

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic gen. Kazimierza Pułaskiego i Stanisława Małachowskiego we Wrocławiu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr XXXV/726/17 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 19 stycznia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w rejonie ulic gen. Kazimierza Pułaskiego i Stanisława Małachowskiego we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2017 r. poz. 6).

Obszar projektu planu o powierzchni 1,57 ha, położony jest w południowo-wschodniej części centrum Wrocławia. Obejmuje fragment kwartału pierzejowej, XIX-wiecznej zabudowy kamienicowej w rejonie skrzyżowania ulic gen. Kazimierza Pułaskiego i Stanisława Małachowskiego. Budynki od strony ulicy gen. Kazimierza Pułaskiego są obecnie niezamieszkałe. Teren objęty planem stanowi zwartą strukturę funkcjonalno-przestrzenną, charakteryzującą się bardzo dobrą dostępnością komunikacyjną różnego typu oraz kompleksowo wyposażony jest w sieci infrastruktury technicznej zapewniające zaopatrzenie w wodę, ciepło, energię elektryczną i gaz oraz umożliwia odprowadzenie ścieków sanitarnych i deszczowych.

Zgodnie ze *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia*, przyjętym uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 roku, określającym politykę przestrzenną miasta, przedmiotowy obszar położony jest w jednostce urbanistycznej A8: Przedmieście Świdnickie i Oławskie, w ramach obszaru przeznaczeń MU – obszary mieszkaniowo-usługowe.

W granicach obszaru projektu planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Przedmieścia Świdnickiego we Wrocławiu (uchwała Nr XVII/529/00 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 20 stycznia 2000 r.).

Celem sporządzanego planu jest wprowadzenie regulacji prawnych umożliwiających utrzymanie śródmiejskiego charakteru zabudowy. Ustalenia planu określą kierunki przekształceń przestrzennych, a nowe rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne wynikające z potrzeb ładu przestrzennego, umożliwią wprowadzenie nowej zabudowy o funkcji mieszkaniowej i usługowej.

Przedmiotowy obszar charakteryzuje się bardzo dobrą dostępnością komunikacyjną dla wszystkich użytkowników: pieszych, rowerzystów i pasażerów komunikacji zbiorowej i indywidualnej. W ramach transportu publicznego ulice gen. Kazimierza Pułaskiego i Stanisława Małachowskiego obsługiwane są przez linię tramwajową 0, linie autobusowe 106, 122, 148 oraz linie autobusowe nocne 250 i 240, natomiast ulica Tadeusza Kościuszki, przebiegająca w pobliżu północnej granicy planu, obsługiwana jest przez linie autobusowe 114, 120, 901 i 900P. Obszar ma zapewnione powiązania piesze z resztą dzielnicy głównie w ciągach ulic. Ponadto w odległości ok. 1 km znajdują się dworzec główny PKP oraz dworzec główny PKS. Obszar projektu planu położony jest u zbiegu ulic o kategorii zbiorczej, które zapewniają dobre połączenie komunikacyjne z innymi rejonami miasta. Obszar projektu planu znajduje w odległości ok. 1,7 km od Centrum Wrocławia a także ok. 2,5 km od Obwodnicy Śródmiejskiej.

Przewiduje się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem od strony istniejących ulic: gen. Kazimierza Pułaskiego i Stanisława Małachowskiego. W projekcie planu, w § 16, ust. 4 ustalono wskaźniki parkingowe, które są zgodne z polityką parkingową obowiązującego *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia* i zabezpieczają potrzeby parkingowe dla obszaru planu. Ulice gen. Kazimierza Pułaskiego i Tadeusza Kościuszki stanowią odpowiednio jedno z ważniejszych połączeń o przebiegu południkowym i równoleżnikowym w centralnej części Wrocławia. Dla nadania ulicy gen. Kazimierza Pułaskiego szczególnego, reprezentacyjnego charakteru w projekcie planu wprowadzono zapisy dotyczące szczególnego kształtowania i wyeksponowania obiektów usytuowanych w jej bezpośrednim sąsiedztwie.

Ustalenia projektu planu powstały w oparciu o wnioski z analiz: ekonomicznej, środowiskowej i społecznej.

Projekt planu uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe. W planie przewiduje się możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej z usługami obejmujące usługi handlu detalicznego (handel detaliczny małopowierzchniowy A o powierzchni do 400 m²), gastronomię, obiekty upowszechniania kultury, wystawy i ekspozycje, pracownie artystyczne, usługi drobne, biura, edukację, obiekty kształcenia dodatkowego, obiekty opieki nad dzieckiem, pracownie medyczne, poradnie medyczne, terenowe urządzenia sportowe, kryte urządzenia sportowe.

Plan utrzymuje funkcje zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz dopuszcza uzupełnienie terenu o nową zabudowę mieszkaniową z usługami przy ulicy gen. Kazimierza Pułaskiego. W trakcie procesu projektowego zwrócono uwagę na zachowanie istniejącej zieleni. Zapisy planu uwzględniając istniejące zagospodarowanie wprowadzają ustalenia umożliwiające rozwój tego terenu oraz chronią go przed niepożądanymi zmianami przestrzenno-funkcjonalnymi.

Obszar planu położony jest w wykształconej już strukturze funkcjonalno-przestrzennej wyposażonej w sieci infrastruktury technicznej (w ulicy gen. Kazimierza Pułaskiego i Stanisława Małachowskiego), zapewniającej odpowiednią ilość i jakość wody, odprowadzenia ścieków sanitarnych i deszczowych, a także zasilanie w energię elektryczną, ciepłą i gaz. Istniejący system dostawy wody i odbioru ścieków jest wystarczający i uwzględnia potrzebę odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności. Ustalenia planu uwzględniają potrzeby rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci telekomunikacyjnych i szerokopasmowych poprzez dopuszczenie na całym obszarze planu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Ustalenia planu zawarte w §13 określają zasady w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej ustalając odprowadzenie ścieków komunalnych wyłącznie siecią kanalizacyjną, zapewniając jednocześnie ochronę wód i gruntu przed skażeniem ściekami komunalnymi. W planie wprowadzono także dodatkowy zapis o uwzględnieniu rozwiązań polegających na zagospodarowaniu wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odprowadzenie, odparowanie, rozsączenie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej wraz ze spawalnieniem ich odpływu do odbiornika.

Na obszarze planu nie występują obiekty lub obszary chronione w rozumieniu *Ustawy o ochronie przyrody* z dnia 16 kwietnia 2004 r. (Dz. U. z 2015 poz. 1651 z późn. zm) oraz *Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych* z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz. U. z 2015 poz. 909 z późn. zm.). W prognozie oddziaływania na środowisko, opracowanej na potrzeby sporządzanego planu wskazano, że wnioski sformułowane w ekofizjologii pod kątem zagospodarowania przestrzennego terenu i minimalizacji uciążliwości zostały właściwie

uwzględnione w projekcie planu. Obszar planu nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Zapisy planu chronią istniejącą zielen. Projekt planu dla terenu oznaczonego symbolem 1MW-U w §16 ust. 3 pkt 9 określa minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego wynoszący co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej. Ponadto dla terenów oznaczonych symbolem 1MW-U oraz 1KDPL w §16 ust. 3 pkt 11 oraz §17 ust. 2 zobowiązuje do zachowania wskazanych na rysunku planu drzew.

Cały obszar projektu planu objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej, w której przedmiotem ochrony jest fragment historycznego układu urbanistycznego Przedmieścia Oławskiego wpisanego do rejestru zabytków decyzją nr 538/A/05 z dnia 20 czerwca 2005 roku, układ ulic, zabudowa pierzejowa, skala zabudowy oraz wpisane do ewidencji zabytków budynki przy ulicy gen. Kazimierza Pułaskiego, ul. Stanisława Małachowskiego, wraz z oficynami. Ponadto, cały obszar projektu planu znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych W, w której obowiązuje wyeksponowanie relikwów zabytkowej architektury oraz wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z odrębnymi przepisami. Biorąc pod uwagę powyższe, projekt planu uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

W projekcie planu ustalono teren drogi zbiorczej oznaczony w projekcie planu symbolem 1KDZ oraz teren placu oznaczony w projekcie planu symbolem 1KDPL jako tereny przeznaczone na cele publiczne.

Regulacje projektu planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. W odniesieniu do klimatu akustycznego ustalono w §6 pkt 2 uchwały standardy dopuszczalnego hałasu. Natomiast potrzeby osób niepełnosprawnych w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określono w §12.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, przedstawiony jest w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby planu miejscowego. Przedmiotowy projekt planu w pełni uwzględnia walory ekonomiczne nieruchomości i uwarunkowania miejsca, w którym się znajduje, poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni. Daje możliwość wykorzystania obszarów uzbrojonych i zaopatrzonych w infrastrukturę techniczną. Podczas analiz przeprowadzonych w trakcie procedury sporządzania projektu planu szczegółowo analizowano i wazono interes publiczny i prywatny oraz zadbano o poszanowanie prawa własności.

Biorąc powyższe pod uwagę w przedmiotowym planie przyjęto rozwiązania uwzględniające wszelkie wymagania planowania przestrzennego, w tym ładu przestrzennego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ochrony zdrowia, walory architektoniczne, prawo własności, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury a także wnioski wynikające z analiz: ekonomicznej, środowiskowej i społecznej.

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

- 1) umieszczenie w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz na tablicach ogłoszeń w budynku Urzędu Miejskiego:

- a) obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zbieraniu wniosków do planu w terminie od dnia 30 czerwca 2017 r. do dnia 24 lipca 2017 r.;
 - b) obwieszczenia o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego od dnia 1 sierpnia do 22 sierpnia 2018 r. i zbieraniu uwag do przedmiotowego projektu planu w terminie do dnia 5 września 2018 r. oraz o dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 9 sierpnia 2018 r.,
- 2) zapewnienie możliwości dostępu do informacji publicznej o planie miejscowym od etapu opiniowania w formie papierowej, ustnej, pisemnej oraz elektronicznej,
 - 3) udostępnienie w trybie informacji publicznej, w formie papierowej oraz elektronicznej, aktualnego projektu planu miejscowego w czasie trwania procedury planistycznej.

Do projektu planu złożono dwa wnioski rozpatrzone Zarządzeniem nr 8959/18 Prezydenta Wrocławia z dnia 25 stycznia 2018 r.

Do projektu planu złożono jedną uwagę rozpatrzoną Zarządzeniem nr 10523/18 Prezydenta Wrocławia z dnia 17.09.2018 r. Uwaga nie została uwzględniona.

Poniżej przedstawiono uzasadnienie do nieuwzględnionej uwagi wniesionej do projektu planu.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego powstał w oparciu o ustalenia nowoprzyjętego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania przestrzennego Wrocławia. Jedną z ważniejszych polityk w nim zawartych jest polityka zrównoważonej mobilności, której podstawowym założeniem jest rozwój niesamochodowych środków transportu, w szczególności w centrum i śródmieściu. Zgodnie z tą zasadą Wrocław został podzielony na 4 strefy dostępności komunikacyjnej, dla których przyjęte zostały indywidualne zasady kreowania mobilności. Obszar objęty ww. planem miejscowym znajduje się w najlepiej obsłużonej transportem zbiorowym – centralnej strefie dostępności komunikacyjnej, dla której ustalony został wysoki priorytet dla pieszych, rowerzystów oraz komunikacji zbiorowej.

Zarówno Studium jak i Wrocławska Polityka Mobilności zwracają szczególną uwagę na potrzebę kształtowania zrównoważonej mobilności, która opiera się przede wszystkim na wpływaniu na popyt na przemieszczanie się i sposób jego zaspokajania oraz odejściu od rozbudowy infrastruktury transportowej na rzecz bardziej optymalnego wykorzystania już istniejącej sieci. Ulica gen. Kazimierza Pułaskiego obecnie pełni jeszcze funkcję drogi krajowej, lecz wspólne ustalenia pomiędzy Miastem, DSDiK oraz GDDKiA już na etapie sporządzenia nowego Studium pozwoliły wskazać w nowym dokumencie wyraźne dążenia do zmiany układu dróg krajowych i wojewódzkich na terenie Wrocławia, w tym wyprowadzenie drogi krajowej DK 98. Tak przyjęty kierunek pozwolił w konsekwencji na przyjęcie w granicach miasta nowej klasyfikacji ulic, wg której ulice usytuowane wewnątrz Obwodnicy Śródmiejskiej mają klasę nie wyższą niż zbiorcza. Dotyczy to także ul. gen. Kazimierza Pułaskiego. W ślad za ustaleniami w Studium, Miasto poczyniło już kroki formalne w postaci przyjęcia odpowiednich uchwał.

Przyjęta w projekcie planu klasa zbiorcza dla ul. gen. Kazimierza Pułaskiego odpowiada funkcji ulicy śródmiejskiej, a więc takiej, dla której priorytety funkcjonalne są nadane w kolejności: transport zbiorowy, ruch pieszy i rowerowy oraz ruch samochodowy. Należy także wziąć pod uwagę, że przyjęta polityka mobilnościowa dla miasta ma prowadzić do pozytywnych zmian w zakresie podziału w „modal split” a więc w konsekwencji do zmniejszenia liczby podróży wykonywanych z użyciem samochodu na rzecz wyboru innych środków transportu. Dlatego też wzmocnienie w ciągu ul. gen. Kazimierza

Pułaskiego oferty transportu zbiorowego (po przebudowie ul. Hubskiej) jest działaniem właściwym kierunkowo i mogącym przynieść pozytywne skutki w zakresie zmiany zachowań komunikacyjnych mieszkańców i wybór publicznego transportu zbiorowego na rzecz transportu indywidualnego. Przyczyniłoby się to do częściowego rozładowania tworzących się w owym „wąskim gardle” korków, bez konieczności poszerzania jezdni. Plan miejscowy przy zbiegu ulic gen. Kazimierza Pułaskiego i Stanisława Małachowskiego, którego celem jest m.in. ochrona istniejącej tam XIX wiecznej zabudowy, ma również przyczynić się do zmian w przestrzeni miejskiej i zachowania śródmiejskiej formy zabudowy, charakterystycznej dla większości centrów miast. Należy podkreślić, że przy przyjętych założeniach funkcjonalnych i zachowaniu obecnego korytarza dla ulicy możliwe jest wykreowanie przestrzeni dla wszystkich użytkowników, w tym także rowerzystów, przy zachowaniu odpowiednich standardów użytkowych przestrzeni pieszej oraz funkcjonowaniu transportu zbiorowego bez kolizji z ruchem samochodowym.

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” przyjętej uchwałą nr XXIX/646/12 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 5 lipca 2012 r. (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2012 r. poz. 221).

Projekt planu 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 oraz z 2018 r. poz. 1496 i 1544), przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Projekt nie zawiera danych prawnie chronionych