

Uzasadnienie

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr LXXIV/1890/23 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 19 października 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Strzegomskiej i Robotniczej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2023 r. poz. 263).

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 obszar znajduje się w jednostkach urbanistycznych *A8 Przedmieście Świdnickie i Oławskie* (zasadnicza część południowa) oraz *A4 Szczepin* (fragment w części północnej), w obszarze mieszkaniowo-usługowym o śródmiejskim stylu zamieszkiwania. Przed podjęciem uchwały inicjującej sporządzenie projektu planu miejscowego została opracowana analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego i stopnia zgodności przewidzianych rozwiązań z ustaleniami *Studium*...

W południowej części obszaru objętego opracowaniem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Robotniczej i Góralskiej we Wrocławiu, przyjęty uchwałą Nr L/1275/13 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 28 listopada 2013 r., w którym dla pasa drogowego ulicy Robotniczej ustalono teren ulicy głównej 1KDG.

Celem projektu planu jest wprowadzenie regulacji i ustaleń funkcjonalno-przestrzennych dotyczących zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, które zapewnią możliwość optymalnego uzupełnienia zabudowy w osi ulicy Robotniczej, z uwzględnieniem minimalizacji konfliktów przestrzennych wynikających z sąsiedztwa linii kolejowej. Do sporządzenia planu przystąpiono w wyniku rosnącej presji inwestycyjnej na rozwój funkcji mieszkaniowych w bezpośrednim otoczeniu funkcji uciążliwych. Projekt planu ma pozwolić również na odpowiednie usankcjonowanie zagospodarowania terenów w pasie drogowym ulicy Robotniczej, po realizacji Trasy Autobusowo-Tramwajowej.

Obszar objęty projektem planu, o powierzchni około 6 ha, położony jest w centralnej części Wrocławia, w granicach osiedla Szczepin, pomiędzy ulicą Strzegomską od północy, ulicą Robotniczą od południa i linią kolejową od zachodu. Obszar jest zasadniczo w całości zainwestowany. Jego granice w części południowej obejmują pas drogowy ulicy Robotniczej, wraz z towarzyszącą jej linią tramwajową oraz ciągami pieszymi i rowerowymi, a także zielenią w formie trawników i szpalerów drzew, który przechodzi dalej w kierunku wschodnim w wydzielony ciąg komunikacji zbiorowej – tzw. Trasę Autobusowo-Tramwajową. Na północ od pasa drogowego znajduje się 10-kondygnacyjna zabudowa biurowa „Green Towers” oraz 2-kondygnacyjny budynek handlowy z wyposażeniem łazienek „Cermag” wraz z towarzyszącymi im przestrzeniami parkingowymi. W części wschodniej, oddzielonej od zabudowy ulicą Śrubową, znajduje się zieleniec porośnięty średniej wysokości drzewostanem. Część północną obszaru opracowania stanowi pas drogowy ulicy Strzegomskiej wyposażony w obustronne szpalery drzew, chodniki oraz wydzielone pasy dla rowerów wraz z terenem parkingu przyulicznego.

Obszar objęty projektem planu, dzięki umiejscowieniu we w pełni ukształtowanej strukturze funkcjonalno-przestrzennej centrum Wrocławia, charakteryzuje się bardzo dobrą dostępnością samochodową, pieszą, rowerową i komunikacji zbiorowej. W obszarze opracowania oraz w jego bliskim sąsiedztwie, w ulicach Robotniczej, Śrubowej i Legnickiej, znajdują się zarówno przystanki

autobusowe, jak i tramwajowe. W niedalekiej odległości usytuowany jest również dworzec Wrocław Mikołajów. Obsługa komunikacyjna terenów zabudowanych na obszarze objętym projektem planu odbywa się poprzez dojazdy od ulic Strzegomskiej i Śrubowej.

Tereny w granicach obszaru opracowania stanowią w większości własność miasta Wrocław – dotyczy to zarówno pasów drogowych oraz ciągów pieszych i rowerowych, jak i terenów zieleni. Wyjątek stanowi nieruchomość, na której zlokalizowany jest budynek handlowy „Cermag”, znajdująca się we własności innych osób prawnych oraz nieruchomość, na której zlokalizowane są biurowce „Green Towers”, będąca własnością Gminy z wieczystym użytkowaniem.

W projekcie planu na terenie 1MW-U dopuszczone zostało tymczasowe zagospodarowanie terenu dla przeznaczeń usługi handlu detalicznego oraz usługi handlu wielkopowierzchniowego na okres nie dłuższy niż 15 lat. Umożliwiono tym samym rozbudowę istniejącego budynku handlowego „Cermag” w kierunku wschodnim, zgodnie z wydaną decyzją o warunkach zabudowy, przy zachowaniu istniejącej wysokości obiektu. W związku z wnioskiem właściciela nieruchomości do projektu planu oraz wydanymi decyzjami o warunkach zabudowy, a także w wyniku przeprowadzonych analiz, projekt planu na terenie 1MW-U zakłada docelowe przekształcenie terenu na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług. W celu minimalizacji konfliktu przestrzennego, w bezpośrednim sąsiedztwie linii kolejowej zlokalizowany będzie mógł zostać wyłącznie obiekt usługowy oraz garaż.

Układ kompozycyjny nowych obiektów na terenie 1MW-U nawiązuje do istniejących budynków „Green Towers” kontynuując ich rytm, a następnie domykając go po stronie zachodniej obiektem usytuowanym równolegle do torów kolejowych, pełniącym również funkcję bariery od uciążliwego przeznaczenia. Wyznaczone linie zabudowy oraz wprowadzone ustalenia zapewniają, że w przypadku realizacji usług handlu wielkopowierzchniowego w nowej odsłonie będą miały one formę domu towarowego ze względu na śródmiejski charakter obszaru. Zgodnie ze *Studium...* dopuszczalna maksymalna wartość wskaźnika wysokości zabudowy dla obszaru opracowania wynosi 25 m, przy czym ze względu na usytuowanie w śródmiejskiej strefie podwyższenia wysokości zabudowy, dopuszcza się jej przekroczenie do wartości nie większej niż 55 m w miejscach szczególnie ważnych. W związku z powyższym, w projekcie planu dla terenu 1MW-U ustalono wysokość zabudowy nie większą niż 25 m oraz dopuszczono jej podwyższenie do 37 m w miejscach podyktowanych względami kompozycyjnymi, nawiązując do obiektów sąsiadujących.

Na terenie 2MW-U usankcjonowano istniejące budynki biurowe „Green Towers”, a także dopuszczono możliwość ich przekształcenia na obiekty o innym charakterze usługowym np. hotele lub zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, zgodnie z wnioskiem właściciela nieruchomości do projektu planu. W związku z dopuszczeniem na przedmiotowym terenie szerokiego pakietu przeznaczeń, w projekcie planu wprowadzono wskaźniki i parametry, które nawiązują do terenu 1MW-U, w tym zwiększono udział powierzchni biologicznie czynnej oraz obniżono wymiar pionowy obudowy estetycznej względem stanu istniejącego.

Na terenach 1MW-U oraz 2MW-U w celu połączenia przestrzeni wewnątrz zabudowy ze sobą oraz z najważniejszymi kierunkami w sąsiedztwie, w projekcie planu wyznaczono korytarze piesze. Istotne strefy wejściowe podkreślone zostały poprzez wprowadzenie nawierzchni do specjalnego opracowania. Na terenie 1MW-U projekt planu zakłada wykreowanie placu jako przestrzeni wspólnej z atrakcyjnie zagospodarowaną posadzką i obiektem szczególnym, nawiązując do zaprojektowanego placu w obowiązującym planie miejscowym po północnej stronie ulicy Strzegomskiej.

W projekcie planu dla ulicy Strzegomskiej ustalono teren drogi zbiorczej 1KDZ, dla ulicy Robotniczej - teren drogi zbiorczej 2KDZ, dla ulicy Śrubowej - teren drogi lokalnej 2KDL, wyznaczono również projektowany teren 1KDL jako kontynuację drogi lokalnej z sąsiadującego od strony północnej obowiązującego planu miejscowego. Po realizacji Trasy Autobusowo-Tramwajowej w pasie drogowym ulicy Robotniczej usankcjonowano istniejący sposób zagospodarowania obszaru poprzez wyznaczenie terenów: 1ZP, 3ZP oraz 1KOP. W projekcie planu wyznaczono tereny zieleni urządzonej 1ZP wzdłuż ulicy Robotniczej oraz 2ZP w miejscu zieleńca przy ulicy Śrubowej, które mogą pełnić funkcję parków kieszonkowych. W północnej części projektu planu w miejscu istniejącego parkingu terenowego dopuszczono możliwość jego przekształcenia na teren zieleni urządzonej, a także zwiększono udział powierzchni biologicznie czynnej. Na terenie

IIE ustalono teren elektroenergetyki zgodnie ze stanem istniejącym oraz dopuszczono niewielką możliwość rozbudowy obiektu stacji prostownikowej.

W trakcie procesu projektowego dążono do zachowania jak największej ilości istniejącej zieleni oraz do wzbogacenia obszaru o nową zieleń. W tym celu wyznaczono tereny zieleni urządzonej, szpalery drzew, strefy zieleni, drzewa do zachowania, nałożono obowiązek urządzenia zielonych dachów i zielonej ściany. Ponadto znacznie zwiększono udział powierzchni biologicznie czynnej na terenach: 1MW-U, 2MW-U i 1KOP-ZP względem obecnego stanu. Wprowadzono także zapis o zieleni lub powierzchni biologicznie czynnej obowiązujących na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych.

W związku z powyższym, projekt planu miejscowego uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe. Zapisy projektu planu miejscowego, uwzględniając obowiązującą politykę przestrzenną miasta określoną w *Studium...* oraz istniejące zagospodarowanie, wprowadzają ustalenia umożliwiające rozwój tego terenu, jednocześnie chroniąc go przed niepożądanymi zmianami funkcjonalno-przestrzennymi.

Na obszarze opracowania nie występują obiekty lub obszary podlegające ochronie zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o *ochronie przyrody*. Obszar opracowania nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. W granicach opracowania nie występują obszary chronione w ramach sieci Natura 2000. Obszar objęty projektem planu miejscowego położony jest poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią (zgodnie z dokumentem „Mapy zagrożenia powodziowego”). Obszar opracowania znajduje się poza zasięgiem stref ochronnych ujęć wodnych i występowaniem głównych zbiorników wód podziemnych. Projekt planu miejscowego został sporządzony zgodnie z przepisami ochrony środowiska, a wprowadzane funkcje i możliwe do zrealizowania przeznaczenia terenów są zgodne z istniejącymi uwarunkowaniami ekofizjograficznymi.

Projekt planu uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez objęcie ochroną konserwatorską schronu wzniesionego przed wybuchem II wojny światowej, wskazanego na rysunku planu miejscowego oraz ustalenie, że celem ochrony schronu jest jego zachowanie.

Obszar objęty projektem planu miejscowego jest wyposażony w infrastrukturę techniczną: ciepłowniczą, wodociągową i kanalizacyjną oraz w energetyczną średniego i niskiego napięcia. Ustalenia projektu planu miejscowego 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 zawarte w §11 określają zasady dotyczące systemów infrastruktury technicznej, dopuszczając sieci uzbrojenia i ustalając m.in. odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych wyłącznie siecią kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej, zapewniając jednocześnie ochronę wód i gruntu przed skażeniem zanieczyszczeniami znajdującymi się w ściekach. Zapisy dotyczące odprowadzania wód opadowych i roztopowych zobowiązują do stosowania rozwiązań polegających na zagospodarowaniu w całości lub w części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączenie do gruntu lub retencjonowanie. Zaopatrzenie w ciepło dopuszczono wyłącznie z sieci ciepłowniczej lub innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska. Projekt planu uwzględnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Regulacje projektu planu miejscowego nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. W projekcie planu miejscowego ustalono wskaźniki parkingowe, zabezpieczając w ten sposób potrzeby parkingowe dla tego rejonu, a potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami w zakresie stanowisk postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określa §10 pkt 3 uchwały. W celu ochrony przed hałasem, tereny 1MW-U i 2MW-U zakwalifikowane zostały do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tysięcy mieszkańców.

Przedmiotowy projekt planu miejscowego w pełni uwzględnia walory ekonomiczne nieruchomości i miejsca, w którym się znajduje, poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni. W trakcie procedury sporządzania projektu planu miejscowego szczegółowo analizowano i wazono interes publiczny i prywatny, zadbano o poszanowanie prawa własności. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy przedstawiony jest w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby projektu planu miejscowego. Tereny: 1KDZ, 2KDZ, 1KDL, 2KDL, 1ZP, 2ZP oraz 3ZP zostały wyznaczone w projekcie planu jako obszary przeznaczone na cele publiczne.

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

- umieszczenie w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zbieraniu wniosków do projektu planu miejscowego w terminie od dnia 22 maja 2024 r. do dnia 13 czerwca 2024 r.;
- zapewnienie możliwości dostępu do informacji publicznej o projekcie planu miejscowego od etapu opiniowania w formie papierowej, ustnej, pisemnej oraz elektronicznej;
- 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.

Do projektu planu miejscowego zostały złożone 2 wnioski, o których mowa w art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Projekt planu otrzymał pozytywną opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej z uwagą dotyczącą układu nieprzekraczalnych linii zabudowy. W odniesieniu do przedstawionej uwagi, zaprojektowany układ kompozycyjny zakłada dopełnienie istniejącego układu budynków „Green Towers” poprzez kontynuację ich rytmu w kierunku zachodnim wraz z obudową od strony linii kolejowej. Wyznaczone linie zabudowy zapewniają możliwość wykreowania wnętrza ze strefami zieleni oraz zagospodarowanymi placami, służących przyszłym mieszkańcom lub użytkownikom terenu, a wprowadzone korytarze piesze mają na celu zapewnienie ciągłości przestrzeni.

W odniesieniu do otrzymanej opinii PKP Polskie Linie Kolejowe S.A., projekt planu od strony obszaru kolejowego w wydzieleniach wewnętrznych (A) i (B) nie dopuszcza klasy przeznaczenia teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, dopuszczając wyłącznie realizację zabudowy usługowej oraz garażu i uwzględniając tym samym ograniczenia wynikające ze strategicznych map hałasu. Teren 1MW-U stanowi jedną działkę ewidencyjną, w związku z czym kształtowanie terenu jako spójnej całości zapewni najkorzystniejszy i najbardziej racjonalny sposób funkcjonowania obszaru, zarówno dla zagospodarowania tymczasowego, jak i docelowego. W odniesieniu do drugiej uwagi, teren zamknięty kolejowy znajduje się w całości poza obszarem opracowania, w związku z czym na rysunku projektu planu nie wprowadzono jego oznaczenia.

W odniesieniu do uwagi zawartej w uzgodnieniu Prezesa Urzędu Transportu Kolejowego, w projekcie planu w ustaleniach dla terenów bezpośrednio sąsiadujących z obszarem kolejowym (tereny 2KDZ i 1KDL) znajduje się zapis o następującym brzmieniu: „obowiązują przepisy odrębne w zakresie transportu kolejowego”, a ustalenia projektu planu respektują przepisy dotyczące odległości 10 m od granicy obszaru kolejowego oraz 20 m od osi skrajnego toru. Wobec powyższego nie ma potrzeby dodatkowego wyznaczania stref, jak również wskazywania w jakim zakresie obowiązują przepisy odrębne.

W związku z wyznaczeniem w projekcie planu większej ilości drzew do zachowania oraz ze względu na objęcie ochroną konserwatorską schronu usytuowanego na zieleńcu w rejonie ulic Strzegomskiej, Robotniczej i Śrubowej, ponowiono opiniowanie z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska. Objęcie ochroną konserwatorską schronu wynikało z odmowy uzgodnienia przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, dlatego wskazano go również na rysunku

planu oraz ustalono, że celem ochrony schronu jest jego zachowanie, a następnie ponowiono uzgodnienie.

W wyniku wprowadzenia ustalenia dotyczącego dojazdu do terenu 1KOP-ZP, ponowiono uzgodnienie z Zarządem Dróg i Utrzymania Miasta.

Biorąc powyższe pod uwagę w przedmiotowym projekcie planu miejscowego 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 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;
- potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska;

a także wnioski wynikające z analiz: ekonomicznej, społecznej, komunikacyjnej, infrastrukturalnej oraz z opracowania ekofizjograficznego.

Projekt planu miejscowego jest zgodny z wynikami analizy „Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia i 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 2024 r. poz. 105).

Projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia*, przyjętego uchwałą Nr L/1177/18 z dnia 11 stycznia 2018 r. (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 5).

Projekt planu miejscowego sporządzono 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 i może być przedmiotem dalszego procedowania.

Projekt planu miejscowego nie zawiera danych prawnie chronionych.

DYREKTOR WYDZIAŁU
URBANISTA MIASTA

Przemysław Matyja