

Uzasadnienie
do uchwały Nr .../.../....
Rady Miejskiej Wrocławia
z dnia 2021 r.

Uzasadnienie

do uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Elizy Orzeszkowej, Stefana Jaracza i Nowowiejskiej we Wrocławiu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr XIV/367/19 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 17 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Elizy Orzeszkowej, Stefana Jaracza i Nowowiejskiej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2019 r. poz. 346). Obszar objęty planem, o powierzchni ok. 3,05 ha, położony jest w centralnej części Wrocławia, w obrębie geodezyjnym Plac Grunwaldzki. 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 teren położony jest w jednostce urbanistycznej: Śródmieście Nadodrzańskie (A6), w ramach obszaru przeznaczeń MU – obszary mieszkaniowo - usługowe o śródmiejskim stylu zamieszkiwania.

Na przedmiotowym obszarze, jak również w bezpośrednim sąsiedztwie nie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. 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 projektu planu było wprowadzenie regulacji dotyczących ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu przez wskazanie właściwych dyspozycji funkcjonalnych, w tym w szczególności funkcji społecznych.

Większość obszaru objętego planem stanowią grunty gminne, w tym we władaniu lub zarządzie ZDiUM. W mniejszym stopniu w granicach planu występują grunty gminne w użytkowaniu wieczystym, grunty częściowo będące własnością prywatną a częściowo gminną oraz należące wyłącznie do osób prywatnych.

Przedmiotowy obszar jest w większości zabudowany. Na obszar planu składa się cały kwartał zabudowy, tworzony przez zabudowę kamienicową. Dominuje zabudowa z lat 60. XX w. tworząca pierzeje od strony ulicy Kard. S. Wyszyńskiego, Nowowiejskiej i S. Jaracza. Przy ulicy Kard. S. Wyszyńskiego znajdują się dwie zabytkowe kamienice wpisane do gminnej ewidencji zabytków. Natomiast przy ulicy E. Orzeszkowej znajduje się budynek wielorodzinny wybudowany w latach 90. XX w. W parterach budynków od strony ulicy Nowowiejskiej, E. Orzeszkowej i Kard. S. Wyszyńskiego zlokalizowane są usługi w postaci poradni kardiologicznej oraz małopowierzchniowych obiektów handlowych. Na osi ulicy J. Lompy znajduje się dwukondygnacyjny budynek przychodni. Bryła budynku jest symetryczna, a wejście do niego zostało podkreślone poprzez znajdującą się przed przychodnią kompozycję zieleni. Całość założenia położona jest powyżej sąsiednich terenów i otoczona jest murem oporowym. We wnętrzu kwartału znajduje się oficyna, dwa rzędy garaży, boisko, a także zieleńce i trawniki. Układ komunikacyjny obszaru objętego planem jest w pełni ukształtowany, co pozwala minimalizować transportochłonność układu przestrzennego. Przystanki autobusowe i tramwajowe zlokalizowane są w granicach planu w ulicach Kard. S. Wyszyńskiego i Nowowiejskiej. Całość obszaru wyposażona jest w chodniki i ścieżki rowerowe. Zastosowane rozwiązania umożliwiają swobodne przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Ze względu na to, iż cały teren jest w większości zabudowany i zainwestowany w planie usankcjonowano w większości stan istniejący, dopuszczając możliwość jego częściowych przekształceń. Na terenie 1MW wprowadzono obowiązującą linię zabudowy od strony elewacji frontowych, natomiast od strony dziedzińca wprowadzono nieprzekraczalne linie zabudowy. Handel detaliczny małopowierzchniowy A, gastronomię, biura, obiekty upowszechniania kultury, wystawy i ekspozycje, pracownie artystyczne, poradnie medyczne, pracownie medyczne, obiekty opieki nad dzieckiem, edukację oraz obiekty kształcenia dodatkowego dopuszczono wyłącznie do pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Zapisy takie pozwalają aby niski parter nie pełnił wyłącznie funkcji mieszkaniowej i przekształcił się w ciąg usług, które ożywią ulicę. W miejscu istniejących garaży dopuszczono ich przekształcenie na usługi drobne. Umożliwiono również rozbudowę i przekształcenie znajdującej się we wnętrzu oficyny. Na terenie 1UZ usankcjonowano istniejącą przychodnię, jako kontynuację istniejącej funkcji poprzez przeznaczenie pod poradnie i pracownie medyczne, ale także usankcjonowanie formy i bryły samego budynku poprzez regulowanie wysokości, obwiedzenie liniami zabudowy bryły budynku, a także dopuszczenie obecnego kształtu i koloru dachu. Handel detaliczny małopowierzchniowy A, obiekty pomocy społecznej, obiekty opieki nad dzieckiem, edukację, zakłady lecznicze dla zwierząt dopuszczono wyłącznie jako obiekty wbudowane w budynek towarzyszące poradniom medycznym i pracowniom medycznym. Ochroną objęto widok urbanistyczny na budynek przychodni, jednocześnie nie dopuszczając możliwości przysłonięcia budynku. Dodatkowo w miejscach istniejących trawników, podkreślających wejście frontowe, wprowadzono strefy zieleni.

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 strefy zieleni i szpalery drzew. Zapisy 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.

W trakcie procesu projektowego zwrócono szczególną uwagę na zachowanie istniejącej zieleni. Wprowadzono obowiązek zachowania cenniejszych drzew, ochroną objęto również istniejące szpalery drzew, a także zaproponowano ich uzupełnienie. Na obszarze planu nie występują obiekty i tereny objęte ochroną zgodnie z *Ustawą o ochronie przyrody*. Przedmiotowy obszar nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. W granicach opracowania planu nie występują obszary chronione w ramach sieci Natura 2000. Plan miejscowy został sporządzony zgodnie z przepisami ochrony środowiska, a wprowadzane funkcje i możliwe do zrealizowania przeznaczenia terenów są zgodne z istniejącymi uwarunkowaniami ekofizjograficznymi. Plan uwzględnia przepisy w zakresie ochrony przed hałasem, gospodarki odpadami oraz w zakresie gospodarowania wodami.

Teren objęty planem położony jest poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią (zgodnie z dokumentem „Mapy zagrożenia powodziowego”). Znajduje się poza zasięgiem stref ochronnych ujęć wody pitnej dla Wrocławia i występowaniem głównych zbiorników wód podziemnych.

Plan uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, które określono w szczególności w §8 uchwały oraz na rysunku projektu planu. W granicach obszaru objętego planem ustalono strefę ochrony konserwatorskiej, w której przedmiotem ochrony są: historyczny układ przestrzenny Przedmieścia Piaskowego oraz dwie kamienice przy ulicy Kard. S. Wyszyńskiego 105 i 107, ujęte w gminnej ewidencji zabytków. W odniesieniu do obszaru ujętego w gminnej ewidencji zabytków ochronie podlegają: układ przestrzenny oraz relacje przestrzenne. W odniesieniu do budynków ochronie podlegają bryła i gabaryty budynków, forma i układ dachu, artykulacja i sposób opracowania elewacji, podziały i detale architektoniczne, kształt i podziały otworów okiennych oraz kształt otworów drzwiowych. Ochronę dziedzictwa kulturowego zapewniono również poprzez wskazanie w planie stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych W oraz wskazanie stanowiska archeologicznego wraz ze strefą ochronną, dla których wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Regulacje 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.

Przedmiotowy plan w pełni uwzględnia walory ekonomiczne nieruchomości i miejsca, w którym się znajduje, poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni. W trakcie procedury sporządzania planu szczegółowo analizowano i wazono interes publiczny i prywatny, zadbano o poszanowanie prawa własności. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy przedstawiony jest w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby planu miejscowego. Z prognozy wynika, że uchwalenie planu nie spowoduje spadku wartości nieruchomości nim objętych. W związku z tym odszkodowania z tego tytułu nie wystąpią. Uchwalenie planu może przynieść korzyści finansowe w postaci wpływów ze sprzedaży nieruchomości komunalnych.

Obszar opracowania planu wyposażony jest w infrastrukturę techniczną: wodociągową, kanalizacyjną, gazową oraz energetyczną średniego i niskiego napięcia. 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 §14 określają zasady dotyczące systemów infrastruktury technicznej, dopuszczając sieci uzbrojenia i ustalając m.in. odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych siecią kanalizacyjną, zapewniając jednocześnie ochronę wód i gruntu przed skażeniem. Przy odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie. Zaopatrzenie w ciepło dopuszcza się wyłącznie z sieci ciepłowniczej lub innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska. Zaopatrzenie w energię elektryczną dopuszcza się z sieci elektroenergetycznej oraz odnawialnych źródeł energii. Urządzenia wytwarzające energię elektryczną z promieniowania słonecznego dopuszcza się wyłącznie na dachach budynków. W zakresie gospodarki odpadami obowiązują przepisy odrębne. Plan uwzględnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

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 w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego Wrocławia, ogłoszenia i obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zbieraniu wniosków do planu w terminie od dnia 20 listopada 2019 r. do dnia 13 grudnia 2019 r.;
- zbieranie wniosków do projektu planu;
- zapewnienie możliwości dostępu do informacji publicznej o projekcie planu miejscowego od etapu opiniowania w formie papierowej, ustnej, pisemnej oraz elektronicznej;
- 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 i 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 18 lutego do 12 marca 2021 r., oraz zbieraniu uwag do dnia 29 marca 2021 r. i zorganizowaniu dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 25 lutego 2021 r.

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

Projekt planu został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony przez instytucje i organy właściwe do opiniowania i uzgadniania planu. W oparciu o opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej w projekcie planu wprowadzono wydzielenie wewnętrzne (B) na terenie 1MW, w którym wprowadzono obowiązek terenowych urządzeń sportowych. Istniejąca przychodnia zdrowia jest dopuszczona w ustaleniach planu, wobec czego nie było potrzeby jej wyraźniejszego wskazywania. Biorąc pod uwagę strukturę własności jak również kwestie parkingowe nie zdecydowano się na likwidację garaży, umożliwiono natomiast ich przekształcenie na usługi drobne. Obszar objęty planem znajduje się w centrum miasta, jest w większości zabudowany i cechuje się dobrą dostępnością do transportu publicznego wobec czego zrezygnowano z ustaleń wskaźników parkingowych dla samochodów.

Biorąc powyższe pod uwagę w przedmiotowym planie przyjęto rozwiązania uwzględniające wszelkie wymagania planowania przestrzennego, w tym 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.

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 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 r. (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 5).

Plan jest sporządzany zgodnie z wymaganą procedurą formalno-prawną, określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych i może być przedmiotem dalszego opracowania.

Plan nie zawiera danych prawnie chronionych.