

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Tęczowej we Wrocławiu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest sporządzony na podstawie uchwały Nr LXXIV/1889/23 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 19 października 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Tęczowej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2023 r. poz.262).

Obszar planu, o powierzchni ok. 1,1 ha, położony jest w centralnej części Wrocławia, w granicach osiedla Przedmieście Świdnickie, w obrębie geodezyjnym Stare Miasto, pomiędzy ulicą Tęczową a nieczynną linią kolejową biegnącą do Dworca Świebodzkiego. Na zagospodarowanie obszaru składają się: wpisane do gminnej ewidencji zabytków budynki przemysłowe i magazynowe, w tym część zespołu dawnej fabryki maszyn „Guttsmann Breslauer Metall”, następnie fabryki wodomierzy „Breslauer Wassermesser-Fabrik AG”, obecnie mieszczące tu m.in. różnego rodzaju usługi oraz hurtownie, a ponadto współczesna, niska zabudowa magazynowa i biurowa, parking terenowy i fragment ulicy Tęczowej.

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. (Biuletyn Urzędowy RMW z 2018 r. poz. 5), określającym politykę przestrzenną miasta, obszar planu znajduje się w jednostce urbanistycznej A8 Przedmieście Świdnickie i Oławskie, w obszarze o przeznaczeniowym MU - mieszkaniowo-usługowym. Według *Studium...* w tej jednostce urbanistycznej należy dążyć do utrzymania wielkomiejskiego charakteru zabudowy, podniesienia atrakcyjności i prestiżu, rangi i znaczenia oraz walorów architektoniczno-kompozycyjnych. Planuje się ochronę i uzupełnienie historycznego układu urbanistycznego wraz z zagospodarowaniem terenów wewnątrz zabudowy kwartałowej oraz wprowadzenie nowych układów kompozycyjnych zintegrowanych z istniejącymi elementami struktury funkcjonalno-przestrzennej, a także przekształcenie terenów pokolejowych i poprodukcyjnych oraz zintegrowanie ich z istniejącymi elementami struktury jednostki.

Na przedmiotowym obszarze nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Do granic opracowania planu od południa przylega miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Szpitalnej we Wrocławiu (uchwała Nr V/49/11 z dnia 20 stycznia 2011 r., w SIP plan nr 430), a od wschodu na fragmencie ul. Tęczowej miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Kolejowej, Tęczowej i Prostej we Wrocławiu (uchwała Nr XXXI/647/16 z dnia 20 października 2016 r., w SIP plan nr 551). Przyległe plany obowiązujące obejmują kwartały zabudowy ograniczone ul. Tęczową, ul. Proszą, ul. Grabiszyńską oraz ul. Wysoką i ul. Zdrową. Określają one na południe od ul. Tęczowej tereny dla usług (Liceum Ogólnokształcące nr XVII im. Agnieszki Osieckiej we Wrocławiu przy ul. Tęczowej 60), zieleni urządzonej z usługami (park Lesława Węgrzynowskiego) i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami w kwartałach w rejonie ulic: Kolejowej i Prostej, a także Szpitalnej i Zdrowej oraz wzdłuż pierzei wzdłuż ul. Grabiszyńskiej, pomiędzy ul. Kolejową i Szpitalną.

Przed podjęciem uchwały inicjującej sporządzenie projektu planu miejscowego została opracowana analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego oraz ustalono niezbędny zakres prac planistycznych.

Celem planu jest ochrona usługowo-przemysłowego charakteru jednych z ostatnich zachowanych historycznych zespołów zabudowy w rejonie ulicy Tęczowej oraz określenie zasad ich zabudowy i zagospodarowania spójnych z kierunkami przyjętymi dla tego obszaru w *Studium...* Przystąpienie do planu było odpowiedzią na zamierzenia inwestycyjne mające na celu przekształcenie ww. zespołów w teren mieszkaniowy.

Obszar opracowania charakteryzuje się dobrą dostępnością komunikacyjną. W obszarze planu dostęp do transportu autobusowego zapewnia ul. Tęczowa. Poza obszarem planu, na południe od jego granic, wzdłuż ul. Grabiszyńskiej poprowadzony jest również ruch tramwajowy.

W projekcie planu miejscowego wyznaczono teren usług, oznaczony symbolem 1U. W ramach tego przeznaczenia dopuszczono szeroki wachlarz usług, za wyjątkiem usług handlu wielkopowierzchniowego, usług kultu religijnego oraz usług bezpieczeństwa i porządku publicznego. Wprowadzone nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oraz zróżnicowanie maksymalnej wysokości zabudowy mają na celu ochronę zabytkowych budynków i historycznego założenia oraz wpisanie w ten układ nowej zabudowy. W planie wskazano i utrzymano budynki objęte ochroną konserwatorską, stanowiące najcenniejsze elementy zachowanego zespołu przemysłowego, budujące niepowtarzalny klimat tego miejsca. Wyznaczone w planie miejscowym wskaźniki urbanistyczne, w tym udział powierzchni zabudowy, nadziemnej intensywności zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej, zostały dostosowane odpowiednio do potrzeb ochrony i przyszłej rewitalizacji kompleksu, z możliwością realizacji nowej zabudowy na fragmentach terenu. Przewidziane fragmenty terenu dla realizacji nowej zabudowy zakładają częściową transformację tego miejsca, przy zachowaniu układu funkcjonalno-przestrzennego, gabarytów i kompozycji zabytkowego zespołu. Projekt planu miejscowego uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez stosowne regulacje funkcjonalno-przestrzenne zawarte w projekcie planu miejscowego w treści uchwały oraz na rysunku planu miejscowego. Na całym terenie 1U wyznaczono granicę strefy ochrony konserwatorskiej, w granicach której przedmiotem ochrony są: fragment historycznego układu funkcjonalno-przestrzennego Przedmieścia Mikołajskiego, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, a także wskazane na rysunku planu miejscowego obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków: zespół budowlany dawnych Zakładów Produkcji Urządzeń Automatyki przy ul. Tęczowej 57-63 we Wrocławiu, zespół budowlany dawnej Fabryki maszyn „Guttsmann Breslauer Metall” przy ul. Tęczowej 57-65, budynki przemysłowe i magazyny przy ul. Tęczowej 53-55. Ponadto ustalono obowiązek szczególnych wymagań architektonicznych oraz wyeksponowania obiektów od strony ul. Tęczowej.

Projekt planu uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe. Ustalenia te, będą mieć wpływ na uporządkowanie zabudowy o określonych gabarytach oraz kształtowanie zagospodarowania terenu w sposób sprzyjający podnoszeniu jego atrakcyjności i wzmacniania jego wartości urbanistycznej pod względem kompozycji i relacji z otoczeniem.

Zapisy projektu planu uwzględniają obowiązującą politykę przestrzenną miasta, określoną w *Studium...*, wprowadzają ustalenia umożliwiające rozwój terenu objętego projektem planu miejscowego, jednocześnie chroniąc go przed niepożądanymi zmianami funkcjonalno-przestrzennymi. Ustalenia planu miejscowego pozwolą na integrację elementów struktury funkcjonalno-przestrzennej w granicach jego opracowania oraz określą kierunki przekształceń przestrzennych, zgodnie z ustaleniami obowiązującego *Studium...*

Projekt planu miejscowego umożliwi ochronę najcenniejszych budynków architektonicznych. Ponadto wprowadza możliwość częściowej transformacji tego miejsca polegającej na zastąpieniu małą reprezentacyjnej zabudowy nowymi budynkami, które będą nawiązywać układem i gabarytem do zabytkowego zespołu przemysłowego. Założeniem jest również kształtowanie atrakcyjnych przestrzeni wspólnych w otoczeniu zabudowy usługowej, gdzie wyznaczono nawierzchnię do specjalnego opracowania i strefę zieleni.

W projekcie planu zapewnia się ochronę istniejących założeń zieleni – nasadzeń drzew oraz zieleni przed budynkiem od strony ulicy Tęczowej. Oprócz tego wyznacza się szpaler drzew wzdłuż fragmentu wschodniego odcinka granicy planu oraz wzdłuż istniejącej zabudowy od strony ul. Tęczowej. Wyznaczono obowiązek ochrony drzew do zachowania, wyznaczonych na rysunku planu miejscowego. W obrębie działek budowlanych ustala się przestrzeń przewidzianą na powierzchnię biologicznie czynną (w tym powierzchnię przepuszczalną, zapewniającą retencję), co stwarza możliwości dla zagospodarowania terenów wolnych od zabudowy zielenią. Tereny zielone nie będą pełnić

wyłącznie funkcji estetycznej. Ich utrzymanie korzystnie wpłynie również na warunki aerosanitarne otoczenia. W planie miejscowym określono obowiązek zachowania powierzchniowego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych lub pokrytych ciekami lub zbiornikami wodnymi. Wprowadzono zapis o zieleni lub powierzchni biologicznie czynnej na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych.

W prognozie oddziaływania na środowisko, opracowanej na potrzeby sporządzenia projektu planu miejscowego wskazano, że w projekcie planu przyjęto zasadniczo korzystne rozwiązania z zakresu ochrony środowiska, m. in. ochrony wód, powietrza i klimatu akustycznego oraz terenów zieleni. Projekt planu miejscowego sporządzony został zgodnie z przepisami ochrony środowiska, a wprowadzane w planie miejscowym funkcje i możliwe do zrealizowania przeznaczenia terenów zgodne są z istniejącymi uwarunkowaniami ekofizjograficznymi. Oceniono, że przyjęte rozwiązania nie przyczynią się do pogorszenia jakości środowiska.

Na obszarze projektu 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 z późn. zm.) 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 opracowania projektu planu nie występują obszary chronione w ramach sieci Natura 2000. Obszar projektu planu znajduje się poza zasięgiem korytarzy ekologicznych zlokalizowanych na obszarze miasta. Plan uwzględnia przepisy w zakresie gospodarki odpadami.

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

Projekt planu stwarza warunki do wyposażenia terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną. Na całym obszarze planu dopuszcza się sieci uzbrojenia, obiekty infrastruktury technicznej i system gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi. 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 bytowych i przemysłowych siecią kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej, 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, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej wraz ze spowolnieniem ich odpływu do odbiornika.

Regulacje projektu planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określa §10 uchwały, dotyczący zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji oraz sposobu parkowania. Ponadto dla klas przeznaczeń terenu usług edukacji, w budynkach obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne.

Na części obszaru objętego planem miejscowym wyznaczono granicę obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz granicę obszaru wymagającego przekształceń, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

Plan ustala jako inwestycje celu publicznego teren drogi lokalnej – IKDL.

Ustalenia projektu planu miejscowego zaspokajają potrzeby ludności oraz potrzeby interesu publicznego. W trakcie procedury sporządzania planu miejscowego szczegółowo analizowano i wazono interes publiczny i prywatny. Rozwiązania zaproponowane w przedmiotowym projekcie planu miejscowego 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 zostanie w prognozie finansowej, sporządzanej na potrzeby planu miejscowego.

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 w dniu 14 sierpnia 2024 roku 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 6 września 2024 r. – w wyznaczonym terminie nie wpłynął żaden wniosek,
- zapewnienie możliwości dostępu do informacji publicznej o projekcie planu miejscowego od etapu opiniowania w formie papierowej, ustnej, pisemnej lub elektronicznej,
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia wersji elektronicznej projektu planu miejscowego z poszczególnych etapów opracowania, począwszy od etapu opiniowania.

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 oraz zmniejszania podatności na zmiany klimatu,
- 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, a także wnioski wynikające z opracowania ekofizjograficznego oraz analiz: ekonomicznej, społecznej, komunikacyjnej i uwarunkowań infrastrukturalnych.

Projekt planu 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).

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 Rady Miejskiej Wrocławia z 2024 r. poz. 105).

Projekt planu miejscowego 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 i może być przedmiotem dalszego procedowania.

Projekt planu miejscowego nie zawiera danych prawnie chronionych.


DIREKTOR WYDZIAŁU
URZĄDNIKA MIASTA
Przemysław Matyja