

Uzasadnienie

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr XL/950/13 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 21 marca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Nowodworskiej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2013 r. poz. 116).

Obszar objęty projektem planu o powierzchni ok. 4 ha położony jest w zachodniej części miasta i obejmuje fragment osiedla Nowy Dwór wzdłuż ulicy Nowodworskiej pomiędzy ulicami Chociebuską i Strzegomską. Na terenie tym przeważa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 2 – 3 kondygnacyjna oraz zabudowa usługowa (usługi handlu). Obiekty mieszkaniowe wielorodzinne powstały w ramach modelowego osiedla spółdzielni Schlesische Heimstatte pod koniec lat 30-tych i charakteryzują się regularnym układem kompozycyjnym. W sąsiedztwie obszaru opracowania występują usługi (m. in. biblioteka, kościół, przedszkole) oraz zabudowa mieszkaniowa (jednorodzinna, wielorodzinna oraz mieszkaniowo-usługowa).

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, obszar opracowania położony jest w jednostce urbanistycznej E2 – Nowy Dwór, w obszarze przeznaczeń M – obszary mieszkaniowe. Wyzwaniami dla przedmiotowej jednostki urbanistycznej są między innymi: podkreślenie i wzmocnienie indywidualnego charakteru poszczególnych układów kompozycyjnych jednostki, zaakcentowanie ich granic oraz wykreowanie połączeń kompozycyjnych między nimi, wzmocnienie lokalnego centrum poprzez wykreowanie przestrzeni publicznych w randze dla ośrodków lokalnych.

Celem projektu planu jest ochrona historycznego układu przestrzennego przedwojennego osiedla mieszkaniowego umożliwiając jednocześnie jego odtworzenie i rozbudowę.

Obszar objęty projektem planu obejmuje tereny będące własnością Gminy Miejskiej Wrocław, własnością Gminy w zarządzie lub użytkowaniu, współwłasnością Gminy i osób fizycznych, współwłasnością Skarbu Państwa i osób fizycznych oraz własnością Skarbu Państwa w zarządzie lub użytkowaniu.

Układ komunikacyjny obszaru objętego projektem planu opiera się na istniejącym i zagospodarowanym szkieletie komunikacyjnym ulic Nowodworskiej, Chociebuskiej i Gubińskiej. Położenie obszaru w stosunku do wymienionych ulic powoduje, że zapewniona jest bardzo korzystna dostępność komunikacyjna obszaru dla pieszych, pasażerów komunikacji zbiorowej i korzystających z aut. W ulicach Chociebuskiej i Gubińskiej funkcjonuje komunikacja miejska – kursują autobusy linii: 109, 122, 126, 148, 241, 246, 319, 609, co gwarantuje dobrą obsługę komunikacją zbiorową. Poprawy wymaga wyposażenie powyższych ulic w trasy rowerowe, które zapewnią dobrą dostępność dla rowerzystów. Zapisy o konieczności ich wprowadzenia zostały zawarte w ustaleniach projektu planu. W pobliżu obszaru projektu planu, po jego wschodniej stronie, przebiega Śródmiejska Obwodnica Wrocławia, która stanowi ważną trasę komunikacyjną miasta.

Projekt planu zakłada kontynuowanie wzdłuż ulicy Nowodworskiej zabudowy mieszkaniowej z lokalami usługowymi zachowując historyczny charakter osiedla. Wyznaczona linia zabudowy pozwala na uzupełnienie brakującego budynku przy ulicy Nowodworskiej 43-45 tworząc regularny rytm zabudowy o układzie grzebieniowym. Odtworzenie gabarytów istniejącego w tym miejscu przedwojennego budynku wielorodzinnego wpisuje się w schemat kompozycyjny historycznego osiedla. Usługi zostały dopuszczone poniżej drugiej kondygnacji nadziemnej w budynku zlokalizowanym w sąsiedztwie terenu 1ZP, a także w częściach budynków wzdłuż ulicy Nowodworskiej. W rejonie skrzyżowania ulic Chociebuskiej, Nowodworskiej i Gubińskiej, po przeanalizowaniu rozwiązań alternatywnych polegających na zachowaniu istniejącej lub wprowadzeniu nowej zabudowy na terenie 1ZP, projekt planu zachowuje teren zielony nie dopuszczając na nim zabudowy oraz wyznacza naprzeciw atrakcyjnie zagospodarowany skwer, tworząc tym samym miejsca przyjazne mieszkańcom, sprzyjające integracji społecznej, zachęcające do wypoczynku i rekreacji, a także poprawiając wizerunek samego skrzyżowania i okolicy. Zapisy projektu planu, uwzględniając obowiązującą politykę przestrzenną miasta określoną w *Studium* oraz istniejące zagospodarowanie, wprowadzają ustalenia umożliwiające rozwój tego terenu, jednocześnie chroniąc go przed niepożądanymi zmianami funkcjonalno-przestrzennymi. Biorąc powyższe pod uwagę, projekt planu uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe.

W prognozie oddziaływania na środowisko opracowanej na potrzeby sporządzanego projektu planu wskazano, że w projekcie planu przyjęto korzystne rozwiązania z zakresu ochrony środowiska m. in. ochrony klimatu akustycznego oraz zachowania istniejących terenów zieleni oraz pojedynczych drzew czy szpalerów. Projekt planu ustala obowiązek urządzenia zieleni na wszystkich powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych oraz określa procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego. Projekt planu zachowuje również w znacznej części istniejące tereny zieleni (zieleń parkowa ZP, strefy zieleni). W celu ochrony istniejącego drzewostanu projekt planu wprowadza zapis o ochronie drzew do zachowania wskazanych na rysunku projektu planu, wyznacza szpalery drzew przy wykorzystaniu już istniejących. W projekcie planu określono także standardy akustyczne dla projektowanych obiektów.

Na obszarze projektu planu nie występują obiekty i tereny objęte ochroną zgodnie z *Ustawą o ochronie przyrody* z dnia 16 kwietnia 2004 r. (Dz. U. z 2018 r. poz. 1614 oraz z 2019 r. poz. 1696, 1815, 2244 i 2340) oraz *Ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych* z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161). Przedmiotowy obszar nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. W granicach opracowania projektu planu nie występują obszary chronione w ramach sieci Natura 2000.

Teren objęty projektem planu nie jest położony w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (zgodnie z dokumentem „Mapy zagrożenia powodziowego”) oraz poza obszarem planowanego przeprowadzenia wód powodziowych.

W związku z powyższym projekt planu uwzględnia wymagania ochrony środowiska, i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

W projekcie planu ustalono strefę ochrony konserwatorskiej na całym obszarze objętym planem, w której przedmiotem ochrony są: historyczny układ urbanistyczny osiedla Nowy Dwór we Wrocławiu, wpisany do ewidencji zabytków, układ przestrzenny, rozplanowanie ulic i linie zabudowy oraz strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW, wskazaną na rysunku projektu planu, w której ochronie podlegają potencjalne zabytki archeologiczne. Ponadto ustalono, iż w budynkach wpisanych do ewidencji zabytków ochronie podlegają: bryła i gabaryty, artykulacja elewacji budynków, przekrycie dachów w formie dachówki karpiówki w kolorze ceglastym. W odniesieniu do tych budynków zakazano ich rozbudowy, nadbudowy, zmiany formy ukształtowania dachu. Biorąc powyższe pod uwagę, projekt planu uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

Na obszarze objętym projektem planu obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia przeszkód w otoczeniu lotniska Wrocław - Strachowice, określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska.

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 §13 pkt 1 uchwały. Teren oznaczony na rysunku projektu planu symbolem 1MW zakwalifikowany został do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tysięcy mieszkańców.

W trakcie procedury sporządzania projektu planu szczegółowo analizowano i wazono interes publiczny i prywatny. 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 projektu planu miejscowego. W wyniku realizacji ustaleń zawartych w projekcie planu nastąpi rozwój tkanki mieszkaniowej – uruchomione zostaną tereny dotychczas niezagospodarowane. Uchwalenie planu może spowodować wzrost wartości niektórych nieruchomości. Tereny 1ZP, 1KDL, 2KDL oraz 1KDPL zostały wyznaczone w projekcie planu jako obszary przeznaczone na cele publiczne.

Obszar objęty projektem planu stanowi fragment istniejącej i funkcjonującej tkanki miejskiej, który jest dobrze wyposażony w sieci infrastruktury technicznej. Projekt planu uwzględnia 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. Jednocześnie projekt planu uwzględnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności. Ustalenia projektu planu zawarte w §14 określają zasady w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej ustalając odprowadzenie ścieków komunalnych siecią kanalizacyjną, zapewniając jednocześnie ochronę wód i gruntu przed skażeniem ściekami komunalnymi. Zaopatrzenie w ciepło dopuszcza się wyłącznie z sieci ciepłowniczej lub innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska.

Udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu, 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 projektu planu w terminie od dnia 9 maja 2013 r. do dnia 31 maja 2013 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 od etapu uzgadniania,
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia skanów otrzymanych uzgodnień do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- umieszczenie w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego, obwieszczenia o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego od dnia 2 września do 24 września 2019 r., oraz zbieraniu uwag do dnia 8 października 2019 r. i zorganizowaniu dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 17 września 2019 r.

Do projektu planu miejscowego, w trybie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie wpłynęły wnioski. Do projektu planu miejscowego nie wniesiono również uwag.

Biorąc powyższe pod uwagę w przedmiotowym projekcie planu przyjęto rozwiązania uwzględniające wszelkie wymagania planowania przestrzennego, między innymi:

- 1) wymagania ład 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, społecznej, komunikacyjnej i uwarunkowań infrastrukturalnych.

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

Projekt planu 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).

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 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.¹) przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych i może być przedmiotem uchwalenia.

Projekt nie zawiera danych prawnie chronionych.

¹ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1524, 1696, 1716 i 1815.