

Uzasadnienie

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr LIX/1388/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 5 lipca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Świętokrzyskiej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 227) oraz 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 (Biuletyn Urzędowy RMW z 2018 r. poz. 5). Zgodnie z obowiązującym Studium, obszar objęty opracowaniem planu znajduje się w jednostce urbanistycznej A6 Śródmieście Nadodrzańskie, w obszarze mieszkaniowo – usługowym MU. Dla przedmiotowej jednostki urbanistycznej wyznacza się w szczególności: rewitalizację historycznej zabudowy mieszkaniowej oraz komponowanie nowych układów w sposób niekolidujący z istniejącym tworzywem prowadzące do uzyskania spójnej struktury funkcjonalno-przestrzennej, rozwój i podniesienie jakości ogólnodostępnych przestrzeni publicznych jako spoiwa wiążącego ze sobą poszczególne elementy struktury śródmiejskiej oraz uzupełnienie i doprowadzenie do wykształcenia zwartej struktury funkcjonalno – przestrzennej.

Na obszarze objętym planem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Bolesława Drobniera i Henryka Sienkiewicza we Wrocławiu (uchwała Nr XXXVII/855/13 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 17 stycznia 2013 r. – Dz. Urz. Woj. Doln. z 2014 r. poz. 2105).

Przed podjęciem uchwały inicjującej sporządzenie planu miejscowego została opracowana analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidzianych rozwiązań z ustaleniami Studium.

Celem planu jest doprecyzowanie zasad zagospodarowania na tym obszarze, z dokładnym wskazaniem przeznaczenia terenów pod usługi edukacji. W planie określono zasady kształtujące obszar pod kątem funkcjonalno – przestrzennym. Pozwoliło to na stworzenie uporządkowanej struktury urbanistycznej, opartej na właściwie ukształtowanej obsłudze komunikacyjnej. Realizacja planu przyczyni się do zachowania i rozwoju funkcji edukacyjnej, w tym umożliwienie rozbudowy i wprowadzenia nowych funkcji ją uzupełniających.

Obszar objęty planem, o powierzchni 1,1 ha, położony jest w północno-wschodniej części centrum miasta, w obrębie geodezyjnym Plac Grunwaldzki, zlokalizowany na wschód od ulicy Świętokrzyskiej, w rejonie ulicy Przeskok. Obejmuje teren będący własnością Gminy Miejskiej Wrocław.

Na obszarze objętym opracowaniem, w jego zachodniej części, położonym bezpośrednio przy ulicy Świętokrzyskiej, znajduje się czterokondygnacyjny budynek Zespołu Szkół Salezjańskich z jednokondygnacyjnym zapleczem sportowo - rekreacyjnym. Zespół obejmuje: Publiczne Salezjańskie Przedszkole, Publiczną Salezjańską Szkołę Podstawową oraz Prywatne Salezjańskie Liceum Ogólnokształcące. Na pozostałej części terenu znajduje się parking, asfaltowe boisko sportowe oraz zieleń urządzona i nieurządzona: zieleń niska (trawniki), średniowysoka (żywopłoty). Bezpośrednio przy ulicy Świętokrzyskiej, na przedpolu istniejącego budynku znajduje się zieleń urządzona wysoka, 15 różnogatunkowych drzew (jesiony, modrzew, świerki, klony, robinia, brzoza, lipa i topola chińska).

Obszar objęty planem sąsiaduje od zachodu z drogą publiczną – ulicą Świętokrzyską oraz od północy z ulicą Przeskok, w jego bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się zabudowa

mieszkaniowa wielorodzinna. Teren jest w dużym stopniu zainwestowany i posiada ukształtowaną strukturę urbanistyczną. Przedmiotowy obszar charakteryzuje się korzystną dostępnością komunikacyjną dla wszystkich użytkowników: pieszych, rowerzystów, pasażerów komunikacji zbiorowej i indywidualnej. W ramach transportu publicznego, trasy tramwajowe przebiegają ulicą Sienkiewicza i placem gen. Bema. Najbliższe przystanki tramwajowe znajdują się przy placu gen. Bema. W obrębie placu spotyka się 6 linii komunikacji tramwajowej: 6, 8, 9, 11, 17, 23. W okolicy placu Bema znajdują się autobusy linii regularnych 128 i 111 oraz jeden autobus linii pospiesznej C. Obszar ma zapewnione powiązania piesze z resztą dzielnicy głównie w ciągach ulic. W odniesieniu do komunikacji zewnętrznej obszar planu znajduje się w odległości około 5,5 km od Autostradowej Obwodnicy Wrocławia, od węzła Wrocław Północ, a także w odległości około 0,5 km od Centrum Wrocławia.

Plan uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe. Realizując powyższe między innymi wprowadzono linie zabudowy, określono maksymalną wysokość obiektów oraz dopuszczony kształt dachów, wyznaczono szpaler drzew oraz drzewa do zachowania. Zapisy projektu planu, uwzględniając obowiązującą politykę przestrzenną miasta określona w Studium oraz istniejące zagospodarowanie, wprowadzają ustalenia umożliwiające rozwój tego terenu, jednocześnie chroniąc go przed niepożądanymi zmianami funkcjonalno – przestrzennymi.

W planie, na terenie 1UO, przewiduje się możliwość utrzymania i rozwoju zabudowy usług edukacyjnych obejmujących szkoły i przedszkola, obiekty kształcenia dodatkowego oraz obiekty opieki nad dzieckiem wzbogacając je o usługi kultury (obiekty upowszechniania kultury, pracownie artystyczne) usługi zdrowia (poradnie medyczne, pracownie medyczne), zamieszkiwanie (mieszkania towarzyszące, zabudowa zamieszkiwania zbiorowego), gastronomię oraz terenowe i kryte urządzenia sportowe jako towarzyszące usługom edukacji. W trakcie procesu projektowego zwrócono szczególną uwagę na zachowanie istniejącej zieleni, wyznaczając drzewa do zachowania. W północnej części terenu w celu oddzielenia terenu usług oświaty od zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustalono obowiązek usytuowania szpaleru drzew.

W planie określono podstawowe wskaźniki urbanistyczne. Podstawowy gabaryt wysokości zabudowy kształtuje się na poziomie 23 m. Powierzchnia zabudowy i intensywność zabudowy zostały ustalone w sposób zapewniający zachowanie przestrzeni zielonej. Plan nakłada obowiązek urządzenia co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni terenu biologicznie czynnego, co najmniej 15% powierzchni działki budowlanej musi stanowić nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną vegetację, retencję wód opadowych lub woda powierzchniowa, co najmniej 6% powierzchni działki budowlanej musi stanowić zielen wysoka oraz zagospodarowanie zielenią terenów niezabudowanych i nieutwardzonych.

Przewiduje się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem od strony istniejącej ulicy Świętokrzyskiej i terenu 1KDD. Dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej, w sytuacji jeżeli istniejący układ komunikacyjny okazałby się niewystarczający, istnieje możliwość uzupełnienia go o drogi wewnętrzne. W projekcie planu, w § 12 pkt 2, ustalono wskaźniki parkingowe, zabezpieczając potrzeby parkingowe dla obszaru planu.

Ustalenia planu powstały w oparciu o wnioski z analiz: ekonomicznej, środowiskowej i społecznej.

Na obszarze planu nie występują obiekty i tereny objęte ochroną zgodnie z Ustawą o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. (Dz. U. z 2020 r. poz. 55) oraz Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz. U. z 2017 poz. 1161). Obszar planu nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

W prognozie oddziaływania na środowisko, opracowanej na potrzeby sporządzanego planu wskazano, że wnioski sformułowane w ekofizjologii pod kątem zagospodarowania przestrzennego terenu i minimalizacji uciążliwości zostały właściwie uwzględnione w projekcie planu oraz oceniono, że przyjęte w projekcie planu rozwiązania nie przyczynią się do pogorszenia jakości środowiska. Efektywne i pełne wdrożenie ustaleń projektowanego dokumentu powinno stanowić wystarczające zabezpieczenie przed potencjalnymi negatywnymi, przyszłymi zmianami w środowisku przyrodniczym.

Zapisy planu chronią istniejącą zieleń. Dla terenu oznaczonego symbolem 1UO, w § 16 ust. 2 pkt 9 określono minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego wynoszący co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej. Nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną vegetację, retencję wód opadowych lub woda powierzchniowa musi stanowić co najmniej 15% powierzchni działki budowlanej oraz zieleń wysoka musi stanowić co najmniej 6% powierzchni działki budowlanej. Obowiązuje ochrona drzew do zachowania oraz obowiązuje szpaler drzew na odcinku wskazanym na rysunku planu.

Obszar objęty planem położony jest poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią (zgodnie z dokumentem „mapy zagrożenia powodziowego”). Obszar nie jest zagrożony zalaniem wodami powodziowymi. Znajduje się poza zasięgiem stref ochronnych ujęć wody pitnej dla Wrocławia i występowaniem głównego zbiornika wód podziemnych.

Obszar objęty planem położony jest w wykształconej już strukturze funkcjonalno-przestrzennej o dobrym wyposażeniu w sieci infrastruktury technicznej (w ulicy Świętokrzyskiej), zapewniając odpowiednią ilość i jakość wody, odprowadzenia 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 uwzględniają potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci telekomunikacyjnych i szerokopasmowych poprzez dopuszczenie na całym obszarze objętym opracowaniem 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 całości lub części wód opadowych i roztopowych 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. Zaopatrzenie w ciepło dopuszcza się wyłącznie z sieci ciepłowniczej lub innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi. W zakresie gospodarki odpadami obowiązują przepisy odrębne. Plan uwzględnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Plan uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków przez ustalenie na całym obszarze strefy ochrony konserwatorskiej i strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych W, w tym na obszarze fortyfikacji Starego Miasta. W strefie ochrony konserwatorskiej przedmiotem ochrony konserwatorskiej jest historyczny układ przestrzenny Przedmieścia Piaskowego, stanowiącego część Śródmieścia we Wrocławiu, ujętego w gminnej ewidencji zabytków Zarządzeniem nr 12549/14 Prezydenta Wrocławia z dnia 24 listopada 2014 r. w sprawie założenia gminnej ewidencji zabytków Wrocławia. W strefie ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych W, obowiązuje wyeksponowanie reliktów fortyfikacji Starego Miasta oraz przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z odrębnymi przepisami. Biorąc pod uwagę powyższe, plan uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

W planie ustalono teren ulic dojazdowych oznaczony symbolem 1KDD oraz teren ciągu pieszo-rowerowego oznaczony symbolem 1KDPR, jako obszary przeznaczone na cele publiczne.

Regulacje planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu. W odniesieniu do klimatu akustycznego ustalono w § 16 ust. 2 pkt 14 uchwały dla przeznaczeń terenu: obiekty opieki nad dzieckiem, edukacja oraz zabudowa zamieszkiwania zbiorowego obowiązek stosowania rozwiązań technicznych w budynkach, które

zapewnią w nich właściwe warunki akustyczne. Natomiast potrzeby osób niepełnosprawnych w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określono § 12 pkt 1 uchwały.

Przedmiotowy plan w pełni uwzględnia walory ekonomiczne nieruchomości i miejsca, w którym się znajduje, poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni. W trakcie procedury sporządzania projektu planu szczegółowo analizowano i wazono interes publiczny i prywatny oraz zadbano o poszanowanie prawa własności, w tym w szczególności prawa własności prywatnej. Plan nie zakłada kosztów wypłaty odszkodowań wskutek wywłaszczenia nieruchomości przeznaczonych na realizację celów publicznych. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, przedstawiony jest w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby planu miejscowego.

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 ogłoszeń w prasie lokalnej oraz obwieszczeń na stronie BIP Urzędu Miejskiego i na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego, o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zbieraniu wniosków do projektu planu w terminie od dnia 19 września 2018 r. do dnia 10 października 2018 r.,
- zbieranie wniosków do projektu planu;
- zapewnienie możliwości dostępu do informacji publicznej o projekcie planu miejscowym 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 poszczególnych etapów opracowania od etapu opiniowania;
- udostępnienie na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia skanów otrzymanych opinii i uzgodnień do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- umieszczenie w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia oraz na tablicach ogłoszeń budynku Urzędu Miejskiego Wrocławia, obwieszczeń o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego od dnia 4 marca do 25 marca 2020 r., zbieraniu uwag do dnia 8 kwietnia 2020 r. i zorganizowaniu dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 10 marca 2020 r.

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

Plan został zaopiniowany pozytywnie przez instytucje i organy właściwe do opiniowania planu, w tym przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu. W oparciu o opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej w projekcie planu wprowadzono zmiany dotyczące szpaleru drzew na terenie 1UO, ograniczając go jedynie do fragmentu terenu w bezpośrednim sąsiedztwie terenu 1KDPR w celu umożliwienia wykonania elewacji z otworami okiennymi w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej (rezygnacja ze szpaleru drzew w północnej części planu).

Plan został pozytywnie uzgodniony przez instytucje i organy właściwe do uzgodnienia planu. Dyrektor Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie postanowił odmówić wszczęcia postępowania w sprawie uzgodnienia projektu planu wobec braku przesłanek wynikających z przepisów prawnych.

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.

Plan 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).

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

Projekt nie zawiera danych prawnie chronionych.