

Uzasadnienie

do uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie placu gen. Tadeusza Kościuszki i ulicy marszałka Józefa Piłsudskiego we Wrocławiu.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr XLI/922/17 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 22 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie placu gen. Tadeusza Kościuszki i ulicy marszałka Józefa Piłsudskiego we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2017 r. poz. 258).

Obszar objęty planem, zajmujący powierzchnię ok. 14 ha, położony jest w centralnej części Wrocławia, w obrębie geodezyjnym Stare Miasto, w rejonie placu gen. Tadeusza Kościuszki i ulic: Czystej, gen. Tadeusza Kościuszki, Stawowej, marszałka Józefa Piłsudskiego i Michała Bałuckiego. Obejmuje kwartały zabudowy w całości zainwestowane. W granicach planu znajdują się między innymi: Dolnośląskie Centrum Filmowe, budynek NOT, budynki hotelowe, budynek banku, a także kwartały zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami w parterach.

Zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia, przyjętym uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 roku (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 5), określającym politykę przestrzenną miasta, obszar planu miejscowego znajduje się w jednostce urbanistycznej A1 – Stare Miasto, w ramach przeznaczenia MU – obszary mieszkaniowo-usługowe o śródmiejskim stylu zamieszkiwania.

Przed podjęciem uchwały inicjującej sporządzenie planu miejscowego została opracowana analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidzianych rozwiązań z ustaleniami Studium.

Celem planu jest zaktualizowanie ustaleń dla fragmentu obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Przedmieścia Świdnickiego we Wrocławiu przyjętego uchwałą nr XVII/529/00 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 20 stycznia 2000 r. (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2000 r. Nr 12 poz. 219 z późn. zm.) oraz fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie Teatru Muzycznego przy ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego we Wrocławiu przyjętego uchwałą Nr LI/1802/02 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 26 września 2002 roku (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2002 r. Nr 248 poz. 3464) i dostosowanie ich do nowych wymogów prawnych oraz zakresu planu miejscowego.

Plan zachowuje historyczny układ urbanistyczny, w tym zabytkową zabudowę oraz układ komunikacyjny. Podtrzymuje wysokości istniejących budynków mieszkalnych i usługowych, dopuszcza szeroki wachlarz usług, w tym pakiet z zakresu usług kultury. Dla podkreślenia reprezentacyjnego charakteru obszaru przed budynkami NOT, DCF i Pałacyku a także wzdłuż budynków na placu gen. Tadeusza Kościuszki wprowadza wymóg specjalnego opracowania nawierzchni. Powierzchnia zabudowy oraz intensywność zabudowy zostały określone w sposób zapewniający zachowanie istniejących terenów zieleni. Plan nakłada obowiązek urządzenia zieleni na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych, a także wyznacza strefy zieleni w miejscach istniejących skwerów i placów zabaw. W celu utrzymania istniejących terenów biologicznie czynnych w strefach zieleni nie dopuszczono miejsc postojowych dla samochodów.

Plan uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe.

Przewiduje się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem od strony przyległych ulic. Przedmiotowy obszar charakteryzuje się bardzo dobrą dostępnością komunikacyjną, zarówno dla użytkowników komunikacji indywidualnej, jak i zbiorowej. W ramach transportu publicznego ulica Świdnicka obsługiwana jest przez linie autobusowe A i D oraz tramwajowe 2, 6, 7, 17 i 20,

natomiast ulica marszałka J. Piłsudskiego obsługiwana jest przez linie tramwajowe 2, 4, 5, 15, 21, 23. Przedmiotowy obszar wyposażony jest w sieć powiązań pieszych i rowerowych.

Ustalenia planu w znacznym stopniu zaspakajają potrzeby ludności oraz potrzeby interesu publicznego, zgodnie z wnioskami zawartymi w analizie społecznej. Ponadto funkcje w zakresie pakietu usług, które mogą powstać na obszarze opracowania, będą służyć zaspokajaniu potrzeb zarówno mieszkańców miasta, jak również będą miały znaczenie ponadlokalne.

Plan został sporządzony z poszanowaniem własności, w trakcie procesu projektowego wyważono interes publiczny i prywatny.

Cały obszar planu objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej oraz strefą ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych W. Dodatkowo objęto ochroną obiekty stanowiące dobra kultury współczesnej - rzeźbę „Przejście” oraz budynek mieszkalno-usługowy przy ul. marsz. Józefa Piłsudskiego 80-86. Na przedmiotowym obszarze występują budynki i obszary wpisane do rejestru zabytków oraz do gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków. Fragment obszaru planu jest położony w parku kulturowym „Stare Miasto”. Wobec powyższego, projekt uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

Powierzchnia i intensywność zabudowy zostały określone w sposób zapewniający zachowanie istniejącej powierzchni biologicznie czynnej. W prognozie oddziaływania na środowisko, opracowanej na potrzeby sporządzanego planu wskazano, że przyjęte w planie miejscowym rozwiązania nie będą powodować negatywnych oddziaływań o charakterze znaczącym na środowisko oraz jakość życia i zdrowie mieszkańców Wrocławia.

Obszar objęty planem jest dobrze wyposażony w sieci infrastruktury technicznej, zapewniające odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności, odprowadzenie ścieków sanitarnych i deszczowych, a także zasilanie w energię elektryczną i gaz. 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. Zobowiązują także do zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej i odprowadzania ścieków komunalnych siecią kanalizacyjną, zapewniając jednocześnie ochronę wód i gruntu przed skażeniem ściekami komunalnymi. W planie wprowadzono także dodatkowy zapis o uwzględnieniu 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, a do sieci kanalizacyjnej dopuszczono wyłącznie odprowadzenie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie nie jest możliwe.

Na obszarze opracowania nie występują obiekty lub obszary podlegające ochronie w myśl Ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. i Ustawy 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.

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 ustalono w § 6 standardy dopuszczalnego poziomu hałasu. Potrzeby osób niepełnosprawnych w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określa §12 pkt 1 uchwały.

Rozwiązania zaproponowane w przedmiotowym planie w pełni uwzględniają walory ekonomiczne nieruchomości i miejsca, w którym się znajduje, poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy przedstawiony został w prognozie finansowej, sporządzonej na potrzeby przedmiotowego planu miejscowego.

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

- umieszczenie ogłoszenia w prasie lokalnej oraz na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia 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 19 września 2017 r. do dnia 11 października 2017 r.,
- umieszczenie elektronicznej wersji zarządzenia Prezydenta Wrocławia w sprawie rozpatrzenia wniosków do projektu planu na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia,
- zapewnienie możliwości dostępu do informacji publicznej o planie miejscowym od etapu opiniowania w formie papierowej, ustnej, pisemnej oraz elektronicznej,
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia wersji elektronicznej projektu planu z poszczególnych etapów opracowania 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 Wrocławia 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 8 października 2019 r. do dnia 29 października 2019 r., dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 23 października 2019 r. oraz zbieraniu uwag do projektu planu do dnia 12 listopada 2019 r.,
- umieszczenie elektronicznej wersji zarządzenia Prezydenta Wrocławia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie placu gen. Tadeusza Kościuszki i ulicy marszałka Józefa Piłsudskiego we Wrocławiu wpłynęły trzy wnioski. Dotyczyły one wprowadzenia nowych przeznaczeń dla terenów objętych granicami projektu planu. Wnioski zostały rozpatrzone Zarządzeniem Nr 699/19 Prezydenta Wrocławia z dnia 29 marca 2019 r.

Dnia 9. 05. 2019 r. projekt planu został wysłany do instytucji i organów właściwych do zaopiniowania. W wyznaczonym terminie stanowisko zajęły Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny, które wydały pozytywne opinie. Projekt planu został zaopiniowany pozytywnie przez instytucje i organy właściwe do opiniowania planu.

Dnia 20. 08. 2019 r. projekt planu został wysłany do instytucji i organów właściwych do uzgodnienia planu. Projekt planu został pozytywnie uzgodniony przez wszystkie instytucje i organy właściwe do uzgodnienia planu.

Do projektu planu na etapie wyłożenia do publicznego wglądu w wyznaczonym terminie złożono jedną uwagę. Uwaga została rozpatrzona przez Prezydenta Wrocławia Zarządzeniem nr 2159/19 z dnia 2 grudnia 2019 r. Nie uwzględniono uwagi wniesionej przez jedną osobę fizyczną, pismem w dniu 12. 11. 2019 r. w sprawie dotyczącej zniesienia zapisu ograniczającego ilość jednostek mieszkalnych przyporządkowanych budynkom obecnie usługowym na działkach nr 16/5, 16/6 i 16/7 AM 35 obręb Stare Miasto.

Nieuwzględnienie uwagi wynika z niżej wymienionych powodów.

W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego rejonu Przedmieścia Świdnickiego we Wrocławiu teren A4.4UC, w którego granicach położone są działki nr 16/6 i 16/7 AM 35 obręb Stare Miasto, jest terenem przeznaczonym dla funkcji centrotwórczych, czyli związanych z szeroko rozumianą administracją, kulturą i rozrywką oraz handlem. Mając na uwadze wniosek złożony do planu przez właściciela wyżej wymienionych działek w obecnie procedowanym planie dopuszczono przeznaczenie zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz inne wnioskowane przeznaczenia, poszerzając znacznie pakiet przeznaczeń w stosunku do planu obowiązującego. Dla działki nr 16/5 AM 35 obręb Stare Miasto, położonej w terenie A4.MŚ, plan nie przewidywał nowej zabudowy, chronił istniejącą zieleń i wyznaczał jedynie przejście piesze wewnątrzblokowe łączące ul. Piłsudskiego z Placem Kościuszki.

Ustalenia opracowywanego projektu planu dla terenu 4U, obejmującego też przynależącą do kompleksu właścicielskiego działkę 16/5, w ramach grupy przeznaczeń mieszkalnictwo dopuszczają zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zabudowę zamieszkiwania zbiorowego w wydzieleniu wewnętrznym (A), powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej. Powyższe wydzielenie wewnętrzne obejmuje część budynku zlokalizowaną przy ulicy Kościuszki, która obecnie stanowi część kompleksu biurowo-usługowego, wcześniej natomiast była budynkiem o funkcji mieszkalnej.

Zabudowa mieszkaniowa w kwartałach na terenie Przedmieścia Świdnickiego zlokalizowana jest w kamienicach wzdłuż ulic, więc przeznaczenie kamienicy oznaczonej wydzieleniem wewnętrznym (A) na funkcje mieszkalne w ciągu kamienic mieszkalnych z usługami w parterach jest najlepszym i konsekwentnym rozwiązaniem.

W stosunku do obowiązującego planu lista dopuszczonych przeznaczeń została zdecydowanie poszerzona, jednak ze względu uwarunkowania historyczne zabudowę mieszkaniową dopuszczono w miejscach, gdzie historycznie występowała.

Bogaty pakiet przeznaczeń dopuszczony w projekcie planu dla terenu 4U daje możliwość wykreowania terenu o funkcji usługowej, poszerzonej o funkcję mieszkaniową w ciągu kamienic od ul. Kościuszki.

Biorąc powyższe pod uwagę w przedmiotowym planie przyjęto rozwiązania uwzględniające wszelkie wymagania planowania przestrzennego, w tym ładu przestrzennego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ochrony zdrowia, walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, także wnioski wynikające z analizy ekonomicznej, społecznej oraz opracowania ekofizjograficznego.

Projekt planu jest zgodny z wynikami analizy Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze Wrocławia przyjętej uchwałą nr LXXX/2104/24 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 18 kwietnia 2024 r. (Biuletyn Urzędowy RMW z 2024 r. poz. 105).

Plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia przyjętego uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 roku (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia 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 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.

Plan nie zawiera danych prawnie chronionych.