

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w rejonie ulic Romana Dmowskiego, Władysława Jagiełły i Mostowej we Wrocławiu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr XV/437/19 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 21 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Romana Dmowskiego, Władysława Jagiełły i Mostowej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2019 r. poz. 419).

Obszar objęty projektem planu położony jest w północnej części Wrocławia na Kępie Mieszczańskiej, w obrębie geodezyjnym Plac Grunwaldzki. Opracowanie obejmuje obszar o powierzchni ok. 12 ha. Obejmuje nieruchomości ograniczone ulicami Romana Dmowskiego, Władysława Jagiełły i Mostową, a od południa granicę obszaru objętego planem wyznacza brzeg rzeki Odry.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia, przyjętym uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 r. (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 5), obszar planu położony jest w jednostce urbanistycznej A3 – Kępa Mieszczańska w ramach obszaru przeznaczeń MU – obszary mieszkaniowo – usługowe i Z1 – zieleń dominująca.

Teren w znacznej części jest zainwestowany, ale wymaga uporządkowania i spójnego kształtowania w związku ze wzmoczoną aktywnością inwestycyjną na całej Kępie Mieszczańskiej. Podczas projektowania planu ważnym aspektem była poprawa rozwiązań w zakresie rozwoju zabudowy i zagospodarowania w myśl budowania ładu przestrzennego i podnoszenia atrakcyjności całego terenu. W obszarze opracowania znajdują się w przeważającej części budynki, które obecnie mają funkcję usługową i produkcyjną oraz kilka kamienic mieszkalnych przy ulicy Księcia Witolda.

Na obszarze objętym planem obowiązuje w przeważającej części miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Kępa Mieszczańska we Wrocławiu – część A, przyjęty uchwałą nr IX/180/03 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 15 maja 2003 r. oraz na fragmencie wzdłuż ul. Władysława Jagiełły obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Kępa Mieszczańska we Wrocławiu, przyjęty uchwałą nr XXVIII/979/08 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 grudnia 2008 r.

Celem planu jest wprowadzenie regulacji dotyczących ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zaktualizowanie ustaleń obowiązujących planów do nowych wymogów prawnych i zakresu planu miejscowego. Istotną kwestią jest również wykreowanie czytelnego układu urbanistycznego o wiodącej funkcji mieszkaniowo-usługowej. Przyjęto rozwiązania uwzględniające wszelkie wymagania planowania przestrzennego, w tym ładu przestrzennego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ochrony zdrowia, walory architektoniczne, prawo własności, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury, a także wynikające z przeprowadzonych analiz aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Jest to obszar o częściowo wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Przy ulicy Księcia Witolda występuje zarówno zabudowa wielorodzinna, usługowa jak i produkcyjna. Na uwagę zwraca Centrum Sztuki Piekarnia, w którym funkcja kulturalna przeplata się z mieszkaniową i usługową, jednocześnie wskazując na wielofunkcyjny potencjał miejsca. Istotną kwestią było opracowanie zasad zagospodarowania na terenie przy skrzyżowaniu ulicy Romana Dmowskiego i ulicy Władysława Jagiełły. Na zaproponowane zapisy oraz poprowadzenie linii zabudowy wpłynęła przede wszystkim ekspozycja terenu oraz jego centralne położenie. Brak dostępności pieszej można natomiast wskazać przy północnym brzegu Odry, gdzie brakuje bulwaru spacerowego.

Obszar charakteryzuje się bardzo dobrą dostępnością samochodową, pieszą, rowerową, jak również komunikacją zbiorową. Przystanki komunikacji zbiorowej w granicach projektu planu zlokalizowane są w ulicach Romana Dmowskiego, Władysława Jagiełły i Mostowej. W trakcie trwania procedury planu teren został wyposażony w linię tramwajową przez ulicę Romana Dmowskiego, most

Dmowskiego do ulicy Długiej. W związku z powyższym zaprojektowano powiązania między terenami mieszkaniowo-usługowymi w celu wygodnego dojścia do przystanków. Brak dostępności pieszej można natomiast wskazać przy północnym brzegu Odry. Teren jest zamknięty, niedostępny dla mieszkańców, co istotnie wpływa na ograniczenie tak atrakcyjnego obszaru, który charakteryzuje się dużym potencjałem inwestycyjnym, zarówno ze względu na bardzo dobrą dostępność komunikacyjną jak i na rozwijający się rynek nieruchomości w sąsiedztwie granic przystąpienia do opracowywanego planu. Istotną kwestią była zatem kreacja powiązań i relacji nabrzeża rzeki Odry z innymi ciągami komunikacyjnymi celem stworzenia ciągłości funkcjonalno-przestrzennych oraz atrakcyjnych przestrzeni ogólnodostępnych w powiązaniu z otoczeniem.

Po przeanalizowaniu wariantowych rozwiązań przeznaczono większość terenów na cele mieszkaniowe i usługi, z czego w większości zapisy planu uniemożliwiają stworzenie lokali mieszkaniowych na pierwszej kondygnacji w celu wzbogacenia Kępy Mieszczańskiej w usługi komercyjne jak i publiczne. Zabieg ten ma na celu wykorzystanie potencjału miejsca oraz nadanie mu śródmiejskiego stylu zabudowy, w którym usługi dopełniają funkcję mieszkaniową. Założenie takie jest też zgodne z ideą kształtowania osiedli kompletnych, wyposażonych w funkcje podnoszące komfort życia i zapewniające wysoki standard zamieszkiwania i spędzania czasu wolnego. Wyjątek stanowi teren 5U-MW oraz wydzielania wewnętrzne „B” i „D” na terenie 3U-MW, w obrębie których usankcjonowano istniejącą produkcję i tym samym uwzględniono w części wniosek złożony przez Wrocławskie Zakłady Zielarskie „Herbapol” S.A. Wysokość dla zabudowy usługowo - mieszkaniowej ustalono różną na poszczególnych terenach w zależności od specyfiki miejsca i przyjętych przeznaczeń: od 5 m do 28 m. Najniższa zabudowa planowana jest od strony rzeki Odry na terenie bulwaru 1KB w związku z kształtowaniem widoku na historyczne budynki. Celem wyznaczenia na terenie bulwaru nieprzekraczalnej linii zabudowy jest potrzeba kreacji drobnych miejsc usługowych, które będą podnosić atrakcyjność tej przestrzeni i przyciągać użytkowników, a tym samym będą aktywizować ten obecnie prawie nieużytkowany teren. Ze względu na chęć ekspozycji nowego obiektu przy głównym skrzyżowaniu na Kępie Mieszczańskiej czyli u zbiegu ulicy Romana Dmowskiego z ulicą Władysława Jagiełły, ustalono w obszarze dominanty na terenie 6U-MW maksymalną wysokość na 28 m. Zapisy dla tego terenu stwarzają potencjał wykreowania charakterystycznego, wielkomiejskiego obiektu i jednocześnie regulują istotne powiązania pomiędzy południową a północną częścią wyspy. Kształtowanie dominanty w tym miejscu jest uzasadnione ze względu na kompozycję projektowanego założenia i dobrą ekspozycję wzmocnionego narożnika z różnych stron obszaru objętego planem oraz z miejsc poza granicami opracowania planu. Wartościowe widoki zostały wzmocnione ochroną wyznaczonych w planie osi widokowych i widoków urbanistycznych.

Wykreowano nowy system powiązań pieszych i rowerowych z sąsiednimi terenami zieleni wzdłuż rzeki Odry. Szczególną uwagę zwrócono na pionowe powiązania, które uznano za charakterystyczne dla obszaru i warte podkreślenia. Ze względu na planowane połączenie tramwajowe, podczas projektowania ważne było stworzenie czytelnych powiązań z nową i historyczną zabudową oraz odsłonięcie przejść kierujących do bulwaru nad rzeką Odrą.

Obszar objęty opracowaniem to przede wszystkim nieruchomości we własności Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym. W jego granicach znajduje się także kilka działek Gminy Miejskiej Wrocław oraz prywatnych. W trakcie procedury sporządzania planu szczegółowo analizowano i wazono interes publiczny oraz prywatny. Przedmiotowy projekt planu w pełni uwzględnia walory ekonomiczne miejsca, w którym się znajduje, poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni. Ze względu na dużą aktywność inwestorów w tym rejonie konieczne jest wskazanie kierunku kształtowania ładu przestrzennego i powstrzymanie swobodnego kształtowania zabudowy. Nowe regulacje umożliwią rozwój inwestycyjny w pożądanym na tym terenie kierunku, zgodnie z aktualnymi trendami i potrzebami społecznymi, a także w duchu zrównoważonego rozwoju miasta.

Plan nakłada obowiązek utworzenia powierzchni biologicznie czynnej oraz zieleni na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych oraz określa procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego. Dużą wagę przywiązano do zachowania istniejącego drzewostanu, który w zdecydowanej większości udało się wpisać w szczegółowe założenia przestrzenne np. poprzez wpisanie drzew do zachowania oraz wyznaczeniem szpalerów drzew. W celu wzbogacenia w zieleni omawianego obszaru, wyznaczono nowe szpalery drzew na terenach: 1KB, 1KDZ, 2U-MW, 4U-MW i 1KDL. Zapisy planu pozwolą na uzupełnienie terenami zieleni struktury obszarów mieszkaniowo-usługowych

oraz produkcji. Tereny zieleni także pozytywnie wpłyną na kształtowanie warunków klimatu lokalnego i będą redukować zanieczyszczenia środowiska.

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 2023 poz. 1336 z późn. zm.) i Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz. U. z 2022 poz. 2409 z późn. zm.). Przedmiotowy obszar nie wymaga więc zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Na obszarze objętym planem występuje obszar szczególnego zagrożenia powodzią.

Obszar objęty opracowaniem planu jest dostatecznie wyposażony w infrastrukturę techniczną: gazową, wodociągową i kanalizacyjną oraz energetyczną. Ustalenia planu uwzględniają potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci telekomunikacyjnych i szerokopasmowych poprzez dopuszczenie na całym obszarze planu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Jednocześnie plan uwzględnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody. Zapisy stosowane w planie pozwalają na realizację systemów infrastruktury technicznej, przy poszanowaniu zasad ochrony środowiska wynikających z przepisów odrębnych. 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, rozsącanie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej wraz ze spowolnieniem ich odpływu do odbiornika, z zastrzeżeniem, że do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się wyłącznie odprowadzenie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie, o którym wyżej mowa, nie było możliwe. Zaopatrzenie w ciepło dopuszcza się wyłącznie z sieci ciepłowniczej lub innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi. W planie wprowadzono także ustalenia dotyczące urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii.

Regulacje projektu planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. W §7 uchwały zakwalifikowano poszczególne tereny ze względu na dopuszczalny poziom hałasu, a potrzeby osób niepełnosprawnych w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określono w §16 uchwały.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet Gminy, przedstawiony jest w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W wyniku realizacji ustaleń zawartych w planie nastąpi rozwój terenów usługowych i mieszkaniowych. Dla zachowania spójności terenu z terenami sąsiednimi zostały wskazane do wpisania jako cel publiczny tereny wymienione w planie w tym, tereny: 1KDZ, 2KDZ, 1KDL, 1KDPR, 2KDPR, 1KB, 2KB, 1WS oraz 1Z. Do wpływów do budżetu Gminy znajdują się przychody z tytułu opłaty planistycznej, a w miarę realizacji zabudowy także przychody z tytułu podatków od nieruchomości oraz ze sprzedaży lub zagospodarowanie gruntów należących do Gminy Wrocław.

Udział społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym również jawność i przejrzystość procedury planistycznej został zapewniony na dotychczasowych etapach, również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez umieszczenie w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zbieraniu wniosków do planu w terminie od dnia 7 lutego 2020 r. do dnia 28 lutego 2020 r. W wyznaczonym terminie wpłynęły dwa wnioski, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem nr 3346/20 Prezydenta Wrocławia z dnia 2 lipca 2020 r. Jeden z nich został uwzględniony w całości z zastrzeżeniem wprowadzenia ograniczeń – w zakresie przeznaczenia terenu dla produkcji, drugi wniosek został w całości nieuwzględniony i dotyczył zmiany wskaźników względem obowiązującego planu oraz pozostawienia bez zmian rysunku dla terenu w obowiązującym planie oznaczonego symbolem C15UK, UT, ZP.

Od etapu opiniowania i uzgadniania, zapewniono możliwość dostępu do informacji publicznej o projekcie planu w formie papierowej, ustnej, pisemnej lub elektronicznej. Projekt został przekazany organom właściwym do opiniowania oraz uzgadniania. Na etapie opiniowania Regionalny Dyrektor

Ochrony Środowiska we Wrocławiu wniósł o uzupełnienie dokumentacji projektu planu w związku z rejestrem historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi prowadzonego przez Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska. Dodatkowo na etapie uzgodnień wpłynęło negatywne postanowienie od Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz od Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta, które wymagały wprowadzenia korekt w projekcie planu i spowodowały konieczność ponownienia uzgodnień w niezbędnym zakresie. W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu i w wyznaczonym terminie od 16 maja 2023 r. do 21 czerwca 2023 r. do projektu wniesiono jedną uwagę, które została rozpatrzona Zarządzeniem Prezydenta Wrocławia Nr 10844/23 z dnia 11 lipca 2023 r. Korekta w zapisach planu uwzględniła wnoszony postulat o dopisanie wydzielenia wewnętrznego „D” na terenie 3U-MW, jako obszaru na którym dopuszcza się funkcję produkcyjną. Ponownie z wprowadzoną korektą plan został wyłożony i w terminie wyznaczonym w ogłoszeniu, tj. od dnia 25 lipca 2023 r. do dnia 31 sierpnia 2023 r. nie została wniesiona żadna uwaga.

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

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

Plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Wrocławia przyjętego Uchwałą Nr L/1177/18 z dnia 11 stycznia 2018 roku (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 5).

Plan jest zgodny z wynikami analizy zatwierdzonej Uchwałą Nr LV/1290/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 26 kwietnia 2018 r. w sprawie aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Wrocławia oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 126).

Plan sporządzono zgodnie z wymaganą procedurą formalno-prawną, określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych i może być przedmiotem dalszego procedowania.

Projekt nie zawiera danych prawnie chronionych.