

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Parkowej we Wrocławiu

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr LXIII/1640/22 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 22 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Parkowej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2022 r. poz. 456).

Zgodnie z obowiązującym 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 projektem planu znajduje się w jednostce urbanistycznej C6 Zacisze - Zalesie, w ramach obszaru przeznaczeń M – obszar mieszkaniowy.

Na przedmiotowym obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położnego w rejonie ulic Parkowej i Kazimierza Bartla we Wrocławiu, przyjęty uchwałą Nr LXIV/1661/14 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 16 października 2014 r.

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

Celem przystąpienia do sporządzenia planu uzupełnienie zapisów uchwały o usługi edukacji i zapewnienie rezerwy dla Technikum Żeglugi Śródlądowej. Podjęcie przedmiotowej uchwały o przystąpieniu jest odpowiedzią na wniosek Dyrektora Instytutu Meteorologii i Gospodarki Wodnej, który wniósł o uzupełnienie zapisów obowiązującego planu o usługi oświatowe w celu umożliwienia realizacji Technikum w istniejącym budynku Instytutu przy ul. Parkowej 30.

Obszar objęty planem, zajmujący powierzchnię ok. 0,2 ha, położony jest we wschodniej części Wrocławia, w obrębie geodezyjnym Zalesie. Granica przystąpienia przebiega od wschodu wzdłuż ulicy Parkowej, od południa oraz zachodu wzdłuż terenu II Liceum Ogólnokształcącego im. Piastów Śląskich oraz od północy wzdłuż skweru Hanny Hirszfeldowej.

Strukturę przestrzenną stanowią dwa budynki: dawny dom rodzinny Haym oraz dawna sala taneczna, które obecnie są siedzibą oddziału Instytutu Meteorologii i Gospodarki Wodnej we Wrocławiu.

W planie zachowany został historyczny układ urbanistyczny wraz z zabytkową zabudową. W trakcie prac projektowych zwrócono szczególną uwagę na zachowanie istniejącej zieleni.

Plan uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe.

Przedmiotowy obszar charakteryzuje się korzystną dostępnością komunikacyjną dla wszystkich uczestników ruchu, zarówno użytkowników komunikacji zbiorowej, jak również indywidualnej. W ramach transportu publicznego, w bezpośrednim otoczeniu, obszar obsługiwany jest przez linie tramwajowe (9, 17, 33) oraz liczne linie autobusowe (D, 111, 116, 121, 131, 149, 151, 241, 253, 259, 911, 921). Obszar projektu planu ma zapewnione powiązania piesze z resztą dzielnicy w ciągach ulic i bulwarów.

Ustalenia planu w znacznym stopniu zaspakajają potrzeby ludności oraz potrzeby interesu publicznego, zgodnie z wnioskami zawartymi w analizie społecznej.

Ze względu na obowiązujący na tym obszarze plan miejscowy oraz istniejące formy zagospodarowania i zainwestowania terenów, większość ustaleń i przeznaczeń w planie została dostosowana, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, do stanu już istniejącego.

W planie, działając w zgodzie z wnioskiem o zmianę obowiązującego planu miejscowego, a także z polityką przestrzenną dla tego obszaru określoną w *Studium...*, dopuszczono na dwóch terenach (1U i 2U) jako przeznaczenie terenu szeroki pakiet usług wraz z edukacją. Tereny przeznaczone pod zabudowę ukształtowane zostały w sposób zapewniający ochronę historycznego układu urbanistycznego. Linie zabudowy wyznaczone zostały w głównej mierze po obrysach istniejącej zabudowy, z poszanowaniem historycznych założeń kształtowania zabudowy. Dopuszczone wymiary pionowe zabudowy odpowiadają parametrom istniejących budynków. W celu ochrony zieleni, w projekcie wyznaczono strefy zieleni oraz drzewa do zachowania.

Plan został sporządzony z poszanowaniem własności, w trakcie procesu projektowego wyważono interes publiczny i prywatny.

Cały obszar planu objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej oraz strefą ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM. Na przedmiotowym obszarze występuje budynek - dom rodzinny Haym, wpisany do rejestru zabytków. Plan zlokalizowany jest w strefie buforowej otaczającej Halę Stulecia wpisaną na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO oraz na fragmencie Parku Szczytnickiego, wpisanego do rejestru zabytków. Zapisy planu chroniąć obiekty zabytkowe pod warunkiem nie naruszenia wartości historycznej dopuszczają rozbudowę obiektów o klatkę schodową, taras, urządzenia dla osób ze szczególnymi potrzebami lub dźwig osobowy do obiektu.

Plan nakłada obowiązek zachowania zieleni lub powierzchni terenu biologicznie czynnego na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych. Zwrócono uwagę na ochronę istniejącej zieleni zarówno w postaci stref zieleni jak również wyznaczenie drzew do zachowania.

W prognozie oddziaływania na środowisko, opracowanej na potrzeby sporządzanego projektu planu, wskazano, że wnioski sformułowane w ekofizjografii pod kątem zagospodarowania przestrzennego terenu i minimalizacji uciążliwości zostały właściwie uwzględnione w projekcie planu. Stwierdzono również, że projekt planu został sporządzony zgodnie z przepisami ochrony środowiska.

Obszar planu obejmuje fragment zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej o dobrym wyposażeniu w sieci infrastruktury technicznej, zapewniającej odpowiednią ilość i jakość wody, odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych, a także zasilanie w energię elektryczną i gaz. Istniejący system dostawy wody i odbioru ścieków jest wystarczający i uwzględnia potrzebę odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności. Ustalenia projektu planu zawarte w §11 uchwały określają zasady rozwoju systemów infrastruktury technicznej dopuszczając odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych wyłącznie siecią kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej, zapewniając jednocześnie ochronę wód i gruntu przed skażeniem. W planie uwzględnione zostały potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci telekomunikacyjnych i szerokopasmowych poprzez dopuszczenie na całym jego obszarze lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym. W uchwale wprowadzono także zapis o obowiązku stosowania rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej wraz ze spowolnieniem ich odpływu do odbiornika, a do sieci kanalizacji ogólnospławnej dopuszczono wyłącznie odprowadzenie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie nie jest możliwe.

Zapisy planu dopuszczają zaopatrzenie w ciepło wyłącznie z sieci ciepłowniczej lub innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Na obszarze planu nie występują obiekty lub obszary podlegające ochronie w rozumieniu Ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 oraz Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. Obszar projektu planu nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Regulacje planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określa §10 pkt 2 uchwały.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, przedstawiony jest w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby planu miejscowego. Przedmiotowy plan w pełni uwzględnia walory ekonomiczne nieruchomości i uwarunkowania miejsca, w którym się znajduje, poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni.

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 ogłoszenia w prasie lokalnej oraz na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia oraz obwieszczenia na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego Wrocławia, o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zbieraniu wniosków do planu w terminie od dnia 31 stycznia 2023 r. do dnia 21 lutego 2023 r.,
- umieszczenie elektronicznej wersji zarządzenia Prezydenta Wrocławia o sposobie rozpatrzenia wniosków do projektu planu na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia,
- 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 Wrocławia skanów otrzymanych opinii i uzgodnień do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- umieszczenie ogłoszenia w prasie lokalnej i na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia oraz obwieszczenia na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 25 kwietnia 2023 r. do 16 maja 2023 r., dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 10 maja 2023 r. oraz zbieraniu uwag do projektu planu do dnia 30 maja 2023 r..

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Parkowej we Wrocławiu złożono 1 wniosek. Dotyczył on przeznaczeń projektowanej zabudowy, wprowadzenia zapisów pozwalających na zielony dachy, a także zmian we wskaźnikach parkingowych. Wnioski zostały rozpatrzone przez Prezydenta Wrocławia Zarządzeniem nr 9740/23 z dnia 10 marca 2023 r.

W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz w okresie 14 dni od dnia jego zakończenia, nie wniesiono uwag.

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

- wymagania ład 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 niepełnosprawnych,
 - 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 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. w sprawie (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia 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 roku (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 5).

Plan był sporządzony 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 nie zawiera danych prawnie chronionych.