestrzeni wokół budynków z zielenią oraz strefami komunikacyjnymi, wyklucza umieszczenie większej liczby stanowisk postojowych na terenie.

Dotyczy pkt 1 lit. c, d, pkt 6 lit. c, f:

W celu określenia maksymalnej wysokości zabudowy przeanalizowana została zabudowa powstała na podstawie pozwolenia na budowę, która sąsiaduje z przedmiotową działką. Niemalże cały obszar planu został zaprojektowany na podstawie wygranej pracy konkursowej na koncepcję architektoniczno-urbanistyczną budynków wielorodzinnych przy ul. Gnieźnieńskiej we Wrocławiu z 2017 r. W celu zachowania spójności kompozycji, podział budynku na zróżnicowane wysokości poprzez ustalenie wydzielen wewnątrznych jest zasadne.

Dotyczy pkt 1 lit. e, pkt 1 lit. h tiret 1, pkt 6 lit. g, h:

Powierzchnia zabudowy, jak i wskaźnik intensywności zabudowy zostały dostosowane do innych obowiązujących parametrów, takich jak np. linie zabudowy, które ograniczają powierzchnię, na której można usytuować budynek. Zwiększenie powierzchni zabudowy oraz wskaźnika intensywności zabudowy byłoby bezzasadne ze względu na brak możliwości skorzystania z większego parametru. Obecny wskaźnik intensywności umożliwia budowę 3 kondygnacji podziemnych mieszczących się w granicach linii zabudowy.

Dotyczy pkt 1 lit. f, l, pkt 6 lit. m:

Z uwagi na odległość terenu kolejowego i kameralny charakter osiedla, chcąc zapewnić komfort jego mieszkańcom zdecydowano o strefowaniu przestrzeni, w związku z czym zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna została oddalona od uciążliwości hałasowej spowodowanej przez tabor kolejowy. Atrakcyjność terenu ze względu na położenie nie jest większa niż terenu 3MW-U, czy fragmentu przy rzece na terenie 2MW-U. Po przeciwnej stronie linii kolejowej jest w opracowaniu miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Kazimierza Michalczyka i Portowej we Wrocławiu, gdzie planowana jest zabudowa przemysłowa i usługowa, które przysłonią widok w stronę miasta z budynku usytuowanego na terenie 5U. W związku z brakiem zmiany przeznaczenia, również bezzasadne jest wprowadzenie zmiany dotyczącej warunków akustycznych.

Dotyczy pkt 1 lit. i, pkt 6 lit. j:

Strefa zieleni została określona w celu wskazania obszaru, który powinien być w największym stopniu pokryty powierzchnią biologicznie czynną. Dopuszczenie możliwości poruszania się pojazdów w wyznaczonej strefie powinno być ograniczone w największym możliwym stopniu, a możliwość parkowania pojazdów działa wbrew zamierzeniom i prowadzi do wzmożonego ruchu w tych strefach.

Dotyczy pkt 1 lit. j:

Zgodnie z definicją nieprzekraczalnej linii zabudowy „linia ta nie dotyczy [...] wykuszy” w związku z czym nie ma potrzeby dopuszczania dodatkowo możliwości sytuowania nawisów. Natomiast przesunięcie linii zabudowy w stronę rzeki nie jest możliwe ze względu na styk usytuowania granicy obszaru położonego w odległości 50 m od stopy wału, w którym zgodnie z wytycznymi Wód Polskich jest zakaz sytuowania budynków.

Dotyczy pkt 2 lit. b, c:

Z uwagi na koncepcję projektową i intencję występowania wód powierzchniowych na całej długości osiedla, od placu aż do rzeki, jedyną możliwością zapisania tego wymogu jest wartość wyrażona w metrach. Wydzielenia wewnętrzne wskazują miejsca, w których umożliwia się przeprawę pojazdów przez ciąg wód powierzchniowych. Likwidacja tego zapisu uniemożliwiłaby dostęp ruchu kołowego wschodniej części osiedla.

Dotyczy pkt 3, pkt 4 i pkt 5:

Wyrażenie opinii w zakresie prowadzonej procedury sporządzania przedmiotowego planu nie zostały określone jednoznacznie propozycje zmian ustaleń w projekcie planu, co sprawia brak możliwości merytorycznego odniesienia się.

Dotyczy pkt 6 lit. b:

W związku z koniecznością usytuowania odpowiedniej ilości stanowisk postojowych oraz spełnienia innych parametrów, takich jak np. procent powierzchni terenu biologicznie czynnego niemożliwym jest zmniejszenie powierzchni któregośkolwiek ze wskazanych terenów, ponieważ spełnienie warunków nie będzie możliwe.

Dotyczy pkt 6 lit. e:

Zgodnie z paragrafem 4 ust. 3 projektu Uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Długiej i Gnieźnieńskiej we Wrocławiu „na każdym terenie dopuszcza się zieleń [...]”. Taki zapis powoduje brak ograniczenia w sytuowaniu zieleni na każdym terenie objętym planem.

Dotyczy pkt 6 lit. l:

Podczas procedury sporządzania projektu planu szczegółowo przeanalizowano różne warianty pakietów przeznaczeń na przedmiotowym terenie. Uznano, że w związku ze znacznym stopniem zainwestowania całego obszaru planu oraz na podstawie przeprowadzonych analiz przestrzennych, a także inwentaryzacji urbanistycznej proponowane przeznaczenia nie są adekwatne do rangi tego miejsca.

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 ekonomiczne przestrzeni, prawo własności, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, także wnioski wynikające z analiz: ekonomicznej, środowiskowej i społecznej.

Ustalenia planu w znacznym stopniu zaspokajają potrzeby ludności oraz potrzeby interesu publicznego zgodnie z wnioskami zawartymi w analizie 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 roku (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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185 i 2747), przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Plan miejscowy nie zawiera danych prawnie chronionych.