

Uzasadnienie

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzono na podstawie uchwały Nr VII/125/24 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 12 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Robotniczej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2024 r. poz. 257).

Obszar planu miejscowego, o powierzchni ok. 3,9 ha położony jest w centrum Wrocławia w rejonie dworca Świebodzkiego, w obrębie geodezyjnym Stare Miasto, na południe od środkowego odcina ulicy Robotniczej oraz na północ od terenów kolejowych, które są terenami zamkniętymi.

Większość obszaru zajmują nieruchomości będące własnością Skarbu Państwa z użytkowaniem wieczystym podmiotów prywatnych, wśród których powierzchnię ok. 2,87 ha zajmują nieruchomości Centrozłomu Wrocław S.A. Działki będące własnością Gminy Miejskiej Wrocław o powierzchni ok. 0,34 ha znajdują się przy ul. Robotniczej. W sąsiedztwie działek należących do Gminy Miejskiej Wrocław, w obszarze planu miejscowego usytuowana jest działka o powierzchni ok. 0,04 ha należąca do PKP, po byłej bocznicy kolejowej, będąca terenem zamkniętym. Niemal w całości obszar planu jest zajęty i użytkowany jako teren składów i magazynów. W północno-zachodnim narożniku znajduje się jedyny w obszarze budynek mieszkalny wielorodzinny położony na działce o powierzchni ok. 0,1 ha należącej do PKP ze współwłasnością osób prywatnych.

W północno-wschodniej części obszaru planu usytuowana jest działka ujęta w gminnej ewidencji zabytków, w granicach historycznego układu urbanistycznego Przedmieścia Mikołajskiego. Obecnie na tym terenie znajduje się wybrukowany plac ze składem opału.

Zgodnie ze *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia*, przyjętym uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 roku, obszar objęty przystąpieniem położony jest w jednostce urbanistycznej A8 Przedmieście Świdnickie i Oławskie, w obszarze przeznaczeń MU - obszary mieszkaniowo-usługowe o stylu zamieszkiwania śródmiejskim.

Wśród wyzwań dla jednostki urbanistycznej Przedmieście Świdnickie i Oławskie w *Studium...* wskazano:

- utrzymanie wielkomiejskiego charakteru zabudowy, podniesienie atrakcyjności i prestiżu, rangi i znaczenia oraz walorów architektoniczno-kompozycyjnych oraz silnych powiązań ze Starym Miastem i z sąsiadującymi jednostkami,
- przekształcenie terenów pokolejowych i poprodukcyjnych, zintegrowanie ich z istniejącymi elementami struktury jednostki, a także przywrócenie funkcji kolejowej Dworca Świebodzkiego wzbogaconej o usługi o charakterze wielkomiejskim,
- wykreowanie powiązań pieszych i rowerowych z sąsiednimi jednostkami, terenami zieleni, rzecznymi, transportem szynowym, stacjami kolejowymi oraz miejscami węzłowymi i węzłami przesiadkowymi.

W zachodniej części obszaru planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru na wschód od ulicy Góralskiej we Wrocławiu, przyjęty uchwałą LXXVI/1988/23 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 21 grudnia 2023 r. Planem objęto tereny oznaczone symbolami: 1U-MW, 5MW, 2U, 1ZP, 3KDPR, 4KDD. Włączenie tych terenów do obszaru opracowania nowego planu ma na celu wypracowanie spójnych regulacji i rozwiązań przestrzennych, które pozwolą zbudować jednolitą całość urbanistyczną oraz umożliwią integrację wewnętrzną elementów układu kompozycyjnego i funkcjonalnego tego obszaru.

Celem sporządzanego planu jest ukształtowanie nowej struktury funkcjonalno-przestrzennej opartej o przebudowany układ komunikacyjny, przy kontynuacji rozwiązań dla całego obszaru oraz uwzględnieniu wzajemnych relacji i współzależności. Założeniem planu jest również ochrona obszaru przed niekontrolowanym rozwojem zamierzeń inwestycyjnych, niedopasowanych przestrzennie, powiązaniami i gabarytami, co w przyszłości uniemożliwiłoby realizację

kompleksowych, spójnych ze sobą rozwiązań. Celem planu jest określenie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu z uwzględnieniem:

- pokolejowego charakteru miejsca,
- ustaleń przestrzennych i komunikacyjnych określonych w obowiązującym planie miejscowym obszaru na wschód od ulicy Góralskiej,
- powiązań przestrzennych z otoczeniem.

Obszar objęty przystąpieniem i w najbliższym sąsiedztwie jest wyposażony w infrastrukturę techniczną: sieć gazową, sieć wodociagową, sieć kanalizacji ogólnospławnej, sieć kanalizacji deszczowej, sieć energetyczną średniego i niskiego napięcia w oraz stację elektroenergetyczną SN. Jednak w zależności od nowego zagospodarowania terenu i postępujących inwestycji, wymagana będzie rozbudowa ww. sieci oraz budowa nowych stacji transformatorowych w granicach objętych planem lub w jego otoczeniu.

Obszar opracowania ma dostęp komunikacyjny od ul. Robotniczej, która na potrzeby funkcjonowania nowego przeznaczenia i zagospodarowania będzie wymagała modernizacji. Wewnątrz obszaru planu komunikacja odbywa się poprzez sieć dróg wewnętrznych obsługujących składy i magazyny. Na potrzeby nowego zagospodarowania wyznaczono nowy układ komunikacyjny, który stanowi kontynuację układu zaprojektowanego w obowiązujących planach.

W projekcie planu miejscowego, po przeanalizowaniu wariantowych rozwiązań, tereny w centralnej części planu miejscowego przeznaczono na zabudowę mieszkaniową o śródmiejskim charakterze. W północnej i południowej części wskazano tereny usługowe ze względu na ich zmniejszoną wrażliwość na niesprzyjające warunki akustyczne. Jednocześnie dla podkreślenia śródmiejskiego charakteru zabudowy wzdłuż najważniejszych ulic na pierwszej kondygnacji budynków mieszkalnych dopuszczono realizację jedynie funkcji usługowych. Maksymalną wysokość dla zabudowy ustalono na 25 m, przy czym w kilku miejscach w celu wykreowania wielkomiejskiego charakteru nowej zabudowy oraz podkreślenia miejsc hierarchicznie ważnych wskazano możliwość realizacji zabudowy o wysokości do 40 m. W obszarze planu wytyczono tereny dróg dojazdowej stanowiące rdzeń obsługi komunikacyjnej nowo projektowanych terenów inwestycyjnych. Układ ten dodatkowo wzbogacono o system nowych przestrzeni publicznych oraz korytarzy przeprowadzenia niezależnych od ulic ciągów pieszo-rowerowych.

Mając na uwadze potrzeby przyszłych mieszkańców oraz aspekty środowiskowe projekt planu ustala obowiązek urządzenia zieleni na wszystkich powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych oraz określa procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego dla wszystkich terenów. Wprowadzono obowiązkowe szpalery drzew oraz strefy zieleni w celu jej koncentracji zwłaszcza w formie zieleni wysokiej na gruncie rodzimym mogącej pełnić funkcję rekreacyjną a nie jedynie dekoracyjną. Ponadto na części powierzchni budynków wprowadzono obowiązek zielonych ścian i dachów.

Ustalenia planu zobowiązują do odprowadzania ścieków komunalnych wyłącznie siecią kanalizacyjną, zapewniając tym samym ochronę wód i gruntu przed skażeniem. 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.

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

Projekt wprowadza możliwość całkowitej transformacji obszaru, polegającą na zastąpieniu mało reprezentacyjnej zabudowy magazynowej i placów składowych w nową zabudowę śródmiejską, która będzie nawiązywać układem i gabarytami do obowiązujących planów miejscowych. Ponadto wyznacza obowiązek wprowadzenia zieleni, w tym szpalerów drzew.

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. W planie miejscowym określono obowiązek zachowania powierzchniowego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację 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.

Plan ustala, jako inwestycje celu publicznego tereny dróg – 1KDD, 2KDD i 1KD, teren komunikacji pieszo-rowerowej – 1KP i tereny zieleni – 1ZP i 2ZP.

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. Pozytywnie ocenia się możliwość transformacji terenu z aktywności gospodarczej w kierunku przeznaczenia mieszkaniowo-usługowego.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet Gminy, przedstawiony jest w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby planu. Po stronie kosztów Gminy, realizacja zamierzeń zawartych w planie będzie się wiązała z inwestycjami dotyczącymi komunikacji i zieleni publicznej. Natomiast po stronie wpływów do budżetu Gminy mogą być przychody z tytułu opłaty planistycznej, a w miarę realizacji zabudowy także przychody z tytułu podatków od nieruchomości.

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.

Na całym obszarze objętym planem miejscowym wyznaczono granicę obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz granicę obszaru wymagającego przekształceń.

W obszarze planu występuje kolejny teren zamknięty.

Dodatkowo na części obszaru planu, na terenie aktywności gospodarczej Centrozłomu Wrocław S.A. , ustalono możliwość tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, jako utrzymanie stanu istniejącego zabudowy i zagospodarowania terenu w celu umożliwienia prowadzenia dotychczasowej działalności wyłącznie w okresie nie dłuższym niż 10 lat od dnia wejścia w życie uchwały.

W obszarze planu nie występują tereny pomników zagłady oraz ich strefy ochronne.

Regulacje planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Na potrzeby osób niepełnosprawnych ustalono miejsca postojowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Ponadto dla klas przeznaczeń terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, obiekty opieki nad dzieckiem, edukacja i obiekty pomocy społecznej, w budynkach obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne.

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

- umieszczenie ogłoszenia w prasie lokalnej i na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego i Rady Osiedla, o przystąpieniu do sporządzenia mpzp i zbieraniu wniosków do planu,
- zapewnienie możliwości dostępu do informacji publicznej o projekcie planu w formie papierowej, ustnej, pisemnej lub elektronicznej w czasie trwania procedury planistycznej od etapu opiniowania.

W ogłoszeniu prasowym z dnia 13 grudnia 2024 r., w BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia oraz w ogłoszeniu na tablicach ogłoszeń Urzędu Miejskiego Wrocławia i Rady Osiedla poinformowano o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu i wyznaczono termin zbierania wniosków do 3 stycznia 2025 r. W wyznaczonym terminie zbierania wniosków wpłynęły dwa wnioski od osób fizycznych i 5 odpowiedzi od instytucji.

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) potrzeby zrównoważonego rozwoju;
- 3) walory architektoniczne i krajobrazowe;
- 4) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;
- 7) walory ekonomiczne przestrzeni;
- 8) prawo własności;
- 9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 10) potrzeby interesu publicznego;
- 11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;
- 12) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- 13) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
- 14) 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).

Plan miejscowy jest zgodny z wynikami analizy zatwierdzonej uchwałą Nr LXXX/2104/24 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 18 kwietnia 2024 r. w sprawie aktualności *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia* oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze Wrocławia (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.

DYREKTOR WYDZIAŁU
URBANISTA MIASTA
Przemysław Matyja