

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic gen. Romualda Traugutta i Szybkiej oraz rzeki Oławy i Żabiej Ścieżki we Wrocławiu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr XXX/613/16 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 15 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic gen. Romualda Traugutta i Szybkiej oraz rzeki Oławy i Żabiej Ścieżki we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2016 r. poz. 234).

Obszar objęty przystąpieniem o powierzchni ok. 7 ha, 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, znajduje się w jednostce mieszkaniowej „A8”: Przedmieście Świdnickie i Oławskie oraz w jednostce zieleni dominującej „Z”.

Na obszarze planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru ograniczonego: ul. Walońska, Pl. Walerego Wróblewskiego, ul. Romualda Traugutta, ul. Na Niskich Łąkach i nadbrzeżem rzeki Oława we Wrocławiu przyjęty uchwałą nr L/1757/02 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 4 lipca 2002 r.

Celem planu jest umożliwienie rewitalizacji i zmiany funkcji kompleksu budynków poszpitalnych, dawnej fabryki wódek i kamienic czynszowych oraz ukształtowanie docelowego zagospodarowania terenów pomiędzy ul. gen. Romualda Traugutta i rzeką Oławą. Plan ma za zadanie ustalić zasady obsługi komunikacyjnej oraz wzmocnić potencjał przyrodniczy i rekreacyjny tego terenu. Rejon planu jest bardzo dobrze obsłużony komunikacją zbiorową, co predestynuje go do pełnienia funkcji mieszkaniowych i centrotwórczych. Zapisy planu mają umożliwić powstanie terenu rekreacyjnego, zielonego oraz wzmocnienie funkcji społecznych z przeznaczeniem dla mieszkańców Przedmieścia Oławskiego.

Układ komunikacyjny obszaru opiera się o ulicę gen. Romualda Traugutta (poza planem) oraz krzyżujące się z nią ul. Szybka i ul. Żabia Ścieżka. Ponadto planuje się wzmocnienie roli ul. 1KD-D (boczna ul. Szybkiej) obsługującej oficyny kamienic zlokalizowanych wzdłuż ul. Traugutta, jako ciągu komunikacyjnego atrakcyjnego dla pieszych. Dzięki zaproponowanemu układowi linii zabudowy i przestrzeni publicznych możliwe będzie nie tylko zachowanie ładu przestrzennego, ale i wykreowanie systemu przestrzeni umożliwiających poruszanie się po tym obszarze. Rejon rzeki Oławy objęty przedmiotowym planem ma pełnić funkcję publicznie dostępnego terenu dla mieszkańców Przedmieścia Oławskiego.

W zespole budynków poszpitalnych dopuszcza się szeroki pakiet przeznaczeń, co umożliwi urozmaicenie oferty usługowej tej części Przedmieścia Oławskiego, nie wykluczając przeznaczenia dawnego szpitala na funkcję mieszkaniową. Jednocześnie zapisy planu zapewniają należytą ochronę najważniejszych wartości dziedzictwa kulturowego tego obszaru. Ofertę usługową mają również zwiększyć obecnie ekstensywnie wykorzystane tereny oficyn na tyłach ul. Traugutta, które mogą zmienić swoją funkcję.

Zapisy planu decydują o przeznaczeniu terenów między istniejącą zabudową wzdłuż Traugutta, a rzeką Oławą na ogólnodostępny bulwar. Strefa wejściowa na bulwar została zlokalizowana w rejonie skrzyżowania ul. Traugutta i Żabiej Ścieżki. Ponadto na terenach o innych przeznaczeniach wskazano strefy zieleni i drzewa do zachowania.

Zapisy projektu planu uwzględniają strukturę własnościową terenu. Nieruchomości Gminy Wrocław w większości są przeznaczane pod zieleni. W rejonie oficyn przy ul. Traugutta dopuszcza się głównie funkcje usługowe i mieszkaniowe, wspierające program funkcjonalny tej części Przedmieścia Oławskiego. Nieruchomości prywatne mają szeroki pakiet przeznaczeń terenów, który umożliwi ich rewitalizację w oparciu o nowe funkcje, lub pozostawienie przeznaczeń dotychczasowych.

Obszar objęty planem położony jest w wykształconej już tkance urbanistycznej śródmieścia, o dobrym wyposażeniu w sieci infrastruktury technicznej, zapewniające odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności, odprowadzenie ścieków sanitarnych i deszczowych, a także zasilanie w energię elektryczną i gaz. Ustalenia planu uwzględniają potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci telekomunikacyjnych i szerokopasmowych poprzez dopuszczenie na całym obszarze planu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Zobowiązują także do zaopatrzenia w wodę wyłącznie z sieci wodociągowej i odprowadzania ścieków komunalnych wyłącznie siecią kanalizacyjną zapewniając jednocześnie ochronę wód i gruntu przed skażeniem ściekami komunalnymi.

Regulacje planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. W § 6 uchwały zakwalifikowano poszczególne tereny ze względu na dopuszczalny poziom hałasu, a potrzeby osób niepełnosprawnych w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określono w § 13 ust. 1 pkt 1 uchwały.

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:

- umieszczenie 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 5 maja 2017 r.;
- zapewnienie możliwości dostępu do informacji publicznej o planie miejscowym od etapu opiniowania w formie papierowej, ustnej, pisemnej oraz elektronicznej;
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego wersji elektronicznej projektu planu oraz udzielanie informacji o projekcie planu miejscowego w formie ustnej, pisemnej oraz podczas trwającego wyłożenia;
- zbieranie uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego;
- 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, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem Prezydenta Wrocławia 8345/17 z dnia 31 października 2017 r.

Plan uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia. Dnia 14 sierpnia 2018 r. Prezydent Wrocławia ogłosił o terminie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu – od 24 sierpnia do 14 września. Uwagi do projektu planu można było składać do dnia 28 września. Dyskusja publiczna nad ustaleniami projektu planu odbyła się 6 września 2018 r. W ogłoszonym przez Prezydenta Wrocławia terminie składania uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany planu wpłynęła jedna uwaga, która dotyczyła usunięcia zabudowy na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 3MW-U w wydzieleniach wewnętrznych (C), (D), lub wprowadzenie maksymalnej wysokości 8 m, oraz usunięcia na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 3MW-U szklanych wypełnień w budynku szpitala w wydzieleniach wewnętrznych. Uwaga została nieuwzględniona. Ustalenia planu dotyczące szklanych wypełnień w budynku szpitala zostały wypracowane we współpracy z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, a projekt planu został uzgodniony z Konserwatorem bez uwag. Ponadto zgodnie z ustaleniami planu, w wydzieleniach (E) obowiązuje ochrona i ekspozycja elewacji historycznych budynków za wyjątkiem zapewnienia niezbędnej komunikacji pomiędzy historycznym obiektem a zabudową. Taki zapis zapewnia odpowiednią ochronę architekturze szpitala. Natomiast dopuszczenie nowej zabudowy w wydzieleniach wewnętrznych (C) i (D) wpłynie pozytywnie na ożywienie bulwaru nad rzeką Oławą, dając możliwość wprowadzenia nowych funkcji usługowych uatrakcyjniających okoliczną przestrzeń. Wysokość zabudowy w wydzieleniach została zróżnicowana, żeby nie stanowiła ona monolitycznej pierzei.

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 nr LV/1290/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 26 kwietnia 2018 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), przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Projekt planu nie zawiera danych prawnie chronionych.