

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Św. Pawła i placu Strzegomskiego we Wrocławiu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr LII/1253/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 15 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Św. Pawła i placu Strzegomskiego we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy RMW z 2018 r. poz. 85).

Obszar objęty przystąpieniem, zajmujący powierzchnię ok. 1,67 ha, położony jest w zachodniej części Wrocławia, w obrębie geodezyjnym Stare Miasto, w kwartale ulic Św. Pawła, Legnickiej, Strzegomskiej oraz placu Strzegomskiego. Obejmuje nieruchomości, będące w znacznym stopniu zagospodarowane, w tym Muzeum Współczesne oraz nowopowstały obiekt hotelowy.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia, przyjętym uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 r., określającym politykę przestrzenną miasta, przedmiotowy obszar znajduje się w jednostce urbanistycznej A4 – Szczepin, w ramach przeznaczenia MU – obszary mieszkaniowo-usługowe o śródmiejskim stylu zamieszkiwania.

Celem planu jest uporządkowanie i ukształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz wykreowanie nowych obszarów przestrzeni publicznych o wysokich walorach estetycznych i kompozycyjnych w bezpośrednim sąsiedztwie obiektu Muzeum Współczesnego.

Plan przewiduje uporządkowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej na obszarze występowania elementów dysharmonijnych w stosunku do kompozycji zabudowy. Podtrzymano wysokości istniejących obiektów usługowych, a na terenie nowoprojektowanej niskiej zabudowy (teren U1) dopuszczono szeroki wachlarz usług, w tym pakiet z zakresu usług kultury. Dla podkreślenia reprezentacyjnego charakteru obszaru przed Muzeum Współczesnym, wprowadzono wymóg specjalnego opracowania nawierzchni. Powierzchnia zabudowy oraz intensywność zabudowy zostały określone w sposób zapewniający zachowanie dostatecznej przestrzeni zieleni. Plan nakłada obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej oraz urządzenia zieleni na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych, a także wyznacza obowiązek wprowadzenia strefy zieleni.

Projekt planu uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe.

Przewiduje się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem od strony ulicy Św. Pawła oraz wyznaczonej drogi wewnętrznej. Przedmiotowy obszar charakteryzuje się bardzo dobrą dostępnością komunikacyjną, zarówno dla użytkowników komunikacji indywidualnej, jak i zbiorowej. W ramach transportu publicznego ulica Legnicka obsługiwana jest przez linie autobusowe 132, 142, 243, 253 oraz tramwajowe 3, 10, 20, 23, 31, 32, 33. Ponadto, projektowany jest przystanek autobusowy przy ulicy Strzegomskiej, w bezpośrednim sąsiedztwie głównego wejścia do obiektu hotelowego. Mając na uwadze rangę miejsca oraz obecność komunikacji publicznej, w tym rozbudowany system przystanków autobusowych i tramwajowych, przedmiotowy obszar wyposażono w sieć powiązań pieszych i rowerowych, uzupełniając tym samym istniejące powiązania pieszo-rowerowe zapewnione w ciągu ulic Legnickiej, Strzegomskiej oraz placu Strzegomskiego. W zakresie powiązań z zewnętrznym układem komunikacyjnym, obszar planu zlokalizowany jest w odległości 6 km od Autostradowej Obwodnicy Wrocławia oraz około 2 km od Centrum Wrocławia.

Ustalenia planu w znacznym stopniu zaspakają potrzeby ludności oraz potrzeby interesu publicznego, zgodnie z wnioskami zawartymi w analizie społecznej. Uporządkowanie przestrzeni w sąsiedztwie obiektu Muzeum Współczesnego wzmocni potencjał miejsca oraz podkreśli jego rangę. Ponadto funkcje w zakresie pakietu usług, które mogą zostać wykreowane na obszarze opracowania, będą służyć zaspokajaniu potrzeb zarówno mieszkańców miasta, jak również będą miały znaczenie ponadlokalne.

Projekt planu został sporządzony z poszanowaniem własności, w trakcie procesu projektowego wyważono interes publiczny i prywatny.

Cały obszar planu objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych. Dodatkowo, na przedmiotowym obszarze występuje stanowisko archeologiczne, a obiekt dawnego schronu przeciwlotniczego wpisany jest do gminnej ewidencji zabytków. Wobec powyższego, projekt uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

Powierzchnia i intensywność zabudowy zostały określone w sposób zapewniający zachowanie dostatecznej powierzchni biologicznie czynnej. W prognozie oddziaływania na środowisko, opracowanej na potrzeby sporządzanego projektu planu wskazano, że większość wniosków sformułowanych w ekofizjografii pod kątem zagospodarowania przestrzennego terenu i minimalizacji uciążliwości zostało właściwie uwzględnione w projekcie planu.

Obszar objęty planem jest dobrze wyposażony 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 z sieci wodociągowej i odprowadzania ścieków komunalnych 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, odparowanie, rozsączanie do gruntu, a także retencjonowanie tych wód na działce budowlanej wraz ze spowalnianiem ich odpływu do odbiornika.

Na obszarze opracowania nie występują obiekty lub obszary podlegające ochronie w myśl *Ustawy o ochronie przyrody* z dnia 16 kwietnia 2004 r. (Dz. U. z 2018 r. poz. 1614, 2244 i 2340) i *Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych* z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz. U. z 2017 poz. 1161). Przedmiotowy obszar nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

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 § 7 standardy dopuszczalnego poziomu hałasu. Potrzeby osób niepełnosprawnych w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określa §11 ust. 2 pkt 1 uchwały.

Rozwiązania zaproponowane w przedmiotowym planie w pełni uwzględniają walory ekonomiczne nieruchomości i miejsca, w którym się znajduje, poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy przedstawiony został w prognozie finansowej, sporządzonej na potrzeby planu miejscowego.

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 od dnia 17 maja 2018 r. do dnia 7 czerwca 2018 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 rysunku i tekstu projektu planu miejscowego wysłanego do opiniowania i uzgadniania,
- umieszczenie w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego, obwieszczenia o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego od dnia 22 stycznia 2019 r. do dnia 12 lutego 2019 r., zbieraniu uwag do dnia 26 lutego 2019 r. oraz dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 5 lutego 2019 r.

- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego wersji elektronicznych projektu planu oraz udzielanie w formie ustnej i pisemnej, w tym podczas trwającego wyłożenia, informacji o projekcie planu miejscowego,
- zbieranie uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Św. Pawła i placu Strzegomskiego we Wrocławiu wpłynął jeden wniosek. Dotyczył on głównie zapisów związanych z infrastrukturą techniczną. Wniosek został rozpatrzony Zarządzeniem Nr 10644/18 Prezydenta Wrocławia z dnia 8 października 2018 r.

W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz w okresie 14 dni od dnia jego zakończenia, nie wniesiono uwag.

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 ekonomiczne przestrzeni, prawo własności, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, także wnioski wynikające z analiz: ekonomicznej, środowiskowej i społecznej.

Projekt planu jest zgodny z wynikami analizy „Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego” przyjętej uchwałą nr LV/1290/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 26 kwietnia 2018 r. (Biuletyn Urzędowy RMW z 2018 r. poz. 126).

Projekt planu nie narusza ustaleń *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia* przyjętego uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 roku (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 5).

Projekt planu został sporządzony 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 2018 r. poz. 1945 oraz z 2019 r. poz. 60), przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Projekt nie zawiera danych prawnie chronionych.