

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Maślic Małych we Wrocławiu

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr XIV/374/19 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 17 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Maślic Małych we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2019 r. poz. 353).

Obszar objęty projektem zmiany planu obejmuje obszar ograniczony od wschodu ulicą Maślicką i od zachodu ulicą Suwalską o powierzchni 3,68 ha.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia, przyjętym uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 r. (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 5), obszar zmiany planu położony jest w jednostce urbanistycznej E18 – Maślice Małe, w ramach obszaru przeznaczeń M – obszary mieszkaniowe, gdzie występują następujące klasy przeznaczenia terenu: mieszkalnictwo, usługi powszechne 1 (w tym opieka nad dzieckiem i edukacja), usługi powszechne 2, nauka, infrastruktura i zieleń.

Teren jest w znacznej części zainwestowany. Zabudowę stanowią głównie ostatnio wykonane oraz będące w trakcie realizacji budynki mieszkalne wielorodzinne, a także zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna połączona z prowadzeniem różnorodnej działalności gospodarczej.

Przedmiotowy obszar objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Maślic Małych we Wrocławiu – uchwała nr XI/189/07 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 17 maja 2007 r.

Celem zmiany planu jest wprowadzenie nowych przeznaczeń na terenach 1MN/U i 3MN/MW związanych z edukacją i żłobkami wraz z określeniem zasad ich dopuszczenia. Wpłynął wniosek w sprawie takiej zmiany planu. 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 wynikające z przeprowadzonych analiz aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Po przeanalizowaniu wariantowych rozwiązań na terenach 1MN/U i 3MN/MW, oprócz dotychczasowych przeznaczeń terenu, dodatkowo dopuszczono obiekty żłobków i edukacji. W obszarze objętym zmianą planu przy ulicy Maślickiej 148 funkcjonuje już obecnie Językowy Punkt Przedszkolny „Łobuziaki”.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Maślic Małych we Wrocławiu dotyczy części tekstowej planu, nie ma więc rysunku zmiany planu.

Obszar objęty opracowaniem to przede wszystkim nieruchomości stanowiące własność prywatną (prawie 81% powierzchni obszaru), a także własność komunalną (ponad 15% powierzchni obszaru) oraz użytkowanie wieczyste na gruntach komunalnych (prawie 4% powierzchni obszaru).

W trakcie procedury sporządzania zmiany planu szczegółowo analizowano i wazono interes publiczny i prywatny. Przedmiotowy projekt zmiany planu w pełni uwzględnia walory ekonomiczne miejsca, w którym się znajduje, poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni.

Na obszarze opracowania nie występują obiekty lub obszary podlegające ochronie w myśl Ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. (Dz. U. z 2020 poz. 55 z późn. zm.) i Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz. U. z 2017 poz. 1161 z późn. zm.).

Przedmiotowy obszar nie wymaga więc zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Projekt zmiany planu nie wprowadza zmian w zakresie ustaleń odnoszących się do ochrony konserwatorskiej. Dotychczasowy zakres ochrony konserwatorskiej zasadniczo odpowiada wymogom zawartym we wniosku Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Obszar objęty opracowaniem zmiany planu jest wyposażony w infrastrukturę techniczną. Projekt zmiany planu nie wprowadza zmian w zakresie ustaleń odnoszących się do infrastruktury technicznej. Regulacje projektu zmiany planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Potrzeby osób niepełnosprawnych w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określono w § 32 i § 36 uchwały.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, przedstawiony jest w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby mpzp. Realizacja zamierzeń zawartych w zmianie planu nie wpłynie na budżet gminy w sposób bezpośredni. Zgodnie z celem zmiany planu poszerza się wachlarz możliwości w zakresie pakietu przeznaczeń o dodatkowe funkcje związane z edukacją i opieką nad dzieckiem. Zmiana ta może przyspieszyć procesy inwestycyjne na tym obszarze. Uchwalenie zmiany planu przyniesie korzyści społeczne przyczyniając się do rozwoju w tym miejscu aktywności prorodzinnych. Ma to istotne znaczenie, z uwagi na deficyt miejsc w przedszkolach i żłobkach, który może się pogłębiać ponieważ osiedle jest w fazie rozwoju i rozbudowy.

Udział społeczeństwa w pracach nad projektem zmiany 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 ogłoszeń w prasie lokalnej i na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu i terminie zbierania wniosków oraz o wyłożeniu projektu zmiany planu do publicznego wglądu i terminie zbierania uwag oraz dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami,
- umieszczenie na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego obwieszczeń o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu i terminie zbierania wniosków oraz o wyłożeniu projektu zmiany planu do publicznego wglądu i terminie zbieraniu uwag oraz dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami,
- zbieranie wniosków i uwag do projektu zmiany planu,
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego skanów otrzymanych opinii i uzgodnień do projektu zmiany planu,
- umieszczanie na stronie BIP Urzędu Miejskiego wersji elektronicznej projektu zmiany planu oraz udzielanie informacji o projekcie zmiany planu miejscowego w formie ustnej, pisemnej w czasie trwania procedury planistycznej,
- od etapu opiniowania, zapewnienie możliwości dostępu do informacji publicznej o projekcie zmiany planu w formie papierowej, ustnej, pisemnej lub elektronicznej.

W ogłoszeniu prasowym w prasie lokalnej w dniu 22 maja 2020 r. oraz w BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia i obwieszczeniu na tablicach ogłoszeń o przystąpieniu do sporządzenia zmiany mpzp wyznaczono termin zbierania wniosków do dnia 15 czerwca 2020 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynął żaden wniosek.

Po ogłoszeniu w prasie lokalnej w dniu 19 kwietnia 2021 r. projekt zmiany planu został wyłożony do publicznego wglądu wraz prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 27 kwietnia 2021 r. do 18 maja 2021 r. Dyskusja publiczna online nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 6 maja 2021 r. Nikt nie zgłosił uczestnictwa. Uwagi do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zbierano do 2 czerwca 2021 r. Do zmiany planu nie złożono żadnych uwag.

Biorąc powyższe pod uwagę w przedmiotowej zmianie 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 zmianą miejscowego planu 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.

Zmiana planu 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).

Zmiana planu jest zgodna 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).

Zmianę 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 2021 r. poz. 741, 784 i 922), przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych i może być przedmiotem uchwalenia.

Projekt nie zawiera danych prawnie chronionych.