

Wrocław, 7 grudnia 2023 r.

Uzasadnienie

do uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy gen. Antoniego Madalińskiego we Wrocławiu

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządzony został w oparciu o uchwałę Nr LXV/1696/23 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 9 lutego 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy gen. Antoniego Madalińskiego we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2023 r. poz. 46). Obszar objęty planem, o powierzchni 1,21 ha, położony jest w centralnej części Wrocławia, w obrębie geodezyjnym Południe. 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, przedmiotowy teren położony jest w jednostce urbanistycznej: Przedmieście Świdnickie i Oławskie (A8), w ramach przeznaczenia MU – obszary mieszkaniowo-usługowe.

Na przedmiotowym obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części „D” obszaru Przedmieścia Oławskiego we Wrocławiu (uchwała Nr X/209/07 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 14 czerwca 2007 r.). W bezpośrednim sąsiedztwie obowiązują również miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic gen. Kazimierza Pułaskiego i Stanisława Małachowskiego we Wrocławiu (uchwała Nr LXIII/1545/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 października 2018 r.) oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Przedmieścia Świdnickiego we Wrocławiu (uchwała nr XVII/529/00 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 20 stycznia 2000 r.). Przed podjęciem uchwały inicjującej sporządzenie projektu miejscowego planu została opracowana analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidzianych rozwiązań z ustaleniami *Studium*...

Celem przystąpienia do sporządzenia planu było wprowadzenie zmian w stosunku do planu obowiązującego w zakresie przebiegu drogi poprzez korektę linii rozgraniczających, jak również objęcie ochroną budynku, który po uchwaleniu obowiązującego planu został wpisany do gminnej ewidencji zabytków, a także uwzględnienie wniosków o zmianę planu.

Większość obszaru objętego planem stanowią grunty Skarbu Państwa z wieczystym użytkowaniem. W granicach planu znajduje się również część działki będącej współwłasnością osób fizycznych i innych osób prawnych oraz część działki, będącej własnością gminy Wrocław w zarządzie ZDiUM.

Obszar planu w największym stopniu zajmuje teren drogowy – część ulicy gen. Antoniego Madalińskiego. Nie posiada ona jednoznacznie zdefiniowanej jezdni oraz infrastruktury pieszej i rowerowej. W części zachodniej ulica ta dzieli się na dwie odrębne, równoległe jezdnie, które oddzielone są od siebie szpalerem drzew oraz skarpą. Bezpośrednio przy ulicy gen. Antoniego Madalińskiego zlokalizowany jest budynek magazynowy wpisany do ewidencji zabytków. Obecnie jest on w złym stanie technicznym i wymaga pilnej renowacji. W granicach planu znajduje się także niewielki obszar zieleni – ogródek przydomowy, będący własnością mieszkańców budynku przy ulicy gen. Kazimierza Pułaskiego 52, zlokalizowanego poza obszarem planu.

Układ komunikacyjny obszaru objętego planem obejmuje część ulicy gen. Antoniego Madalińskiego, która obecnie znajduje się na terenie należącym do Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym. Na części ulicy pas drogowy dzieli się na dwie odrębne, równoległe jezdnie. Północny fragment jezdni pełni funkcję podjazdu obsługującego budynek biurowy i mieszkaniowy, które zlokalizowane są po jego północnej stronie, poza granicą projektu planu. Część południowa ulicy gen. Antoniego Madalińskiego aktualnie nie posiada zdefiniowanej jezdni oraz infrastruktury pieszej i rowerowej, jedynie przy nowym budynku zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej częściowo zrealizowano chodnik oraz dwukierunkową drogę dla rowerów.

W związku z tym, że obowiązujący plan miejscowy zakładał realizację drogi, nie uwzględniając przy tym ochrony budynku wpisanego do ewidencji zabytków, przygotowano decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej dla zadania pod nazwą „Przebudowa układu drogowego drogi oznaczonej jako 2KD-L w rejonie ul. Pułaskiego we Wrocławiu w zakresie budowy drogi publicznej kategorii gminnej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną”, zakładający m.in.: budowę jezdni, chodnika i drogi dla rowerów na odcinku przy zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, przechodzącą w drogę dla pieszych i rowerów na długości hali magazynowej wpisanej do ewidencji zabytków oraz wyznaczenie zatok parkingowych. Ww. projekt uwzględnia zachowanie zabytkowego obiektu i na jego podstawie wyznaczono linie rozgraniczające ulicy Madalińskiego i drogi wewnętrznej w przedmiotowym planie miejscowym.

Obszar planu charakteryzuje się dobrą dostępnością do transportu publicznego. Najbliższe przystanki komunikacji publicznej znajdują się przy skrzyżowaniu ulic Pułaskiego i Małachowskiego. Z przystanku zlokalizowanego na ulicy Małachowskiego stale kursują tramwaje dwóch linii, natomiast linie autobusowe kursują tylko w połączeniach nocnych z przystanku przy ulicy Pułaskiego.

W planie wyznaczono nowe linie rozgraniczające dla terenu ulicy Madalińskiego (1KDL), zgodnie z opracowanym i częściowo zrealizowanym projektem przebudowy tej drogi. Część ulicy gen. Antoniego Madalińskiego, stanowiącej dojazd do budynku usługowego i mieszkaniowego oznaczono w planie jako teren komunikacji drogowej wewnętrznej (1KR). Plan zakłada zachowanie zabytkowego budynku magazynowego, na rysunku planu oznaczonego jako obiekt w ewidencji zabytków, na terenie usługowym (1U), zapewniającym szeroki wachlarz usług, z wyłączeniem jedynie usług handlu hurtowego oraz wielkopowierzchniowego. W uchwale planu wprowadzono zapisy, które zgodnie z wnioskiem Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków chronią ww. budynek, m.in. jego gabaryt i detale architektoniczne. Przydomowy ogródek, w obowiązującym planie miejscowym znajdujący się w terenie drogowym, w opracowywanym planie oznaczony został jako teren zieleni urządzonej (1ZP).

Przedmiotowy plan uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe, m.in. poprzez wprowadzenie linii zabudowy, określenie maksymalnej wysokości budynków i budowli, określenie kształtu dachów. Zapisy planu, uwzględniając obowiązującą politykę przestrzenną miasta określoną w *Studium...* oraz istniejące zagospodarowanie, wprowadzają ustalenia umożliwiające rozwój tego obszaru, jednocześnie chroniąc budynek wpisany do ewidencji zabytków.

Ustalenia przyjęte w planie zawierają odpowiednie wymagania i rozwiązania z zakresu ochrony środowiska. W planie ustalono obowiązek wprowadzenia zieleni lub terenu biologicznie czynnego na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych. Wyznaczono także drzewa do zachowania na terenie 1KDL oraz strefę zieleni, z ustaloną minimalną powierzchnią biologicznie czynną, ochroną drzewa oraz zakazem lokalizacji stanowisk postojowych na terenie 1KR. Na obszarze planu nie występują obszary lub obiekty objęte ochroną zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o *ochronie przyrody*, a wprowadzone przeznaczenia i możliwe do zrealizowania funkcje są zgodne z istniejącymi uwarunkowaniami ekofizjograficznymi. W granicach opracowania nie występują obszary chronione w ramach sieci Natura 2000. Przedmiotowy obszar nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Teren objęty planem znajduje się poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią (zgodnie z dokumentem „Mapy zagrożenia powodziowego”). Obszar opracowania mieści się również poza zasięgiem stref ochronnych ujęć wody pitnej dla Wrocławia i poza strefą występowania głównych zbiorników wód podziemnych.

Planu uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, które określono w §6 uchwały oraz na rysunku planu. Cały obszar objęty planem wpisany jest do rejestru zabytków – jako fragment historycznego układu Przedmieścia Oławskiego, dzielnicy miasta Wrocław, wraz z archeologicznymi nawarstwieniami kulturowo-osadniczymi. W granicach przedmiotowego obszaru znajduje się i podlega ochronie budynek magazynowy w zespole budowlanym stacji Wrocław Główny,

wpisany do gminnej ewidencji zabytków. Na całym obszarze ustalono także strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych „W”, w obrębie której wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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 3 uchwały. W celu zapewnienia poprawnych warunków akustycznych w budynkach usług zdrowia i pomocy społecznej oraz usług edukacji ustanowiono obowiązek stosowania rozwiązań technicznych, które zapewnią w nich właściwe warunki akustyczne.

Przedmiotowy plan w pełni uwzględnia walory ekonomiczne nieruchomości i miejsca, w którym się znajduje, poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni. W trakcie procedury sporządzania planu analizowano i wazono interes publiczny i prywatny, zadbano o poszanowanie prawa własności. Teren drogowy (1KDL) w projekcie planu został wyznaczony jako obszar przeznaczony na cel publiczny.

Obszar objęty planem wyposażony jest w infrastrukturę wodociągową, sieć gazową niskiego ciśnienia oraz sieć energetyczną niskiego i średniego napięcia. Nie występuje natomiast sieć kanalizacji sanitarnej, ogólnospławnej, jednak w niektórych częściach obszaru znajdują się odcinki kanalizacji deszczowej. W zachodniej części planu istnieje także odcinek sieci ciepłej. Na obszarze planu przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, sieci ciepłownicze, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej oraz inne podobne przewody dopuszczono wyłącznie jako podziemne lub usytuowane w konstrukcjach drogowych. Ustalenia planu uwzględniają potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci telekomunikacyjnych i szerokopasmowych poprzez dopuszczenie na całym obszarze objętym opracowaniem lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Ustalenia planu określają zasady dotyczące systemów infrastruktury technicznej, dopuszczając sieci uzbrojenia, zapewniając jednocześnie ochronę wód i gruntu. Zaopatrzenie w ciepło dopuszczono wyłącznie z sieci ciepłowniczej lub innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska. Plan uwzględnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

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

- umieszczenie w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia 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 11 kwietnia 2023 r. do dnia 5 maja 2023 r.;
- umieszczenie elektronicznej wersji Zarządzenia Prezydenta o sposobie rozpatrzenia wniosków do planu na stronie internetowej BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia;
- zapewnienie możliwości dostępu do informacji publicznej o projekcie planu miejscowego od etapu opiniowania w formie papierowej, ustnej, pisemnej i elektronicznej;
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia wersji elektronicznej projektu planu od etapu opiniowania;
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia skanów otrzymanych opinii i uzgodnień;
- umieszczenie w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego ogłoszenia i obwieszczenia o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego od dnia 17 października 2023 r. do dnia 9 listopada 2023 r. oraz o zbieraniu uwag do dnia 23 listopada 2023 r. i zorganizowaniu dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 26 października 2023 r.;

Do projektu planu został złożony jeden wniosek, o którym mowa w art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Wniosek ten został rozpatrzony Zarządzeniem Nr 10598/23 Prezydenta Wrocławia z dnia 20 czerwca 2023 r.

Projekt planu został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony przez instytucje i organy właściwe do opiniowania i uzgadniania planu.

W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz w okresie 14 dni od dnia jego zakończenia, nie wniesiono uwag.

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

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
- walory architektoniczne i krajobrazowe;
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami;
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 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 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 r. (Biuletyn Urzędowy RMW z 2018 r. poz. 5).

W przypadku przedmiotowego planu miejscowego wystąpiono o opinie i uzgodnienia przed wejściem w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, co umożliwiło zgodnie z art. 67 ust. 3 zastosowanie przepisów przejściowych.

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*, przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Projekt nie zawiera danych prawnie chronionych.