

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w rejonie ulic Nabycińskiej, Marchijskiej i Braniborskiej we Wrocławiu

Projekt miejscowego planu został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr XLII/1100/21 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 8 lipca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Nabycińskiej, Marchijskiej i Braniborskiej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy RMW z 2021 poz. 278).

Obszar objęty planem położony jest w centralnej części Wrocławia, w obrębie geodezyjnym Stare Miasto, w sąsiedztwie Dworca Świebodzkiego i zajmuje powierzchnię 2,8 ha.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia obszar planu położony jest w jednostce urbanistycznej A8 Przedmieście Świdnickie i Oławskie, w obszarze przeznaczeń MU – obszary mieszkaniowo-usługowe, ze średnim stylem zamieszkiwania.

W granicach obszaru objętego planem znajduje się zabytkowy budynek dyrekcji dawnej Kolei Prawego Brzegu Odry, w którym mieści się siedziba Polskiego Związku Głuchych. Zagospodarowanie południowej części planu, leżącej wzdłuż ulicy Marchijskiej, pełni funkcje usługowe jednak charakteryzuje się dużym udziałem terenów nieurządzonych lub zabudową predysponowaną do wymiany. Przy skrzyżowaniu ulic Nabycińskiej i Marchijskiej znajduje się stacja prostownikowa zasilająca trakcję tramwajową, między innymi przebiegającą obok Trasy Autobusowo-Tramwajowej, mającą po zrealizowaniu wszystkich etapów inwestycji komunikować rejon Dworca Świebodzkiego z osiedlem Nowy Dwór.

Na obszarze objętym przystąpieniem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Braniborskiej i Nabycińskiej we Wrocławiu, przyjęty uchwałą nr XXIII/506/16 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 21 kwietnia 2016 roku. Obowiązujący plan wyznaczył tereny w obszarze objętym planem dla realizacji zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej (tereny o symbolach U-MW i U).

Celem planu jest umożliwienie kształtowania nowej relacji pomiędzy funkcjami usługową a mieszkaniową wielorodzinną w pasie wzdłuż ul. Marchijskiej, stanowiącej oś kompozycyjną i komunikacyjną w rejonie Dworca Świebodzkiego. Rozwiązania przyjęte w planie honorują zabytkowy budynek dawnej dyrekcji kolei i nadają mu odpowiednią oprawę, kontekst oraz możliwość odtworzenia zniszczonego w efekcie działań wojennych skrzydła wschodniego. Projekt reguluje sytuację własnościową związaną z realizowaną inwestycją T.A.T. a wzdłuż jej osi na nowo kształtuje zabudowę o charakterze pierzejowym. Uwzględnione zostały wszelkie wymagania dotyczące planowania przestrzennego, w tym dążenia do ładu przestrzennego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ochrony zdrowia, walorów architektonicznych, prawa własności, potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury, a także wynikające z przeprowadzonych analiz aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Obszar wzdłuż osi ul. Marchijskiej przeznaczony został pod intensywną zabudowę śródmiejską, o maksymalnej wysokości 30 m, co odpowiada parametrowi w planie obowiązującym.

Obsługa komunikacyjna terenów inwestycyjnych zaplanowana została zasadniczo z ulic prostopadłych do Braniborskiej i Marchijskiej. Wykreowano połączenia pieszo-rowerowe, z wyszczególnieniem łącznika biegnącego po dawnej bocznicy kolejowej. Cały obszar planu charakteryzuje się bardzo dobrą dostępnością do komunikacji zbiorowej.

Obszar objęty opracowaniem obejmuje zarówno nieruchomości w użytkowaniu wieczystym osób prawnych jak również działki zarządzone ZDiUM, MPK oraz gminne. W trakcie procedury sporządzania

planu szczegółowo analizowano i wyważono interes publiczny i prywatny. Przedmiotowy projekt planu w pełni uwzględnia walory ekonomiczne miejsca, w którym się znajduje, poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni.

Plan nakłada obowiązek utworzenia powierzchni biologicznie czynnej oraz zieleni na powierzchniach niezabudowanych i nietwardzonych oraz określa procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego. Ponadto, wprowadzone zostały liczne strefy zieleni, szpalery drzew a poza nimi także pojedyncze drzewa do ochrony. Działania te pozytywnie wpłyną na kształtowanie lokalnego klimatu, a także przyczynią się do redukcji zanieczyszczenia środowiska oraz regulacji poziomu wód gruntowych i opóźniają spływ wód opadowych.

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. Teren planu nie jest objęty obszarem zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia Q 10%, Q 1% i Q 0,2%.

Część obszaru objętego planem obejmuje strefa ochrony konserwatorskiej. Przedmiotem ochrony w tej strefie jest fragment historycznego układu urbanistycznego Przedmieścia Mikołajskiego oraz budynki dyrekcji Dworca Miejskiego Kolei Prawego Brzegu Odry – Kolei Marchijskiej przy ul. Braniborskiej 2-10 wraz z łącznikiem. W odniesieniu do pierwszego ochrony podlega układ funkcjonalno-przestrzenny i starodrzew zaś dawne budynki kolejowe chronione są w zakresie bryły i gabarytów a także formy dachów, artykulacji, sposobu opracowania, podziałów i detali elewacji oraz kształtu otworów okiennych i drzwiowych.

Obszar objęty opracowaniem planu jest 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, rozsączanie 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.

W odniesieniu do klimatu akustycznego w ramach przeznaczenia obiekty opieki nad dzieckiem oraz edukacja obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych w budynkach przeznaczonych dla stałego pobytu dzieci i młodzieży, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne. Ponadto zostały uwzględnione potrzeby osób niepełnosprawnych w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Regulacje planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy przedstawiony jest w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby planu miejscowego.

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 24 listopada 2021 r. do dnia 15 grudnia 2021 r.
- umieszczenia na stronie BIP Urzędu Miejskiego elektronicznej wersji zarządzenia Prezydenta Wrocławia w sprawie rozpatrzenia wniosków do projektu planu,
- możliwości dostępu do informacji publicznej o planie 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,
- udostępnienie na stronie BIP Urzędu Miejskiego skanów otrzymanych opinii i uzgodnień do projektu planu,
- umieszczenie w dniu 7 sierpnia 2023 r. ogłoszenia w prasie lokalnej i na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz obwieszczeń na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego o wyłożeniu do publicznego wglądu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w dniach od 16 sierpnia 2023 r. do 6 września 2023 r. oraz zbierania uwag do projektu planu w terminie do 20 września 2023r.,

W wyznaczonym terminie wpłynęły dwa wnioski, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem nr 7216/22 Prezydenta Wrocławia z dnia 4 marca 2022 r. Jeden z nich został uwzględniony z zastrzeżeniem wprowadzenia ograniczeń – w zakresie przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową i ustalenia strefy śródmiejskiej, a nieuwzględniony w zakresie wprowadzenia wskaźników parkingowych i modyfikacji linii zabudowy. Drugi wniosek został uwzględniony w zakresie przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową, a także w zakresie przebiegu linii zabudowy, a nieuwzględniony w zakresie wprowadzenia przeznaczenia podstawowego zabudowa wielorodzinną i usługowa dla całego obszaru, parametrów wysokościowych oraz elastycznego przebiegu linii zabudowy.

Projekt został przekazany organom właściwym do opiniowania oraz uzgadniania. Na etapie uzgodnień wpłynęły dwa negatywne postanowienia od Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, które wymagały wprowadzenia korekt w projekcie planu i spowodowały konieczność ponowienia uzgodnień w niezbędnym zakresie.

Projekt planu uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia.

W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu i w wyznaczonym terminie od 16 sierpnia 2023 r. do 20 września 2023 r. nie została wniesiona żadna uwaga.

Biorąc powyższe pod uwagę w przedmiotowym planie przyjęto rozwiązania uwzględniające wymagania planowania i zagospodarowania 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 przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597 i 1688), przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Projekt nie zawiera danych prawnie chronionych.