

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północno-zachodniej części obszaru Kępa Mieszczańska we Wrocławiu

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr XIV/375/19 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 17 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północno-zachodniej części obszaru Kępa Mieszczańska we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2019 r. poz. 354).

Obszar objęty projektem zmiany planu obejmuje obszar położony w rejonie ulicy Romana Dmowskiego 17 i 19 o powierzchni 1,38 ha.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia, przyjętym uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 r. (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 5), obszar zmiany planu położony jest w jednostce urbanistycznej A3 Kępa Mieszczańska, w obszarze przeznaczeń MU – obszary mieszkaniowo-usługowe, gdzie występują następujące klasy przeznaczenia terenu: mieszkalnictwo, usługi powszechne 1 (w tym opieka nad dzieckiem i edukacja), usługi powszechne 2, usługi wielkomiejskie, usługi publiczne, nauka, infrastruktura i zieleń.

Teren jest w przeważającej części zainwestowany. W części zachodniej znajduje się budynek apartotelu. Północno-wschodnią część obszaru zajmuje niedawno zrealizowana zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. W części południowo-wschodniej znajdują się 2 zabytkowe budynki powojkowe.

Przedmiotowy obszar objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla północno-zachodniej części obszaru Kępa Mieszczańska we Wrocławiu – uchwała nr XIV/336/07 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 15 listopada 2007 r.

Celem zmiany planu jest wprowadzenie nowych przeznaczeń na terenie 1MU/4 związanych z edukacją i opieką nad dzieckiem wraz z określeniem zasad ich dopuszczenia. Wpłynął wniosek w sprawie takiej zmiany planu. Przyjęto rozwiązania uwzględniające wszelkie wymagania planowania przestrzennego, w tym ładu przestrzennego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ochrony zdrowia, walory architektoniczne, prawo własności, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury, a także wynikające z przeprowadzonych analiz aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Po przeanalizowaniu wariantowych rozwiązań na terenie 1MU/4 oprócz dotychczasowych przeznaczeń terenu dodatkowo dopuszczono obiekty opieki nad dzieckiem i edukacji. W obszarze objętym zmianą planu przy ulicy Dmowskiego 17h oraz 17i funkcjonuje już obecnie żłobek i przedszkole „Lokomotywa”.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północno-zachodniej części obszaru Kępa Mieszczańska we Wrocławiu dotyczy części tekstowej planu, nie ma więc rysunku zmiany planu.

Obszar objęty opracowaniem to przede wszystkim nieruchomości stanowiące własność prywatną (ponad 77% powierzchni obszaru), a także własność Skarbu Państwa (ponad 22% powierzchni obszaru).

W trakcie procedury sporządzania zmiany planu szczegółowo analizowano i wazono interes publiczny i prywatny. Przedmiotowy projekt zmiany planu w pełni uwzględnia walory ekonomiczne miejsca, w którym się znajduje, poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni.

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 2022 poz. 916) i Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz. U. z 2021 poz. 1326 i 2163). Przedmiotowy obszar nie wymaga więc zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Projekt zmiany planu wprowadza zmiany w zakresie ustaleń odnoszących się do ochrony konserwatorskiej na terenie 1MU/4, co odpowiada wymogom zawartym we wniosku Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Uwzględnienie wniosku Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków dotyczącego obszaru objętego zmianą planu znalazło odzwierciedlenie w zapisach § 10, który otrzymał w całości nowe brzmienie.

Obszar objęty opracowaniem zmiany planu jest wyposażony w infrastrukturę techniczną. Projekt zmiany planu nie wprowadza zmian w zakresie ustaleń odnoszących się do infrastruktury technicznej. Regulacje projektu zmiany planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Potrzeby osób niepełnosprawnych w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określono w § 16 uchwały.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, przedstawiony jest w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby zmiany planu. Realizacja zamierzeń zawartych w zmianie planu nie wpłynie na budżet gminy w sposób bezpośredni. Zgodnie z celem zmiany planu poszerza się wachlarz możliwości w zakresie pakietu przeznaczeń o dodatkowe funkcje związane z edukacją i opieką nad dzieckiem. Zmiana ta może przyspieszyć procesy inwestycyjne na tym obszarze. Uchwalenie zmiany planu przyniesie korzyści społeczne poprawi jakość życia mieszkańców rozwijającego się osiedla. Ma to istotne znaczenie, z uwagi na deficyt miejsc w przedszkolach i żłobkach.

Udział społeczeństwa w pracach nad projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym również jawność i przejrzystość procedury planistycznej został zapewniony na dotychczasowych etapach, 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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zbieraniu wniosków do zmiany planu w terminie od dnia 22 maja 2020 r. do dnia 15 czerwca 2020 r. W wyznaczonym terminie wpłynęły 2 wnioski do projektu zmiany planu, które zostały rozpatrzone zarządzeniem nr 4079/20 Prezydenta Wrocławia z dnia 10 listopada 2020 r.

Od etapu opiniowania, zapewniono możliwość dostępu do informacji publicznej o projekcie zmiany planu w formie papierowej, ustnej, pisemnej lub elektronicznej.

Po ogłoszeniu w prasie lokalnej w dniu 2 czerwca 2022 r. projekt zmiany planu został wyłożony do publicznego wglądu wraz prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 10 czerwca 2022 r. do 1 lipca 2022 r. Dyskusja publiczna online nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 29 czerwca 2022 r. Nikt nie zgłosił uczestnictwa. Uwagi do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zbierano do 15 lipca 2022 r. Do zmiany planu nie złożono żadnych uwag.

Biorąc powyższe pod uwagę w przedmiotowej zmianie planu 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 ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1062);
- 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 zmianą miejscowego planu 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 wyważenie interesu publicznego i interesów prywatnych, w tym zgłaszanych w postaci wniosków, przy jednoczesnym uwzględnieniu analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych.

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 jest zgodna 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).

Zmianę planu 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 2022 r. poz. 503), przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych i może być przedmiotem uchwalenia.

Projekt nie zawiera danych prawnie chronionych.