

Uzasadnienie

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr LVI/1491/22 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 14 lipca 2022 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Kolejowej i Grabiszyńskiej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2022 r. poz. 298).

Obszar objęty planem położony jest w rejonie parku Lesława Węgrzynowskiego i skrzyżowania ulic Kolejowej i Grabiszyńskiej, na obszarze dawnej fabryki wagonów Braci Hoffmann & Co.

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 objęty przystąpieniem położony jest w jednostce urbanistycznej A8 Przedmieście Świdnickie i Oławskie, w obszarze przeznaczeniowym mieszkaniowo-usługowym MU. Granice przedmiotowego obszaru stanowią ulice Kolejowa oraz Grabiszyńska.

Głównymi wyzwaniami w *Studium...* dla wskazanej jednostki urbanistycznej są: ochrona i uzupełnienie historycznego układu urbanistycznego wraz z zagospodarowaniem terenów wewnątrz zabudowy kwartałowej, przekształcenie terenów pokolejowych i poprodukcyjnych oraz zintegrowanie ich z istniejącymi elementami struktury jednostki.

Obszar objęty opracowaniem to przede wszystkim nieruchomości należące do Skarbu Państwa będące w użytkowaniu wieczystym. Pozostałe działki należą do gminy Wrocław i znajdują się w zarządzie, użytkowaniu Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta. 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 i przy uszanowaniu uwarunkowań wynikających z ochrony środowiska oraz ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, a także ochrony środowiska. wymagań ładu przestrzennego

W granicach opracowania obowiązują następujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Kolejowej, Tęczowej i Prostej we Wrocławiu przyjęty uchwałą Nr XXXI/647/16 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 20 października 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2016 r. poz. 4801),
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Szpitalnej we Wrocławiu przyjęty uchwałą Nr V/49/11 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 20 stycznia 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2011 r. nr 43 poz. 575).

Celem planu jest adaptacja historycznej hali przemysłowej do potrzeb związanych z usługami kultury oraz wprowadzenie regulacji dotyczących ukształtowania istniejącej zabudowy wpisanej do rejestru zabytków, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju.

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.

Zapisy planu uwzględniają obowiązującą politykę przestrzenną miasta, określoną w *Studium...*, wprowadzają ustalenia umożliwiające rozwój terenu objętego projektem planu, jednocześnie chroniąc go przed niepożądanymi zmianami funkcjonalno-przestrzennymi.

Obszar objęty przystąpieniem został przeznaczony pod usługi, zieleni a także tereny o charakterze komunikacyjnym.

Przewiduje się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem od strony ulicy Kolejowej. Przedmiotowy obszar charakteryzuje się dobrą dostępnością komunikacyjną dla pasażerów komunikacji zbiorowej, która jest poprowadzona wzdłuż ulicy Grabiszyńskiej. W ramach transportu publicznego ulica Grabiszyńska obsługiwana jest przez linie tramwajowe i autobusowe.

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 2024 poz. 82). Obszar nie wymaga więc zgody na zmianę przeznaczenia gruntów.

W granicach planu miejscowego nie występuje obszar zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia Q 10%, Q 1% i Q 0,2%. Na obszarze planu nie występują wody powierzchniowe.

W granicach planu nie ma terenów zamkniętych i terenów pomników zagłady oraz ich stref ochronnych.

Na całym obszarze objętym planem miejscowym dopuszczono rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Regulacje planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Ponadto zostały uwzględnione potrzeby osób niepełnosprawnych w zakresie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

W planie wskazano budynki zespołu budowlanego dawnej fabryki wagonów i warsztatów głównych Poczty Niemieckiej wpisane do rejestru zabytków, tj. budynek administracyjno-biurowy i budynek hali przemysłowej, zlokalizowane przy ulicy Kolejowej 63/65.

W prognozie oddziaływania na środowisko, opracowanej na potrzeby sporządzenia projektu planu wskazano, że w planie przyjęto korzystne rozwiązania z zakresu ochrony środowiska. Zachowanie i ochrona zabudowy zabytkowej, a także zapisy o udziale zieleni korzystnie wpłyną na estetykę krajobrazu miejskiego na terenie planu oraz w jego otoczeniu. Zapisy o zachowaniu istniejących terenów zieleni, a także o kształtowaniu nawierzchni do specjalnego opracowania z udziałem zieleni i powierzchni biologicznie czynnej wraz z ochroną istniejącego drzewa do zachowania, są niewątpliwie korzystniejszymi zapisami w stosunku do zapisów planów obowiązujących.

Plan ustala obowiązek urządzenia zieleni na wszystkich powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych oraz określa procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego. Ponadto, w planie wyznacza się teren zieleni 1ZP i strefy zieleni w liniach rozgraniczających drogi 1KDD, w których obowiązuje ochrona drzew, a także wyznacza się szpaler drzew oraz określa minimalny procent nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację, retencję wód opadowych lub wody powierzchniowej. W obrębie terenów 1ZP i 1KDD obowiązują zieleni spełniająca warunki dotyczące odprowadzania wód opadowych i roztopowych, związane ze stosowaniem rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie.

Wszystkie te zapisy wpłyną na zachowanie oraz wzbogacenie walorów przyrodniczych i krajobrazowych obszaru planu.

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. 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, rozsączenie 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 dopuszczono zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej oraz z odnawialnych źródeł energii.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy przedstawiony jest w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby planu miejscowego. Realizacja ustaleń zawartych w planie nie spowoduje konieczności wypłat odszkodowań, ani nie spowoduje spadku wartości nieruchomości nim objętych. Nie prognozuje się również kosztów realizacji celów komunalnych.

Udział społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym również jawność i przejrzystość procedury planistycznej, został zapewniony na każdym 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 18 listopada 2022 r. do dnia 12 grudnia 2022 r. (w wyznaczonym terminie wpłynął jeden wniosek),
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego elektronicznej wersji zarządzenia Prezydenta Wrocławia w sprawie rozpatrzenia wniosków do projektu planu,
- od etapu opiniowania, zapewniono możliwość dostępu do informacji publicznej o projekcie planu w formie papierowej, ustnej, pisemnej lub elektronicznej,
- 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zbieraniu uwag do projektu planu w terminie od dnia 24 października 2023 r. do 28 listopada 2023 r. (w wyznaczonym terminie wpłynęła jedna uwaga),
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego wersji elektronicznej projektu planu z poszczególnych etapów opracowania oraz udzielenie informacji o projekcie planu miejscowego w formie ustnej, pisemnej podczas trwania wyłożenia,
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego elektronicznej wersji zarządzenia Prezydenta Wrocławia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu,

W wyznaczonym terminie zbierania wniosków wpłynął 1 wniosek, który został rozpatrzony Zarządzeniem Nr 9742/23 Prezydenta Wrocławia z dnia 10 marca 2023 r.

Wniosek został uwzględniony w zakresie dotyczącym: możliwości zlokalizowania w budynku hali dawnej fabryki obiektu usługowego lub obiektu handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000 m², możliwości zlokalizowania w budynku dawnej Poczty Niemieckiej obiektu usługowego lub obiektu handlu detalicznego mieszczącego jeden lub zespół sklepów o łącznej powierzchni sprzedaży do 2000 m², nie narzucania obowiązku projektowania w istniejących budynkach nowych ogólnodostępnych przejść bramowych.

Wniosek nie został uwzględniony natomiast w zakresie dotyczącym: nie określania procentowego udziału powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji, nie określania wskaźnika intensywności zabudowy, zaniechania ustanawiania minimalnych wskaźników miejsc postojowych dla samochodów osobowych oraz miejsc postojowych dla rowerów dla poszczególnych kategorii przeznaczeń, nie określania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji, nienarzucania konkretnych rozwiązań w zakresie zastosowania/wykorzystania źródeł energii odnawialnej, nie narzucania obowiązku projektowania dachów

zielonych. Szczegółowe rozwiązania projektowe związane z wyznaczaniem konkretnych wartości, w tym wskaźników urbanistycznych (wymagana liczba miejsc postojowych, udział powierzchni biologicznie czynnej i powierzchni zabudowanej oraz intensywność zabudowy), a także regulacje i ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej, w tym w zakresie wykorzystania odnawialnych źródeł energii oraz zielonych dachów mogą być rozstrzygane i zmieniane w trakcie całego procesu sporządzania projektu planu. Wpływ na to będą mieć zmieniające się bieżące uwarunkowania, m.in. wynikające z pozyskiwanych wniosków, opinii i uzgodnień instytucji i organów przewidzianych do tego przepisami prawa, a także uwag, złożonych na etapie wyłożenia projektu planu od publicznego wglądu. Na poszczególnych etapach projektowych dokonywane są każdorazowo analizy bieżącego stanu informacji i danych przestrzennych oraz wnoszonych do projektu propozycji zmian, w tym wynikających z formalnych opinii oraz uzgodnień instytucji i organów do tego przewidzianych. Mogą one rzutować na zmiany projektu planu ww. zakresie. Projekt planu w trakcie konstruowania jego ustaleń, a także na jego późniejszych etapach musi kompleksowo weryfikować wnoszone i uwzględniane zmiany, a także uwzględniać ich konsekwencje i związane z tym relacje funkcjonalno-przestrzenne na inne zapisy i regulacje określone w projekcie planu. Na obecnym etapie opracowania projektu planu nie można mieć pewności czy proponowane we wniosku konkretne rozwiązania będą możliwe w świetle dalszej formalnej procedury sporządzenia planu.

Po ogłoszeniu w prasie lokalnej i wywieszeniu obwieszczeń, projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu wraz prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 24 października 2023 r. do 14 listopada 2023 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 13 listopada 2023 r., zbieranie uwag zakończono w terminie do 28 listopada 2023 r.

Do projektu planu złożono 1 uwagę, która została rozpatrzona Zarządzeniem Nr 11931/23 Prezydenta Wrocławia z dnia 4 grudnia 2023 r.

Uwagi nie uwzględniono w całości, a dotyczyła ona: obniżenia wskaźnika minimalnej powierzchni dla usług kultury i rozrywki w wydzieleniu wewnętrznym (E) do 50% powierzchni tego wydzielenia, zwiększenia maksymalnego wymiaru pionowego budynku: w wydzieleniu wewnętrznym (C) do 13 m, w wydzieleniu wewnętrznym (D) do 17 m, poza wydzielieniami wewnętrznymi (B), (C), (D) do 12 m, zmniejszenia minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego do 25% oraz usunięcia zapisu o obowiązku ochrony drzewa do zachowania, wyznaczonego na rysunku planu.

Celem planu jest m.in. adaptacja historycznej hali przemysłowej do potrzeb funkcjonowania w tym miejscu siedziby BWA Wrocław Galerie Sztuki Współczesnej. Założeniem jest także wprowadzenie regulacji dotyczących otoczenia obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz zasad kształtowania przestrzeni wspólnych, które mogą w przyszłości służyć jako powierzchnia do ekspozycji sztuki i spotkań na powietrzu. W związku z przyjętymi założeniami i celem planu, projektowany teren jest kształtowany jako teren, na którym usługi kultury i rozrywki, są dominującym typem usług. W projekcie planu zostawiono zapis „w wydzieleniu wewnętrznym (E) usługi kultury i rozrywki nie mogą stanowić mniej niż 60% powierzchni tego wydzielenia;”.

W granicach planu znajdują się budynki wpisane do rejestru zabytków – ich wysokość jest już zdefiniowana i nie może ulec zmianie, ze względu na zakres uzgodniony z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, który wnosił o utrzymanie istniejącej wysokości obiektów objętych ochroną. W odniesieniu do budynków wpisanych do rejestru zabytków, dopuszczono rozbudowę o klatkę schodową, taras, urządzenie dla osób ze szczególnymi potrzebami lub dźwig osobowy do obiektu, o ile nie narusza to wartości zabytkowej obiektów. Wprowadzono natomiast zakaz nadbudowy budynków.

Wymóg udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin, retencję wód opadowych, zostały w projekcie planu ograniczone do wyznaczonej na rysunku planu nawierzchni do specjalnego opracowania. Takie podejście było podyktowane specyfiką miejsca i uwarunkowań tu występujących oraz potrzebą kształtowania właściwych rozwiązań na przedpolu głównych budynków. Charakter miejsca i specjalnie dostosowane regulacje, uniemożliwiają zastosowanie tradycyjnych rozwiązań, zwyczajowo stosowanych w innych planach.

Budynek, przy którym znajduje się wyznaczone na rysunku planu drzewo do zachowania, jest budynkiem wpisany do rejestru zabytków i zabrania się rozbudowy tego budynku. Dodatkowo, wskazane do ochrony drzewo, jest w tym miejscu obecnie jedynym drzewem, co przyczyniło się do jego ochrony.

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).

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 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.