

Uzasadnienie

do uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Grabiszyńskiej i Mosiężnej we Wrocławiu

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została sporządzona w oparciu o uchwałę Nr XIV/378/19 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 17 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Grabiszyńskiej i Mosiężnej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2019 r. poz. 357).

Obszar objęty zmianą planu, zajmujący powierzchnię 1.55 ha, położony jest w południowo – zachodniej części Wrocławia, w rejonie ulic Grabiszyńskiej i Miedzianej, w obrębie geodezyjnym Południe. Obejmuje tereny będące własnością osób fizycznych, Gminy Miejskiej z wieczystym użytkowaniem oraz Skarbu Państwa z wieczystym użytkowaniem.

Na terenie objętym opracowaniem znajdują się dwa budynki biurowe oraz budynek usługowy, w którym mieszczą się przychodnia, przedszkole i żłobek. Na terenie znajdują się elementy komunikacji, w tym parkingi oraz zieleń urządzone. Obszar objęty jest ulicami Grabiszyńską i Miedzianą od południa i wschodu, a także drogami lokalnymi w obowiązującym planie miejscowym. W otoczeniu znajdują się tereny poprzemysłowe, mieszkaniowe oraz tereny komunikacji. Na dawnych terenach poprzemysłowych obecnie trwa budowa osiedla mieszkaniowego. Dopuszczenie przeznaczeń edukacji i opieki obiektów nad dzieckiem pozwolą na poprawę dostępności takich obiektów przy nowo powstającym osiedlu.

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, zwanym dalej Studium, obszar objęty przystąpieniem znajduje się w jednostce urbanistycznej A11 – Śródmieście Południowe, w ramach obszaru przeznaczeń MU –obszary mieszkaniowo – usługowe o śródmiejskim stylu zamieszkiwania.

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

Celem zmiany obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Grabiszyńskiej i Mosiężnej we Wrocławiu, zatwierdzonego uchwałą Nr XXXIV/711/16 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 22 grudnia 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2017 r. poz. 22) jest wprowadzenie nowych przeznaczeń terenu w zakresie dopuszczenia edukacji oraz obiektów opieki nad dzieckiem wraz z określeniem zasad ich dopuszczenia. Wprowadzone zmiany umożliwią zwiększenie dostępności placówek przedszkolnych i uzupełnienie oferty edukacyjnej na osiedlu.

Układ komunikacyjny w pobliskim otoczeniu nie jest jeszcze w pełni zrealizowany, jest natomiast ukształtowany przez obowiązujący plan miejscowy. Obszar objęty zmianą jest dobrze skomunikowany z resztą miasta. Ulica Grabiszyńska stanowi główną oś komunikacyjną, wyposażoną w dwupasmową jezdnię, wydzielone torowisko i ścieżkę rowerową. Przystanki autobusowe i tramwajowe znajdują się przy zachodniej granicy obszaru.

Przedmiotowy obszar posiada korzystną dostępność komunikacyjną dla wszystkich użytkowników: pieszych, rowerzystów, pasażerów komunikacji zbiorowej i indywidualnej.

Zmiana planu nie narusza wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych.

Przedmiotowy obszar charakteryzuje się dobrą dostępnością komunikacyjną, zarówno dla użytkowników komunikacji indywidualnej, jak i zbiorowej. Dojścia do przystanków są prawidłowo wykształcone, znajdują się przy granicy zmiany. Ulica Grabiszyńska posiada obustronny chodnik oraz ścieżkę rowerową. W ramach transportu publicznego ulica Grabiszyńska obsługiwana jest przez dzienne linie tramwajowe 4, 5, 11, 74 oraz linie autobusowe 124, 126, 134 oraz nocne linie autobusowe 246 i 251.

W zakresie powiązań z zewnętrznym układem komunikacyjnym, obszar planu zlokalizowany jest w odległości około 2 km od Centrum Wrocławia.

Zmiana planu została sporządzona z poszanowaniem własności, w trakcie procesu projektowego wyważono interes publiczny i prywatny.

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

Obszar objęty zmianą planu jest dobrze wyposażony w sieci infrastruktury technicznej, zapewniające odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności, odprowadzenie ścieków sanitarnych i deszczowych, a także zasilanie w energię elektryczną i gaz. Ustalenia zmiany planu nie naruszają potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

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 2021 r. poz. 1098 i 1718 oraz z 2022 r. poz. 84) i Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 i 2163). Przedmiotowy obszar nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

W prognozie oddziaływania na środowisko, opracowanej na potrzeby sporządzanej zmiany planu oceniono, że przyjęte w zmianie planu rozwiązania nie będą miały wpływu na środowisko w porównaniu z planem obowiązującym. Efektywne i pełne wdrożenie ustaleń dokumentu powinno stanowić wystarczające zabezpieczenie przed potencjalnymi negatywnymi przyszłymi zmianami w środowisku przyrodniczym.

Teren objęty zmianą planu położony jest poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią (zgodnie z dokumentem „Mapy zagrożenia powodziowego”). Obszar nie jest zagrożony zalaniem wodami powodziowymi. Znajduje się poza zasięgiem stref ochronnych ujęć wody pitnej dla Wrocławia i występowaniem głównych zbiorników wód podziemnych.

Zmiana planu uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, zgodnie z wnioskiem Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, otrzymanym w dniu 25 lutego 2020 r. oraz korektą otrzymaną w trakcie drugiego wyłożenia, w dniu 8 lipca 2021 r., przez ustalenie na całym obszarze objętym opracowaniem strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW oraz wskazanie frontowego ogrodzenia dawnej fabryki maszyn rolniczo-budowlanych J. Kemna przy ul. Grabiszyńskiej 163, dz. 13/4, AM-10, obręb Grabiszyn, znajdującego się w gminnej ewidencji zabytków.

Regulacje zmiany 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 § 3 pkt 3 lit. b uchwały dla przeznaczeń terenu: obiekty opieki nad dzieckiem, edukacja dodano obowiązek stosowania 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 zostały określone w §11 ust. 2 pkt 1 obowiązującego planu miejscowego.

Przedmiotowa zmiana planu w pełni uwzględnia walory ekonomiczne nieruchomości i miejsca, w którym się znajduje. W trakcie procedury sporządzania projektu zmiany planu analizowano i wazono interes publiczny i prywatny. Zmiany planu nie zakłada kosztów wypłaty odszkodowań wskutek wywłaszczeń nieruchomości przeznaczonych na realizację celów publicznych. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy przedstawiony jest w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby zmiany planu miejscowego.

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, także 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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zbieraniu wniosków do zmiany planu w terminie od dnia 22 stycznia 2020 r. do dnia 13 lutego 2020 r.,
- zapewnienie możliwości dostępu do informacji publicznej dotyczącej projektu zmiany planu miejscowego od etapu opiniowania w formie papierowej, ustnej, pisemnej oraz elektronicznej,
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego rysunku i tekstu projektu zmiany planu miejscowego wysłanego do opiniowania i uzgadniania,
- udostępnienie na stronie BIP Urzędu Miejskiego skanów otrzymanych opinii i uzgodnień do projektu zmiany 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 zmiany planu miejscowego w dniach od 25 stycznia do 15 lutego 2021 r., zbieraniu uwag do 1 marca 2021 r. i zorganizowaniu dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami w dniu 9 lutego 2021 r.;
- 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 zmiany planu miejscowego w dniach od 4 czerwca do 25 czerwca 2021 r., zbieraniu uwag do 9 lipca 2021 r. i zorganizowaniu dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami w dniu 22 czerwca 2021 r.;
- 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 zmiany planu miejscowego w dniach od 14 grudnia 2021 r. do 5 stycznia 2022 r., zbieraniu uwag do 19 stycznia 2022 r. i zorganizowaniu dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami w dniu 21 grudnia 2021 r.;
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego wersji elektronicznych projektu zmiany planu oraz udzielanie w formie ustnej i pisemnej, w tym podczas trwającego wyłożenia, informacji o projekcie;
- zbieranie uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany planu miejscowego.

Do projektu zmiany planu wpłynęły 2 wnioski: od Rady Osiedla Gajowice i firmy. Wnioski dotyczyły między innymi: nie wprowadzania zabudowy mieszkaniowej wysokiej, wprowadzenia proponowanych przeznaczeń terenu, wskaźników parkingowych, usunięcia szpaleru drzew, podniesienia wysokości zabudowy. Wnioski zostały rozpatrzone przez Prezydenta Wrocławia Zarządzeniem Nr 2618/20 z dnia 21 lutego 2020 r.

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

Do projektu zmiany planu, w wyznaczonym terminie pierwszego wyłożenia, wniesiono 4 uwagi, złożone przez 1 osobę fizyczną i 2 firmy. Uwagi zostały rozpatrzone przez Prezydenta Wrocławia Zarządzeniem nr 4840/21 z dnia 17 marca 2021 r.

1) Nie uwzględnia się uwag wniesionych do projektu zmiany planu przez:

- a) 1 osobę fizyczną pismem w dniu 24 lutego 2021 r. w sprawie wprowadzenia w MPZP dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2U możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o parametrach przestrzennych dopuszczalnych dla zabudowy o innym przeznaczeniu na terenie 2U,
- b) CLA Invest Sp. z o.o. pismem w dniu 25 lutego 2021 r., dotyczącym działki nr 12/1, AM-10, obręb Grabiszyn, w sprawie:
 - nie obejmowania terenu działki, przyległego do terenu 1KDG, ograniczeniem sytuowania parkingów terenowych,
 - podniesienia wysokości zabudowy do 38 m;

- 2) Dwóch jednobrzmiących uwag wniesionych do projektu zmiany planu przez Polski Holding Obronny pismami w dniu 1 marca 2021 r., dotyczącymi działek nr 13/4, 14/3 i 13/16, AM-10, obręb Grabiszyn, objętych uchwałą nr XXXIV/711/16 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 22 grudnia 2016 r., zwaną dalej Uchwałą, nie uwzględnia się w zakresie dotyczącym:
- a) niewprowadzania zmiany polegającej na dodaniu zapisów dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w § 3 w ust. 2 pkt 22 oraz w § 7 ust. 7-9 Uchwały,
 - b) ustanowienia dla nieruchomości PHO kategorii przeznaczenia terenu jako mieszkalno – usługowej,
 - c) zmiany brzmienia § 16 ust. 3 pkt 1 Uchwały w celu dopuszczenia dojazdu do wydzielienia wewnętrznego (B) od terenu 1KDG.

Nieuwzględnienie uwag wynika z niżej wymienionych powodów:

Dotyczy pkt 1 lit. a, b tiret drugi oraz pkt 2 lit. b

Dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub mieszkaniowo – usługowej stoi w sprzeczności z celem zmiany planu. Celem zmiany planu jest wprowadzenie nowych przeznaczeń terenu w zakresie dopuszczenia edukacji oraz obiektów opieki nad dzieckiem wraz z określeniem zasad ich dopuszczenia. Wobec powyższego wprowadzenie innych przeznaczeń przekracza dopuszczalny zakres zmiany planu. Również zmiana wskaźników, w tym wysokości zabudowy możliwa jest wyłącznie dla edukacji i opieki nad dzieckiem.

Dotyczy pkt 1 lit. b tiret pierwszy

Dla terenu 2U zapisy obowiązującego planu miejscowego wprowadzają zakaz sytuowania terenowych obiektów do parkowania w pasie w odległości 12 m od linii rozgraniczającej terenu 1KDG. Zapisy te są słuszne ze względu na politykę prowadzoną dla ulic śródmiejskich, dla których pas przyuliczny powinien podkreślać rangę ulicy i jej reprezentacyjny charakter. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tereny mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem. Istniejący parking na terenie 2U może funkcjonować do czasu zagospodarowania go zgodnie z zapisami planu.

Dotyczy pkt 2 lit. a

W odpowiedzi na zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu otrzymano wniosek Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 25 lutego 2020 r., w którym został nałożony obowiązek wyznaczenia na rysunku zmiany planu strefy zabytków archeologicznych OW oraz ochrony zespołu budowlanego oraz historycznego ogrodzenia, ujętych w gminnej ewidencji zabytków. Nie umieszczenie zagadnień zawartych w piśmie otrzymanym od Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków skutkowałoby brakiem uzgodnienia, a w konsekwencji niemożnością kontynuowania procedury formalno-prawnej dla przedmiotowego projektu zmiany planu.

Dotyczy pkt 2 lit. c

Na terenie 1KDG obowiązuje ulica klasy głównej. Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 2016 r. poz. 124 oraz z 2019 r. poz. 1643), na ulicach klasy głównej należy ograniczać liczbę i częstość zjazdów przez zapewnienie dojazdu z innych dróg niższych klas. Dodatkowo w terenie zabudowy odległość między skrzyżowaniami powinna wynosić nie więcej niż 500 m, natomiast obecnie pomiędzy ul. Miedzianą a terenem 6KDD odległość ta wynosi około 300 m. Ponadto między ulicami funkcjonuje obecnie zjazd do istniejącego budynku biurowego na terenie 2U. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tereny mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem. Cały teren 2U, w tym również wydzielenie wewnętrzne (B) ma zapewniony dojazd z terenów 2KDD, 7KDW i 8KDW.

Do projektu zmiany planu, w wyznaczonym terminie drugiego wyłożenia, wniesiono 1 uwagę, złożoną przez 1 firmę. Uwaga została rozpatrzona przez Prezydenta Wrocławia Zarządzeniem nr 5737/21 z dnia 23 lipca 2021 r.

Uwagę wniesioną do projektu zmiany planu przez Polski Holding Obronny sp. z o.o. pismem w dniu 9 lipca 2021 r., dotyczącą działek nr 13/4, 14/3 i 13/16, AM-10, obręb Grabiszyn, objętych Uchwałą

Nr XXXIV/711/16 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 22 grudnia 2016 r., zwaną dalej Uchwałą, nie uwzględnia się w zakresie dotyczącym:

- 1) niewprowadzania zmiany polegającej na dodaniu do Uchwały w §3 w ust. 2 pkt 22 oraz w §7 ust. 7;
- 2) niewprowadzania zmiany polegającej na dodaniu zapisów dotyczących frontowego ogrodzenia dawnej Fabryki maszyn rolniczo-budowlanych J. Kemna przy ul. Grabiszyńskiej 163 w §7 ust. 8 Uchwały;
- 3) skorygowania rysunku zmiany mpzp poprzez usunięcie granicy strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW;
- 4) zmiany brzmienia §16 ust. 3 pkt 1 Uchwały w celu dopuszczenia dojazdu do wydzielienia wewnętrznego (B) od terenu 1KDG.

Nieuwzględnienie uwag wynika z niżej wymienionych powodów:

Dotyczy pkt 1, 2 i 3

W odpowiedzi na zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu otrzymano wniosek Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 25 lutego 2020 r., w którym został nałożony obowiązek wyznaczenia na rysunku zmiany planu strefy zabytków archeologicznych OW oraz ochrony zespołu budowlanego oraz historycznego ogrodzenia, ujętych w gminnej ewidencji zabytków. W dniu 8 lipca 2021 r. wpłynęła korekta wniosku DWKZ informująca o wykreśleniu z gminnej ewidencji zabytków zespół fabryki J. Kemna. W ewidencji zabytków pozostaje frontowe ogrodzenie dawnej fabryki, a wyznaczona strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW powinna nadal obejmować cały obszar zmiany planu. W związku z korektą wniosku po uchwaleniu procedowanej zmiany planu zapisy w §7 ust. 8 i 9 Uchwały Nr XXXIV/711/16 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 22 grudnia 2016 r., ulegną zmianie.

Dotyczy pkt 4

Na terenie 1KDG obowiązuje ulica klasy głównej. Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 2016 r. poz. 124 oraz z 2019 r. poz. 1643), na ulicach klasy głównej należy ograniczać liczbę i częstość zjazdów przez zapewnienie dojazdu z innych dróg niższych klas. Dodatkowo w terenie zabudowy odległość między skrzyżowaniami powinna wynosić nie więcej niż 500 m, natomiast obecnie pomiędzy ul. Miedzianą a terenem 6KDD odległość ta wynosi około 220 m. Ponadto między ulicami funkcjonuje obecnie zjazd do istniejącego budynku biurowego na terenie 2U. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tereny mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem. Cały teren 2U, w tym również wydzielenie wewnętrzne (B), ma zapewniony dojazd z terenów 2KDD, 7KDW i 8KDW.

Do projektu zmiany planu, w wyznaczonym terminie trzeciego wyłożenia, wniesiono 1 uwagę, złożoną przez 1 firmę. Uwaga została rozpatrzona przez Prezydenta Wrocławia Zarządzeniem nr 7032/22 z dnia 7 lutego 2022 r.

Nie uwzględnia się uwagi wniesionej do projektu zmiany planu przez Polski Holding Obrony sp. z o.o. pismem w dniu 19 stycznia 2022 r., dotyczącym działek nr 13/4, 14/3 i 13/16, AM-10, obręb Grabiszyn, objętych Uchwałą Nr XXXIV/711/16 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 22 grudnia 2016 r., zwaną dalej Uchwałą, w sprawie:

- 1) niewprowadzania zmiany w §3 ust. 2 Uchwały polegającej na dodaniu pkt 22, w brzmieniu: granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW;
- 2) niewprowadzania zmiany w §7 Uchwały polegającej na dodaniu ust. 7, w brzmieniu: ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW, wskazaną na rysunku planu;
- 3) skorygowania rysunku zmiany mpzp poprzez usunięcie granicy strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW;
- 4) zmiany brzmienia §16 ust. 3 pkt 1 Uchwały w celu dopuszczenia dojazdu do wydzielienia wewnętrznego (B) od terenu 1KDG, zgodnie z istniejącym zjazdem.

Nieuwzględnienie uwag wynika z niżej wymienionych powodów:

Dotyczy pkt 1, 2 i 3

W odpowiedzi na zawiadomienie prezydenta o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków w dniu 25.02.2020 r., złożył wniosek, w którym został nałożony obowiązek wyznaczenia na rysunku zmiany planu strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW oraz ochrony zespołu budowlanego fabryki J.Kemna wraz z historycznym ogrodzeniem. W dniu 8 lipca 2021 r. wpłynęła korekta wniosku DWKZ informująca o wykreśleniu z gminnej ewidencji zabytków zespołu fabryki J.Kemna z wyłączeniem ogrodzenia. Fragment wniosku dotyczący wyznaczenia strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW pozostał więc bez zmian.

Na całym obszarze obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z wnioskiem DWKZ, wyznaczona jest strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, w której obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, więc jedynie uszczegółowienie symboliki strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych jako OW, jest tylko potwierdzeniem ustaleń obowiązującego planu.

Dotyczy pkt 4

Na terenie oznaczony symbolem 1KDG obowiązuje ulica klasy głównej. Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 2016 r. poz. 124 oraz z 2019 r. poz. 1643), na ulicach klasy głównej należy ograniczać liczbę i częstość zjazdów przez zapewnienie dojazdu z innych dróg niższych klas.

Wnioskiem w dniu 26 lutego 2020 r. Zarząd Dróg i Utrzymania Miasta wskazał, że w związku z parametrami ul. Grabiszyńskiej obsługa przedmiotowego terenu powinna się odbywać wyłącznie od ul. Miedzianej oraz dróg 7KDW i 8KDW. Został to także potwierdzone w uzgodnieniu projektu z zarządcą drogi.

Dodatkowo należy zwrócić uwagę, że obowiązujący plan miejscowy również nie dopuszcza dojazdu o terenu 2U od ul. Grabiszyńskiej.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tereny mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem. Obecny zjazd do istniejącego budynku został wybudowany w oparciu o zgodę ZDiUM dla obecnej funkcji. Do czasu przebudowy lub budowy nowego obiektu, wiążącej się z koniecznością wydania pozwolenia na budowę, zjazd od ul. Grabiszyńskiej może być użytkowany. Dopiero nowa inwestycja będzie musiała być obsługiwana zgodnie z planem.

Zmiana planu jest zgodna 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).

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 została sporządzona 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, 1873 i 1986), przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Zmiana planu nie zawiera danych prawnie chronionych.