

## Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Ernesta Maya, Tadeusza Brzozy i alei Architektów we Wrocławiu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr LIX/1385/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 5 lipca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Ernesta Maya, Tadeusza Brzozy i alei Architektów we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy RMW z 2018 poz. 224).

Obszar objęty planem położony jest w zachodniej części Wrocławia, w sąsiedztwie Autostradowej Obwodnicy Wrocławia i Stadionu Miejskiego, na południe od Kąpieliska Glinianki i ul. Kosmonautów, na obszarze ograniczonym od zachodu ul. Ernesta Maya, od północy ul. Tadeusza Brzozy i od wschodu aleją Architektów. Jest to fragment modelowego, eksperymentalnego osiedla Nowe Żerniki, budowanego od 2013 r. pod patronatem Urzędu Miejskiego Wrocławia oraz wrocławskiego oddziału Stowarzyszenia Architektów Polskich i Dolnośląskiej Okręgowej Izby Architektów. Osiedle było wizytówką Europejskiej Stolicy Kultury w 2016 r. Założeniem przedsięwzięcia jest budowa spójnego zespołu urbanistycznego, kształtowanego w oparciu o spójną wizję całości urbanistycznej i architektonicznej, tworzącej jednolity układ zabudowy mieszkaniowej i usługowej, zieleni oraz komunikacji, przy szczególnym uwzględnieniu społecznych aspektów życia i związanych z tym potrzeb przyszłych mieszkańców. Realizacja kolejnych fragmentów osiedla postępuje w oparciu o ustalenia planu obowiązującego uchwalonego w 2012 r. i ukształtowanej w nim struktury funkcjonalno-przestrzennej terenów przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej oraz zieleni parkowej, określającej ich wzajemne powiązania i relacje. Aspekt budowania jednorodności i spójnego charakteru całego założenia jest odzwierciedleniem zarówno wypracowanej jednej koncepcji architektoniczno-urbanistycznej, utrwalonej i uszczegółowionej w zapisach obowiązującego planu miejscowego, ale również systemowych, zorganizowanych działań koordynujących realizację przedsięwzięcia na jego poszczególnych etapach, prowadzonych przez miasto.

Celem nowego planu jest wprowadzenie zmian umożliwiających realizację zabudowy mieszkaniowej na terenach, na których w dotychczas obowiązującym planie określono ograniczenia funkcji mieszkaniowej. Ograniczenia te były zgodnie z ówczesnie obowiązującymi ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia przyjętego uchwałą Nr LIV/3249/06 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 6 lipca 2006 r. ze zmianą przyjętą uchwałą Nr L/1467/10 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 20 maja 2010 r. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia uchwalonym w dniu 11 stycznia 2018 roku (uchwała Nr L/1177/18, Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r., poz. 5), znalazły się nowe kierunki polityki przestrzennej dotyczące kształtowania funkcji mieszkaniowej na przedmiotowym obszarze, przewidujące możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej bez dotychczasowych ograniczeń powierzchniowych. Celem planu jest zatem wprowadzenie zmian zgodnie z nową polityką rozwoju przestrzennego oraz zwiększenie możliwości inwestycyjnych przy uwzględnieniu zapotrzebowania na budownictwo mieszkaniowe w tym rejonie miasta, przy jednoczesnym dostosowaniu nowych regulacji do aktualnych realiów i potrzeb projektowych oraz uwarunkowań prawnych.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia, przyjętym uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 roku, obszar objęty opracowaniem znajduje się w jednostce urbanistycznej E10 Nowe Żerniki, w przeważającej części na obszarze planowanym jako mieszkaniowy M, a na małym fragmencie w południowo-wschodniej części na obszarze planowanym jako usługowy U.

Obszar objęty opracowaniem zajmuje powierzchnię 29,3 ha i znajduje się w obrębie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie północnego odcinka

Trasy Targowej we Wrocławiu, przyjętego uchwałą Nr XXXI/703/12 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 13 września 2012 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z 2012 r. poz.3269). Granice obszaru objętego przystąpieniem do sporządzenia przedmiotowego planu obejmują następujące tereny wyznaczone w obowiązującym planie miejscowym: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczone symbolami 2MW-U i 3MW-U, teren zabudowy usługowej i zieleni parkowej oznaczony symbolem 8U-ZP, tereny zieleni parkowej oznaczone symbolami 10ZP i 11ZP oraz tereny ulic: fragment ulicy zbiorczej 2KDZ (aleja Architektów), fragment ulicy lokalnej 3KDL, ulica dojazdowa 4KDD/1 (ul. Tadeusza Brzozy), fragment ulicy dojazdowej 4KDD/2 (ul. Ernesta Maya) i ulica dojazdowa 4KDD/5 (ul. Lipińskiego). Na obszarze objętym opracowaniem zrealizowane zostały dotychczas dwie ulice: Tadeusza Brzozy i fragment ul. Maxa Berga, wybudowane zgodnie z obowiązującym planem miejscowym. Zrealizowana część osiedla znajduje się poza obszarem opracowania nowego planu - obejmuje zabudowę mieszkaniowo-usługową zlokalizowaną na zachód od alei Architektów, w obszarze na północ od ul. Tadeusza Brzozy i na południe od ul. Bukowej. Na fragmencie obszaru objętego sporządzanym planem, u zbiegu ulic Tadeusza Brzozy i Maxa Berga Spółka TBS Wrocław w grudniu 2019 r. zakończyła budowę budynku z mieszkaniami dla seniorów. Jest to jedyny zrealizowany budynek na obszarze objętym sporządzanym planem. Nowy budynek TBS zrealizowany został w duchu wielofunkcyjnego osiedla z zabezpieczającego potrzeby społeczne różnych grup wiekowych. Łączy trzy funkcje i trzy pokolenia - mieszkania z serwisem opiekuńczym dla osób starszych i niepełnosprawnych, mieszkania pod wynajem oraz przedszkole.

Wyznaczona w planie obowiązującym struktura funkcjonalno-przestrzenna terenów przewidzianych pod zabudowę oraz ich wzajemne powiązania znalazły odzwierciedlenie w układzie zrealizowanej zabudowy oraz w kształcie terenów zieleni i przestrzeni wspólnych, a także w przebiegu ulic i ciągów pieszo-rowerowych. Założeniem nowego planu jest utrzymanie przyjętych pierwotnie założeń projektowych, kompozycyjnych oraz funkcjonalnych na obszarze osiedla oraz kontynuacja idei budowania jednolitego, spójnego układu urbanistycznego stanowiącego osiedle kompletne. W nowym planie wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług 1MW-U oraz 2MW-U, teren usług 1U, teren usług edukacji 1UO, tereny zieleni parkowej 1ZP i 2ZP, a także tereny komunikacji: teren ulic zbiorczych 1KDZ, teren ulic lokalnych 1KDL i tereny ulic dojazdowych 1KDD, 2KDD, 3KDD i 4KDD.

Przedmiotowy obszar zlokalizowany jest w obszarze, który zapewnia bardzo dobrą obsługę komunikacyjną, w szczególności w zakresie dostępu do środków komunikacji zbiorowej. W ramach transportu publicznego ulica Kosmonautów obsługiwana jest przez linie tramwajowe 3, 10 i 20 oraz linie autobusowe 102 i 722. Przystanki tramwajowe oraz autobusowe wymienionych linii zlokalizowane są w rejonie skrzyżowania ul. Kosmonautów z aleją Architektów. W sąsiedztwie obszaru objętego planem, wzdłuż ul. Kosmonautów na wysokości ul. Grabowej, zlokalizowany jest przystanek i pętla autobusu 102. Obszar planu ma zapewnione powiązania piesze i rowerowe poprzez aleję Architektów, ulicę Białodrzewną i ulicę Grabową z ul. Kosmonautów, która zapewnia połączenia z innymi rejonami miasta. Dojazd do obszaru objętego planem odbywa się od ul. Kosmonautów poprzez aleję Architektów. Obszar objęty planem zlokalizowany jest w obrębie terenu zurbanizowanego, dobrze wyposażonego w sieci infrastruktury technicznej, które zostały poprowadzone w wybudowanym układzie drogowym, m.in. w alei Architektów oraz ul. Tadeusza Brzozy, Ernesta Maya i Maxa Berga, zapewniając obsługę w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków sanitarnych i deszczowych, a także zasilania w energię elektryczną i gaz.

Projekt planu uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe, a także wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. Mając na uwadze ustawowe wymogi oraz występujące na tym terenie uwarunkowania, określono regulacje przestrzenne i funkcjonalne, m.in. poprzez wyznaczenie terenów o różnych przeznaczeniach i różnych zasadach zagospodarowania, a także nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu - maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Część wskaźników urbanistycznych

została uzupełniona w stosunku do planu obowiązującego, który powstał w oparciu o inne ramy prawne i nie wymagał wszystkich obligatoryjnych obecnie ustaleń planu. W trakcie ustalania wartości nowych wskaźników brano pod uwagę ustalenia planu obowiązującego oraz wskaźniki uzyskane na zrealizowanej części osiedla.

W ramach ustaleń dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w planie zapewniono ochronę zabytków archeologicznych – na całym obszarze planu, w tym również na obszarach w granicach czterech stanowisk archeologicznych oraz w granicach ich stref ochronnych, wskazanych na rysunku planu, ustalono strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM, w której ochronie podlegają potencjalne zabytki archeologiczne. W granicach stanowisk archeologicznych oraz ich stref ochronnych wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Po przeanalizowaniu wariantowych rozwiązań w planie określono regulacje mające na celu zachowanie powiązań funkcjonalno-przestrzennych i ciągłości komunikacyjnej, w szczególności pieszo-rowerowej, w obrębie planu oraz poza nim. W tym celu utrzymano wydzielone w planie obowiązującym korytarze usytuowania ciągów komunikacyjnych, wyznaczone w nowym planie w ramach terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, terenu usług. Rezerwują one przestrzenie dedykowane dla realizacji wewnętrznych osiedlowych powiązań komunikacyjnych oraz przestrzeni wspólnych, kształtowanych niezależnie od terenów ulic publicznych. W korytarzach usytuowania ciągów komunikacyjnych obowiązują ciągi pieszo-rowerowe lub ciągi piesze lub drogi wewnętrzne. Obowiązuje również wzajemne powiązanie ciągów pieszych, ciągów pieszo-rowerowych i dróg wewnętrznych prowadzonych w ramach korytarza usytuowania ciągu komunikacyjnego na poszczególnych terenach, a także z chodnikami, trasami rowerowymi i ulicami na terenach: KDZ, KDL i KDD. Ustalono również korytarz usytuowania ciągu pieszo-rowerowego wzdłuż południowej granicy opracowania planu na terenie 1U.

W zapisach planu uwzględniono potrzeby związane z kształtowaniem środowiska, przyrody i krajobrazu. Na wyznaczonych terenach pod zabudowę określono udział terenu powierzchni biologicznie czynnego, a także nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych. Na terenach 1U i 1UO wyznaczono strefę zieleni o zwiększonym udziale nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych, której z obiektów do parkowania dopuszczono wyłącznie parkingi dla rowerów. Tereny zieleni parkowej 1ZP i 2ZP zostały przewidziane w planie jako obszary przeznaczone na cele publiczne, z myślą o zabezpieczeniu dla mieszkańców osiedla zieleni ogólnodostępnej służącej codziennej rekreacji i aktywnemu wypoczynkowi.

W zakresie systemów infrastruktury technicznej dopuszcza się sieci uzbrojenia, przy czym przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, sieci ciepłownicze, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej, oraz inne podobne przewody dopuszcza się wyłącznie jako podziemne lub usytuowane w konstrukcjach drogowych. Zaopatrzenie w wodę dopuszcza się z sieci wodociągowej. Ustalenia planu zobowiązują do odprowadzenia ścieków bytowych i przemysłowych dopuszcza się wyłącznie siecią kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej. 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. Do sieci kanalizacji deszczowej, rowów, zbiorników wodnych, cieków lub rzek dopuszcza się odprowadzenie, po zastosowaniu rozwiązań spowalniających odpływ, wyłącznie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie nie było możliwe. W przypadku braku sieci kanalizacji deszczowej, rowów, zbiorników wodnych, cieków lub rzek, dopuszcza się, po zastosowaniu rozwiązań spowalniających odpływ, odprowadzenie do kanalizacji ogólnospławnej wyłącznie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie nie było możliwe. Zaopatrzenie w energię elektryczną dopuszcza się z sieci elektroenergetycznej oraz odnawialnych źródeł energii. Zaopatrzenie w ciepło dopuszcza się wyłącznie z sieci ciepłowniczej lub innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi. Urządzenia wytwarzające energię elektryczną z promieniowania słonecznego dopuszcza się wyłącznie na budynkach oraz budowlach przekrytych dachem.

Projekt planu umożliwia rozwój infrastruktury technicznej, w tym sieci telekomunikacyjnych i szerokopasmowych poprzez dopuszczenie na całym obszarze planu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Komunikacja publiczna jak i indywidualna w obszarze objętym planem jak i w jego najbliższym sąsiedztwie jest bardzo dobrze rozwinięta, a wprowadzone funkcje nie wpłyną negatywnie na zmiany obecnego stanu.

Przedmiotowy plan w pełni uwzględnia walory ekonomiczne miejsca, w którym się znajduje, poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni przy jednoczesnym umożliwieniu zrównoważonego rozwoju i ładu przestrzennego. W trakcie procedury planistycznej zadbano o poszanowanie prawa własności, uwzględniając aktualne podziały geodezyjne i własnościowe. Plan nie zakłada kosztów wypłaty odszkodowań wskutek wywłaszczeń nieruchomości przeznaczonych na realizację celów publicznych jakim są ulice oznaczone w planie symbolami: 1KDZ, 1KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD i 4KDD. Zostały one utrwalone w liniach rozgraniczających wydzielonych w planie obowiązującym i są wydzielone na terenach gminnych. Realizacja wyznaczonych w planie dróg publicznych będzie wymagała nakładów gminnych. Celem publicznym są również tereny zieleni parkowej oznaczone w planie symbolami: 1ZP i 2ZP. Będą się one wymagały publicznych nakładów finansowych związanych z realizacją na tych terenach zieleni parkowej i urządzonej.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy przedstawiony został w prognozie skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego planu miejscowego, która określa m.in.: prognozowane przychody z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami gminy, a także opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz wpływy ustaleń miejscowego planu na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. Obszar planu obejmuje tylko tereny gminne, w związku z tym prognoza finansowa wykazuje korzyści finansowe dla budżetu gminy. Plan po uchwaleniu będzie skutkował podniesieniem wartości gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługi, na których dopuszczona zostanie na całej ich powierzchni funkcja mieszkaniowa, a nie w ograniczonym zakresie, jak ma to miejsce w planie obowiązującym. Będzie to podstawa do wystawienia korzystniejszej oferty sprzedaży tych terenów i zwiększenia wpływów ze sprzedaży mienia komunalnego. Przewiduje się również korzyści finansowe w dłuższej perspektywie z tytułu podatków od nieruchomości. Należy się ich jednak spodziewać dopiero po zrealizowaniu wszystkich inwestycji i po zagospodarowaniu terenów zgodnie z ustaleniami w planie miejscowym. Wymierną korzyścią o znaczeniu wizerunkowym dla mieszkańców nowego osiedla, ale również tej części miasta i całego Wrocławia, jest wykreowanie nowego, modelowego zespołu zabudowy, kształtowanego jako jednorodna, spójna całość urbanistyczna, w ramach której zabezpieczono potrzeby społeczne i publiczne mieszkańców w postaci usług edukacji i opieki nad dziećmi, szerokiej oferty usług towarzyszących funkcji mieszkaniowej, publicznych terenów zielonych i urządzonych przestrzeni wspólnych. Osiedle modelowe będzie wzorcem dla kształtowania kompletnych zespołów urbanistycznych, zapewniających wysoką jakość życia i właściwie standardy zamieszkiwania.

Regulacje projektu planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa, a także z wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. W planie ustalono zróżnicowanie terenów ze względu na dopuszczalny poziom hałasu zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem w następujący sposób: teren 1MW-U należy do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tysięcy mieszkańców, teren 2MW-U należy do terenów mieszkaniowo-usługowych. Potrzeby osób niepełnosprawnych w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określa §10 ust. 1 pkt 1. W trakcie procedury planistycznej przeprowadzone zostały również uzgodnienia z organami bezpieczeństwa publicznego i obronności, przez co zweryfikowany został wymóg uwzględnienia w planie miejscowym potrzeb w tym zakresie.

W prognozie oddziaływania na środowisko opracowanej na potrzeby sporządzanego planu wskazano, że projekt planu zawiera odpowiednie wymagania i rozwiązania służące ochronie środowiska.

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 23 października do 14 listopada 2018 roku;
- zbieraniu wniosków do projektu planu;
- 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 wersji elektronicznej projektu planu z poszczególnych etapów opracowania od etapu opiniowania;
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego skanów otrzymanych opinii i uzgodnień do projektu planu;
- udostępnianie w trybie informacji publicznej, w formie papierowej oraz elektronicznej, aktualnego projektu planu miejscowego w czasie trwania procedury planistycznej;
- 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 26 sierpnia do 16 września 2021 r., oraz o zbieraniu uwag do dnia 30 września 2021 r. i zorganizowaniu dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 7 września 2021 r.

Do projektu planu miejscowego, w trybie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wpłynął wniosek TAURON Dystrybucja S.A. Oddział we Wrocławiu, który został uwzględniony w części, zgodnie z Zarządzeniem Nr 1517/19 Prezydenta Wrocławia z dnia 6 sierpnia 2019 r.

Do projektu planu miejscowego, w trybie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wpłynęło 11 uwag złożonych przez osoby fizyczne, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem Nr 6334/21 Prezydenta Wrocławia z dnia 20 października 2021 r. Nie uwzględniono wszystkich złożonych uwag w następującym zakresie:

- 1) dziewięć uwag osób fizycznych wniesionych pismami w dniu 30 września 2021 r. w sprawie korekty ustaleń projektu planu w §18 uchwały i wprowadzenia dla terenu zieleni parkowej oznaczonego w projekcie planu symbolem 1ZP następujących zapisów:  
„§18.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZP ustala się przeznaczenie:  
1) zespół boisk sportowych, z boiskiem do piłki nożnej o sztucznej nawierzchni (tzw. sztuczna trawa);  
2) plac zabaw;  
3) infrastruktura drogowa.”;
- 2) jednej uwagi osoby fizycznej wniesionej pismem w dniu 30 września 2021 r. w sprawie korekty ustaleń projektu planu w zakresie dotyczącym:  
a) zamiany oznaczenia terenu zieleni parkowej 1ZP na 1US (teren sportowy i rekreacyjny),  
b) wprowadzenia w §18 uchwały dla terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem 1US następujących zapisów:  
„§18.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1US ustala się przeznaczenie:  
1) zespół boisk sportowych, z boiskiem do piłki nożnej o sztucznej nawierzchni (tzw. sztuczna trawa);  
2) plac zabaw;  
3) infrastruktura drogowa.”;
- 3) jednej uwagi osoby fizycznej pismem w dniu 30 września 2021 r. w sprawie korekty ustaleń projektu planu dla terenu zieleni parkowej oznaczonego w projekcie planu symbolem 1ZP w zakresie zmiany jego przeznaczenia na zespół boisk i terenów rekreacyjnych.

Ustalenia przyjęte w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonie ulic Ernesta Maya, Tadeusza Brzozy i alei Architektów we Wrocławiu dla terenu zieleni parkowej oznaczonego w projekcie planu symbolem 1ZP miały na celu zabezpieczenie możliwości realizacji wielu rozwiązań funkcjonalnych odpowiadających różnym potrzebom społecznym zgłaszanym przez mieszkańców osiedla. W szczególności celem na tym terenie było kształtowanie zielonego klina o funkcjach rekreacyjnych i wypoczynkowych dla mieszkańców całego osiedla. W ramach terenu 1ZP jako przeznaczenia przewidziane zostały m.in.: terenowe urządzenia sportowe, zielen parkowa i polany rekreacyjne. Takie ustalenia planu umożliwią realizację proponowanych w treści wniesionych uwag sposobów zagospodarowania i użytkowania terenu w postaci zespołu boisk sportowych, z boiskiem do piłki nożnej o sztucznej nawierzchni (tzw. sztuczna trawa) czy placu zabaw. O szczegółowych rozwiązaniach dotyczących programu funkcjonalnego i przestrzennego na przedmiotowym terenie będzie decydować jednak koncepcja zagospodarowania, a następnie projekt budowlany tego terenu, które określą jakie terenowe urządzenia sportowe i place zabaw będą się tu znajdowały, jak będą one rozmieszczone, jak będą ze sobą i z otoczeniem powiązane oraz jak będą kształtowane: zielen, place, ścieżki piesze i rowerowe. Dodatkowo należy zaznaczyć, że teren 1ZP został wyznaczony jako obszar dla realizacji celu publicznego, co oznacza, że utrzymanie terenu będzie zadaniem Gminy.

Przyjęte rozwiązania w zakresie zastosowanych ustaleń i regulacji w treści uchwały są zgodne z techniką prawodawczą dotyczącą przygotowania aktów normatywnych, a także ze stosowanym od lat we Wrocławiu, jednolitym wzorcem uchwały o uchwaleniu planu miejscowego. Wypracowane zapisy planistyczne dotyczące katalogu przeznaczeń terenów i zasad ich stosowania wraz z odpowiednio dostosowanymi regulacjami funkcjonalno-przestrzennymi, zapewniają jednorodną interpretację ustaleń planów miejscowych. Ułatwiają tym samym wdrażanie i koordynację polityki rozwoju przestrzennego w mieście, zapewniając ciągłość rozwiązań pod względem interpretacyjnym, decyzyjnym oraz realizacyjnym.

Ustalenia projektu planu powstały w oparciu o wnioski z analiz: ekonomicznej, środowiskowej i społecznej. Przyjęte rozwiązania projektowe dają możliwość kontynuacji budowy modelowego osiedla i realizacji zamierzeń inwestycyjnych, w tym mieszkaniowych, uwzględniających zapotrzebowanie na budownictwo mieszkaniowe w tym rejonie. Jednocześnie mają na celu uzupełnienie struktury urbanistycznej i kształtowanie spójnego, całościowo zaprojektowanego układu zabudowy i zagospodarowania terenu, harmonijnie wpisanego w kontekst otoczenia. Realizacja modelowego osiedla przyczynia się do aktywizacji, ożywienia procesów inwestycyjnych i społecznych, związanych z budową zabudowy mieszkaniowej i osiedlania się nowych mieszkańców, a także kształtowania przestrzeni wspólnych, terenów zieleni oraz usług odpowiadającym potrzebom zbiorowym.

Biorąc powyższe pod uwagę w przedmiotowym planie 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.

Plan 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).

Plan 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).

Plan 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, 922 i 1373), przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Projekt nie zawiera danych prawnie chronionych.