

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic: Mikołaja Kopernika, Edwarda Dembowskiego, Tramwajowej i Zygmunta Wróblewskiego we Wrocławiu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr XXIX/666/2012 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 5 lipca 2012 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic: Mikołaja Kopernika, Edwarda Dembowskiego, Tramwajowej i Zygmunta Wróblewskiego we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2012 roku poz. 241).

Obecnie na przedmiotowym terenie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części Dąbia we Wrocławiu przyjęty uchwałą Nr VI/121/07 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 15 marca 2007 r. oraz na niewielkim fragmencie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie Parku Szczytnickiego i Ogrodu Zoologicznego we Wrocławiu przyjęty uchwałą Nr XX/1672/04 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 19 lutego 2004 r.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia przyjętym Uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 roku (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 5), określającym politykę przestrzenną miasta, przedmiotowy obszar planu miejscowego położony jest w jednostce urbanistycznej C4 – Biskupin - Bartoszowice – Dąbie - Sępolno, w ramach obszaru przeznaczeń M – obszary mieszkaniowe o kameralnym stylu zamieszkiwania oraz C3 – Hala Stulecia ZOO.

Celem przystąpienia do sporządzenia planu była potrzeba zmiany obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego poprzez wprowadzenie w nowym dokumencie zapisów adekwatnych do zmieniających się uwarunkowań i potrzeb w tym rejonie miasta. Opracowanie planu przyczyni się do utrzymania, ochrony i uporządkowania struktury funkcjonalno przestrzennej całościowo ukształtowanego osiedla kameralnego.

Obszar planu położony jest we wschodniej części Wrocławia, w obrębie geodezyjnym Dąbie, na obszarze wrocławskiej Wielkiej Wyspy, w rejonie ulic: Mikołaja Kopernika, Edwarda Dembowskiego, Tramwajowej i Zygmunta Wróblewskiego.

Obszar o powierzchni ok. 12,5 ha obejmuje tereny w większości zainwestowane. Zlokalizowana jest tu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna. Na obszarze objętym planem znajduje się wzorcowe osiedle WUWA wybudowane w 1929 roku na wystawę "Mieszkanie i miejsce pracy". Na jego terenie zachowała się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna. U zbiegu ulic Mikołaja Kopernika i Edwarda Dembowskiego znajduje się hotel, a przy ulicy Tramwajowej usytuowany jest dawny dom studencki Uniwersytetu Wrocławskiego „Pancernik”. W miejscu dawnego przedszkola, spalonego w 2006 r. odbudowany został, zgodnie z pierwotną formą, budynek z przeznaczeniem na siedzibę Centrum Szkoleniowo-Informacyjnego Dolnośląskiej Okręgowej Izby Architektów. W 1976 r. wybudowane zostało nowe przedszkole przy ul. Tramwajowej. Obecnie rewitalizowane są przestrzenie publiczne historycznego obszaru WUWA.

Cały teren osiedla WUWA wpisany jest do rejestru zabytków, także pojedyncze obiekty usytuowane na obszarze planu wpisane są do rejestru zabytków. Przy ul. Kopernika znajduje się budynek Państwowej Inspekcji Pracy. Cały obszar planu położony jest w strefie buforowej obszaru Hali Stulecia - miejsca objętego wpisem na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO i znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej, chroniącej historyczny układ urbanistyczny osiedla Dąbie. Wiele obiektów usytuowanych na obszarze planu znajduje się w gminnej ewidencji zabytków. Projekt planu dla tych obiektów ustala ochronę gabarytów, formy dachów oraz zabytkowego wystroju elewacji.

Plan uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez ustalenia zawarte w § 8 uchwały.

Plan uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe. Zapisy projektu planu określają m.in. zasady w zakresie przeznaczenia terenu, możliwości sytuowania i kształtowania zabudowy, a także obsługę komunikacyjną.

Na obszarze planu nie przewiduje się istotnych zmian w zagospodarowaniu. Teren posiada ukształtowaną zabudowę i nie wymaga większych przekształceń. Tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej zachowują swoją funkcję.

W planie określony został wymiar pionowy budynków, wartość wskaźnika intensywności zabudowy, procentowy udział powierzchni zabudowy działek budowlanych, wyznaczone zostały linie zabudowy.

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

Przewiduje się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem od strony ulic klasy dojazdowej, lokalnej lub zbiorczej.

Przedmiotowy obszar charakteryzuje się korzystną dostępnością komunikacyjną dla użytkowników: pieszych, pasażerów komunikacji indywidualnej i zbiorowej. W ramach transportu publicznego ulice Zygmunta Wróblewskiego, Tramwajowa i Edwarda Dembowskiego obsługiwane są przez dwie linie autobusowe. Ulica Zygmunta Wróblewskiego obsługiwana jest także przez cztery linie tramwajowe. Zapewnia to powiązania piesze z resztą dzielnicy głównie w ciągach ulic. Obszar planu znajduje się w bliskim sąsiedztwie planowanej Alei Wielkiej Wyspy.

Ustalenia planu w znacznym stopniu zaspakajają potrzeby ludności oraz potrzeby interesu publicznego, zgodnie z wnioskami zawartymi w analizie społecznej.

Plan został sporządzony z poszanowaniem własności, wyważono interes publiczny i prywatny.

W obszarze planu nie występują naturalne zbiorowiska roślinne. Zieleń reprezentowana jest przez nasadzenia drzew i krzewów towarzyszących zabudowie mieszkaniowej i usługowej oraz w postaci ciągów zadrzewień przyulicznych. Poza nasadzeniami wzdłuż ciągów komunikacyjnych występuje też teren ogólnodostępnej zieleni parkowej, do którego należą najcenniejsze przyrodniczo i krajobrazowo założenia zieleni i nasadzenia drzew. Stanowi on, zgodnie ze Studium, łącznik ekologiczny pomiędzy parkiem Szczytnickim a terenami nadrzecznymi Odry.

W trakcie procesu projektowego zwrócono szczególną uwagę na zachowanie istniejącej zieleni. Wprowadzono obowiązek zachowania cenniejszych drzew i ochrony alejowego układu zieleni, wskazanych na rysunku planu. Zapisy planu zobowiązują do zagospodarowania zielenią terenów niezabudowanych i nieutwardzonych, określają minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla poszczególnych terenów.

W prognozie oddziaływania na środowisko, opracowanej na potrzeby sporządzanego planu wskazano, że wnioski sformułowane w ekofizjografii pod kątem zagospodarowania przestrzennego terenu i minimalizacji uciążliwości zostały właściwie uwzględnione w projekcie planu.

Obszar objęty planem stanowi wykształconą strukturę funkcjonalno-przestrzenną 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. 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 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 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, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej wraz ze spowalnianiem ich odpływu do odbiornika, a do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się wyłącznie odprowadzenie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie nie było możliwe.

Na obszarze opracowania znajduje się obiekty chronione w rozumieniu Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2020 poz. 55) – są to dwa pomniki przyrody: Dąb Piotra Włosta przy ul. Wróblewskiego i Dąb „Dziadek” przy budynku Państwowej Inspekcji Pracy. Na obszarze opracowania nie występują obiekty lub obszary podlegające ochronie w myśl ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 poz. 1161). Przedmiotowy obszar nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Podczas analiz przeprowadzonych w trakcie procedury planistycznej zadbano również o poszanowanie prawa własności, w szczególności własności prywatnej. Regulacje planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa wraz z wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. W § 7 pkt 5 uchwały uwzględniono zróżnicowanie terenów ze względu na dopuszczalny poziom hałasu, a potrzeby osób niepełnosprawnych w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określa § 12 ust. 2 pkt 1.

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 do dnia 28 lutego 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 skanów otrzymanych opinii;
- udostępnianie w trybie informacji publicznej, w formie papierowej oraz elektronicznej, aktualnego projektu planu miejscowego w czasie trwania procedury planistycznej;
- 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 planu wpłynęło 9 wniosków, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem Nr 6282/17 Prezydenta Wrocławia z dnia 3 lutego 2017 r.

Do projektu planu w trakcie pierwszego wyłożenia wniesiono 3 uwagi, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem nr 1805/19 Prezydenta Wrocławia z dnia 3 października 2019 r.

- 1) Nie została uwzględniona uwaga wniesiona do projektu planu przez osobę fizyczną pismem w dniu 20 września 2019 r. w zakresie dotyczącym:
 - a) likwidacji wydzielienia wewnętrznego (B) na działce nr 67/19, AM 4, Obręb Dąbie, zaznaczonego na załączniku kolorem czerwonym (wycinek planu) załącznik nr 1,
 - b) naniesienia na planie nowego wydzielienia wewnętrznego (B) działce nr 67/19, AM 4, Obręb Dąbie, zgodnie z załącznikiem nr 2 (plan sytuacyjny) w miejsce pola ze znakiem osoby niepełnosprawnej, zaznaczenie na załączniku nr 1 kolorem niebieskim;

- 2) Nie zostały uwzględnione uwagi wniesione do projektu planu przez Zarządcę Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy Czarnoleskiej 8 we Wrocławiu:
 - a) pismem w dniu 30 sierpnia 2019 r. w sprawie interpretacji §38 ust. 2 pkt. 5 w odniesieniu do budynku przy ulicy Czarnoleskiej 8 i uwzględnienie, że obecnie budynek posiada 5 kondygnacji w tym jedną częściowo zagłębioną;
 - b) pismem w dniu 17 września 2019 r. w sprawie skorygowania planu miejscowego w zakresie ilości kondygnacji dla budynku zlokalizowanego pod adresem Czarnoleska 8 z dopuszczonych w projekcie planu 4 kondygnacji na 5.

Nieuwzględnienie uwag wynika z niżej wymienionych powodów.

Dotyczy pkt 1 lit. a i b:

Działka nr 67/19 AM 4 obręb Dąbie znajduje się w granicach obszaru w rejestrze zabytków „historycznego zespołu urbanistycznego osiedla mieszkaniowego „WUWA” we Wrocławiu z 1929 roku (decyzja nr A/1003 z dnia 23.03.2007r.), dla którego dopuszcza się odbudowę historycznych elementów zabudowy i zagospodarowania terenu osiedla z 1929 roku oraz odtworzenie historycznej formy budynków wpisanych do rejestru zabytków i ewidencji zabytków. Ponadto przedmiotowa działka znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej, w której przedmiotem ochrony są obiekty wpisane do ewidencji i rejestru zabytków, historyczny układ urbanistyczny dzielnicy Dąbie we Wrocławiu oraz w strefie buforowej obszaru Hali Stulecia wpisanej na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO. Mając na uwadze wyjątkowe uwarunkowania dotyczące dążenia do odtworzenia historycznego zagospodarowania, szanując jednocześnie stan istniejący, dopuszczono miejsca postojowe w terenie 4MN-MW wyłącznie tam, gdzie już istnieją oraz w miejscach pomiędzy nimi wzdłuż drogi wewnętrznej. Dzięki temu możliwe było zachowanie kompromisu pomiędzy wyjątkowym historycznym charakterem obszaru, a zmianami jakie nastąpiły w latach późniejszych. Dopuszczenie miejsca postojowego w miejscu wskazanym w uwadze, stanowiłoby zagrożenie dla utrzymania historycznego charakteru przedmiotowego terenu.

Dotyczy pkt 2 lit. a i b:

Budynek przy ulicy Czarnoleskiej 8 znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej, w której przedmiotem ochrony są obiekty wpisane do ewidencji i rejestru zabytków oraz historyczny układ urbanistyczny dzielnicy Dąbie we Wrocławiu. Ponadto przedmiotowa nieruchomość położona jest w strefie buforowej obszaru Hali Stulecia wpisanej na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO, dlatego tak ważne jest by uzupełnienie nową zabudową lub wszelkie działania inwestycyjne dotyczące istniejącej nawiązywało do historycznego charakteru całego obszaru. Budynek przy ulicy Czarnoleskiej 8 wpisany jest do gminnej ewidencji zabytków i w swojej historycznej formie posiadał cztery kondygnacje, gdzie pierwsza jest częściowo poniżej poziomu terenu, a ostatnia w dachu stromym, co też znajduje swoje potwierdzenie we wpisie w ewidencji gruntów i budynków. Ponadto zgodnie z zapisami planu dotyczącymi ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w §8 pkt 8, przedmiotem ochrony obiektów wpisanych do ewidencji zabytków są między innymi gabaryt czy forma dachu.

Złożone do projektu planu uwagi zostały poddane pod głosowanie na sesji Rady Miasta Wrocławia w dniu 17 października 2019 r. W wyniku głosowania osobno nad każdą ze złożonych uwag radni przyjęli uwagę wcześniej odrzuconą przez Prezydenta Wrocławia Zarządzeniem nr 1805/19 z dnia 3 października 2019 r. W związku z powyższym oraz na podstawie art. 17 pkt 6 lit. b, art. 19, art. 24 i art. 25 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293) w projekcie planu wprowadzono wyłącznie zmianę w załączniku graficznym polegającą na usunięciu wydzielenia wewnętrznego (B) w północnej części terenu 4MN-MW zgodnie z wolą Rady Miejskiej Wrocławia.

Do projektu planu w trakcie drugiego wyłożenia wniesiono jedną uwagę, która została rozpatrzona Zarządzeniem nr 2698/20 Prezydenta Wrocławia z dnia 10 marca 2020 r.

Nie została uwzględniona uwaga wniesiona do projektu planu przez osoby fizyczne pismem w dniu 3 marca 2020 r. w sprawie:

- a) wykreślenia dopuszczenia zabudowy wielorodzinnej w paragrafie 28, punkt nr 1, pozycji 4: „zabudowę wielorodzinną dopuszcza się wyłącznie w wydzieleniu wewnętrznym (B), z zastrzeżeniem pkt 5”, ze względu na chęć zachowania kameralnego charakteru zabudowy w tej okolicy, tak jak jest w aktualnym planie i w pierwszej wersji projektu,
- b) zmiany w paragrafie 28 punktu nr 2, pozycji nr 10: „budynek mieszkalny jednorodzinny dopuszcza się wyłącznie na działce budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m²”, na: „budynek mieszkalny jednorodzinny dopuszcza się wyłącznie na działce budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 500 m²” – podobnie jak na sąsiednich obszarach 12 MN, 14 MN, 15MN.

Nieuwzględnienie uwagi wynika z niżej wymienionych powodów.

Teren 13MN znajduje się w granicach obszaru w rejestrze zabytków „historycznego zespołu urbanistycznego osiedla mieszkaniowego „WUWA” we Wrocławiu z 1929 roku (decyzja nr A/1003 z dnia 23.03.2007r.), dla którego dopuszcza się odbudowę historycznych elementów zabudowy i zagospodarowania terenu osiedla z 1929 roku oraz odtworzenie historycznej formy budynków wpisanych do rejestru zabytków i ewidencji zabytków oraz w strefie ochrony konserwatorskiej, w której przedmiotem ochrony są obiekty wpisane do ewidencji i rejestru zabytków, historyczny układ urbanistyczny dzielnicy Dąbie we Wrocławiu oraz w strefie buforowej obszaru Hali Stulecia wpisanej na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO.

Mając na uwadze wyjątkowe historyczne uwarunkowania, uwzględniając złożoną w dniu 11 lipca 2019 r. do Biura Rozwoju Wrocławia opinię biegłego powołanego przez sąd w ramach toczącego się postępowania dla budynku przy ul. Zielonego Dębu 13, dopuszczono zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wyłącznie do 5 mieszkań. Należy mieć na uwadze, że samo dopuszczenie w planie miejscowym nie rozstrzyga o stanie faktycznym, ale stwarza możliwości co do dalszych działań dla konserwatora zabytków, sądu i wszystkich mieszkańców przedmiotowej nieruchomości w celu oceny stanu faktycznego i możliwości zamieszkania zgodnych z prawem. Istotne natomiast jest to, że pamiętając o wyjątkowych uwarunkowaniach historycznych przedmiotowego obszaru, w planie miejscowym ograniczono liczbę dopuszczonych mieszkań wyłącznie do 5. Dzięki temu możliwe było zachowanie kompromisu pomiędzy wyjątkowym historycznym charakterem obszaru, a zmianami, jakie nastąpiły w latach późniejszych, które potwierdził biegły powołany przez sąd.

Zgodnie z wnioskiem Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, w celu uniknięcia zbyt dużej intensywności nowej zabudowy oraz wyeliminowania ryzyka tzw. „drugiej linii zabudowy” w obszarze o wyjątkowych uwarunkowaniach historycznych, ograniczono minimalne powierzchnie działek dla nowego podziału geodezyjnego. Szanując prawo własności i istniejący podział geodezyjny minimalne wartości dla nowych podziałów dostosowano do najniższych wartości powierzchniowych już występujących w każdym z terenów.

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.

Plan 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).

Plan 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).

Plan 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 2020 poz. 293), przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Projekt nie zawiera danych prawnie chronionych.