

Uzasadnienie

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr XXX/611/16 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 15 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Składowej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy RMW z 2016 r. poz.232).

Na całym obszarze objętym projektem planu obowiązuje obecnie uchwała Nr XXVIII/625/12 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 28 czerwca 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Kurkowej i placu Strzeleckiego we Wrocławiu.

Celem przystąpienia do projektu planu jest zmiana obowiązujących regulacji prawnych, która pozwoli na rozbudowę budynku szkolnego zajmowanego przez Liceum Ogólnokształcące nr III oraz rozbudowę zaplecza edukacyjno-sportowego szkoły. Dodatkowo projekt planu miejscowego określi sposób zagospodarowania terenu pomiędzy szkołą a rzeką Odrą wprowadzając przeznaczenie części tego terenu na ciąg pieszo-rowerowy w formie bulwaru.

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 obszar objęty opracowaniem projektu planu miejscowego znajduje się w jednostce urbanistycznej A6 Śródmieście Nadodrzańskie, o śródmiejskim stylu zamieszkiwania, w której w zakresie przeznaczeń obowiązuje obszar mieszkaniowo - usługowy z dopuszczonymi klasami przeznaczenia terenu: mieszkalnictwo, usługi powszechne 1, usługi powszechne 2, usługi wielkomiejskie, usługi publiczne, nauka, infrastruktura, zieleń. Wyzwaniami dla jednostki są między innymi: uzupełnienie i doprowadzenie do wykształcenia zwartej struktury funkcjonalno – przestrzennej, komponowanie nowych układów zabudowy w sposób niekolidujący z istniejącym tworzywem prowadzące do uzyskania spójnej struktury funkcjonalno-przestrzennej, aktywizacja powiązań nabrzeża Odry z obszarem jednostki poprzez wykreowanie połączeń pieszych i rowerowych, stworzenie atrakcyjnych stref wejściowych na bulwary nadodrzańskie, wyposażone w kameralne przestrzenie publiczne oraz usługi o charakterze rekreacyjnym, a także uzupełnienie i wzmocnienie sieci powiązań rowerowych i pieszych wewnątrz jednostki oraz z jednostkami sąsiednimi.

Celem polityki przestrzennej w tej jednostce jest również polepszenie warunków funkcjonalnych obiektów usługowych oraz rozwój i podniesienie jakości systemu ogólnodostępnych przestrzeni publicznych jako spoiwa wiążącego ze sobą poszczególne elementy struktury funkcjonalno-przestrzennej. Ponadto ustala się zachowanie, wyeksponowanie i wzbogacenie walorów krajobrazowych zespołów urbanistycznych.

Obszar objęty projektem planu, o powierzchni 0,85 ha, położony jest przy ulicy Składowej, w centrum Wrocławia, na północny-zachód od Starego Miasta, w obrębie geodezyjnym *Plac Grunwaldzki*. Obejmuje fragment zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej i charakteryzuje się dobrą dostępnością do komunikacji zbiorowej, a także pieszej i rowerowej. Przez teren opracowania projektu planu miejscowego przebiega ulica Składowa. Prawie cały obszar opracowania projektu planu zajmuje Liceum Ogólnokształcące nr 3 przy ulicy Składowej 5, a tylko niewielki fragment zajmuje sąsiadujący Zespół Szkolno-Przedszkolny nr 8 przy ulicy Składowej 2-4. Obszar objęty opracowaniem graniczy ponadto z Wojewódzką Stacją Sanitarно-Epidemiologiczną we Wrocławiu przy ulicy Składowej 1-3 oraz terenem XIX-wiecznej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przy ulicy Kurkowej. Teren położony jest wzdłuż rzeki Odry. W jego północno-zachodniej części znajduje się przystań rzeczna z terenowymi schodami umożliwiającymi zejście z poziomu nabrzeża na poziom platformy służącej do przycumowania. Położenie w ścisłym centrum miasta powoduje bardzo dobrą dostępność komunikacyjną dla wszystkich użytkowników i nie wymaga inwestowania w nowy układ komunikacyjny i komunikację publiczną. Ponadto jest dobrze wyposażony w infrastrukturę techniczną: wodę, gaz, energię elektryczną, sieć ciepłowniczą oraz możliwość odprowadzenia ścieków sanitarnych.

Obszar opracowania obejmuje tereny gminne w trwałym zarządzie Liceum Ogólnokształcącego nr 3 im. Adama Mickiewicza oraz w niewielkim fragmencie Zespołu Szkolno-Przedszkolnego nr 8.

Obszar objęty projektem planu charakteryzuje się ukształtowaną strukturą funkcjonalno-przestrzenną i nie wymaga większych przekształceń natomiast budynek Liceum Ogólnokształcącego nr 3 jest obiektem użyteczności publicznej wymagającym przekształceń i rehabilitacji.

Projekt planu uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe. W projekcie planu przewiduje się możliwość zagospodarowania poprzez dopuszczenie przeznaczeń edukacja, obiekty opieki nad dzieckiem, obiekty kształcenia dodatkowego, terenowe urządzenia sportowe, kryte urządzenia sportowe, zieleń parkowa, marina, pasażerskie porty i przystanie, skwery, szalety, obiekty do parkowania, infrastruktura drogowa, obiekty infrastruktury technicznej.

Obszar objęty projektem planu położony jest w sąsiedztwie wykształconej już struktury funkcjonalno-przestrzennej o dobrym wyposażeniu w sieci infrastruktury technicznej, zapewniając odpowiednią ilość i jakość wody, odprowadzanie ścieków sanitarnych i deszczowych, a także zasilanie w energię elektryczną i gaz. Ustalenia projektu 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. Ustalenia projektu planu zawarte w §12 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 projekcie planu wprowadzono także dodatkowy zapis o uwzględnieniu rozwiązań polegających na zagospodarowaniu wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej wraz ze spawalaniem ich odpływu do odbiornika.

Obszar objęty projektem planu stanowi obszar zabudowy śródmiejskiej, zgodnie z przepisami w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

W granicach obszaru opracowania projektu planu nie występują tereny objęte ochroną zgodnie z *Ustawą o ochronie przyrody* z dnia 16 kwietnia 2004 r. (Dz. U. z 2015 poz. 1651 z późn. zm) oraz *Ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych* z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz. U. z 2015 poz. 909 z późn. zm.). Pod kątem przyrodniczym, podstawowe znaczenie na tym terenie posiada ilość powierzchni otwartych pokrytych roślinnością. Wolorami przyrodniczymi jak i krajobrazowymi tego terenu jest istniejąca zieleń wysoka. Od strony zachodniej obszar opracowania sąsiaduje z rzeką Odrą. Rzeka na tym odcinku jest uregulowana i posiada kamienne umocnienie brzegów. Obszar opracowania znajduje się poza zasięgiem strefy ochronnej głównego zbiornika wód podziemnych oraz stref ochronnych ujęć wodnych. Obszar objęty projektem planu położony jest poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią (zgodnie z dokumentem „Mapy zagrożenia powodziowego”) oraz poza obszarem planowanego przeprowadzenia wód powodziowych.

Ponadto analiza środowiskowa wykazała, że obszar cechuje się średnimi wolorami przyrodniczymi. O wartościach krajobrazowych decyduje obecność zadrzewień oraz obszarów czynnych biologicznie. Przedmiotowy obszar nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

W prognozie oddziaływania na środowisko, opracowanej na potrzeby sporządzanego projektu planu wskazano, że projekt planu został sporządzony zgodnie z przepisami ochrony środowiska. Wprowadzane funkcje i możliwe do zrealizowania przeznaczenia terenów są zgodne z istniejącymi uwarunkowaniami ekofizjograficznymi.

Realizując politykę „otwarcia na rzekę” w projekcie planu wzdłuż nabrzeża Odry wyznaczono teren bulwaru, który powiązано ciągiem pieszym i rowerowym z ul. Składową.

W projekcie planu zwrócono szczególną uwagę na zachowanie istniejącej zieleni. Wolorami przyrodniczymi jak i krajobrazowymi tego terenu jest istniejąca zieleń wysoka w której powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 80% powierzchni tej strefy. Ustalono również obowiązek realizacji na części terenu bulwaru szpalerów drzew. Aby wyróżnić w przestrzeni przedmiotowy obszar, wprowadzono obowiązek szczególnych wymagań architektonicznych. Wyznaczono także wydzielenia wewnętrzne, w których dopuszczono zróżnicowane maksymalne wymiary pionowe budynków lub budowli.

Zapisy projektu planu, uwzględniając obowiązujące przeznaczenie i istniejące zagospodarowanie, wprowadzają ustalenia umożliwiające rozwój tego terenu, jednocześnie chroniąc go przed niepożądanymi zmianami funkcjonalno-przestrzennymi.

Obszar projektu planu zgodnie ze Studium częściowo należy do ogólnomiejskiej strefy ochrony konserwatorskiej II oraz znajduje się na terenie archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej W. Projekt planu uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

Obszar objęty projektem planu położony jest na terenie historycznego układu urbanistycznego Przedmieścia Odrzańskiego, wraz z Wyspą Mieszcząską i Wyspami Odrzańskimi stanowiącego część Śródmieścia we Wrocławiu ujętego w gminnej ewidencji zabytków.

Na całym obszarze objętym projektem planu ustala się strefę ochrony konserwatorskiej, w której przedmiotem ochrony jest fragment historycznego układu urbanistycznego Przedmieścia Odrzańskiego, wraz z Wyspą Mieszcząską i Wyspami Odrzańskimi stanowiącego część Śródmieścia we Wrocławiu ujętego w gminnej ewidencji zabytków i historyczne nabrzeże Odry.

W zakresie ochrony zabytków archeologicznych na całym obszarze projektu planu wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych W, gdzie obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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 niepełnosprawnych w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określa § 11 uchwały.

Przedmiotowy projekt planu w pełni uwzględnia walory ekonomiczne nieruchomości i miejsca, w którym się znajduje, poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy przedstawiony jest w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby planu miejscowego. Projekt planu daje możliwość wykorzystania obszarów uzbrojonych i zaopatrzonych w infrastrukturę techniczną, chroniąc jednocześnie walory przyrodnicze miejsca.

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

- umieszczenie ogłoszeń w prasie lokalnej oraz obwieszczeń na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego Wrocławia i Rady Osiedla Nadodrze, o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz terminie i formie wnoszenia wniosków do tego projektu planu;
- zbieranie wniosków do projektu planu;
- umieszczenie ogłoszeń w prasie lokalnej oraz obwieszczeń na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego Wrocławia i Rady Osiedla Nadodrze, o terminie i miejscu wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, terminie i miejscu dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami oraz terminie i formie wnoszenia uwag do tego projektu planu;
- zbieranie uwag do projektu planu;
- zapewnienie możliwości dostępu do informacji publicznej o projekcie planu miejscowego w czasie trwania procedury planistycznej od etapu opiniowania w formie papierowej, ustnej, pisemnej oraz elektronicznej, a także na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia;
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia wersji elektronicznej projektu planu z kolejnych etapów opracowania od etapu opiniowania;
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia otrzymanych opinii i uzgodnień do projektu planu;
- udostępnianie w trybie informacji publicznej, w formie papierowej oraz elektronicznej, aktualnego projektu planu miejscowego w czasie trwania procedury planistycznej od etapu opiniowania.

Do projektu planu miejscowego, w trybie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie złożono żadnych wniosków.

Ustalenia projektu planu powstały w oparciu o wnioski z opracowania ekofizjograficznego, analizy środowiskowej, analizy społecznej i ekonomicznej oraz analizy uwarunkowań infrastrukturalnych,

Do projektu planu miejscowego, w trybie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie złożono żadnych uwag.

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

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);
- 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);
- sporządzony jest 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.