

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Legnickiej i Stacyjnej we Wrocławiu

Projekt miejscowego planu został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr XXIX/667/12 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 5 lipca 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Legnickiej i Stacyjnej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy RMW z 2012 r. poz. 242).

Obszar objęty planem położony jest w centralnej części Wrocławia, w obrębie geodezyjnym Stare Miasto. Zajmuje powierzchnię ok. 10 ha i zlokalizowany jest między ulicami Legnicką, Strzegomską, a także wzdłuż ulicy Stacyjnej.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia obszar planu położony jest w jednostce urbanistycznej A4 Szczepin, w obszarze przeznaczeń M – obszary mieszkaniowe, a także w jednostce urbanistycznej A8 – Przedmieście Świdnickie i Oławskie w obszarze przeznaczeń MU – obszary mieszkaniowo-usługowe oraz w jednostce urbanistycznej A13 Gądów Usługowy, w obszarze przeznaczeń U – obszary usługowe.

W granicach obszaru objętego planem znajdują się: schronisko św. Brata Alberta dla bezdomnych kobiet, budynek biurowy usytuowany w sąsiedztwie wiaduktu kolejowego przy ul. Legnickiej, a także kompleks zieleni, usytuowany na obszarze dawnego cmentarza siostr Elżbietanek objętego strefą ochrony konserwatorskiej. W ramach niniejszego opracowania znajduje się również fragment terenu kolejowego wraz linią kolejową nr 273 oraz dworzec kolejowy Wrocław – Mikołajów.

Na części obszaru objętego planem obowiązuje uchwała Nr X/210/07 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części zespołu urbanistycznego Grabiszyn Północny Przemysłowy we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 18 lipca 2007 r. Nr 173 poz. 2218 oraz z 2015 r. poz. 5375), oraz uchwała Nr XI/232/07 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 5 lipca 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru rozwoju Wzgórze Mikołajskie we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 8 sierpnia 2007 r. Nr 193 poz. 2442). Zgodnie z ustaleniami wymienionych obowiązujących planów miejscowych obszar położony w zachodniej części opracowania przeznaczony jest pod poszerzenie istniejącej linii kolejowej oraz pod drogę klasy dojazdowej oraz ciąg pieszo - rowerowy.

Celem planu jest stworzenie możliwości dla przekształceń funkcjonalno-przestrzennych dla lepszej integracji Dworca Wrocław – Mikołajów z siecią miejskiego transportu publicznego i wykorzystanie jego potencjału jako węzła przesiadkowego, a także wyznaczenie kierunków przekształceń przyległych mu przestrzeni publicznych oraz stworzenie nowych zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla nieruchomości gminnych. Przyjęto rozwiązania uwzględniające wszelkie wymagania planowania przestrzennego, w tym 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 objęty przystąpieniem został przeznaczony pod usługi, zieleni a także tereny o charakterze komunikacyjnym, w tym zapewniające ważne powiązania pieszo-rowerowe. Maksymalna wysokość budynków na tym obszarze może wynosić 42 m.

Przewiduje się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem od strony ulicy Stacyjnej i Strzegomskiej. Przedmiotowy obszar charakteryzuje się dobrą dostępnością komunikacyjną dla pasażerów komunikacji zbiorowej, w tym korzystających ze stacji Wrocław – Mikołajów. W ramach transportu publicznego ulica Legnicka obsługiwana jest przez linie tramwajowe 3, 10, 20, 23, 31, 32, 33 oraz linie autobusowe 243 i 253.

Obszar objęty opracowaniem to przede wszystkim nieruchomości należące do gminy Wrocław będące w użytkowaniu wieczystym lub w zarządzie Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta lub Zarządu Zieleni Miejskiej, a także nieruchomości Skarbu Państwa będące w zarządzie PKP. 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. Nowe regulacje umożliwią rozwój inwestycyjny w pożądanym na tym terenie kierunku.

Plan nakłada obowiązek utworzenia powierzchni biologicznie czynnej oraz zieleni na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych oraz określa procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego. Na terenach przeznaczonych na usługi jego powierzchnia musi stanowić co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej. Ponadto, wprowadzone zostały nowe szpalery drzew. Zapisy planu pozwolą na uzupełnienie terenami zieleni struktury obszaru usług. Dużą wagę przywiązano do zachowania istniejącego drzewostanu, który w zdecydowanej większości udało się wpisać w szczegółowe założenia przestrzenne. Tereny zieleni pozytywnie wpłyną na kształtowanie lokalnego klimatu, a także przyczynią się do redukcji zanieczyszczenia środowiska oraz regulacji poziomu wód gruntowych i opóźnią 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 ze zm.) i Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz. U. z 2022 poz. 2409 ze 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%.

W planie zostały zawarte ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków sankcjonując istniejące obiekty znajdujące się w ewidencji zabytków. Do obiektów tych należą dworzec kolejowy Wrocław – Mikołajów z przejściem i wiatami oraz nastawnia kolejowa.

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.

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 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 stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

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 28 października 2016 r. do dnia 22 listopada 2016 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynął żaden wniosek.

Od etapu opiniowania, zapewniono możliwość dostępu do informacji publicznej o projekcie planu w formie papierowej, ustnej, pisemnej lub elektronicznej. Na etapie uzgodnień wpłynęło negatywne postanowienie od Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz od Prezesa Transportu Kolejowego, które wymagały wprowadzenia korekt w projekcie planu i spowodowały konieczność ponownienia uzgodnień w niezbędnym zakresie.

Projekt planu uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia.

W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu i w wyznaczonym terminie zbierania uwag od 2 października 2023 r. do 6 listopada 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 z późn. zm.), przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Projekt nie zawiera danych prawnie chronionych.