

## Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie skrzyżowania ulic Bolesława Krzywoustego i Zielnej we Wrocławiu

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr XXV/684/20 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 23 lipca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie skrzyżowania ulic Bolesława Krzywoustego i Zielnej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2020 r. poz. 215).

Obszar objęty planem, zajmujący powierzchnię 986 m<sup>2</sup>, położony jest w wschodniej części Wrocławia, w obrębie geodezyjnym Psie Pole, u zbiegu ulic Bolesława Krzywoustego i Zielnej i obejmuje niezabudowaną działkę, stanowiącą własność osób fizycznych.

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, obszar objęty planem znajduje się w jednostce urbanistycznej B16 Psie Pole Centrum, w ramach przeznaczenia M – obszary mieszkaniowe o małomiasteczkowym stylu zamieszkiwania.

Na obszarze objętym planem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie zespołu urbanistycznego Psie Pole Małomiasteczkowe we Wrocławiu, przyjęty uchwałą nr XXXVIII/1226/09 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 24 września 2009 roku (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2009 r. Nr 188 poz. 3307).

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

Celem planu jest wprowadzenie nowych przeznaczeń związanych przede wszystkim z edukacją i opieką nad dziećmi wraz z określeniem zasad ich dopuszczenia. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie skrzyżowania ulic Bolesława Krzywoustego i Zielnej we Wrocławiu pozwolą na poprawę jakości życia mieszkańców poprzez optymalizację dostępności funkcji społecznych.

Plan podtrzymuje ustalone w obowiązującym planie wysokości zabudowy, przeznaczenia terenu oraz dopuszcza nowe przeznaczenia związane przede wszystkim z edukacją i opieką nad dziećmi. Powierzchnia zabudowy oraz intensywność zabudowy zostały określone w sposób zapewniający dostateczną ilość zieleni na działce. Plan nakłada obowiązek urządzenia zieleni na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych, a powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie może być mniejsza niż 40%. W wyznaczonej strefie zieleni powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 70% powierzchni tej strefy.

Plan uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe.

Przewiduje się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem od strony ulicy Bolesława Krzywoustego. Przedmiotowy obszar charakteryzuje się dobrą dostępnością komunikacyjną, zarówno dla użytkowników komunikacji indywidualnej, jak i zbiorowej. Dojścia do przystanków są prawidłowo wykształcone. Na ul. Krzywoustego znajdują się obustronne chodniki. W ramach transportu publicznego ulica Bolesława Krzywoustego obsługiwana jest przez dzienne linie autobusowe 121, 128, 130, 131, 141, 151 oraz nocne linie autobusowe 241 i 251. Dostęp do przystanków linii 147, D, N oraz 904, 911, 914, 921, 924, 934 i 936 znajduje się na przystankach „Psie Pole”, do których jest dogodnie dojście.

W zakresie powiązań z zewnętrznym układem komunikacyjnym, obszar planu zlokalizowany jest w odległości około 6,5 km od Centrum Wrocławia.

Ustalenia planu w znacznym stopniu zaspokajają potrzeby ludności oraz potrzeby interesu publicznego, zgodnie z wnioskami zawartymi w analizie społecznej. Ponadto funkcje w zakresie pakietu usług, które mogą powstać na obszarze opracowania, będą służyć zaspokajaniu potrzeb mieszkańców osiedla.

Plan został sporządzony z poszanowaniem własności, w trakcie procesu projektowego wyważono interes publiczny i prywatny.

Projekt planu uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, poprzez ustalenie strefy ochrony konserwatorskiej i strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych W. Obszar znajduje się w granicach historycznego układu urbanistycznego dzielnicy Psie Pole, ujętego w gminnej ewidencji zabytków.

W prognozie oddziaływania na środowisko, opracowanej na potrzeby sporządzanego projektu planu stwierdzono, że projekt planu został sporządzony zgodnie z przepisami ochrony środowiska. Wprowadzane funkcje i możliwe do zrealizowania przeznaczenia terenów są zgodne z istniejącymi uwarunkowaniami ekofizjograficznymi. Oddziaływanie planowanych inwestycji na środowisko uzależnione będzie od stopnia realizacji postanowień planu oraz charakteru wybranych przeznaczeń na poszczególnych terenach.

Na terenie objętym planem nie występuje infrastruktura techniczna. W przyległej do obszaru objętego planem ul. Krzywoustego występuje sieć wodociągowa, kanalizacja sanitarna i sieć kanalizacji deszczowej, sieć gazowa, a także linie kablowe średniego napięcia. 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, dopuszczają zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej, a odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych dopuszczają wyłącznie siecią kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej, zapewniając jednocześnie ochronę wód i gruntu przed skażeniem. W planie wprowadzono także dodatkowy zapis o uwzględnieniu rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej wraz ze spowolnieniem ich odpływu do odbiornika, a do sieci kanalizacji ogólnospławnej dopuszczono wyłącznie odprowadzenie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie nie jest możliwe.

Zapisy projektu planu dopuszczają zaopatrzenie w ciepło wyłącznie z sieci ciepłowniczej lub innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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 r. poz. 55, 471 i 1378) i ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz. U. z 2017 poz. 1161 oraz z 2020 r. poz. 471). Przedmiotowy obszar nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Regulacje projektu planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. W odniesieniu do klimatu akustycznego ustalono w §6 standardy dopuszczalnego poziomu hałasu. W obiektach edukacji i obiektach opieki nad dzieckiem obowiązuje także stosowanie rozwiązań technicznych w budynkach, które zapewnią w nich właściwe warunki akustyczne. Potrzeby osób niepełnosprawnych w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określa §14 ust. 4 pkt 2 uchwały.

Rozwiązania zaproponowane w przedmiotowym projekcie planu 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 od dnia 8 września 2020 r. do dnia 30 września 2020 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 rysunku i tekstu projektu planu miejscowego wysłanego opiniowania i uzgadniania;
- udostępnienie na stronie BIP Urzędu Miejskiego 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 w budynkach Urzędu Miejskiego Wrocławia, obwieszczeń o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego w dniach od 16 kwietnia do 7 maja 2021 r., zbieraniu uwag do 21 maja 2021 r. i zorganizowaniu dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 20 kwietnia 2021 r.;
- 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie skrzyżowania ulic Bolesława Krzywoustego i Zielnej we Wrocławiu nie złożono wniosków.

Projekt planu został pozytywnie zaopiniowany przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu który stwierdził, że uciążliwość dla środowiska wynikająca z realizacji ustaleń projektu planu nie powinna być znacząca i nie powinna zagrażać dla środowiska, w tym dla środowiska przyrodniczego terenu.

Projekt planu został pozytywnie uzgodniony przez instytucje i organy właściwe do uzgodnienia planu.

Do projektu planu w wyznaczonym terminie nie wniesiono uwag.

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

Projekt planu nie zawiera danych prawnie chronionych.