

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Wielkiej, Komandorskiej i Trwałej we Wrocławiu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr LIX/1387/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 5 lipca 2018 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Wielkiej, Komandorskiej i Trwałej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy RMW z 2018 r. poz.226.) 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).

Obszar objęty projektem planu o powierzchni 1,7 ha, ograniczony ulicami Wielką, Komandorską i Trwałą położony jest w południowej części Wrocławia, w obrębie geodezyjnym Południe. W granicach przedmiotowego opracowania obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Komandorskiej, Sanockiej i Ślężnej we Wrocławiu (uchwała Nr LVIII/1493/14 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 22 maja 2014 r.).

Zgodnie ze *Studium*, obszar objęty opracowaniem projektu planu miejscowego znajduje się w jednostce urbanistycznej A11 Śródmieście Południowe, w obszarze przeznaczeń MW –mieszkaniowo-usługowy. Wyzwaniami dla przedmiotowej jednostki urbanistycznej są między innymi: podniesienie atrakcyjności i prestiżu oraz walorów architektoniczno-kompozycyjnych jednostki poprzez podkreślenie różnorodnego charakteru zabudowy. Celem przystąpienia do sporządzenia projektu planu jest modyfikacja parametrów wysokościowych zabudowy uwzględniając zmiany przestrzenne, jakie wydarzyły się w najbliższym otoczeniu. W projekcie planu wprowadzone zostaną zasady dotyczące rozwiązań funkcjonalnych oraz zasad zagospodarowania obszaru. Zapisy projektu planu pozwolą na ukształtowanie uporządkowanej, pod względem funkcjonalnym oraz przestrzennym, struktury urbanistycznej osiedla wraz z właściwie ukształtowaną obsługą komunikacyjną.

Obszar opracowania projektu planu obejmuje teren będący własnością Gminy Miejskiej Wrocław, Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym, tereny będące własnością Spółdzielni Mieszkaniowej Wrocław Południe, teren będący własnością osób fizycznych i innych osób prawnych, a także teren będący w zarządzie trwałym ZDIUM.

Teren objęty projektem planu jest zabudowany. Znajdują się na nim obiekty o funkcji mieszkaniowej i usługowej. U zbiegu ulic Trwałej i Wielkiej znajduje się budynek mieszkaniowy wielorodzinny z usługami w parterach, który w projekcie planu został zachowany. Obiekty usługowe to biurowiec, pawilon handlowy i budynek spółdzielni mieszkaniowej.

Przy ulicy Radosnej znajduje się targowisko. Projekt planu zakłada w części istniejącego placu targowego obiekt usługowy. Pozostała część terenu targowiska została przeznaczona pod funkcję komunikacyjną – ciąg pieszo-rowerowy. Jednocześnie mając na uwadze aspekt społeczny jaki pełni obecnie targowisko, projekt planu ustala sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów dopuszczający plac targowy do 31 grudnia 2032 r.

Projekt planu uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe. Projekt zakłada, że elementem organizującym przestrzeń w tym obszarze będą między innymi korytarze usytuowania ciągów pieszych oraz zieleni. Realizując powyższe między innymi wprowadzono linie zabudowy, określono maksymalną wysokość obiektów, wyznaczono strefy zieleni i szpalery drzew.

Zgodnie z zapisami *Studium* podstawowy gabaryt wysokości zabudowy w jednostce urbanistycznej A11 Śródmieście Południowe został wyznaczony na 25 m, z możliwością podwyższenia do 55 m. Oprócz tego analizowany obszar znajduje się w rejonie dopuszczeń budynków wysokościowych, jednak zgodnie z zapisem *Studium* „(...) planuje się realizację budynków wysokościowych powyżej 55 m, kształtowanych jako element większych założeń i całości urbanistycznych.”

Biorąc pod uwagę aktualną czytelną strukturę kompozycyjną osiedla, projekt planu miejscowego reguluje zabudowę między innymi poprzez określenie adekwatnych, do szerszego kontekstu urbanistycznego gabarytów budynków, powierzchni zabudowy i udziału powierzchni biologicznie czynnej.

W bezpośrednim sąsiedztwie opracowywanego projektu planu znajdują się budynki o wysokości nieprzekraczającej 35 m. Wobec powyższego zaproponowano czytelną kompozycję podwyższeń zabudowy oraz utrzymanie maksymalnej wysokości nawiązując do wysokości sąsiednich budynków – czyli do 35 m.

Projekt planu dopuszcza szeroki wachlarz przeznaczeń wzbogacając funkcję mieszkaniową oraz wprowadza pakiet przeznaczeń poszerzając funkcję usługową. Na zaproponowanych terenach wyznaczono strefy zieleni oraz szpalery drzew. Określono również minimalny procent udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego oraz powierzchni z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację.

Zapisy projektu planu, uwzględniając obowiązującą politykę przestrzenną miasta określoną w *Studium* wprowadzają ustalenia umożliwiające rozwój terenu objętego projektem planu, jednocześnie chroniąc go przed niepożądanymi zmianami funkcjonalno-przestrzennymi.

W prognozie oddziaływania na środowisko, opracowanej na potrzeby sporządzenia projektu planu wskazano, że w projekcie planu przyjęto korzystne rozwiązania z zakresu ochrony środowiska, m.in. ustala się przestrzeń przewidzianą na powierzchnię biologicznie czynną, co stwarza możliwości dla zagospodarowania terenów wolnych od zabudowy na potrzeby zieleni urządzonej oraz realizacji funkcji rekreacji i wypoczynku dla mieszkańców, wyznacza się strefy zieleni, w których zachowuje się istniejące założenia zieleni osiedlowej, zachowuje się również wybrane egzemplarze drzew czy wprowadza się obowiązek realizacji zielonych dachów na wybranych terenach.

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 2020 poz. 55) oraz *Ustawą 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.

W granicach opracowania projektu planu nie występują obszary chronione w ramach sieci Natura 2000. Obszar projektu planu znajduje się poza zasięgiem korytarzy ekologicznych zlokalizowanych na obszarze miasta.

Teren objęty projektem planu położony jest poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią oraz poza obszarem planowanego przeprowadzenia wód powodziowych, zgodnie z aktualnymi mapami zagrożenia powodziowego i ryzyka powodziowego.

Obszar opracowania projektu planu wyposażony jest w infrastrukturę techniczną: gazową, wodociągową, kanalizacyjną, ciepłowniczą oraz energetyczną średniego i niskiego napięcia. Ustalenia projektu 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 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.

Regulacje projektu planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa, a także wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Potrzeby osób niepełnosprawnych w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określa §13 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 projektu planu miejscowego.

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 o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zbieraniu wniosków do planu w terminie od dnia 25 października 2018 r. do dnia 19 listopada 2018 r. ;
- zbieranie wniosków 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 poszczególnych etapów opracowania od etapu opiniowania;
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia skanów otrzymanych opinii do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 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 wpłynęło szesnaście wniosków. Wnioski zostały rozpatrzone Zarządzeniem Prezydenta Wrocławia Nr 1042/19 z dnia 27 maja 2019 r.

Po zakończeniu etapów opiniowania i uzgadniania projekt planu przygotowany został do wyłożenia do publicznego wglądu. Po ogłoszeniu w prasie lokalnej w dniu 18 maja 2020 roku projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 25 maja 2020 roku do 15 czerwca 2020 roku. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się 3 czerwca 2020 roku. Uwagi do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu zbierano do 29 czerwca 2020 roku. Do projektu planu złożono 24 uwagi, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem Prezydenta Nr 3463/20 z dnia 17 lipca 2020 roku.

Uwagi nieuwzględnione dotyczyły:

1) terenów 1U i 1Z w zakresie:

- a) objęcia terenów 1U i 1Z jednym obszarem o znaczeniu 3U-MW,
- b) umożliwienia realizacji powyżej kondygnacji parteru innych funkcji poprzez dodanie do katalogu funkcji podstawowych: zabudowy wielorodzinnej oraz zabudowy zamieszkiwania zbiorowego – dom studencki i zabudowy zamieszkiwania zbiorowego – obiekt hotelowy,
- c) rezygnacji ze strefy zieleni,
- d) zwiększenia udziału powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej do poziomu 60%,
- e) zwiększenia współczynnika intensywności do poziomu 1100%,
- f) rezygnacji z zapisu o najniższym punkcie pokrycia dachu,
- g) wskazania, że na nieruchomości obowiązuje podziemny garaż na minimum 25 samochodów, ale ze wskazaniem, że na terenie tym nie obowiązują zapisy ogólne o minimalnych ilościach miejsc parkingowych,
- h) dopuszczenia skomunikowania pośrednio poprzez teren 1KDPL z ulicy Komandorskiej lub ulicy Trwałej z dopuszczeniem realizacji rampy na terenie 1KDPL,
- i) umożliwienia obsługi tych terenów droga p.poż. zlokalizowaną na terenie oznaczonym w projekcie planu symbolem 1KDPL,
- j) negatywnej oceny dopuszczenia zabudowy biurowej o wysokości 55 m na terenie oznaczonym w projekcie planu symbolem 1U;

2) terenów 1MW, 2MW, 1U-MW, 2U-MW:

- a) wymiaru pionowego budynku w wydzieleniu wewnętrznym (A) mierzonego od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu nie większym niż 18 m na terenie 1MW,
- b) wymiaru pionowego budynku w wydzieleniu wewnętrznym (B) mierzonego od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu nie większym niż 18 m na terenach 1U-MW i 2U-MW,
- c) udziału powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie większym niż 43% dla terenów 1MW, 1U-MW, 2U-MW,
- d) powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszej niż 25% powierzchni działki budowlanej dla terenów 1MW, 2U-MW,
- e) nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację, retencję wód opadowych lub wody powierzchniowej w strefie zieleni, wyznaczonej na rysunku planu musi stanowić 60% powierzchni tej strefy, na terenie 1MW,
- f) wartości wskaźnika intensywności zabudowy równym lub większym od 0, przy czym nie większym niż 3 dla terenów 1MW, 1U-MW, 2U-MW,
- g) uwzględnienia rozwiązań alternatywnych zawartych w Prognozie Oddziaływania na Środowisko,
- h) udziału powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie większym niż 55% dla terenu 1MW,
- i) wartości wskaźnika intensywności zabudowy równym lub większym od 0, przy czym nie większym niż 6,3 dla terenu 1MW,
- j) wymiaru pionowego budynku poza wydzieleniami wewnętrznym (A) i (B) mierzonego od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu nie większym niż 10 m na terenie 1U-MW,

- k) udziału powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie większym niż 50% dla terenu 1U-MW,
 - l) wartości wskaźnika intensywności zabudowy równym lub większym od 0, przy czym nie większym niż 4,2 dla terenu 1U-MW,
 - m) wykreślenia na terenie 2MW z przeznaczenia terenu funkcji zabudowy zamieszkiwania zbiorowego,
 - n) wykreślenie na terenie 2U-MW z przeznaczenia terenu funkcji zabudowy zamieszkiwania zbiorowego,
 - o) wymiaru pionowego budynku mierzonego od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu nie większym niż 24 m na terenie 2U-MW,
 - p) udziału powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie większym niż 50% dla terenu 2U-MW,
 - q) wartości wskaźnika intensywności zabudowy równym lub większym od 0, przy czym nie większym niż 7 w wydzieleniu wewnętrznym (A) dla terenu 2U-MW;
- 3) dla całego obszaru projektu planu:
- a) negatywnej oceny norm parkingowych oraz postulatu o co najmniej dwukrotne zwiększenie przyjętych wskaźników dla całego obszaru objętego projektem planu,
 - b) braku zgody z proponowanymi w projekcie planu rozwiązaniami, które związane są z zagrożeniem emisji dodatkowych zanieczyszczeń, negatywnym wpływem na środowisko, zwiększeniem intensywności zabudowy, zwężeniem pasa drogowego i jego wpływu na bezpieczeństwo oraz niewystarczającą liczbą miejsc parkingowych,
 - c) zorganizowania konsultacji z mieszkańcami, spotkania w Radzie Osiedla;
 - d) usunięcia z kategorii przeznaczeń terenu przeznaczenia obiekty hotelowe,
 - e) zmiany ilości wymaganych miejsc parkingowych dla zabudowy wielorodzinnej na 1,5 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie,
 - f) zmiany ilości wymaganych miejsc parkingowych dla zamieszkiwania zbiorowego na 100 miejsc parkingowych na 100 miejsc noclegowych,
 - g) zmiany ilości wymaganych miejsc parkingowych dla handlu wielkopowierzchniowego na 5 miejsc parkingowych na 100 m² powierzchni sprzedaży,
 - h) zmianę ilości wymaganych miejsc parkingowych dla obiektów hotelowych na 100 miejsc parkingowych na 100 miejsc noclegowych.

Uwagi dotyczące zmian w projekcie planu zostały nieuwzględnione, a uzasadnienie ich nie uwzględnienia zostało przedstawione poniżej.

W zakresie dopuszczenia funkcji mieszkaniowej na terenach 1U i 1Z:

Wymienione przeznaczenia, tzn. zabudowa wielorodzinna oraz zabudowa zamieszkiwania zbiorowego zapisano na innych, bardziej predestynowanych terenach. Zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz zabudowę zamieszkiwania zbiorowego dopuszczono w ustaleniach planu na terenach 1MW, 2MW, 1U-MW oraz 2U-MW, które uznano za najbardziej korzystne ze względu na położenie, sąsiedztwo i obecne zagospodarowanie. Tereny 1U i 1Z znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie planowanej Alei Śródmieścia Południowego i zgodnie z obowiązującym planem miejscowym została podtrzymana koncepcja zagospodarowania tych obszarów dla funkcji usługowych i rekreacyjnych wraz z istotnymi przestrzeniami publicznymi (teren placu 1KDPL). Teren 1KDPL otoczony funkcjami usługowymi oraz zielenią, która wpływa na walory estetyczne i zasoby przyrodnicze obszaru objętego projektem planu, podnosi rangę miejskiej przestrzeni publicznej, stanowi atrakcyjne wypełnienie i uzupełnienie przeznaczeń zlokalizowanych w jego otoczeniu. Może stanowić również przestrzeń dla realizacji ofert spędzania czasu w zieleni.

Zasadność funkcji usługowych na terenie 1U potwierdza relacja tego terenu do przebiegu Alei Śródmieścia Południowego oraz jego powiązania z otoczeniem, w tym z ulicami i ważnymi skrzyżowaniami. Cechą charakterystyczną miejsca jest węzłowe położenie, na styku ważnych ciągów komunikacyjnych. Jest to lokalizacja predysponowana dla realizacji funkcji usługowych. Wyznaczone

w projekcie planu przeznaczenie terenu 1U stanowi również utrzymanie w tym miejscu ustaleń planu obowiązującego.

W zakresie rezygnacji ze strefy zieleni:

Śródmiejski styl zamieszkiwania, do którego należą tereny objęte granicami projektu planu, to styl, w którym dominują wielofunkcyjne kompleksy zabudowy, a funkcja mieszkaniowa uzupełniona jest obiektami usługowymi, które mają charakter centrotwórczy. Bardzo ważnym elementem kompozycyjnym jest towarzysząca wnętrzom zabudowy zieleń, ale też tereny zieleni parkowej czy rekreacyjno-wypoczynkowej. W ramach polityki kształtowania zieleni dla obszarów stylu zamieszkiwania śródmiejskiego, należy dążyć przede wszystkim do powiązania zabudowy z kompleksami zieleni – co zostało w projekcie planu zrealizowane poprzez wyznaczenie stref zieleni, w których zachowuje się istniejące założenia zieleni osiedlowej, ciągów zadrzewień wzdłuż ciągów pieszych i pieszo-rowerowych.

W zakresie dotyczącym zmiany udziału powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej oraz zmiany wartości wskaźników intensywności zabudowy:

Zamierzeniem planu jest wyznaczenie harmonijnego zespołu nowej zabudowy, spójnie wkomponowanego w kontekst otoczenia, przy uwzględnieniu charakteru miejsca i przyjętych kierunków rozwoju przestrzennego, określonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia. Zapisy planu ustanowiły regulacje prawne, które poprzez wyznaczone wskaźniki i parametry dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu umożliwią poprawę struktury funkcjonalno – przestrzennej oraz prawidłową obsługę komunikacyjną wyznaczonych terenów.

Wskaźniki dotyczące powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej czy intensywności zabudowy zostały określone zgodnie z obowiązującymi wytycznymi wyznaczonymi w Studium oraz odpowiednio dostosowane dla każdego z terenów. Wiążą się one z powierzchnią poszczególnych terenów, wyznaczonymi liniami zabudowy oraz wysokością budynków. Rozwiązania zaproponowane w projekcie planu reprezentowane przez wyznaczone wskaźniki urbanistyczne są spójne z wizją rozwoju przestrzennego dla obszaru objętego projektem planu.

W zakresie dotyczącym rezygnacji z zapisu o najniższym punkcie pokrycia dachu:

Zgodnie z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia podstawowy gabaryt wysokości zabudowy w jednostce urbanistycznej A11 Śródmieście Południowe został wyznaczony na 25 m z możliwością podwyższenia do 55 m. Oprócz tego analizowany obszar znajduje się w rejonie dopuszczeń budynków wysokościowych, jednak zgodnie z zapisem Studium „(...) planuje się realizację budynków wysokościowych powyżej 55 m, kształtowanych jako element większych założeń i całości urbanistycznych.”

Celem przystąpienia do sporządzenia projektu planu była modyfikacja parametrów wysokościowych zabudowy uwzględniając zmiany przestrzenne, jakie wydarzyły się w najbliższym otoczeniu.

Biorąc pod uwagę aktualną, czytelną strukturę kompozycyjną osiedla, projekt planu reguluje zabudowę między innymi poprzez określenie adekwatnych, do szerszego kontekstu urbanistycznego gabarytów budynków, powierzchni zabudowy i udziału powierzchni biologicznie czynnej. W związku z powyższym, zaproponowanie minimalnych i maksymalnych wysokości projektowanej zabudowy, jest słuszne i uzasadnione w kontekście przeprowadzonych analiz urbanistycznych, a także z uwagi na realizację celu planu, tj. modyfikację parametrów wysokości.

W zakresie wskazania garaży podziemnych z określeniem minimalnej ilości miejsc postojowych oraz dopuszczenia skomunikowania pośrednio poprzez teren 1KDPL z ulicy Komandorskiej lub ulicy Trwałej z dopuszczeniem realizacji rampy na terenie 1KDPL:

Zgodnie z zapisami projektu uchwały teren 1U ma dopuszczoną obsługę komunikacyjną wyłącznie od ulicy Komandorskiej. Teren 1KDPL po przekształceniach (tymczasowe zagospodarowanie na okres 12 lat pozwala na użytkowanie terenu zgodnie z obecnym użytkowaniem w formie placu targowego) zgodnie z zapisami projektu planu ma mieć funkcję placu miejskiego, a więc przestrzeni priorytetowej dla pieszych

i rowerzystów, stanowiącej atrakcyjną przestrzeń publiczną pomiędzy nowymi przeznaczeniami terenu. Identyczne zapisy obsługi mają również tereny 1U-MW oraz 1MW, dla których również nie dopuszczono obsługi komunikacyjnej od terenu 1KDPL.

Obowiązkiem planu miejscowego jest określenie dopuszczonych dojazdów dla poszczególnych terenów. I tak wnioskowany teren, zgodnie z ustaleniami projektu planu, ma dopuszczony dojazd od ulicy Komandorskiej. Natomiast wyznaczanie obsługi komunikacyjnej terenów drogą p.poż. wykracza poza ustalenia projektu planu miejscowego, a jej usytuowanie wynika z przepisów odrębnych. Zapisy projektu planu nie wpływają na uniemożliwienie realizacji takiej drogi dla nowych obiektów powstałych zgodnie z planem miejscowym.

Wskaźniki dotyczące minimalnej liczby miejsc postojowych zostały określone zgodnie z zasadami obowiązującymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia. Jest to nadrzędny dokument planistyczny, którego zapisy muszą znaleźć przełożenie w ustaleniach planu miejscowego. Obszar opracowania projektu planu miejscowego zgodnie ze Studium znajduje się w strefie śródmiejskiej dostępności komunikacyjnej miasta, dla której zostały określone ramy wskaźników parkingowych w zależności od przeznaczenia terenu uwzględniając również odpowiednią jednostkę odniesienia. Na tej podstawie, biorąc pod uwagę lokalne uwarunkowania oraz dostęp obszaru opracowania do komunikacji publicznej, zostały ustalone wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów. Taka zasada obowiązuje dla wszystkich sporządzanych planów miejscowych. Dodatkowo, zgodnie z zapisami projektu uchwały do planu na terenie dopuszcza się realizację miejsc postojowych w formie m.in. garażu podziemnego.

Polityka parkingowa jest bardzo istotną częścią polityki w zakresie mobilności każdego większego miasta. Dobór wskaźników parkingowych w planach miejscowych wynika z polityki zapisanej w dokumentach strategicznych miasta. Jego wartość przyjmowana jest z uwzględnieniem czynników mających wpływ na kształtowanie się potrzeb przewozowych mieszkańców nowych terenów, w tym: specyfiki samego obszaru, położenia terenów objętych planem w kontekście dostępu do komunikacji zbiorowej oraz polityki miasta promującej wykonywanie codziennych podróży bez użycia samochodu. Obszar projektu planu położony jest zgodnie ze Studium w śródmiejskiej strefie dostępności komunikacyjnej, gdzie obowiązuje priorytet przestrzenny oparty na zapewnieniu odpowiednich korytarzy dla tramwajów i autobusów oraz pieszych i rowerów. Dodatkowo dla tej strefy projektanci skorzystali z możliwości wprowadzenia w projekcie planu miejscowego wskaźników dla miejsc postojowych dla samochodów osobowych zakładających, że ze względu na uwarunkowanie przestrzenne oraz politykę ograniczającą obsługę centrum miasta samochodami, nie należy dążyć do zaspokojenia potrzeb parkingowych dla samochodów w tej części miasta.

Wskaźniki w planach miejscowych są każdorazowo ustalone biorąc pod uwagę istniejącą dostępność do komunikacji zbiorowej. Przyjmuje się zgodnie z polityką parkingową miasta, że wskaźnik miejsc postojowych dla samochodów powinien ulec zmniejszeniu w miarę przybliżania się do centrum miasta oraz wygodnego dostępu do sieci tramwajowej, czy bardzo dobrze rozwiniętej sieci połączeń autobusowych. Obszar sporządzanego planu jest bardzo dobrze skomunikowany transportem publicznym oraz siecią tras rowerowych z każdym fragmentem miasta. Potwierdzają to również zeszłoroczne Kompleksowe Badania Ruchu we Wrocławiu, które w jednostce urbanistycznej Śródmieście Południowe (w granicach której leży obszar projektu planu) wykazały wysoki, 67%-owy udział transportu niesamochodowego (komunikacja zbiorowa, pieszo, rower) w codziennych podróżach. Ścisłe powiązanie polityki parkingowej z atrakcyjnością komunikacji zbiorowej obszaru

planu ma zatem bezpośrednie przełożenie na ustalone w projekcie minimalne wartości wskaźników parkingowych dla samochodów osobowych, przy jednoczesnym wymogu stworzenia większej liczby bezpiecznych miejsc postojowych dla rowerów, w formie parkingów zamykanych. Efektem tego ma być kontynuowanie korzystnego trendu zmniejszania zapotrzebowania na wykorzystanie samochodów w codziennych podróżach, zwłaszcza w przypadku nowych mieszkańców.

Istotny jest także fakt, że decyzja o sposobie zagospodarowania terenu należy ostatecznie do przyszłego inwestora, który w oparciu o ustalenia projektu planu może także zrealizować większą liczbę miejsc postojowych niż określoną w planie.

Dodatkowo plan miejscowy nie zawęży pasów drogowych istniejących na obszarze przystąpienia. Plan zmienia natomiast kategorię ich przeznaczenia z obecnych ulic na 1KDPL – plac.

W zakresie dotyczącym zmiany wymiarów pionowych budynków oraz negatywnej oceny dopuszczeni zabudowy biurowej o wysokości 55 m na terenie oznaczonym w projekcie planu symbolem 1U:

Zgodnie z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia podstawowy gabaryt wysokości zabudowy w jednostce urbanistycznej A11 Śródmieście Południowe został wyznaczony na 25 m z możliwością podwyższenia do 55 m. Oprócz tego analizowany obszar znajduje się w rejonie dopuszczeń budynków wysokościowych, jednak zgodnie z zapisem Studium „(...) planuje się realizację budynków wysokościowych powyżej 55 m, kształtowanych jako element większych założeń i całości urbanistycznych.”

Biorąc pod uwagę aktualną, czytelną strukturę kompozycyjną osiedla, projekt planu reguluje zabudowę między innymi poprzez określenie adekwatnych, do szerszego kontekstu urbanistycznego gabarytów budynków, powierzchni zabudowy i udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Celem przystąpienia do sporządzenia projektu planu była modyfikacja parametrów wysokościowych zabudowy uwzględniając zmiany przestrzenne, jakie wydarzyły się w najbliższym otoczeniu.

W bezpośrednim sąsiedztwie opracowywanego projektu planu znajdują się budynki o wysokości nieprzekraczającej 18 m i 35 m. Wobec powyższego, zaproponowano czytelną kompozycję podwyższeń zabudowy oraz utrzymanie minimalnej wysokości równej 18 m i maksymalnej wysokości równej 35 m nawiązując do wysokości sąsiednich budynków.

Zaproponowana wysokość 55 m na terenie 1U ma swoje uzasadnienie z racji bezpośredniego sąsiedztwa z planowaną Aleją Śródmieścia Południowego. Relacja terenu 1U oraz przebiegu Alei Śródmieścia Południowego stanowi, że jest to lokalizacja predysponowana dla realizacji dominant wysokościowych podkreślających rangę ważnego skrzyżowania.

W zakresie dotyczącym zmiany udziału powierzchni terenów biologicznie czynnych, nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację, retencję wód opadowych lub wód opadowych w strefach zieleni:

Śródmiejski styl zamieszkiwania, do którego należą tereny objęte granicami projektu planu, to styl, w którym dominują wielofunkcyjne kompleksy zabudowy, a funkcja mieszkaniowa uzupełniona jest obiektami usługowymi, które mają charakter centrotwórczy. Bardzo ważnym elementem kompozycyjnym jest towarzysząca wewnątrz zabudowy zieleń, ale też tereny zieleni parkowej czy rekreacyjno-wypoczynkowej.

W ramach polityki kształtowania zieleni dla obszarów stylu zamieszkiwania śródmiejskiego, należy dążyć przede wszystkim do powiązania zabudowy z kompleksami zieleni – co zostało w projekcie planu zrealizowane poprzez wyznaczenie stref zieleni, w których zachowuje się istniejące założenia zieleni osiedlowej, ciągów zadrzewień wzdłuż ciągów pieszych i pieszo-rowerowych.

Zaproponowane w projekcie planu powierzchnie biologicznie czynne, czy powierzchnie stref zieleni stanowią maksymalne i korzystne wskaźniki dla obszaru objętego projektem planu, co może

potwierdzić Prognoza Oddziaływania na Środowisko sporządzona dla projektu planu. We wspomnianym wyżej dokumencie zwrócono uwagę na zapisy dotyczące bioróżnorodności i świata przyrody oraz stwierdzono, że ustalenia projektu planu nie będą miały znaczącego wpływu na istniejący świat przyrody oraz zmianę poziomu różnorodności biologicznej.

Dodatkowo w projekcie planu miejscowego wprowadzono obowiązek wykonania zielonych dachów na wybranych terenach.

W zakresie dotyczącym uwzględnienia rozwiązań alternatywnych zawartych w Prognozie Oddziaływania na Środowisko:

W prognozie oddziaływania na środowisko, opracowanej na potrzeby sporządzenia projektu planu wskazano, że w projekcie przyjęto korzystne rozwiązania z zakresu ochrony środowiska, m.in. ustala się przestrzeń przewidzianą na powierzchnię biologicznie czynną, co stwarza możliwości dla zagospodarowania terenów wolnych od zabudowy zielenią, wyznacza się strefy zieleni, w których zachowuje się istniejące założenia zieleni osiedlowej, zachowuje się również wybrane egzemplarze drzew oraz wprowadza obowiązek zielonych dachów na wybranych terenach. Rozwiązania alternatywne zawarte w wyżej wspomnianym opracowaniu wskazują dodatkową możliwość o jakiej wspomniał autor, która ze względu na pozostałe czynniki decydujące

o przyjętych rozwiązaniach projektowych, związane m.in. z uwarunkowaniami prawnymi, własnościowymi, przeprowadzoną procedurą opiniowania i uzgadniania projektu planu, wnioskami i uwagami wniesionymi do projektu planu, nie uzyskała odzwierciedlenia w ostatecznej wersji projektu planu. Analizowane i uwzględniane w projekcie planu aspekty, mają charakter złożony i wielopłaszczyznowy. Założeniem jest racjonalne, efektywne i zrównoważone kształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej przy uwzględnieniu wszystkich możliwych uwarunkowań i potrzeb. Podnoszone w Prognozie Oddziaływania na Środowisko zagadnienia, są ukierunkowane na potrzeby związane z ochroną środowiska oraz oddziaływania na środowisko. Nie są one natomiast oceniane z punktu widzenia wszystkich uwarunkowań i okoliczności, które mogą mieć decydujące znaczenie przy wyborze konkretnych urbanistycznych rozwiązań projektowych. Wybrane rozwiązania są uzasadnione i najlepsze dla potrzeb harmonijnego kształtowania zabudowy i zagospodarowania przestrzennego w danym obszarze.

W zakresie dotyczącym usunięcia z kategorii przeznaczeń terenu przeznaczenia obiekty hotelowe, usunięcia przeznaczenia terenu zabudowa zamieszkiwania zbiorowego na terenach 2MW i 2U-MW:

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia, obszar objęty opracowaniem projektu planu miejscowego znajduje się w jednostce urbanistycznej A11 Śródmieście Południowe, w obszarze przeznaczeń MW – mieszkaniowo-usługowym. Zamierzeniem planu jest wyznaczenie harmonijnego układu funkcjonalno-przestrzennego, wiążącego istniejącą i planowaną w przyszłości zabudowę mieszkaniową i usługową w zorganizowaną, spójną całość urbanistyczną. Ustalenia planu mają na celu uporządkowanie zabudowy oraz wprowadzenie nowej jakości zagospodarowania terenu, służące poprawie warunków życia mieszkańców i podniesieniu atrakcyjności obszaru objętego opracowaniem planu w skali obszaru objętego planem, jak również całej dzielnicy Południe.

Ustalenia planu umożliwiają uzupełnienie zespołu urbanistycznego również pod względem zaproponowanych funkcji, przy jednoczesnym zachowaniu obecnie istniejącej zabudowy mieszkaniowej, tak aby obszar ten zyskał na wartości pod względem jakości zabudowy, jej powiązań z otoczeniem oraz zapewnienia jej odpowiedniej obsługi komunikacyjnej. Ustalenia planu określają m.in. reguły w zakresie możliwości usytuowania zabudowy, zasad zagospodarowania oraz przeznaczenia poszczególnych terenów.

W zakresie dotyczącym zagrożenia emisji dodatkowych zanieczyszczeń, negatywnego wpływu na środowisko:

W Prognozie Oddziaływania na Środowisko został przeanalizowany wpływ realizacji ustaleń projektu planu na środowisko. W dokumencie zapisano:

„ustalenie planu nie będą miały znaczącego wpływu na istniejący świat przyrody oraz zmianę poziomu różnorodności biologicznej. Na terenach zainwestowanych nie należy spodziewać się większych przekształceń szaty roślinnej. Zielen w dalszym ciągu będzie kształtowana przez zarządców poszczególnych działek.

W projekcie planu miejscowego zachowuje się część terenów zieleni. Wyznacza się strefy zieleni obejmujące zarówno istniejące założenia zieleni osiedlowej, jak i planowane. Będą to tereny wolne od zabudowy. Ponadto wyznacza się ochronę części istniejących drzew, ustala się także konieczność realizacji nowych szpalerów drzew. Pozytywnie ocenia się także obowiązek utworzenia zielonych dachów na wybranych inwestycjach.”

W dokumencie przeanalizowano również oddziaływanie na powietrze atmosferyczne:

„Za szkodliwe emisje w dalszym ciągu odpowiadać będą ruch samochodowy oraz emisje z sektora komunalnego. W trosce o jakość atmosfery, ustalenia planu miejscowego zakładają pozyskiwanie ciepła ze źródeł o niskim stopniu emisji lub podłączenie budynków do z centralizowanej sieci ciepłowniczej. Przy zastosowaniu zawartych w projekcie uchwały planu zaleceń, uznaje się, że oddziaływanie nowych emitorów zanieczyszczeń nie powinien wpłynąć ujemnie na jakość powietrza atmosferycznego na omawianym obszarze i terenach przyległych.”

W zakresie dotyczącym zorganizowania konsultacji z mieszkańcami oraz spotkania w Radzie Osiedla:

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mieszkańcy mają zagwarantowaną możliwość uczestnictwa w procesie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poprzez składanie wniosków i uwag oraz udziału w publicznych dyskusjach dotyczących rozwiązań przyjętych w projektach planów miejscowych.

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jasno określa etapy partycypacji z mieszkańcami:

„Art.17.Wójt, burmistrz albo prezydent miasta po podjęciu przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego kolejno:

1) ogłasza w prasie miejscowej, przez obwieszczenie oraz udostępnienie informacji w Biuletynie Informacji Publicznej na swojej stronie podmiotowej, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu, nie krótszy niż 21 dni od dnia ogłoszenia;

(...)

9) oraz ogłasza, w sposób określony w pkt 1, o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i wyklada ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, także przez jego udostępnienie w Biuletynie Informacji Publicznej na swojej stronie podmiotowej, na okres co najmniej 21 dni oraz organizuje w tym czasie co najmniej jedną dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;

(...)

11) wyznacza w ogłoszeniu, o którym mowa w pkt 9, termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu, nie krótszy niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia projektu planu;”

Termin składania wniosków do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Wielkiej, Komandorskiej i Trwałej wyznaczony był do dnia 19 listopada 2018 r., (ogłoszenie pojawiło się 22 października 2018 r.) zaś termin składania uwag do wyłożonego projektu planu (wyłożenie trwało od 25 maja 2020 r. do 5 czerwca 2020 r.) do dnia 29 czerwca 2020 r.

O zaproponowanym terminie dyskusji publicznej oraz możliwości składania uwag wraz z podaniem terminu do kiedy było to możliwe, została również poinformowana Rada Osiedla – zarówno pisemnie, jak i drogą mailową, z prośbą o wywieszenie ogłoszeń o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu.

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

- 1) wymagania ładu 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 i społecznej.

Projekt planu nie narusza ustaleń wspomnianego wyżej 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).

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 2020 r. poz. 293 z póź. zm.), przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Projekt nie zawiera danych prawnie chronionych