

Uzasadnienie

do uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Pilczyckiej i Dworskiej we Wrocławiu.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr XXXII/826/20 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 17 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Pilczyckiej i Dworskiej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2020 r. poz. 367) oraz zgodnie z polityką przestrzenną określoną w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia*, przyjętym uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 r. (Biuletyn Urzędowy RMW z 2018 r. poz. 5). Zgodnie z obowiązującym *Studium...*, obszar objęty planem miejscowego znajduje się w jednostce urbanistycznej E18 Maślice Małe, w obszarze mieszkaniowym.

Na przedmiotowym obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Pilczyckiej i Maślickiej w obrębie Pilczyce we Wrocławiu (uchwała Nr XXXV/1169/09 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 18 czerwca 2009 r.). Przed podjęciem uchwały inicjującej sporządzenie nowego planu miejscowego została opracowana analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidzianych rozwiązań z ustaleniami *Studium...*

Obszar objęty planem, o powierzchni około 0,38 ha, położony jest w północno-zachodniej części miasta, w niewielkiej odległości w kierunku wschodnim od Stadionu Miejskiego i Autostradowej Obwodnicy Wrocławia, w obrębie geodezyjnym Pilczyce. Ograniczają go ulica Dworska od zachodu oraz linia tramwajowa w korytarzu ulicy Pilczyckiej od południowo-zachodu. Dwie działki w granicach przedmiotowego obszaru stanowią własność prywatną, zaś trzy pozostałe - własność Gminy Wrocław. Na jednej z działek prywatnych znajduje się budynek biurowo-usługowy, drugą porasta gęsta roślinność nieurządzona, w tym wysoka. Działki gminne są niezabudowane, porośnięte roślinnością niską oraz kilkoma drzewami. W bezpośrednim sąsiedztwie przedmiotowego obszaru, po jego południowo-zachodniej stronie znajduje się przystanek tramwajowy, po stronie północnej zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zaś po stronie wschodniej teren nadrzeczny. Nieco dalej na wschód i południe od obszaru przepływa rzeka Ślęza. Położenie w sąsiedztwie ulic Dworskiej i Pilczyckiej, przystanku tramwajowego i trasy rowerowej oraz w niewielkiej odległości od przystanku autobusowego zapewnia dobrą dostępność komunikacyjną obszaru.

Granice przedmiotowego obszaru obejmują teren oznaczony w obowiązującym planie miejscowym symbolem 7U. Dojazd do tego terenu jest możliwy wyłącznie na odcinku wyznaczonym na rysunku ww. planu od strony ulicy Dworskiej. Ze względu na podział geodezyjny i strukturę własności działek oraz sposób ich zagospodarowania, tak sformułowany zapis uniemożliwia obsługę komunikacyjną znajdujących się w granicach wspomnianego terenu działek gminnych nr 14/4, 14/6 i 14/8, AM-11, obręb Pilczyce. Zgodnie z opinią Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta zapewnienie dojazdu do ww. nieruchomości jest możliwe pod warunkiem: zmiany obowiązującego planu miejscowego w zakresie dopuszczenia dojazdu od ul. Pilczyckiej oraz zmiany na funkcję generującą mniejszy ruch kołowy, a także przebudowy układu drogowego przez inwestora w zakresie przebudowy zjazdu wraz z wyposażeniem w sygnalizację świetlną, poszerzenia ul. Pilczyckiej w celu realizacji miejsca oczekiwania dla pojazdów korzystających ze zjazdu, tzw. „kieszeni”, a w cieniu ww. kieszeni wykonania przejścia dla pieszych z przejazdem rowerowym. W związku z powyższym podjęto decyzję o przystąpieniu do sporządzenia nowego planu miejscowego, którego celem jest korekta regulacji, dotycząca ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu przez wskazanie właściwych dyspozycji funkcjonalnych w oparciu o nowe uwarunkowania komunikacyjne, w tym zapewnienie dojazdu do nieruchomości należących do miasta.

Plan dzieli przedmiotowy obszar na dwa tereny usługowe – 1U i 2U. Zapisy dotyczące terenu 1U, obejmującego działki stanowiące własność prywatną, w znacznym stopniu sankcjonują ustalenia zawarte w obowiązującym planie miejscowym, m.in. zachowując przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy i większość dopuszczonych przeznaczeń. Modyfikacje wprowadzone w zakresie pakietu przeznaczeń nie zmieniają jego usługowego charakteru i nie powinny negatywnie wpłynąć na wartość nieruchomości. Zapisy dla terenu 2U, obejmującego działki stanowiące własność Gminy Wrocław, w stosunku do dotychczas obowiązującego planu wymagały przede wszystkim zmiany zapisu dotyczącego dojazdu oraz dostosowania dopuszczonych przeznaczeń do uwarunkowań komunikacyjnych. Z tego powodu w przedmiotowym planie dojazd do ww. terenu dopuszczono wyłącznie od strony ul. Pilczyckiej, a w pakiecie przeznaczeń nie uwzględniono generującego znaczny ruch handlu detalicznego małopowierzchniowego A i B. Z kolei ze względu na uwarunkowania środowiskowe, w tym potrzebę zachowania istniejącej zieleni, w stosunku do planu obowiązującego został zmodyfikowany przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy. Ponadto, zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, w planie dla obydwu terenów określono wszystkie wymagane wskaźniki, w tym maksymalną i minimalną intensywność zabudowy oraz maksymalną wysokość zabudowy.

Przedmiotowy plan miejscowy uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe, m.in. poprzez wprowadzenie linii zabudowy, określenie maksymalnej wysokości budynków i budowli oraz kąta nachylenia połączy dachowych, a także wprowadzenie obowiązku stosowania obudowy estetycznej urządzeń budowlanych, technicznych i instalacji zamontowanych na dachach ze wszystkich stron. Zapisy planu, uwzględniając obowiązującą politykę przestrzenną miasta określoną w *Studium...* oraz istniejące zagospodarowanie, wprowadzają ustalenia umożliwiające rozwój tego obszaru, jednocześnie chroniąc go przed niepożądanymi zmianami funkcjonalno-przestrzennymi.

Plan uwzględnia również wymagania w zakresie ochrony środowiska. W oparciu o ustalenia zawarte w opracowaniu ekofizjograficznym, drzewa uznane za wartościowe oznaczono na rysunku planu jako drzewa do zachowania. Ponadto wprowadzono dwie strefy zieleni: większą, w sąsiedztwie przystanku tramwajowego oraz mniejszą, wzdłuż północnej linii rozgraniczającej terenu 2U, odpowiadającą szerokością ustalonemu w dotychczas obowiązującym planie pasowi zieleni ochronnej wielopiętrowej. W przedmiotowym planie zastosowano również zapis o zieleni lub terenie biologicznie czynnym obowiązujących na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych, a także ustalono, jaki minimalny udział w powierzchni działki budowlanej musi mieć nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną wegetację, retencję wód opadowych lub woda powierzchniowa. W granicach obszaru planu nie występują obiekty lub obszary podlegające ochronie w myśl ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o *ochronie przyrody*. Obszar planu nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Plan został sporządzony zgodnie z przepisami ochrony środowiska, a dopuszczane przeznaczenia i zagospodarowanie terenów są zgodne z istniejącymi uwarunkowaniami ekofizjograficznymi. Plan uwzględnia także przepisy w zakresie ochrony przed hałasem, gospodarki odpadami oraz w zakresie gospodarowania wodami. Obszar objęty planem nie jest położony w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, znajduje się poza zasięgiem stref ochronnych ujęć wody pitnej dla Wrocławia i występowaniem głównych zbiorników wód podziemnych.

Przedmiotowy plan uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. Zostały one określone w §8 oraz na rysunku planu. Cały obszar objęty planem należy do strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW. W strefie tej, jak również w granicach stanowiska archeologicznego oraz dwóch stref ochrony stanowisk archeologicznych, ustalono obowiązek przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Regulacje planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Dla terenu 1U w odniesieniu do przeznaczeń terenu: obiekty hotelowe, obiekty opieki nad dzieckiem i edukacja, zaś dla terenu 2U w odniesieniu do przeznaczenia obiekty hotelowe ustalono, że obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych w budynkach, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne. Potrzeby osób

niepełnosprawnych w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określa §11 pkt 1 uchwały.

Plan uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni i dąży do jej racjonalnego wykorzystania. W trakcie sporządzania planu szczegółowo analizowano i wazono interes publiczny i prywatny, zadbano o poszanowanie prawa własności. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, przedstawiony jest w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby planu miejscowego.

Obszar objęty planem jest wyposażony w sieci: elektroenergetyczną niskiego napięcia, wodociągową, kanalizacyjną deszczową oraz gazową niskiego ciśnienia, natomiast nie jest wyposażony w sieć ciepłowniczą i kanalizacyjną sanitarną. Ustalenia planu uwzględniają potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci telekomunikacyjnych i szerokopasmowych, poprzez dopuszczenie na całym obszarze objętym opracowaniem lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Ustalenia zawarte w §12 planu określają zasady dotyczące systemów infrastruktury technicznej, dopuszczając sieci uzbrojenia i system gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi, a także odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych siecią kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej. Ponadto, 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, zaś 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. Zaopatrzenie w energię elektryczną dopuszcza się z sieci elektroenergetycznej oraz odnawialnych źródeł energii, a zaopatrzenie w ciepło dopuszcza się wyłącznie z sieci ciepłowniczej lub innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska, aby minimalizować wpływ zagospodarowania na jakość powietrza i środowiska. Plan uwzględnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Udział społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym także jawność i przejrzystość procedury planistycznej, został zapewniony na każdym jej etapie, również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez:

- umieszczenie ogłoszenia w prasie lokalnej i na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz obwieszczenia na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zbieraniu wniosków do planu w terminie od dnia 14 kwietnia 2021 r. do dnia 7 maja 2021 r.,
- zbieranie wniosków do projektu planu,
- umieszczenie elektronicznej wersji zarządzenia Prezydenta Wrocławia o sposobie rozpatrzenia wniosku do projektu planu na stronie BIP Urzędu Miejskiego,
- 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 Wrocławia 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 miejscowego,
- umieszczenie ogłoszenia w prasie lokalnej i na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz obwieszczenia na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 4 marca 2022 r. do 28 marca 2022 r., dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu 21 marca 2022 r. oraz zbieraniu uwag do projektu planu do 12 kwietnia 2022 r.

Do projektu planu miejscowego, w trybie *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, wpłynął jeden wniosek, który został rozpatrzony Zarządzeniem Nr 5322/21 Prezydenta Wrocławia z dnia 1 czerwca 2021 r.

Projekt planu został przekazany organom właściwym do opiniowania. Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna przedstawiła opinię pozytywną z uwagą wskazującą, że dojazd do terenu 2U należy zapewnić wyłącznie od ulicy Dworskiej. Jak jednak wcześniej wyjaśniono, taki wymóg uniemożliwia obsługę komunikacyjną nieruchomości gminnych znajdujących się w jego granicach. Natomiast zgodnie z ww. opinią Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta, zapewnienie obsługi tych działek, po spełnieniu określonych warunków, jest możliwe od strony ulicy Pilczyckiej. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny we Wrocławiu zastrzegł natomiast, że dla terenów przeznaczonych na obiekty opieki nad dziećmi oraz edukację należy uwzględnić obowiązek zapewnienia terenów rekreacyjnych z możliwością utworzenia na nich placu zabaw dla dzieci. Uznano jednak, że obowiązek zapewnienia tego typu elementów, jako towarzyszących obiektom opieki nad dziećmi i edukacji, wynika z przepisów odrębnych, a zapisy przedmiotowego projektu nie wykluczają możliwości ich realizacji. Następnie projekt został uzgodniony przez właściwe organy.

W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu i w wyznaczonym terminie do 12 kwietnia 2022 r. do projektu planu nie wniesiono uwag.

Biorąc powyższe pod uwagę w przedmiotowym planie przyjęto rozwiązania uwzględniające wszelkie wymagania planowania przestrzennego, w tym między innymi:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury,
 - walory architektoniczne i krajobrazowe,
 - wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych,
 - wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
 - wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami,
 - walory ekonomiczne przestrzeni,
 - prawo własności,
 - potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,
 - potrzeby interesu publicznego,
 - potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych,
 - zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej,
 - zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych,
 - potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności,
- a także wnioski wynikające z analiz: ekonomicznej, środowiskowej, społecznej, komunikacyjnej i uwarunkowań infrastrukturalnych.

Plan miejscowy jest zgodny z wynikami analizy *„Ocena 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 miejscowy nie narusza ustaleń *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia* przyjętego uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 r. (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 5).

Plan miejscowy sporządzono zgodnie z wymaganą procedurą formalno-prawną, określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Plan miejscowy nie zawiera danych prawnie chronionych.