

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Robotniczej i Góralskiej we Wrocławiu

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr XIV/372/19 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 17 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Robotniczej i Góralskiej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2019 r. poz. 351).

Obszar objęty projektem zmiany planu obejmuje fragment obszaru położonego pomiędzy ulicami: Robotniczą, Góralską i linią kolejową w obrębie geodezyjnym Stare Miasto o powierzchni 2,69 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 A8 Przedmieście Świdnickie i Oławskie, w obszarze przeznaczeń MU – obszary mieszkaniowo-usługowe.

Teren jest w całości zainwestowany. Zabudowę stanowią w większości zabytkowe obiekty przemysłowe, w których prowadzi się różnorodną działalność gospodarczą.

Przedmiotowy obszar objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Robotniczej i Góralskiej we Wrocławiu – uchwała nr L/1275/13 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 28 listopada 2013 r.

Celem zmiany planu jest wprowadzenie nowych przeznaczeń na terenie 2AG-U/2 związanych z edukacją i obiektami opieki 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 całym terenie 2AG-U/2, oprócz dotychczasowych przeznaczeń terenu, dodatkowo dopuszczono edukację i obiekty opieki nad dzieckiem.

Obszar objęty opracowaniem to przede wszystkim nieruchomości stanowiące własność osób fizycznych, a także Gminy Wrocław z użytkowaniem wieczystym.

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 1726) 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 na terenie 2AG-U/2 większe wymagania dotyczące ochrony konserwatorskiej. Dotychczasowy zakres ochrony konserwatorskiej obejmował budynki w ewidencji zabytków zaznaczone na rysunku planu, które stanowią elementy zespołu budowlanego dawnego zakładu Archimedes i podlegają ochronie w zakresie zachowania artykulacji ich elewacji

oraz zachowania i wyeksponowania materiałów, z których zostały one wykonane. Nowy zakres ochrony konserwatorskiej na terenie 2AG-U/2 stanowi, że przedmiotem ochrony w budynkach w ewidencji zabytków zaznaczonych na rysunku planu jest ich historyczna bryła, gabaryty, forma i technologia zadaszenia, układ, artykulacja, sposób opracowania elewacji i detal architektoniczny oraz historyczne podziały stolarki okiennej. Obowiązuje też zakaz nadbudowy budynków w ewidencji zabytków.

Obszar objęty opracowaniem zmiany planu jest wyposażony w infrastrukturę techniczną. W otoczeniu obszaru objętego zmianą planu, wzdłuż granic jego opracowania, zlokalizowane są ulice, które zapewniają bardzo dobry dostęp do sieci infrastruktury technicznej. W ulicach istnieją: sieć kanalizacji deszczowej, kanalizacji ogólnospławnej, sieć wodociągowa i sieć gazowa średniego ciśnienia, sieć ciepłownicza oraz kablowe linie energetyczne średniego i niskiego napięcia, z których możliwa jest dostawa mediów. 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 § 18 uchwały.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, przedstawiony jest w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby mpzp. Realizacja zamierzeń zawartych w planie nie wpłynie na budżet gminy w sposób bezpośredni. Zgodnie z celem 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 planu przyniesie korzyści społeczne przyczyniając się do rozwoju w tym miejscu aktywności prorodzinnych. 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 nie wpłynął żaden wniosek.

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 27 czerwca 2022 r. W dyskusji zgłosiła uczestnictwo jedna osoba. 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 ład 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 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 wnioski wynikające z analiz: ekonomicznej, środowiskowej i społecznej.

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 i 1846), przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych i może być przedmiotem uchwalenia.

Projekt nie zawiera danych prawnie chronionych.