

Uzasadnienie
do uchwały Nr /18
Rady Miejskiej Wrocławia
z dnia 2018 r.

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie nieruchomości położonej
przy ul. Braci Gierymskich 149 we Wrocławiu

Projekt miejscowego planu sporządzono na podstawie uchwały Nr XV/279/15 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 3 września 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie nieruchomości położonej przy ul. Braci Gierymskich 149 we Wrocławiu oraz zgodnie z polityką przestrzenną określoną w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia”, uchwalonym 11 stycznia 2018 roku uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia. Według Studium, plan usytuowany jest w jednostce urbanistycznej C4 Biskupin-Bartoszewice-Dąbie-Sępólno, w obszarze mieszkaniowym, o kameralnym stylu zamieszkiwania, z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną, w którym głównymi wyzwaniami między innymi są:

- utrzymanie charakteru, skali i formy unikatowych układów urbanistycznych i uzupełnianie ich w nawiązaniu do istniejącej zabudowy,
- wzbogacenie oferty rekreacyjno – turystycznej w rejonie nabrzeży Odry,
- uzupełnienie zieleni wysokiej oraz niskiej wewnątrz przestrzeni międzyblokowych.

Na obszarze projektu planu obowiązuje uchwała Nr XXV/566/12 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 19 kwietnia 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie wschodnich odcinków rzek Odry i Oławy we Wrocławiu zgodnie, w której teren objęty opracowywaniem przeznaczony jest pod usługi.

Działki objęte planem o łącznej powierzchni ok. 1,15 ha położone są we wschodniej części Wielkiej Wyspy, w obrębie Bartoszewice, wzdłuż bulwaru rzeki Odry, w sąsiedztwie Jazu Opatowickiego. Wszystkie działki są w użytkowaniu wieczystym na własności Gminy Miejskiej Wrocław i Skarbu Państwa. W granicach planu, istniejąca zabudowa zajmuje jedynie 6 % powierzchni obszaru pracowania. Na przeważającej części terenu znajduje się zieleń wysoka i niska. Teren jest w większości niezagospodarowany, a znajdująca się tam zieleń jest nieurządzona. Budynki są nieużytkowane, za wyjątkiem stacji transformatorowej, która jest usytuowana w północno-zachodnim narożniku obszaru na działce o powierzchni ok. 150 m². W południowo-wschodniej części, wzdłuż wałów usytuowany jest budynek dawnej Przystani Wilhelma, który mieścił sale restauracyjne. Teren pełnił funkcje rekreacyjne i prowadzona tu była działalność gastronomiczna oraz kulturalno-rozrywkowa. W sąsiedztwie budynku Przystani usytuowane były obiekty towarzyszące. Po jego zachodniej stronie był drewniany pawilon restauracyjny a wzdłuż wałów lokalizowane były liczne „ogródki gastronomiczne”. Na całym obszarze rozciągał się ogród drzewny i było to bardzo atrakcyjne miejsce spotkań mieszkańców.

W obszarze planu nie ma gruntów rolnych i leśnych oraz terenów i obiektów podlegających ochronie, w myśl ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. (Dz. U. z 2015 poz. 1651 z późn. zm.) i ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz. U. z 2015 poz. 909 z późn. zm.).

Teren planu nie jest objęty obszarem zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia Q 10%, Q 1% i Q 0,2%. Ponad połowa terenu leży w strefie 50 m od stopy wału.

W obszarze planu nie występują tereny zamknięte.

Obszar planu ujęty jest w rejestrze zabytków. Na całym obszarze ustalono strefę ochrony konserwatorskiej i strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.

Układ komunikacyjny obszaru objętego planem w zasadniczej części opiera się o ulicę Braci Gierymskich, usytuowaną w bezpośrednim sąsiedztwie planu oraz o ul. Marcelego Bacciarellego, usytuowaną w bardzo bliskim sąsiedztwie. Najważniejszy układ komunikacyjny w tym rejonie stanowią ulice M. Bacciarellego i K. Olszewskiego. Dostęp do publicznego transportu zbiorowego autobusowego zapewniony jest w ulicach M. Bacciarellego i K. Olszewskiego w odległości ok. 200 m od przystanku oraz od tramwajowego zapewniony jest w ul. K. Olszewskiego w odległości ok. 800 m od przystanku. W obszarze planu nie ma terenów przeznaczonych na realizację celów publicznych. Obszar planu jest dobrze wyposażony w infrastrukturę techniczną.

Projekt planu obejmuje cały teren 13U obowiązującego miejscowego planu i zmienia go przede wszystkim w zakresie wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wzdłuż ul. Braci Gierymskich. Na pozostałej części obszaru, plan utrzymuje funkcje usługowe.

Do planu przystąpiono na wniosek o zmianę obowiązującego planu w zakresie wprowadzenia mieszkań-apartamentów. Studium w ramach stylu kameralnego dopuszcza zabudowę mieszkaniową jako jednorodziną i wielorodziną. Za dominujące formy zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w układzie wolnostojącym, uznaje bloki mieszkalne i wille miejskie. Celem planu jest umożliwienie wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej współgrającej z istniejącym otoczeniem i odtworzenie charakteru dawnej Przystani Wilhelma szczególnie, że Osiedle Biskupin leży w strefie ochrony konserwatorskiej. Zabudowę mieszkaniową ustalono w formie budynku apartamentowego, który w gabarytach kondygnacji nadziemnych zbliżony jest do formy wille miejskich. Zabudowa ta zbliżona jest do istniejącej zabudowy na osiedlu i jednocześnie koresponduje z dużym obiektem usługowym dawnej Przystani Wilhelma. Z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej w układzie wolno stojącym, bliźniaczym i szeregowym, wprowadzono zabudowę o parametrach zbliżonych do zabudowy jednorodzinnej i określono minimalną powierzchnię działki przypadającą na jeden lokal mieszkalny. Funkcji mieszkaniowej nie połączono z funkcją usługową z uwagi na utrzymanie jednorodnego charakteru tego miejsca oraz na nie generowanie dodatkowej obsługi komunikacyjnej ponieważ dojazd do terenu mieszkaniowego odbywa się od strony osiedlowej ulicy o niskich parametrach. Lokalizacja budynków mieszkalnych uwzględnia odległość 50 m od stopy wału co jest zgodne z ustawą Prawo wodne i obowiązującym planem. W budynkach tych ustalono tylko zabudowę mieszkaniową z ograniczoną liczbę lokali, aby mogły powstać apartamenty mieszkalne, które charakteryzują się dużą powierzchnią i komfortem zamieszkiwania. Teren zabudowy mieszkaniowej ograniczono wyłącznie do obszaru wzdłuż ulicy, na pozostałym obszarze pozostawiono teren usługowy jako kontynuację historycznego układu.

Zieleń wzdłuż wałów pełniła funkcje rekreacyjne, prowadzona była tu działalność gastronomiczna i jest zachowanym fragmentem ogrodu drzewnego stanowiącego integralną część dawnej Przystani Wilhelma. W zieleni dopuszczono odtworzenie obiektów powiązanych z działalnością dawnej Przystani. Na terenie usługowym, w obiektach dawnej Przystani utrzymano funkcje usługowe w celu odtworzenia dawnego charakteru tego miejsca. Przed budynkiem dawnej Przystani wyznaczono nawierzchnię do specjalnego opracowania z zastosowaniem zieleni, elementów małej architektury i oświetlenia dla utworzenia reprezentacyjnego placu, na którym nie dopuszczono parkingów terenowych otwartych. Niewprowadzenie parkingów w tym miejscu wynika również z bliskiego sąsiedztwa budynków mieszkalnych. Strefę zieleni wprowadzono w celu odnowy dawnego ogrodu drzewnego, ujętego w gminnej ewidencji, będącego integralną częścią Przystani Wilhelma, w którym lokalizowane były liczne „ogródki gastronomiczne”, stanowiące atrakcyjne miejsce spotkań. W celu ochrony poszczególnych funkcji oraz podkreślenia układu kompozycyjnego na granicy terenów ustalono szpalery drzew prostopadle do ulicy.

Wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej ma na celu zwiększenie możliwości kompleksowego zagospodarowania i uporządkowania tego obszaru ponieważ teren o dużych walorach jest nieużytkowany od wielu lat. Plan określa zasady zabudowy i zagospodarowania terenu dla zapewnienia uporządkowanego rozwoju przestrzennego, kształtowania przestrzeni, zachowania dobrego sąsiedztwa i wymiany obiektów o niskich wartościach. Ustalenia planu wprowadzają regulacje dotyczące zasad kształtowania ładu przestrzennego, powiązań funkcjonalnych i obsługi komunikacyjnej. Projekt planu uwzględnia walory przestrzeni poprzez racjonalne jej wykorzystanie, ustalając minimalną liczbę kondygnacji, maksymalną wysokość obiektów, wartość wskaźnika intensywności zabudowy i udział powierzchni zabudowy. Plan daje możliwość wykorzystania obszarów w pełni uzbrojonych i zaopatrzonych w infrastrukturę techniczną, dodatkowo dopuszczono rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Ważnym elementem planu było uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, w tym walorów architektonicznych i kompozycyjnych. Realizując powyższe między innymi: wprowadzono linie zabudowy, maksymalną wysokość obiektów, ograniczono zabudowę w pasie 50 m wzdłuż wałów, wyznaczono strefę zieleni i szpalery drzew oddzielające różne funkcje oraz ustalono gatunki drzew dla utrzymania charakteru dawnego ogrodu drzewnego. Dodatkowo objęto ochroną drzewa poza obszarem zabudowy a w ramach powierzchni biologicznie czynnej wprowadzono obowiązek zieleni wysokiej. Ustalenia w zakresie zagospodarowania mają na celu zwiększenie prestiżu tego miejsca.

Ustalenia planu zobowiązują do odprowadzania ścieków komunalnych wyłącznie siecią kanalizacyjną, zapewniając tym samym ochronę wód i gruntu przed skażeniem. Przy odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych należy uwzględnić rozwiązania polegające na zagospodarowaniu tych 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. Ponadto plan nakłada obowiązek utworzenia powierzchni biologicznie czynnej oraz zieleni na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych.

Zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, zakwalifikowano jeden teren ze względu na dopuszczalny poziom hałasu do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

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.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy przedstawiony jest w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby planu miejscowego. Na terenie miejscowego planu nie występują grunty należące do Gminy Wrocław mogące być przedmiotem sprzedaży. W związku z brakiem terenów przeznaczonych na realizację celów publicznych nie będzie kosztów wypłaty odszkodowań wskutek wywłaszczeń nieruchomości przeznaczonych na ich realizację.

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 ogłoszeń w prasie lokalnej i na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz obwieszczeń na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego i Rady Osiedla, o przystąpieniu do sporządzenia mpzp i zbieraniu wniosków do planu,
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego Zarządzenia Prezydenta Wrocławia w sprawie rozpatrzenia wniosków złożonych do projektu planu miejscowego,
- umieszczenie ogłoszeń w prasie lokalnej i na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz obwieszczeń na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego i Rady Osiedla, o wyłożeniu do publicznego wglądu mpzp wraz prognozą oddziaływania na środowisko oraz przeprowadzeniu dyskusji publicznej i zbieraniu uwag,
- zapewnienie możliwości dostępu do informacji publicznej o projekcie planu w formie papierowej, ustnej, pisemnej lub elektronicznej w czasie trwania procedury planistycznej od etapu opiniowania,
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego otrzymanych opinii i uzgodnień do projektu planu miejscowego,
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego wersji elektronicznej projektu planu z etapu opiniowania, uzgadniania i wyłożenia.

W wyznaczonym terminie zbierania wniosków od 22 lutego 2016 r. do 15 marca 2016 r. wpłynęły dwa wnioski, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem Prezydenta Nr 5168/16 z dnia 24 sierpnia 2016 r.

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu wraz prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 14 marca 2018 r. do 4 kwietnia 2018 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się 21 marca 2018 r. Uwagi do wyłożonego do wglądu publicznego projektu zbierano do dnia 18 kwietnia 2018 r. Do planu nie złożono uwag.

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) walory architektoniczne i krajobrazowe;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni;
- 7) prawo własności;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, a także wnioski wynikające z analiz: ekonomicznej, środowiskowej 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 jest zgodny z wynikami analizy zatwierdzonej Uchwałą Nr LV/1290/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 26 kwietnia 2018 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 126).

Plan sporządzono zgodnie z wymaganą procedurą formalno-prawną, określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 i 1566), przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Projekt nie zawiera danych prawnie chronionych.