

## **Uzasadnienie**

### **do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Jedności Narodowej i Rychtalskiej we Wrocławiu**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr XX/533/20 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 27 lutego 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Jedności Narodowej i Rychtalskiej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2020 r. poz. 55).

Obszar objęty planem, o powierzchni 3,41 ha, położony jest w centralnej części Wrocławia, w obrębie geodezyjnym Plan Grunwaldzki, jego granice stanowią ulice: Jedności Narodowej, Ustronie i Rychtalska oraz linia kolejowa nr 143. Obejmuje głównie tereny stanowiące własność Gminy Wrocław oraz Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym lub trwałym zarządzie.

Na obszarze objętym planem znajdują się budynki mieszkalne wielorodzinne oraz usługowe.

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 A6 – Śródmieście Nadodrzańskie, w ramach przeznaczeń MU – obszary mieszkaniowo-usługowe o śródmiejskim stylu zamieszkania.

Na obszarze objętym planem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie Browaru Piastowskiego we Wrocławiu (uchwała Nr XIII/309/07 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 25 października 2007 r.).

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 poprawa dostępności komunikacyjnej obszaru w śródmieściu miasta, określenie regulacji umożliwiających rozwój i uzupełnienie zabudowy, prowadzących do uzyskania spójnej struktury funkcjonalno-przestrzennej, w tym wprowadzenie obszaru zabudowy śródmiejskiej.

Plan przewiduje uzupełnienie struktury funkcjonalno – przestrzennej w nawiązaniu do okolicznej zabudowy mieszkaniowej oraz istniejącego uwarunkowania związanego z sąsiedztwem linii kolejowej, umożliwi spójne uzupełnienie istniejącej zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz zabezpieczy potrzebny lokalne mieszkańców.

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

Przewiduje się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem od ulic: Jedności Narodowej, Ustronie i Rychtalskiej.

Przedmiotowy obszar charakteryzuje się wysoką dostępnością komunikacyjną dla pasażerów komunikacji zbiorowej i indywidualnej. Ulica Jedności Narodowej obsługiwana jest przez linie autobusowe 111, 242, 244 i 251 oraz tramwajowe 6, 11 i 23.

Obszar ma zapewnione powiązania piesze i rowerowe z resztą dzielnicy. W odniesieniu do komunikacji zbiorowej obszar planu położony jest w odległości pozwalającej na połączenie z Centrum Wrocławia w około 15 minut.

Ustalenia planu w znacznym stopniu zaspakajają potrzeby ludności oraz potrzeby interesu publicznego zgodnie z wnioskami zawartymi w analizie społecznej, ekonomicznej i środowiskowej.

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

Obszar planu został objęty granicami strefy ochrony konserwatorskiej oraz strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW. Na rysunku planu wskazano również granicę strefy ochrony stanowiska archeologicznego.

Plan nakłada obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej oraz nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację.

W prognozie oddziaływania na środowisko, opracowanej na potrzeby sporządzanego projektu planu, wskazano, że wnioski sformułowane w ekofizjografii pod kątem zagospodarowania przestrzennego terenu i minimalizacji uciążliwości zostały właściwie uwzględnione w projekcie planu.

Obszar objęty planem jest dobrze wyposażony w sieci infrastruktury technicznej, zapewniające odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności oraz zasilanie w energię elektryczną i gaz. Odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych dopuszcza się wyłącznie siecią kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej. 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. 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 tych wód na działce budowlanej wraz ze spowalnianiem ich odpływu do odbiornika. Do sieci kanalizacji deszczowej, rowów, zbiorników wodnych, cieków lub rzek dopuszczono odprowadzenie, po zastosowaniu rozwiązań spowalniających odpływ, wyłącznie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie, nie było możliwe.

Zapisy 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 z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2021 r. poz. 1098) i ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326). Przedmiotowy obszar nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Regulacje 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. Natomiast potrzeby osób z niepełnosprawnością w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określono w §11 pkt 1 uchwały.

Rozwiązania zaproponowane w przedmiotowym planie 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 maja 2020 r. do 29 maja 2020 r.;
- 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 rysunku i tekstu projektu planu miejscowego wysłanego do opiniowania i uzgadniania;

- umieszczenie w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego, obwieszczenia o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego od dnia 15 września 2021 r. do dnia 6 października 2021 r., zbieraniu uwag do dnia 20 października 2021 r. oraz dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 21 września 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 planu wpłynął 1 wniosek dotyczący: utrzymania zapisów obowiązującego planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, wprowadzenia zabudowy śródmiejskiej, wprowadzenia odpowiednich współczynników miejsc parkingowych, zmiany obowiązującej linii zabudowy na nieprzekraczalną, wprowadzenia zapisów na sytuowanie budynków przy granicy działki oraz określenia zjazdów na teren. Wniosek został rozpatrzony przez Prezydenta Wrocławia Zarządzeniem Nr 4294/20 z dnia 16 grudnia 2020 r.

Projekt planu został zaopiniowany pozytywnie przez instytucje i organy właściwe do opiniowania. Projekt został również 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 dziedzictwa kulturowego i zabytków, 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 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 2021 r. poz. 741, 784, 922 i 1873), przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Projekt nie zawiera danych prawnie chronionych.