

Uzasadnienie

do uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie placu Ludwika Hirszfelda i ronda Vaclava Havla we Wrocławiu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr LI/1345/22 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 24 marca 2022 roku, w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie placu Ludwika Hirszfelda i ronda Vaclava Havla we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2022 r. poz. 93).

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zajmuje obszar o powierzchni ok. 2,8 ha, znajdujący się w centralnej części Wrocławia, na osiedlu Powstańców Śląskich. Granice planu miejscowego obejmują plac Ludwika Hirszfelda oraz rondo Vaclava Havla. Przez obszar planu przebiegają dwie wyraźne osie komunikacyjne o ważnym znaczeniu funkcjonalnym i kompozycyjnym dla całego osiedla: w układzie północ-południe - ul. Zaporoska, w układzie wschód-zachód - ul. Krucza, która za placem Ludwika Hirszfelda, po stronie wschodniej obszaru planu, kończy się rondem Vaclava Havla i rozwidleniem na ul. Wielką i ul. Gwieździstą. Od strony północnej, z narożników placu odchodzą promieniście osie ulic: Żelaznej i Zielińskiego. Plac Ludwika Hirszfelda stanowi silny kompozycyjny układ urbanistyczny w skali całego osiedla. Wyróżnia się rozpoznawalnymi, historycznymi elementami zabudowy i zagospodarowania terenu w centrum założenia oraz wzdłuż przyległego układu komunikacyjnego. Plac ma kształt prostokąta, w obrębie którego funkcjonuje charakterystyczny budynek mieszkaniowo-usługowy. Jego część do roku 2006 położona była w formie nadwieszzonego pasażu usługowo-handlowego nad przecinającą plac ulicą Zaporoską. Nadwieszzone nad ulicą części budynku zostały rozebrane i obecnie po obu stronach placu funkcjonują budynki, które pozostały po pierwotnym założeniu. Stanowią one teraz odrębnie działające obiekty, rozdzielone ul. Zaporoską. Otoczenie placu stanowi zróżnicowana zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa. W sąsiedztwie planu, pomiędzy rondem Vaclava Havla a ul. Powstańców Śląskich, zlokalizowany jest najwyższy budynek we Wrocławiu – Sky Tower. Wzdłuż ul. Powstańców Śląskich i ul. Gwieździstej realizowana jest nowa zabudowa mieszkaniowo-usługowa w ramach tzw. Centrum Południowego.

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 planem znajduje się w jednostce urbanistycznej A11 Śródmieście Południowe. *Studium...* wskazuje na tym fragmencie jednostki urbanistycznej obszar przeznaczeniowy mieszkaniowo-usługowy MU, w którym dopuszcza się następujące klasy przeznaczenia terenu: mieszkalnictwo, usługi powszechne 1, usługi powszechne 2, usługi wielkomiejskie, usługi publiczne, nauka, infrastruktura, zielen, przy jednoczesnym uwzględnieniu dodatkowych ograniczeń, ustaleń i zaleceń, które zostały uszczegółowione w odpowiednich rozdziałach *Studium...* oraz kartach jednostek urbanistycznych. Jako najważniejsze wyzwania i wskazania dla rozwoju jednostki urbanistycznej A11 Śródmieście Południowe w rejonie przedmiotowego planu przewiduje się m.in.: podniesienie atrakcyjności i prestiżu oraz walorów architektoniczno-kompozycyjnych jednostki poprzez podkreślenie różnorodnego charakteru zabudowy, zwiększenie atrakcyjności zamieszkiwania poprzez podniesienie standardu zieleni półprywatnej, wykreowanie lokalnych miejsc integracji na stykach poszczególnych zespołów kompozycyjnych jako spoiwa służącego ich harmonijnemu powiązaniu, a także wzbogacenie historycznej zieleni przyulicznej oraz wprowadzenie nowej podkreślającej alejowy charakter ulic.

Obszar planu nie jest objęty obowiązującym planem miejscowym. Na styku południowej granicy obszaru opracowania planu znajduje się obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Wielkiej i ronda Vaclava Havla we Wrocławiu, przyjęty uchwałą nr XXVI/551/16 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 16 czerwca 2016 r. Na styku fragmentu wschodniej

granicy planu znajduje się obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru rozwoju Południe I we Wrocławiu, przyjęty uchwałą nr XLIV/2979/05 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 8 grudnia 2005 r. Wzdłuż wschodniej granicy planu zlokalizowany jest, będący obecnie w trakcie sporządzania, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie placu Ludwika Hirszfelda i ulicy Szczęśliwej we Wrocławiu, podjęty uchwałą o przystąpieniu Nr XX/536/20 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 27 lutego 2020 r.

Celem planu miejscowego jest wprowadzenie regulacji dotyczących ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z zasadami ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju. Przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego na wskazanym obszarze podjęto w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia zasad zabudowy i zagospodarowania. W związku z potencjałem inwestycyjnym obszaru planu, istotne jest określenie parametrów nowej zabudowy z poszanowaniem kontekstu urbanistycznego całego placu Ludwika Hirszfelda.

Ustalenia planu pozwolą na integrację elementów struktury funkcjonalno-przestrzennej w obszarze opracowania planu oraz określią kierunki przekształceń przestrzennych, zgodnie z ustaleniami obowiązującego *Studium...*

Projekt planu uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe. Ustalenia te, będą mieć wpływ na uporządkowaną zabudowę o określonych gabarytach.

Zapisy planu uwzględniają politykę rozwoju przestrzennego miasta, określoną w *Studium...* Wprowadzają regulacje dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu umożliwiające rozwój i urbanistyczne dopełnienie obszaru objętego projektem planu, jednocześnie chroniąc go przed niepożądanymi zmianami funkcjonalno-przestrzennymi. Założeniem planu jest wykreowanie harmonijnego układu zabudowy, który pod względem kompozycji oraz relacji z otoczeniem będzie stanowił kontynuację i rozwinięcie występujących na tym obszarze i w jego otoczeniu, charakterystycznych elementów struktury urbanistycznej osiedla.

Ważną częścią rozwiązań projektowych na przedmiotowym obszarze, jest kształtowanie przestrzeni publicznych usytuowanych wzdłuż głównych osi komunikacyjnych w formie placów, które w planie zostały oznaczone symbolami: 1KOR, 2KOR i 3KOR. W planie ważną funkcję pełnią również powiązania funkcjonalno-przestrzenne i wzajemne relacje projektowanej zabudowy z istniejącym już otoczeniem. Teren 1MW-U honoruje istniejący budynek o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami w parterach. Teren 2MW-U, to teren projektowanej zabudowy, która swoją kompozycją oraz funkcją nawiązywać będzie do otoczenia, przy uwzględnieniu uwarunkowań wynikających z bezpośredniego sąsiedztwa, możliwości obsługi komunikacyjnej oraz względów widokowych i relacji z otoczeniem. Ukształtowanie zabudowy na terenie 2MW-U pozwoli na podkreślenie i wyeksponowanie widoku na zabytkową wieżę Dolnośląskiego Centrum Onkologii Pulmonologii i Hematologii we Wrocławiu, szczególnie od strony ul. Kruczej, jak również pozwoli na wytworzenie społecznego placu (2KOR), który wraz z dopuszczonymi na terenie usługami, mógłby stanowić lokalne centrum dla mieszkańców.

Kierując się względami ekonomicznymi, historycznymi i kompozycyjnymi, celem planu jest wykreowanie przestrzeni społecznej, przyjaznej mieszkańcom. W założeniu leży odbudowanie funkcjonalności dawnego placu Hirszfelda oraz podniesienie atrakcyjności użytkowej przestrzeni wspólnych – ciągów pieszych, rowerowych, stref ogólnodostępnych. Plan określa zasady kształtowania poszczególnych terenów, przy jednoczesnym wskazaniu charakteru funkcjonalnego każdego z nich oraz ich możliwych relacji z bliższym i dalszym otoczeniem.

W prognozie oddziaływania na środowisko, opracowanej na potrzeby sporządzenia projektu planu wskazano, że w ustalenia planu nie będą miały znaczącego wpływu na istniejący świat przyrody oraz zmianę poziomu różnorodności biologicznej. Zielen w dalszym ciągu będzie kształtowana przez zarządców poszczególnych działek.

W projekcie planu miejscowego zachowuje się część terenów zieleni towarzyszącej zabudowie, wyznaczając w tym celu tzw. strefy zieleni, mające na celu ich większą ochronę. Będą to tereny wolne

od zabudowy. Ponadto, na obszarze objętym planem ustanawia się ochronę części istniejących drzew oraz wyznacza się szpalery drzew wzdłuż ulicy Zaporoskiej, jako uszanowanie i kontynuację historycznego, alejowego charakteru tej ulicy. Zapisy o zachowaniu istniejących terenów zieleni oraz istniejących drzew są korzystnymi zapisami, które w sposób wymierny będą skutkowały zwiększeniem nasycenia zielenią tego obszaru i zapewnią atrakcyjne, aktywne przyrodniczo i retencyjnie wyposażenie przestrzeni publicznych.

Mając na uwadze aspekty środowiskowe plan ustala obowiązek urządzenia zieleni na wszystkich powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych oraz określa procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego. Ponadto, w planie wyznacza się pojedyncze drzewa do ochrony, szpalery drzew na wskazanych odcinkach oraz określa się minimalny procent nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin, retencję wód opadowych lub wody powierzchniowej.

Na obszarze planu nie występują obiekty i tereny objęte ochroną zgodnie z ustawą o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. (Dz. U. z 2024 poz. 1478) oraz ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz. U. z 2024 poz. 82). Przedmiotowy obszar nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

W granicach planu miejscowego nie występują obszary chronione w ramach sieci Natura 2000. Obszar planu znajduje się poza zasięgiem korytarzy ekologicznych zlokalizowanych na obszarze miasta.

Teren objęty planem, zgodnie z aktualnymi „Mapami zagrożenia powodziowego”, położony jest poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią oraz poza obszarem planowanego przeprowadzenia wód powodziowych.

Obszar opracowania nie znajduje się w zasięgu stref ochronnych głównego zbiornika wód podziemnych ani stref ochronnych ujęć wodnych.

W granicach planu nie ma terenów zamkniętych oraz terenów pomników zagłady.

Na części obszaru planu miejscowego ustalona została strefa ochrony konserwatorskiej, której przedmiotem ochrony jest bulwar z wewnętrzną aleją spacerową w ul. Zaporoskiej, ujęty w gminnej ewidencji zabytków, a także układ komunikacyjny, historyczna kamienna nawierzchnia ulic, tereny zieleni komponowanej, charakter nasadzeń i starodrzew.

Plan miejscowy stwarza warunki do wyposażenia terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną. Na całym obszarze planu dopuszcza się sieci uzbrojenia terenu. Ustalenia planu dopuszczają zaopatrzenie w ciepło wyłącznie z sieci ciepłowniczej lub innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska. Ponadto ustalenia planu zobowiązują do odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych wyłącznie siecią kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej. Zapisy te zasadniczo zapewniają tym samym ochronę wód, gruntu przed skażeniem ściekami bytowymi i przemysłowymi.

Ustalenia planu zawarte w §11 określają zasady w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej ustalając odprowadzenie ścieków komunalnych siecią kanalizacyjną, zapewniając jednocześnie ochronę wód i gruntu przed skażeniem ściekami komunalnymi. Wprowadzono również zapis wskazujący, iż 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.

Na całym obszarze objętym planem dopuszczono rozmieszczenie 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, a potrzeby osób niepełnosprawnych w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określa §10 uchwały. Obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych w budynkach, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet Gminy, przedstawiony jest w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby planu miejscowego. Plan ustala jako inwestycje celu publicznego następujące tereny: tereny dróg lokalnych - 1KDL, 2KDL, 3KDL i 4KDL, tereny dróg dojazdowych - 1KDD, 2KDD i 3KDD, tereny placu lub rynku -1KOR i 3KOR. Wyznaczone tereny dróg publicznych obejmują istniejące, zrealizowane drogi publiczne. Nowe inwestycje będą związane z dostosowaniem do nowego przeznaczenia i wymogów z tym związanych na terenach 1KOR i 3KOR, gdzie planuje się wykreowanie otwartych i urządzonych przestrzeni publicznych w formie placów. W wyniku realizacji ustaleń zawartych w planie nastąpi rozwój terenów mieszkaniowo-usługowych. Po stronie wpływów do budżetu Gminy znajdują się przychody z tytułu opłaty planistycznej, a także w miarę realizacji zabudowy, także przychody z tytułu podatków od nieruchomości.

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

- umieszczenie 18 listopada 2022 r. 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 do dnia 12 grudnia 2022 r. – w wyznaczonym terminie wpłynęły 2 wnioski, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem nr 10191/23 Prezydenta Wrocławia z dnia 5 maja 2023 r.,
- umieszczenie elektronicznej wersji zarządzenia Prezydenta Wrocławia w sprawie rozpatrzenia wniosków do projektu planu miejscowego na stronie BIP Urzędu Miejskiego,
- zapewnienie możliwości dostępu do informacji publicznej o projekcie planu miejscowego od etapu opiniowania w formie papierowej, ustnej, pisemnej lub elektronicznej (projekt planu uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia),
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia wersji elektronicznej projektu planu miejscowego z poszczególnych etapów opracowania od etapu opiniowania,
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego skanów otrzymanych opinii i uzgodnień do projektu planu miejscowego,
- umieszczenie 5 września 2024 r. w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego, obwieszczenia o wyłożeniu do publicznego wglądu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zbieraniu uwag do planu w terminie do dnia 18 października 2024 r. – w wyznaczonym terminie wpłynęła 1 uwaga, która została rozpatrzona Zarządzeniem nr 1201/24 Prezydenta Wrocławia z dnia 7 listopada 2024 r.,
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego wersji elektronicznej projektu planu oraz udzielenie informacji o projekcie planu miejscowego w formie ustnej, pisemnej podczas trwającego wyłożenia,
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego elektronicznej wersji zarządzenia Prezydenta Wrocławia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

W wyznaczonym terminie zbierania wniosków spłynęły 2 wnioski, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem nr 10191/23 Prezydenta Wrocławia z dnia 5 maja 2023 r.

Uwzględnione zostały wnioski w zakresie dotyczącym przeznaczenia wnioskowanego terenu na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną w stylu śródmiejskim z dopuszczeniem usług w parterze oraz w zakresie dopuszczenia zabudowy śródmiejskiej. Wniosek dotyczący przeznaczenia wnioskowanego terenu na wybrane z wymienionych we wniosku usługi oraz parkingi, uwzględniono z zastrzeżeniem możliwości wprowadzenia ograniczeń. Nie uwzględniono wniosków w zakresie dotyczącym ustalenia wskaźników urbanistycznych i ich konkretnych wartości oraz w zakresie ustalenia

dojazdu samochodem do wnioskowanego terenu od strony ul. Kruczej, ul. Zaporoskiej, placu Hirszfelda i ul. Zielińskiego oraz wyznaczenia obowiązującej linii zabudowy/nieprzekraczalnej linii zabudowy tożsamej z granicami wnioskowanej działki.

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 i wysokość zabudowy), a także regulacje i ustalenia dotyczące kwestii dojazdu do wyznaczonych i projektowanych terenów mogą być 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 do publicznego wglądu. Na poszczególnych etapach projektowych dokonywane są każdorazowo analizy bieżącego stanu informacji i danych przestrzennych oraz wnoszonych do projektu formalnych wymogów i nieformalnych propozycji zmian. 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.

Po ogłoszeniu w prasie lokalnej i wywieszeniu obwieszczeń, plan został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 12 września 2024 roku do 4 października 2024 roku. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, odbyła się w dniu 17 września 2024 roku, zbieranie uwag zakończono w terminie 18 października 2024 roku. Do projektu planu złożono 1 uwagę, która została rozpatrzona Zarządzeniem nr 1201/24 Prezydenta Wrocławia z dnia 7 listopada 2024 r.

Uwaga została nieuwzględniona w całości. Dotyczyła podwyższenia zabudowy w wydzielaniu wewnętrznym (B) do 37 m, likwidacji wydzielania wewnętrznego (C) poprzez skreślenie pkt 9 i 10 w §15 ust. 3, zwiększenia dopuszczalnej powierzchni zabudowy do 90% oraz dopuszczenia pierzejowej zabudowy w ostrej granicy działki od ul. Zaporoskiej, zwiększenia wskaźnika intensywności zabudowy do 7,5, zmniejszenia powierzchni terenu biologicznie czynnego do 20% powierzchni działki, dopuszczenia dojazdu do terenu również z dróg 3KLD i 4KDL, zmniejszenia wskaźnika stanowisk postojowych dla rowerów do wartości 0,5 na 1 lokal mieszkalny, skreślenia §15 ust. 4 pkt 5 lub wskazania jako miejsca lokalizacji tych obiektów w terenie 2KOR.

Celem planu jest wprowadzenie regulacji dotyczących ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z zasadami ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju. Projekt planu, bazując na zapisach obowiązującego *Studium...*, ma na celu kształtowanie zabudowy w sposób zapewniający spójność z polityką przestrzenną miasta Wrocławia, zwłaszcza w zakresie ochrony wartości kulturowych i krajobrazowych oraz zrównoważonego rozwoju. Zmiany postulowane przez wnioskodawcę wykroczyły poza te założenia, proponując parametry, które mogłyby wpłynąć negatywnie na urbanistyczne i społeczne aspekty tej przestrzeni.

Jednym z priorytetów projektu planu jest utrzymanie ładu przestrzennego oraz stworzenie harmonijnej zabudowy, wpisującej się w dotychczasową strukturę urbanistyczną tego obszaru, a także ochrona relacji przestrzennych oraz widokowych między nowoprojektowaną zabudową a istniejącymi, istotnymi elementami krajobrazu miejskiego. Podniesienie wysokości budynków oraz zwiększenie intensywności zabudowy mogłoby spowodować zakłócenie tych relacji, co byłoby sprzeczne z założeniami projektu planu dotyczącymi ochrony wartości krajobrazowych i kształtowania harmonijnych przestrzeni publicznych. Wypracowane w projekcie planu regulacje dotyczące ukształtowania zabudowy i jej wysokości na terenie 2MW-U pozwalają na podkreślenie i wyeksponowanie widoku na zabytkową wieżę Dolnośląskiego Centrum Onkologii Pulmonologii i Hematologii we Wrocławiu, jak również na wytworzenie społecznego placu, który wraz z dopuszczonymi na tym terenie usługami, będzie mógł stanowić lokalne centrum dla mieszkańców. Projektowana zabudowa na terenie 2MW-U nawiązuje do zabudowy istniejącej i historycznych założeń placu Ludwika Hirszfelda, m.in. elementów kompozycji architektonicznej, którymi są nadwieszenia nad terenem. Zapewniają one również połączenie komunikacją pieszo-rowerową między przyległymi

i sąsiednimi terenami. Wpisuje się to w historyczne założenie urbanistyczne na tym obszarze i kontynuuje dawną myśl kształtowania przestrzeni publicznych i wzajemnych relacji funkcjonalno-przestrzennych na tym terenie. Umożliwi to w przyszłości wykreowanie atrakcyjnego lokalnego centrum usługowego, unikatowego w formie i spójnego z otoczeniem oraz z historycznym charakterem tego miejsca. Kształtowanie w ten sposób nowej zabudowy, jest następstwem uwzględnienia oraz wyważenia wielu uwarunkowań i potrzeb funkcjonalno-przestrzennych. Stanowi próbę wykreowania harmonijnego układu zabudowy, który pod względem kompozycji oraz relacji z otoczeniem, będzie stanowił kontynuację i rozwinięcie dawnego założenia urbanistycznego w tym miejscu, a jednocześnie będzie wpisywał się w istniejącą strukturę zabudowy, przy uwzględnieniu występującym na tym obszarze i w jego otoczeniu, charakterystycznych elementów zabudowy, kompozycji i wzajemnych zależności w przestrzeni.

Obszar objęty opracowaniem jest już w dużej części zagospodarowany i należy dążyć do uzupełnienia, powiązania oraz wzajemnej integracji i zharmonizowania kompletnych układów osiedli zabudowy mieszkaniowo-usługowej, jak również terenów zieleni. Obszar opracowania leży w śródmieściu, gdzie dostęp do publicznych terenów zieleni urządzonej jest ograniczony. Największym obszarem zieleni w pobliżu, jest usytuowany w odległości ok. 800 m Park gen. M. Langiewicza. Należy więc zadbać o ochronę zieleni istniejącej w obszarze opracowania oraz o próbę stworzenia nowych terenów zieleni o charakterze półprywatnym.

Zmniejszenie powierzchni terenu biologicznie czynnego do 20% powierzchni działki byłoby sprzeczne z zasadami zrównoważonego rozwoju i polityki przestrzennej miasta, która zakłada zachowanie terenów zielonych w miejskich obszarach mieszkalnych. Teren biologicznie czynny jest kluczowy dla zapewnienia przyjaznych warunków życia mieszkańców, poprawy estetyki oraz przeciwdziałania skutkom zmian klimatycznych. Ograniczenie tej powierzchni mogłoby przyczynić się do pogorszenia jakości środowiska, warunków użytkowych przestrzeni wspólnych oraz komfortu zamieszkiwania. Na obszarach, które są zagospodarowane i zabudowane, zielone dachy stanowią dodatkową przestrzeń do wykorzystania na potrzeby rozwiązań związanych z zagospodarowaniem wód opadowych. Przestrzeń tą wlicza się do udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Projekt planu uwzględnia zasady kształtowania funkcjonalno-przestrzennego, w tym rozwiązania komunikacyjne, które zapewniają odpowiedni dostęp i obsługę transportową przy jednoczesnym ograniczeniu ruchu samochodowego w przestrzeni osiedlowej. Umożliwienie dojazdu z dróg 3KDL i 4KDL jest niezgodne z przyjętymi rozwiązaniami projektowymi na tym obszarze, dotyczącymi zasad obsługi poszczególnych terenów, a wynikających z uwzględnienia istniejących i docelowych powiązań drogowych oraz potoków ruchu komunikacji samochodowej w tej części osiedla. Zgodnie z analizą mobilnościową wykonaną na potrzeby uchwalenia projektu planu, analizowany obszar położony jest w śródmiejskiej strefie dostępności, co oznacza priorytet przestrzenny, m.in. dla zapewnienia odpowiednich korzyści dla pieszych i rowerów. Obowiązuje również zasada „wygaszania” ruchu samochodowego z jednoczesnym powstrzymaniem się od powiększania przepustowości ulic.

Zmniejszenie wskaźnika stanowisk postojowych dla rowerów, poniżej przyjętego minimum, mogłoby ograniczyć dostępność infrastruktury rowerowej, która jest istotnym elementem polityki transportowej miasta.

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,
- potrzeby zrównoważonego rozwoju,
- 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 niepełnosprawnych,
- 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.

Przyjęte rozwiązania uwzględniają także wnioski wynikające z analiz: ekonomicznej, środowiskowej, komunikacyjnej, infrastrukturalnej 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 miejscowy 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 Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 125).

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.

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.

Projekt nie zawiera danych prawnie chronionych.