

Uzasadnienie

do uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Hugona Kołłątaja i Tadeusza Rejtana we Wrocławiu

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr XXXVII/805/17 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 23 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Hugona Kołłątaja i Tadeusza Rejtana we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2017 r. poz. 89).

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia, przyjętym uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 roku (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 5), określającym politykę przestrzenną miasta, zwanym dalej Studium, obszar objęty planem znajduje się w jednostce urbanistycznej A8 – Przedmieście Świdnickie i Oławskie, w ramach obszaru przeznaczeń MU – obszary mieszkaniowo-usługowe o śródmiejskim stylu zamieszkiwania.

W granicach planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Przedmieścia Świdnickiego we Wrocławiu przyjętego uchwałą Nr XVII/529/00 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 20 stycznia 2000 r.

Przed podjęciem uchwały inicjującej sporządzenie planu miejscowego została opracowana analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidzianych rozwiązań z ustaleniami Studium.

Celem przystąpienia do sporządzenia planu było zaktualizowanie ustaleń dla fragmentu obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i dostosowanie ich do nowych wymogów prawnych oraz zakresu planu miejscowego.

Obszar objęty planem, zajmujący powierzchnię ok. 6 ha, położony jest w centralnej części Wrocławia w obrębie geodezyjnym Stare Miasto. Obszar opracowania zawarty jest między ulicami: gen. Tadeusza Kościuszki, Gwarną, marszałka Józefa Piłsudskiego i Stawową. Od południa graniczy z terenem Dworca Głównego PKP. Plan obejmuje trzy zainwestowane kwartały zabudowy rozdzielone ulicami Hugona Kołłątaja i Tadeusza Rejtana.

Strukturę przestrzenną stanowi fragment zwartej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usługowej. Teren przystąpienia jest zróżnicowany pod względem struktury własności i obejmuje w większości własność Gminy Wrocław bez wieczystego użytkowania – w trwałym zarządzie.

W planie zachowany zostaje historyczny układ urbanistyczny wraz z zabytkową zabudową. W trakcie prac projektowych zwrócono szczególną uwagę na uzupełnienie przestrzeni o zieleni mającą poprawić jakość życia mieszkańców, jak również podnieść walory wizualne obszaru opracowania. W procesie projektowym nie mniej ważną rolę stanowiło wykształcenie przestrzeni publicznej we wnętrzach kwartałów zabudowy oraz zapewnienie między nimi ciągłości powiązań pieszych.

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

Przedmiotowy obszar charakteryzuje się korzystną dostępnością komunikacyjną dla wszystkich uczestników ruchu, zarówno użytkowników komunikacji zbiorowej, jak również indywidualnej. W ramach transportu publicznego obszar obsługiwany jest przez liczne linie tramwajowe (2, 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 17, 23, 33) oraz linie autobusowe głównie nocne (110, 206, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 251, 253, 255, 257, 259). W bezpośrednim otoczeniu znajdują się również przystanki obsługujące większą liczbę linii autobusowych dziennych (K, N, A, 106, 114, 120, 145, 146, 148, 602). Obszar planu ma zapewnione powiązania piesze z resztą dzielnicy zarówno w ciągach ulic, jak i poprzez ciągi piesze prowadzone przez kwartały zabudowy.

Ustalenia planu w znacznym stopniu zaspakajają potrzeby ludności oraz potrzeby interesu publicznego, zgodnie z wnioskami zawartymi w analizie społecznej. Ponadto funkcje w zakresie pakietu usług, które mogą powstać na obszarze opracowania, będą służyć zaspokajaniu potrzeb okolicznych mieszkańców.

Obszar planu został podzielony na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług (1MW-U, 2MW-U, 3MW-U), tereny usług (1U, 2U, 3U, 4U), tereny ulic zbiorczych (1KDZ, 2KDZ) oraz tereny ulic dojazdowych (1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD). Tereny przeznaczone pod zabudowę kształtowane są w sposób zapewniający ochronę staromiejskiego historycznego układu urbanistycznego. Linie zabudowy wyznaczone zostały w głównej mierze po obrysach istniejącej zabudowy oraz w niewielkim stopniu w sposób zapewniający realizację nowych inwestycji, z poszanowaniem historycznych założeń kształtowania kwartałów zabudowy. Dla nadania szczególnego i reprezentacyjnego charakteru obszarowi objętemu planem, zapisy ustalają wyeksponowanie budynków od strony przyległych ulic. Dopuszczone wymiary pionowe zabudowy odpowiadają parametrom istniejących budynków. Na terenach 2U oraz 3U wyznaczone zostały dominanty w postaci dwóch historycznych wież. W celu uzupełnienia przestrzeni o zieleni, w planie w każdym z kwartałów zabudowy wyznaczono strefy zieleni oraz miejsca lokalizacji zielonych dachów i zielonych ścian trwale powiązanych z gruntem lub ogrodów wertykalnych. Pod względem przeznaczeń na tych terenach dopuszczony został szeroki zakres działalności mających na celu zaspokojenie rozmaitych potrzeb mieszkańców, takich jak dostęp do opieki medycznej, opieki nad dzieckiem, rozrywki czy kultury. Na terenie 1MW-U wydzielenie wewnętrzne (G) wyznaczone zostało z zamysłem utworzenia obiektu o charakterze kulturowym, z potencjałem pełnienia roli informacyjnego punktu turystycznego, wynikającym z bliskiego sąsiedztwa Głównego Dworca PKP oraz Dworca Autobusowego. Tereny ulic zbiorczych i dojazdowych wyznaczono według geometrii istniejących ulic. W ustaleniach ich dotyczących znalazły się zapisy takie jak obowiązek realizacji obustronnych chodników, torowiska tramwajowego, trasy rowerowej czy zieleni i szpaleru drzew.

Plan został sporządzony z poszanowaniem własności, w trakcie procesu projektowego wyważono interes publiczny i prywatny.

Cały obszar planu objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej oraz strefą ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych W. Na przedmiotowym obszarze występują budynki i obszary wpisane do rejestru zabytków oraz do gminnej ewidencji zabytków. Plan zlokalizowany jest w granicach: historycznego układu urbanistycznego Starego Miasta wpisanego do rejestru zabytków. Zapisy planu chronią obiekty zabytkowe pod warunkiem nie naruszenia wartości historycznej dopuszczając rozbudowę obiektów o klatkę schodową, taras, urządzenia dla osób ze szczególnymi potrzebami lub dźwig osobowy do obiektu.

Plan nakłada obowiązek zachowania zieleni lub powierzchni biologicznie czynnej na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych. Zwrócono uwagę na uzupełnienie zieleni zarówno w postaci stref zieleni, jak również zielonych ścian i zielonych dachów czy też ogrodów wertykalnych.

W prognozie oddziaływania na środowisko, opracowanej na potrzeby sporządzanego planu, wskazano, że wnioski sformułowane w ekofizjografii pod kątem zagospodarowania przestrzennego terenu i minimalizacji uciążliwości zostały właściwie uwzględnione w projekcie planu. Stwierdzono również, że plan został sporządzony zgodnie z przepisami ochrony środowiska.

Obszar planu obejmuje fragment zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej o dobrym wyposażeniu w sieci infrastruktury technicznej, zapewniającej odpowiednią ilość i jakość wody, odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych, a także zasilanie w energię elektryczną i gaz. Istniejący system dostawy wody i odbioru ścieków jest wystarczający i uwzględnia potrzebę odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności. Ustalenia planu zawarte w §14 uchwały określają zasady rozwoju systemów infrastruktury technicznej dopuszczając odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych wyłącznie siecią kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej, zapewniając jednocześnie ochronę wód i gruntu przed skażeniem. W planie uwzględnione zostały potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci telekomunikacyjnych i szerokopasmowych poprzez dopuszczenie na całym jego obszarze lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym. W uchwale wprowadzono także zapis o obowiązku stosowania rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części 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, a do sieci kanalizacji ogólnospławnej dopuszczono wyłącznie odprowadzenie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie nie jest możliwe.

Zapisy planu dopuszczają zaopatrzenie w ciepło wyłącznie z sieci ciepłowniczej lub innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Na obszarze planu nie występują obiekty lub obszary podlegające ochronie w rozumieniu Ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. (Dz. U. z 2022 r. poz. 916, 1726, 2375 i 2185) oraz Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (z 2022 r. poz. 2409). Obszar planu 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. Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określa §13 uchwały.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, przedstawiony jest w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby planu miejscowego. Przedmiotowy plan w pełni uwzględnia walory ekonomiczne nieruchomości i uwarunkowania miejsca, w którym się znajduje, poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni.

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 oraz na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia oraz obwieszczenia na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego Wrocławia, o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zbieraniu wniosków do planu w terminie od dnia 19 września 2017 r. do dnia 11 października 2017 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 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 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 planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 11 kwietnia 2023 r. do 2 maja 2023 r., dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 19 kwietnia 2023 r. oraz zbieraniu uwag do projektu planu do dnia 16 maja 2023 r.
- umieszczenie elektronicznej wersji zarządzenia Prezydenta Wrocławia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Hugona Kołłątaja i Tadeusza Rejtana we Wrocławiu złożono 4 wnioski dotyczące między innymi: funkcji budynków, zapisów odnoszących się do brył budynków, wskaźników zabudowy, potraktowania zabudowy jako „śródmiejskiej uzupełniającej”. Wnioski zostały rozpatrzone przez Prezydenta Wrocławia Zarządzeniem nr 1668/19 z dnia 6 września 2019 r.

W oparciu o Postanowienie nr 701/2022 Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 12 grudnia 2022 r. w projekcie planu poprawiono zgodnie z wytycznymi zapisy projektu planu i przedłożono projekt do ponownego uzgodnienia. Korekty ustaleń dotyczyły doprecyzowania obowiązku realizacji obudowy estetycznej urządzeń technicznych w korelacji z proponowanym wymiarem pionowym budynków i budowli przykrytych dachem, zarówno w przypadku obiektów chronionych, jak i bez ochrony. Ponadto ustosunkowano się do zapisów związanych z określeniem obowiązku realizacji zielonych ścian na obiektach chronionych, a także wyjaśniono sposób kształtowania linii zabudowy w obrębie obiektów chronionych, do których Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków miał zastrzeżenia.

Do projektu planu wniesiono 2 uwagi złożone przez 2 firmy. Uwagi zostały rozpatrzone przez Prezydenta Wrocławia Zarządzeniem nr 10472/23 z dnia 1 czerwca 2023 r. Nie uwzględniono uwag wniesionych przez:

1) Apsys Stawowa Sp. z o.o. pismem w dniu 15.05.2023 r. dla:

a) terenu 1MW-U, w sprawie:

- zmiany zapisu §17 ust. 3 pkt 12 poprzez zastąpienie obowiązku zielonej ściany lub ogrodu wertykalnego na co najmniej 75% powierzchni tej ściany wyłącznie dopuszczeniem zielnej ściany lub ogrodu wertykalnego do 25% powierzchni tej ściany,
- zmiany zapisu §17 ust. 3 pkt 14 poprzez wprowadzenie nowego brzmienia pomiędzy ulicą Stawową i terenem 3KDD należy zapewnić ciąg pieszy dla mieszkańców budynków kwartału z dopuszczeniem komunikacji w poziomie parterów budynków,
- zmiany zapisu §17 ust. 3 pkt 11 poprzez zastąpienie obowiązku zielonego dachu na co najmniej 50% powierzchni dachów wyłącznie dopuszczeniem zielonego dachu na 50% powierzchni dachów,
- zmiany zapisu §17 ust. 3 pkt 4 poprzez zwiększenie wymiaru pionowego budynku lub budowli przekrytej dachem w wydzieleniu wewnętrznym (B) z 21 m na 22,5 m,

b) całego obszaru objętego planem, w sprawie:

- zmiany zapisu §8 pkt 6 lit. c poprzez dodanie słów „również, gdy stoją w sprzeczności z zapisami planu”,
- uporządkowania zapisów w kartach Gminnej Ewidencji Zabytków;

2) Rafin Sp. z o.o. pismem w dniu 16.05.2023 r. dla całego obszaru objętego planem, w sprawie:

- a) zmiany zapisu §6 pkt 7 poprzez wprowadzenie ograniczenia stosowania obudów tylko w miejscach uzasadnionych;
- b) zmiany zapisu §22 ust. 2 pkt 2 poprzez wykreślenie fragmentu dotyczącego najwyższego punktu obudowy estetycznej i pozostawienie wymiaru pionowego budynku lub budowli przekrytej dachem, jako mierzonego od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu.

Nieuwzględnienie uwag wynika z niżej wymienionych powodów.

Dotyczy pkt 1 lit. a tiret pierwsze i trzecie:

Ze względu na intensywność zabudowy obszaru objętego projektem planu, możliwości wprowadzenia obszarów zieleni na gruncie są mocno ograniczone. W celu polepszenia jakości życia mieszkańców oraz wychodząc naprzeciw zmianom klimatycznym w projekcie wprowadzono obowiązek sytuowania zieleni wertykalnej w postaci zielonych ścian i ogrodów wertykalnych oraz nałożono obowiązek wykorzystania części dachów nowopowstających budynków w celu utworzenia zielonych dachów. Poprzez utworzenie nawierzchni zapewniających naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych, działania te realizują politykę podyktowaną przez Zarządzenie nr 1158/19 Prezydenta Wrocławia z dnia 17 czerwca 2019 r. w sprawie gospodarowania wodami opadowymi we Wrocławiu. Należy nadmienić, że projekt planu przewiduje obowiązek zielonych ścian lub ogrodów wertykalnych w szczególnych przypadkach ścian o dużej powierzchni, bez otworów okiennych, które na obecną chwilę zaburzają pozytywny odbiór przestrzeni.

Dotyczy pkt 1 lit. a tiret drugie:

Wskazany w projekcie planu miejscowego korytarz usytuowania ciągu pieszego na terenie 1MW-U ma na celu zapewnienie powiązania między ulicami Stawową i Kołłątają, które ma duże znaczenie ze względu na intensywność zabudowy oraz chęć zapewnienia powiązań pieszych nie tylko w ciągach dość hałaśliwych śródmiejskich ulic. Ożywienie wnętrza kwartałów i umożliwienie przenikalności tych przestrzeni samo w sobie stanowi sposób jej nadzorowania oraz definiuje sposób ogólnodostępnego poruszania się po zwartej tkance śródmieścia. Ma to szczególne znaczenie, kiedy w sąsiedztwie znajdują się takie obiekty, jak Główny Dworzec Kolejowy czy też Dworzec Autobusowy miasta. Warto nadmienić, że intencją zapisu jest zapewnienie kontynuacji otwartych traktów pieszych, które wpisują się w półpubliczny charakter wnętrza kwartałów ścisłego centrum Wrocławia.

Dotyczy pkt 1 lit. a tiret czwarte, lit. b, pkt 2:

W odpowiedzi na prośbę o uzgodnienie projektu planu otrzymano postanowienie Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nr 701/2022 z dnia 12 grudnia 2022 r., w którym zostały

nałożone obowiązki takie jak uwzględnienie obudowy estetycznej, o której mowa w §6 pkt 7, w parametrze maksymalnego dopuszczalnego wymiaru pionowego budynku lub budowli. Pismo odnosiło się również do konieczności zamieszczenia zapisu dotyczącego dopuszczenia nadbudowy budynków wyłącznie w ramach działań odtworzeniowych, na podstawie materiałów historycznych. Ponadto Konserwator Zabytków zobligował do wprowadzenia parametrów odpowiadających aktualnej wysokości budynków, w przypadku których podjęta była próba podwyższenia zabudowy w ramach innych procedur administracyjnych. Nie umieszczenie zagadnień zawartych w piśmie otrzymanym od Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków skutkowałoby brakiem uzgodnienia, a w konsekwencji niemożnością kontynuowania procedury formalno-prawnej dla przedmiotowego projektu planu. Co więcej uporządkowanie zapisów w kartach Gminnej Ewidencji Zabytków nie stanowi materii planu, więc nie podlegają one modyfikacji przy sporządzaniu projektu planu miejscowego. Dodatkowo w związku z coraz bardziej rozbudowaną inżynierią funkcjonowania obiektów budowlanych, na dachach budynków sytuowane są urządzenia techniczne mogące znacznie szpecić odbiór wizualny zabudowy. Aby ukryć piętra techniczne obiektów, w projektach planów miejscowych we Wrocławiu powszechnie stosowane są zapisy odnoszące się do obudowy estetycznej urządzeń budowlanych, technicznych i instalacji zamontowanych na dachach. Obowiązek obudowy w zależności od uwarunkowań otoczenia stosuje się odpowiednio ze wszystkich stron dachu, w tym również z góry. Przez wzgląd na historyczne bryły budynków, dla obiektów chronionych ujętych w gminnej ewidencji zabytków zastosowano szczególne ustalenia mówiące o zakazie montowania urządzeń technicznych na elewacjach i dachach tych budynków, w konsekwencji czego nie są one objęte obowiązkiem realizacji obudowy estetycznej. W przypadku obszaru objętego projektem planu, ze względu na jego lokalizację w ścisłym centrum i intensywność zabudowy, istnieje szczególna potrzeba zastosowania tego typu zapisów dla obiektów nie objętych ochroną w celu zachowania wartości historycznej przedmiotowej przestrzeni oraz niezaburzenia ładu przestrzennego. Wobec powyższego nie uwzględnia się uwag dotyczących zmian zapisów odnoszących się do: wymiaru pionowego budynku lub budowli, obudowy estetycznej, działań odtworzeniowych na podstawie materiałów historycznych, oraz uporządkowania zapisów w kartach Gminnej Ewidencji Zabytków.

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.

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. w sprawie (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 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 roku (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 5).

Plan miejscowy jest sporządzany 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 2023 poz. 977), przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Plan miejscowy nie zawiera danych prawnie chronionych.