

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Kanału Miejskiego i ulicy Władysława Reymonta we Wrocławiu

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr XLVII/1249/21 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 23 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Kanału Miejskiego i ulicy Władysława Reymonta we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2021 r. poz. 440).

Zgodnie z obowiązującym *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia* przyjętym uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 r. określającym politykę przestrzenną miasta, obszar opracowania położony jest w jednostce urbanistycznej A5: Kleczków, w ramach obszaru przeznaczeń IS – infrastruktura specjalna. Wyzwaniami dla przedmiotowej jednostki urbanistycznej są między innymi: utrzymanie funkcjonowania portu miejskiego przy jednoczesnym podniesieniu prestiżu tego miejsca, komponowanie czytelnych form przestrzeni publicznych, zwłaszcza na osi ulicy Zegadłowicza, z dobrą dostępnością do nadrzecznych bulwarów Odry, wprowadzenie nowych form zieleni w tym zieleni przyulicznej oraz zagospodarowanie nabrzeży Odry i kanałów spójnie z przebiegiem bulwarów wykorzystujących potencjał Odry.

Na przedmiotowym obszarze nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. 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 zabezpieczenie terenu drogowego, o charakterze łącznika pomiędzy obszarami prawo- i lewobrzeżnymi Odry, zgodnie z przebiegiem projektowanym w obowiązującym *Studium*... oraz wprowadzenie regulacji i ustaleń funkcjonalno-przestrzennych dotyczących zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

Obszar objęty miejscowym planem, zajmujący powierzchnię ok. 0,6 ha, położony jest w centralnej części Wrocławia, w obrębie geodezyjnym Kleczków, nieopodal ulicy Władysława Reymonta oraz przy Kanale Miejskim graniczącym z nim po północnej stronie. Jest to obszar w całości zainwestowany i częściowo zabudowany, w którego granicach znajdują się budynki gospodarcze i składowo – magazynowe. Działki znajdujące się na opracowywanym terenie stanowią własność Skarbu Państwa w wieczystym użytkowaniu. Obszar charakteryzuje się przeciętną dostępnością samochodową, pieszą, rowerową, jak również komunikacją zbiorową. Zarówno przystanki autobusowe jak i tramwajowe znajdują się w niedalekim sąsiedztwie obszaru objętego planem w ulicy Władysława Reymonta.

W planie wyznaczono teren 1KDZ będący fragmentem tzw. Łącznika Portowego, który docelowo ma powiązać ulicę Długą z ulicą Władysława Reymonta po przeciwnej stronie Odry z ominięciem ulic śródmiejskich. Łącznik Portowy został określony w *Studium*... jako element podstawowego układu komunikacyjnego dla Wrocławia. Przewidziano, że teren KDZ zostanie wykorzystany jako droga klasy zbiorczej. Jednym z założeń planu jest odpowiednie ukształtowanie przestrzeni pomiędzy terenem drogowym a rzeką Odrą. W związku z tym na północ od terenu drogowego wyznaczono teren usług i korytarz usytuowania ciągu pieszo-rowerowego [cpr], w którym obowiązuje ciąg pieszo-rowerowy o szerokości co najmniej 4 m. Plan ustala również teren usługowy – 1U zapewniający dostęp do szerokiego wachlarza usług m.in. handlu, gastronomii, rozrywki, biur. Zapisy planu, uwzględniając obowiązującą politykę przestrzenną miasta określoną w *Studium*...

wprowadzają ustalenia umożliwiające rozwój tego terenu, jednocześnie chroniąc go przed niepożądanymi zmianami funkcjonalno-przestrzennymi. Biorąc pod uwagę powyższe, plan uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe. W celu stworzenia harmonijnej kompozycji urbanistycznej wprowadzono linie zabudowy, ustalono parametry wysokości nawiązujące do obiektów sąsiadujących – określono maksymalną wysokość zabudowy (25 m) oraz kąt nachylenia połąci dachowej nie większy niż 12°. Ustalono w projekcie planu wskaźniki wyznaczone w taki sposób, aby możliwe było umiejscowienie zabudowy spełniającej warunki, jakim powinny odpowiadać budynki i ich sytuowanie. Udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej ustalono na 30%, ponadto wyznaczono wartość wskaźnika intensywności zabudowy, co umożliwi wprowadzenie nowej zabudowy, spójnej z otoczeniem, a tym samym zwiększenie atrakcyjności tego terenu. Plan ustala obowiązek urządzenia zieleni na wszystkich powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych oraz określa procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego. Mając na uwadze poprawę warunków mikroklimatu, na powierzchni elewacji wyznaczonej przez nieprzekraczalną linię zabudowy, oznaczoną na rysunku planu symbolem 1, wprowadzono obowiązek zielonej ściany na co najmniej 40% powierzchni elewacji. Powyższe potwierdza, iż w planie uwzględniono również wymagania w zakresie ochrony środowiska.

W granicach planu nie występują obiekty i tereny objęte ochroną zgodnie z *Ustawą o ochronie przyrody* z dnia 16 kwietnia 2004 r. oraz *Ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych* z dnia 3 lutego 1995 r. Przedmiotowy obszar nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. W granicach opracowania planu nie występują obszary chronione w ramach sieci Natura 2000. Plan został sporządzony zgodnie z przepisami ochrony środowiska, a wprowadzane funkcje i możliwe do zrealizowania przeznaczenia terenów są zgodne z istniejącymi uwarunkowaniami ekofizjograficznymi. Plan uwzględnia przepisy w zakresie ochrony przed hałasem, gospodarki odpadami oraz w zakresie gospodarowania wodami. Teren objęty planem w niewielkim fragmencie położony jest w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (zgodnie z dokumentem *Mapy zagrożenia powodziowego*). Jest to obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat). Obszar ten znajduje się poza zasięgiem stref ochronnych ujęć wody pitnej dla Wrocławia i występowaniem głównych zbiorników wód podziemnych.

Plan uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, które określono w §7 uchwały oraz na rysunku planu. W granicach obszaru objętego planem ustalono strefę ochrony konserwatorskiej, której przedmiotem ochrony jest fragment historycznego układu urbanistycznego dzielnicy Kleczków we Wrocławiu, ujętego w gminnej ewidencji zabytków – Zarządzenie nr 12549/14 Prezydenta Wrocławia z dnia 24 listopada 2014 r. w sprawie założenia gminnej ewidencji zabytków Wrocławia. Na całym obszarze objętym planem wskazano również strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM oraz stanowiska archeologiczne, ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków wraz z ich strefami ochrony. Na obszarach ww. stanowisk archeologicznych wraz z ich strefami ochrony wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi, natomiast w strefie ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM ochronie podlegają potencjalne zabytki archeologiczne.

Regulacje planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a potrzeby osób niepełnosprawnych w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określa §11 pkt 1 uchwały. Ponadto w celu zapewnienia poprawnych warunków akustycznych, w obiektach hotelowych ustalono obowiązek stosowania rozwiązań technicznych, które zapewnią w nich właściwe warunki akustyczne.

W trakcie procedury sporządzania planu szczegółowo analizowano i wazono interes publiczny i prywatny. Przedmiotowy plan w pełni uwzględnia walory ekonomiczne nieruchomości i miejsca, w którym się znajduje, poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy przedstawiony jest w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby planu miejscowego. Teren 1KDZ został wyznaczony w planie jako obszar przeznaczony na cele publiczne.

Obszar objęty planem nie jest wyposażony w infrastrukturę techniczną: gazową, wodociągową i kanalizacyjną oraz w energetyczną średniego i niskiego napięcia. Jednak w razie potrzeby, w zależności od zagospodarowania terenu, wymagana byłaby rozbudowa ww. sieci oraz budowa nowych stacji transformatorowych w granicach objętych planem w oparciu o sieci zewnętrzne w stosunku do obszaru planu. 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. Plan uwzględnia 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. Ustalenia planu zawarte w §12 określają zasady dotyczące systemów infrastruktury technicznej, dopuszczając sieci uzbrojenia i ustalając m.in. odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych wyłącznie do kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej, zapewniając jednocześnie ochronę wód i gruntu przed skażeniem zanieczyszczeniami znajdującymi się w przedmiotowych ściekach. Zapisy dotyczące odprowadzania wód opadowych i roztopowych zobowiązują do stosowania rozwiązań polegających na zagospodarowaniu w całości lub w części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsącanie do gruntu lub retencjonowanie. Zaopatrzenie w ciepło dopuszczono wyłącznie z sieci ciepłowniczej lub innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska. Zaopatrzenie w energię elektryczną dopuszczono z sieci elektroenergetycznej oraz z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem, iż urządzenia wytwarzające energię elektryczną z promieniowania słonecznego dopuszcza się wyłącznie na budynkach oraz budowlach przekrytych dachem. Plan uwzględnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Udział społeczeństwa w pracach nad planem, w tym również jawność i przejrzystość procedury planistycznej została zapewniona na każdym jej dotychczasowym etapie, również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez:

- umieszczenie ogłoszenia w prasie lokalnej i na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz obwieszczenia na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zbieraniu wniosków do planu w terminie od dnia 21 stycznia 2022 r. do dnia 14 lutego 2022 r.,
- zbieranie wniosków do projektu planu,
- 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 od etapu opiniowania w formie papierowej, ustnej, pisemnej oraz elektronicznej,
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego wersji elektronicznej projektu planu 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 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 21 sierpnia 2023 r. do 12 września 2023 r., dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu 29 sierpnia 2023 r. oraz zbieraniu uwag do projektu planu do dnia 16 września 2023 r.,
- umieszczenie elektronicznej wersji zarządzenia Prezydenta Wrocławia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia.

Do projektu planu, w trybie *Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, złożono 2 wnioski, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem nr 7219/22 Prezydenta Wrocławia z dnia 7 marca 2022 r.

Projekt planu został zaopiniowany bez uwag przez instytucje i organy właściwe do opiniowania planu. Następnie projekt planu miejscowego uzgodniony został przez właściwe instytucje i organy. Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków pismem nr WZN.5150.136.2022.JS z dnia 22 czerwca 2022 r. wydłużył termin przedstawienia stanowiska konserwatorskiego, następnie Postanowieniem Nr 407/2022 z dnia 13 lipca 2022 r. odmówił uzgodnienia projektu planu. Na ww. Postanowienie Prezydent Wrocławia złożył Zażalenie dnia 25 lipca 2022 r. do rozpatrzenia przez Ministra właściwego ds. Kultury i Dziedzictwa Narodowego. Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków Postanowieniem Nr 448/2022 z dnia 2 sierpnia 2022 r. sprostował omyłkę w ww. Postanowieniu odmawiającym uzgodnienia projektu planu. Pismem nr DOZ-OAiK.650.744.2022.01.AR z dnia 16.01.2023 r. Ministerstwo Kultury i Dziedzictwa Narodowego zawiadomiło o terminie załatwienia sprawy. Zaskarżone Postanowienie zostało uchylone w całości Postanowieniem z dnia 6 marca 2023 r. (Pismo nr DOZ-OAiK.650.744.2022.AR), a sprawę przekazano do ponownego rozpatrzenia przez organ pierwszej instancji, który nie przedstawił uzgodnienia projektu planu w terminie określonym w *ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Wobec powyższego przystąpiono do wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wraz ze zbieraniem uwag.

Do projektu planu w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu w wyznaczonym terminie wniesiono 2 uwagi, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem Nr 8018/22 Prezydenta Wrocławia z dnia 13 października 2023 r.

Nie uwzględniono uwag wniesionych do projektu planu przez:

1) PBHiPK „Hydrokrusz” Spółka z o.o., pismem w dniu 26 września 2023 r., dla działek nr 5/2 i 5/6, AM 6, obręb Kleczków, w sprawie:

- a) zwiększenia parametru wysokości, możliwego do zaprojektowania budynku z 25 do 35 m,
- b) przywrócenia do zasobów własnościowych, nadmiaru terenu przewidzianego pod realizację drogi 1KDL w ramach procedury ZRID (decyzja nr 1399/2023 z dnia 11-07-2023 r.), po jej zrealizowaniu na terenie oznaczonym w projekcie planu jako 1KDZ,
- c) zmiany współczynnika miejsc postojowych na 10 stanowisk na 100 pokoi hotelowych,
- d) zmiany udziału zielonej ściany na co najmniej 20 % powierzchni północnej elewacji;

2) Zespół Elektrociepłowni Wrocławskich KOGENERACJA S.A., pismem w dniu 26 września 2023 r., dla obszaru w rejonie Kanału Miejskiego i ulicy Władysława Reymonta we Wrocławiu, w sprawie niedopuszczenia w przedmiotowym planie miejscowym zabudowy o przeznaczeniu:

- a) widowiskowe obiekty kultury,
- b) obiekty upowszechniania kultury,
- c) pracownie artystyczne,
- d) biura,
- e) obiekty kongresowe i konferencyjne,
- f) hotele,
- g) usługi medyczne (w tym poradnie medyczne, pracownie medyczne),
- h) uczelnie wyższe oraz obiekty naukowe i badawcze.

Uzasadnienie nieuwzględnionych uwag:

Dotyczy pkt 1 lit. a

Wskazane w *Studium...* parametry wysokości stanowią ogólne, zalecane wytyczne odnośnie kształtowania ich w obrębie dużych jednostek urbanistycznych. Z uwagi na zakres opracowania, *Studium...* nie odnosi się do poszczególnych działek, lecz do większych obszarów, w tym przypadku do jednostki urbanistycznej Kleczków. Natomiast przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego bierze się pod uwagę konkretną lokalizację i uwarunkowania, decydując o docelowej funkcji, intensywności i parametrach, zarówno zabudowy jak i zagospodarowania terenu. Według *Studium...*, teren 1U znajduje się w strefie zabudowy średniowysokiej W1 – o wysokości do 25 metrów. Równocześnie, położony jest w zasięgu śródmiejskiej strefy podwyższenia wysokości zabudowy, co umożliwia przekroczenie wspomnianej wartości, jednak jest to możliwe „wyłącznie w przypadku uzasadnionej potrzeby realizacji mocniejszej dominanty czy wyraźniejszego podwyższenia zabudowy, w sytuacjach podyktowanych

względnianymi kompozycyjnymi i przestrzennymi”. Potencjalna zabudowa wysoka na obszarze projektu planu nie uzupełniłaby lub stworzyła nowej, spójnej kompozycji z sąsiadującą zabudową. W projekcie planu nie zdecydowano się na zwiększenie parametru wysokości z uwagi na uwarunkowania historyczne i kompozycyjne tego terenu. Proces tworzenia projektu planu poprzedzony był szczegółowymi analizami i konsultacjami z organami uzgadniającymi projekt planu. W toku tych prac nie zostały zidentyfikowane żadne przekonujące przesłanki czy uzasadnienia, które byłyby wystarczające do wprowadzenia na tym terenie zabudowy o wysokości przekraczającej 25 m. Analizy te uwzględniały m.in. aspekty urbanistyczne, społeczne, ekologiczne oraz infrastrukturalne, a wnioski z nich wynikające były jednoznaczne co do konieczności zachowania obowiązujących gabarytów zabudowy. Ponadto decyzja o wysokości zabudowy oparta jest na potrzebie zachowania charakteru przestrzeni nadodrzańskiej – rzeka Odra jak i same bulwary nadrzeczne stanowią istotnych elementów krajobrazu miasta. Teren będący przedmiotem projektu planu ma duże znaczenie ekologiczne i estetyczne, zbyt wysoka zabudowa mogłaby zakłócać harmonijny charakter tego obszaru, zaszkodzić jego walorom widokowym jak i utrudniać komunikację na tym obszarze. Wobec powyższych, nie stwierdzono zasadności wprowadzenia na terenie 1U podwyższenia projektowanej zabudowy, co uniemożliwia zmianę maksymalnej wartości wskaźnika intensywności zabudowy na postulowaną.

Dotyczy pkt 1 lit. b

Podstawowym celem przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego było zabezpieczenie terenu na prowadzenie drogi klasy zbiorczej Z31, nazwanego Łącznikiem Portowym. Łącznik Portowy został określony w *Studium...* jako element podstawowego układu komunikacyjnego dla Wrocławia, który docelowo ma powiązać ulicę Długą z ulicą Reymonta z ominięciem ulic śródmiejskich, które poprzez ścisłą ich obudowę tkanką śródmiejskiej zabudowy nie pozwalają na przyjęcie rozwiązań komfortowych dla wszystkich użytkowników. Obecnie linie rozgraniczające dla przedmiotowego Łącznika zostały wyznaczone na odcinku południowym oraz wschodnim. Podstawą do wyznaczenia linii rozgraniczających było *Studium...*, które wskazuje korytarz, w jakim te linie rozgraniczające mają być usytuowane. Obecnie nie ma opracowanej dokumentacji dla przedmiotowej drogi, która wskazałaby szczegółowe rozwiązania projektowe wraz z profilem podłużnym uwzględniającym wysokość nowego mostu na Odrze. Wyznaczono więc linie rozgraniczające w oparciu o wstępne analizy wysokościowe oraz w nawiązaniu do korytarza tej samej ulicy po stronie wschodniej, na styku z projektem planu. W ramach terenu ulicy 1KDZ, zgodnie z uchwałą, wpisano obowiązek usytuowania drogi co najwyżej klasy zbiorczej z obustronnymi chodnikami, trasą rowerową oraz rozwiązaniami umożliwiającymi wprowadzenie odwodnienia powierzchniowego. Nie zmienia znacząco zakresu terenu pod Łącznik ewentualna możliwość przyjęcia niższej klasy niż zbiorcza, ponieważ jej obowiązkowe wyposażenie nadal pozostaje w mocy a pas drogowy rozumiany jako linie rozgraniczające i tak musi być projektowany na parametry najwyższej dopuszczanej w miejscowym planie klasy technicznej drogi. Biorąc pod uwagę, że Łącznik ze względu na obiekt mostowy musi się wznosić zabezpieczono także teren od strony południowej na ewentualne ostatnie możliwe podłączenie do Łącznika układu wewnętrznego obsługującego teren usytuowany na południe od Łącznika w obszarze portu miejskiego. W odniesieniu do przywołanej procedury ZRID dla wschodniego odcinka drogi należy mieć na uwadze przyczyny obniżenia jej klasy do lokalnej. Budowa odcinka drogi klasy zbiorczej w przypadku braku obecnie jej kontynuacji i możliwego podpięcia do sieci drogowej po obu stronach nie jest możliwa w świetle obowiązujących przepisów prawa, tak więc tylko obniżenie klasy pozwoliło na jej realizację fragmentarycznie i zakończenie tymczasowo placem do zawracania. Należy jednak mieć na uwadze, że parametry jezdni zostały przyjęte jako standardowe dla ulicy klasy zbiorczej. Zwracamy więc uwagę, że zmiana klasy drogi zbiorczej na drogę lokalną w świetle obowiązujących przepisów (rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych) nie jest powiązana z konkretnymi parametrami szerokości pasa drogowego. Na szerokość tą wpływają przede wszystkim elementy użytkowe, które mają być umieszczone w tym pasie (wraz z podstawową infrastrukturą techniczną). Biorąc powyższe pod uwagę na obecnym etapie nie można więc uznać, że jakakolwiek część terenu wyznaczonego w projekcie planu jako 1KDZ jest nadmiarowa.

Dotyczy pkt 3 lit. c

Wysokość wskaźników stanowisk postojowych w planie każdorazowo jest ustalana w oparciu o ustalenia *Studium...*, w tym usytuowanie w konkretnej strefie dostępności oraz zasad w niej obowiązujących w zakresie polityki parkingowej. Z tego też powodu przed przyjęciem wskaźników stanowisk postojowych dla danych przeznaczeń dopuszczonych w planie badana jest istniejąca oraz planowana dostępność do przystanków komunikacji zbiorowej zgodnie z kryteriami przyjętymi dla każdej ze stref dostępności. Zgodnie ze *Studium...* obszar projektu planu znajduje się w śródmiejskiej strefie dostępności komunikacyjnej. W ramach analiz mobilnościowych wykonanych na potrzeby sporządzenia projektu planu zbadano, że obszar projektu planu leży znacząco poza oczekiwanym w *Studium...* zasięgiem dojścia pieszego do przystanków, a więc 400 m. Z tego względu przyjęto wyższą niż minimalna wartość wskaźnika stanowisk postojowych dla obiektów hotelowych. Wartość ta nadal mieści się w zakresie rekomendowanej w *Studium...* wielkości wskaźnika stanowisk postojowych dla przeznaczenia obiekty hotelowe. We wspomnianym dokumencie przedział ten obejmuje wartości od 10 do 30 stanowisk postojowych na 100 pokoi hotelowych, tak więc przyjęta wartość nie jest najwyższą z możliwych, ale nie może być także najniższą ze względu na słabsze warunki dostępności do transportu zbiorowego.

Dotyczy pkt 1 lit. d

Nowoczesny budynek, znajdujący się w historycznym otoczeniu portu miejskiego i terenów nadrzecznych, musi respektować i wpasować się w ten kontekst. Zielona ściana stanowi istotny element estetyczny, który pozwala na harmonijne scalenie współczesnej zabudowy z otoczeniem o bogatej historii. Zastosowanie zielonej ściany na 40% powierzchni elewacji odpowiada ideom zrównoważonego rozwoju, łącząc nowoczesność z poszanowaniem dziedzictwa. Stanowi ważne źródło bioróżnorodności, przyczyniając się do zachowania miejscowej fauny i flory. Dodatkowo, pomaga w oczyszczaniu powietrza i poprawie jakości środowiska. Projekt planu przyczynia się do zielonej rewitalizacji miejskich obszarów, poprawy jakości powietrza i zmniejszenia efektu wyspy ciepła. W związku z powyższym zielona ściana na elewacji od strony rzeki Odry spełnia ważne funkcje ekologiczne, ale także estetyczne. Zmniejszenie jej powierzchni o 20% miałyby negatywny wpływ na harmonię projektu z otoczeniem oraz na cele zrównoważonego rozwoju, do których dąży się w procesie projektowym. Dodatkowo warto podkreślić, iż obszar obecnie charakteryzuje duża ilość powierzchni utwardzonej, a w projekcie planu przewidziano stosunkowo niski wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej. W celu kompensacji tego niedoboru przestrzeni zielonej, zdecydowano się na większy udział powierzchni zielonej ściany. Jest to działanie zgodne z zasadami zrównoważonego rozwoju, które przyczynia się do odbudowy ekosystemów miejskich i tworzenia bardziej przyjaznego środowiska miejskiego dla mieszkańców.

Dotyczy pkt 2

Biorąc pod uwagę położenie przedmiotowego obszaru w centrum miasta, dobrą dostępność do transportu zbiorowego, a także intensywne przekształcenia struktury funkcjonalno-przestrzennej sąsiedztwa (rozwijające się osiedla zabudowy mieszkaniowej z towarzyszącymi usługami), zweryfikowano słuszność podejścia, umożliwiającego lokalizowanie zabudowy usługowej w bezpośrednim sąsiedztwie terenów użytkowanych przez Zespół Elektrociepłowni Wrocławskich KOGENERACJA S.A. jak i atrakcyjnych terenów nadrzecznych. To podejście zostało uwzględnione w polityce przestrzennej opisanej w *Studium...*, obszar objęty projektem planu znajduje się w jednostce urbanistycznej A5 Kleczków, w obszarze przeznaczeń IS (obszary specjalne), gdzie dopuszcza się przeznaczenia takie jak infrastruktura specjalna, usługi powszechne, wielkomiejskie i publiczne, nauka, przemysł, infrastruktura oraz tereny zielone. Regulacje projektu planu pozwolą sprostać wyzwaniom rzeczowej jednostki określonym w *Studium...* tj. m. in. utrzymanie funkcjonowania miejskiego portu przy jednoczesnym podniesieniu prestiżu tego obszaru oraz zaadaptować go do sąsiedniej zabudowy mieszkaniowo - usługowej o charakterze śródmiejskim. Po dokładnych analizach urbanistycznych w projekcie miejscowego planu na terenie 1U dopuszczono różne typy usług, które nie będą wpływały na sąsiedztwo w tym tereny użytkowane przez Zespół Elektrociepłowni Wrocławskich KOGENERACJA S.A. i nie będą zakłócały funkcjonowania terenów zajętych przez estakadę taśmociągu nawęglania. Wprowadzenie terenów usługowych jak i drogowych pod tzw. "Łącznik Portowy" - połączenie ul. Reymonta i ul. Długiej po przeciwnej stronie rzeki Odry określone w *Studium...*, ma na celu przekształcenie tej przestrzeni

w bardziej funkcjonalny obszar. Ponadto taki charakter działań pozwoli w przyszłości na dostosowanie terenu do okolicznych osiedli i stworzenie czytelnej przestrzeni publicznej z dostępem do bulwarów rzeki Odry. Powyższe rozwiązania pozwolą stworzyć element podstawowego układu komunikacyjnego Wrocławia, przyczynić się do lepszego skomponowania przestrzeni publicznej oraz stworzenia przyjaznej i funkcjonalnej przestrzeni do życia, wspierając rozwijające się sąsiedztwo.

Biorąc powyższe pod uwagę w przedmiotowym projekcie planu przyjęto rozwiązania uwzględniające wszelkie wymagania planowania przestrzennego, 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 ze szczególnymi potrzebami,
- 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 opracowania ekofizjograficznego oraz analiz: ekonomicznej, społecznej, komunikacyjnej i uwarunkowań infrastrukturalnych.

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. (Biuletyn Urzędowy RMW z 2018 r. poz. 126).

Plan miejscowy nie narusza ustaleń *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia* przyjętego uchwałą Nr L/1177/18 z dnia 11 stycznia 2018 r. (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* przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Plan miejscowy nie zawiera danych prawnie chronionych.