

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie skrzyżowania ulic Zemskiej i Nowodworskiej we Wrocławiu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr LXIX/1796/23 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 22 czerwca 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie skrzyżowania ulic Zemskiej i Nowodworskiej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2023 r. poz. 160) oraz 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). Według *Studium...* obszar objęty planem położony jest w jednostce urbanistycznej E2 Nowy Dwór w obszarze przeznaczeniowym mieszkaniowym M. W ramach obszaru mieszkaniowego M dopuszcza się następujące klasy przeznaczenia terenu: mieszkalnictwo, usługi powszechne 1, usługi powszechne 2, nauka, infrastruktura, zieleń, przy jednoczesnym uwzględnieniu dodatkowych ograniczeń, ustaleń i zaleceń, które zostały uszczegółowione w odpowiednich rozdziałach *Studium...* oraz kartach jednostek urbanistycznych.

Głównymi wyzwaniem dla wskazanej jednostki urbanistycznej jest m.in. wzmocnienie lokalnego centrum poprzez wykreowanie przestrzeni publicznych w randze dla ośrodków lokalnych, a także wzmocnienie głównej osi usługowo – handlowej wzdłuż ul. Strzegomskiej i ul. Nowodworskiej. Należy dążyć również do zagospodarowania wnętrza międzyblokowych zielenią i obiektami rekreacyjnymi.

W granicach opracowania nie obowiązuje plan miejscowy.

Granice obszaru objętego planem miejscowym ograniczone są ulicami Rogowską oraz Zemską. Obejmuje teren będący własnością Gminy Wrocław w użytkowaniu wieczystym osoby fizycznej, który zajmuje większą część powierzchni planu miejscowego. Pozostałe nieruchomości, stanowiące drogi publiczne, są własnością Gminy Wrocław i Skarbu Państwa będące w zarządzie ZDiUM.

Na obszarze objętym planem zlokalizowany jest obiekt centrum sportowo-rekreacyjnego „Fitness Academy Rogowska”, o dostępności zarówno dla okolicznych mieszkańców osiedla Nowy Dwór, jak również dla wszystkich wrocławian. Centrum cieszy się dużą popularnością wśród użytkowników. Mieszkańcy osiedla wnieśli liczne wnioski o sporządzenie planu miejscowego i ochronę funkcji sportowo-rekreacyjnej o ważnym znaczeniu dla całego osiedla.

Celem planu jest zabezpieczenie kompletności wyposażenia osiedla wielorodzinnego w funkcje usługowe, w szczególności w zakresie funkcjonowania usług sportu i rekreacji. Plan ma służyć kształtowaniu właściwych rozwiązań urbanistycznych związanych z funkcjonowaniem osiedla Nowy Dwór i budowaniem powiązań i zależności funkcjonalno-przestrzennych w rejonie rozbudowywanego węzła przesiadkowego między ulicą Żernicką a Rogowską.

Przyjęto rozwiązania uwzględniające wszelkie wymagania planowania przestrzennego, w tym ładu przestrzennego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ochrony zdrowia, walorów architektonicznych, prawa własności, potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury, a także wynikające z przeprowadzonych analiz aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Zapisy planu uwzględniają obowiązującą politykę przestrzenną miasta, określoną w *Studium...*, wprowadzają ustalenia umożliwiające rozwój terenu objętego projektem planu miejscowego, jednocześnie chroniąc go przed niepożądanymi zmianami funkcjonalno-przestrzennymi.

Obszar objęty planem miejscowym został przeznaczony pod usługi sportu i rekreacji US, a także tereny o charakterze komunikacyjnym – drogi lokalne KDL, które zapewniają również ważne powiązania pieszo-rowerowe. Na obszarze planu miejscowego uwzględniono również ochronę istniejących drzew, wskazano szpalery drzew oraz strefę zieleni, gdzie zabezpieczono rozwiązania mające na celu utrzymanie gruntu przepuszczalnego i większego udziału zieleni.

Przewiduje się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem od strony ulicy Zemskiej. Przedmiotowy obszar charakteryzuje się dobrą dostępnością komunikacyjną dla pasażerów komunikacji zbiorowej, który zapewnia ulica Rogowska oraz stacja kolejowa Wrocław Nowy Dwór. W ramach transportu publicznego ulica Rogowska obsługiwana jest przez linie tramwajowe 13 i 23 oraz 11 oraz linie autobusowe 107, 142, 128, 148, 909 i 927.

Obszar objęty planem miejscowym jest dobrze wyposażony pod względem infrastruktury technicznej, której dostępność jest zapewniona w ulicach Zemskiej i Nowodworskiej.

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 2023 poz. 1336 z późn. zm). Brak jest również gruntów rolnych i leśnych podlegających ochronie na podstawie Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz. U. z 2024 poz. 82). Przedmiotowy obszar nie wymaga więc zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

W granicach planu miejscowego nie występuje obszar zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia Q 10%, Q 1% i Q 0,2%. Na obszarze planu nie występują wody powierzchniowe.

W granicach planu nie ma terenów zamkniętych oraz terenów pomników zagłady.

Na obszarze opracowania nie występują obiekty podlegające ochronie konserwatorskiej.

Na całym obszarze objętym planem miejscowym dopuszczono rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Regulacje projektu planu miejscowego nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa, wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Określono również potrzeby osób niepełnosprawnych w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

W trakcie procedury sporządzania planu szczegółowo analizowano i wyważono interes publiczny i prywatny.

W prognozie oddziaływania na środowisko, opracowanej na potrzeby sporządzenia projektu planu wskazano, że w planie miejscowym przyjęto korzystne rozwiązania z zakresu ochrony środowiska. Zapisy o zachowaniu istniejących terenów zieleni, a także o kształtowaniu nawierzchni do specjalnego opracowania z udziałem zieleni i powierzchni biologicznie czynnej wraz z ochroną istniejącego drzewa do zachowania są niewątpliwie korzystniejszymi zapisami w stosunku do zapisów planu obowiązującego. Plan miejscowy ustala obowiązek urządzenia zieleni na wszystkich powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych, a także określa minimalny procent udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego.

W planie wyznacza się strefę zieleni, w której określa minimalny procent nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych lub wody powierzchniowej, a także wymóg ochrony drzew. Wskazano drzewa do zachowania oraz szpalery drzew. Dodatkowo w planie ustalono, iż na terenie 1US, na co najmniej 30% długości ściany budynku usytuowanej wzdłuż nawierzchni do specjalnego opracowania obowiązuje zielona ściana, a także ustalono obowiązek wyposażenia parkingów terenowych w zieleni wysoką w liczbie co najmniej 1 drzewo usytuowane co 5 stanowisk postojowych. Wszystkie te zapisy wpłyną na zachowanie oraz wzbogacenie walorów przyrodniczych i krajobrazowych obszaru planu. Nie wydaje się aby ustalenia planu skutkowały zmianą dotychczasowego świata roślin. Również świat zwierzęcy na rozpatrywanym terenie nie ulegnie przekształceniom. Jakość zespołów roślinnych i zabudowa rzutują na reprezentację świata zwierząt.

Wszystkie te zapisy wpłyną na zachowanie oraz wzbogacenie walorów przyrodniczych i krajobrazowych obszaru planu.

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 2023 poz. 1336 ze zm.) i Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz. U. z 2022 poz. 2409 ze zm.). Przedmiotowy obszar nie wymaga więc zgody na zmianę przeznaczenia gruntów.

Teren planu nie jest objęty obszarem zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia Q 10%, Q 1% i Q 0,2%.

W planie wskazano budynki zespołu budowlanego dawnej fabryki wagonów i warsztatów głównych Poczty Niemieckiej wpisane do rejestru zabytków, tj. budynek administracyjno-biuroowy oraz budynek hali przemysłowej (budynki znajdują się przy ulicy Kolejowej 63/65).

Obszar objęty opracowaniem planu jest wyposażony w infrastrukturę techniczną: gazową, wodociągową i kanalizacyjną oraz energetyczną. Ustalenia planu uwzględniają potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci telekomunikacyjnych i szerokopasmowych poprzez dopuszczenie na całym obszarze planu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Jednocześnie plan uwzględnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody. Zapisy stosowane w planie pozwalają na realizację systemów infrastruktury technicznej, przy poszanowaniu zasad ochrony środowiska wynikających z przepisów odrębnych. 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 na działce budowlanej wraz ze spowolnieniem ich odpływu do odbiornika, z zastrzeżeniem, że do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się wyłącznie odprowadzenie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie, o którym wyżej mowa, nie było możliwe. Zaopatrzenie w ciepło dopuszcza się wyłącznie z sieci ciepłowniczej lub innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi. W planie wprowadzono także ustalenia dotyczące urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii.

Regulacje planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Ponadto zostały uwzględnione potrzeby osób niepełnosprawnych w zakresie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy przedstawiony jest w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby planu miejscowego.

Udział społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym również jawność i przejrzystość procedury planistycznej, został zapewniony na każdym jej etapie, 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zbieraniu wniosków do planu w terminie od dnia 4 sierpnia 2023 r. do dnia 28 sierpnia 2023 r. (w wyznaczonym terminie wpłynęło 725 wniosków),
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego elektronicznej wersji zarządzenia Prezydenta Wrocławia w sprawie rozpatrzenia wniosków do projektu planu,
- od etapu opiniowania, zapewniono możliwość dostępu do informacji publicznej o projekcie planu w formie papierowej, ustnej, pisemnej lub elektronicznej (projekt planu uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia),
- umieszczenie w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego, obwieszczenia o wyłożeniu do publicznego wglądu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zbieraniu uwag do planu w terminie od dnia 7 grudnia 2023 r. do 17 stycznia 2024 r. (w tym terminie zostało wniesionych pięć uwag),
- umieszczanie na stronie BIP Urzędu Miejskiego wersji elektronicznej projektu planu oraz udzielanie informacji o projekcie planu miejscowego w formie ustnej, pisemnej podczas trwającego wyłożenia,
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego elektronicznej wersji zarządzenia Prezydenta Wrocławia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu,

W wyznaczonym terminie zbierania wniosków wpłynęło 725 wniosków, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem Nr 11257/23 Prezydenta Wrocławia z dnia 8 września 2023 r.

Uwzględnione zostały wnioski w zakresie dotyczącym: sprzeciwu wobec funkcji mieszkaniowej, nowych bloków na działce nr 6/14, AM 3, obręb geodezyjny Nowy Dwór oraz zachowania obecnego sposobu jej wykorzystania, tj. przeznaczenia pod obiekt kubaturowy sportowo i rekreacyjny – kryty basen wraz z infrastrukturą uzupełniającą oraz salą gimnastyczną.

Nie został uwzględniony wniosek dla działki 6/14, AM 3, obręb geodezyjny Nowy Dwór w zakresie dotyczącym: przeznaczenia terenu - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług w parterze, w tym usług sportu i rekreacji, maksymalnej wartości wskaźnika wysokości zabudowy (m.n.p.t) 40 m, maksymalnej wartości wskaźnika powierzchni zabudowy 40%, minimalnej wartości wskaźnika powierzchni terenu biologicznie czynnego 20%, wskaźnika miejsc postojowych: 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny, 10 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni sprzedaży dla handlu, dla terenowych urządzeń sportowych i krytych urządzeń sportowych 10 miejsc postojowych na 100 miejsc dla użytkowników, maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy 4. Szczegółowe rozwiązania projektowe związane z wyznaczaniem konkretnych wartości, w tym wskaźników urbanistycznych (wymagana liczba miejsc postojowych, udział powierzchni biologicznie czynnej i powierzchni zabudowanej oraz intensywność zabudowy) mogą być rozstrzygane i zmieniane w trakcie całego procesu sporządzania projektu planu. Wpływ na to mają zmieniające się bieżące uwarunkowania na kolejnych etapach procedury, m.in. wynikające z pozyskiwanych wniosków, opinii i uzgodnień instytucji i organów

przewidzianych do tego przepisami prawa, a także uwag, złożonych na etapie wyłożenia projektu planu od publicznego wglądu. Na poszczególnych etapach projektowych dokonywane są każdorazowo analizy bieżącego stanu informacji i danych przestrzennych oraz wnoszonych do projektu formalnych wymogów i nieformalnych propozycji zmian. Mogą one rzutować na zmiany projektu planu ww. zakresie. Projekt planu w trakcie konstruowania jego ustaleń, a także na jego późniejszych etapach musi kompleksowo weryfikować wnoszone i uwzględniane zmiany, a także uwzględniać ich konsekwencje i związane z tym relacje funkcjonalno-przestrzenne na inne zapisy i regulacje określone w projekcie planu. Na etapie zbierania wniosków do projektu planu nie można mieć pewności czy proponowane we wnioskach konkretne rozwiązania będą możliwe w świetle dalszej formalnej procedury sporządzenia planu. Celem opracowania planu miejscowego, jest zabezpieczenie kompletności wyposażenia osiedla wielorodzinnego w funkcje usługowe, w szczególności w zakresie funkcjonowania usług sportu i rekreacji. Plan ma służyć kształtowaniu właściwych rozwiązań urbanistycznych związanych z funkcjonowaniem osiedla Nowy Dwór i budowania powiązań. Działający od lat obiekt sportowy, znajdujący się na wskazanej przez wnioskodawcę działce, wpisał się w tożsamość całego osiedla i jest niezwykle istotnym miejscem dla jego mieszkańców. Świadczyć mogą o tym liczne wnioski złożone przez mieszkańców w wyznaczonym do tego terminie. Sportowo-rekreacyjny kompleks świadczący szereg usług dla jego użytkowników, nie mógłby pełnić już tej samej funkcji, będąc częścią budynków mieszkalnych i zajmując powierzchnie nowopowstałych parterów (np. basen). Projekt planu ma na celu uhonorować dotychczasowe korzystanie z nieruchomości, dopuszczając w projekcie planu usługi sportu i rekreacji.

Po ogłoszeniu w prasie lokalnej i wywieszeniu obwieszczeń, projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu wraz prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 7 grudnia 2023 r. do 2 stycznia 2024 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 14 grudnia 2023 r., zbieranie uwag zakończono w terminie do 17 stycznia 2024 r.

Do projektu planu złożono 5 uwag, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem Nr 12429/24 Prezydenta Wrocławia z dnia 31 stycznia 2024 r.

Uwzględnione zostały w całości uwagi w zakresie zachowania dotychczasowych rozwiązań funkcjonalnych na przedmiotowej działce (nr 6/14, AM 3, obręb geodezyjny Nowy Dwór), zgodnie z przedłożonym mpzp, a także wyrażonej opinii dotyczącej spełnienia oczekiwań mieszkańców co do utrzymania dotychczasowej funkcji obszaru.

Nie została uwzględniona uwaga w zakresie: przeznaczenia terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, przeznaczenie dopuszczające: usługi w parterze, w tym usługi sportu i rekreacji, handlu detalicznego i gastronomii, usługi zdrowia i opieki, usługi edukacji, wymiaru pionowego budynku lub budowli przykrytej dachem, mierzonego od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie większego niż 40 m, likwidacji zapisu o nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych lub wodę powierzchniową, która musi stanowić co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej, likwidacji zapisu o zieleni wysokiej, która ma stanowić co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej, likwidacji zapisu o obowiązywaniu ochrony drzew do zachowania, wyznaczonych na rysunku planu, wskaźnika miejsc postojowych: co najmniej 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny; co najmniej 10 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni sprzedaży dla handlu; dla terenu urządzeń sportowych i krytych urządzeń sportowych: 10 miejsc postojowych na 100 miejsc dla użytkowników, wartości wskaźnika intensywności zabudowy równego lub większego od 0, przy czym nie wyższego od 4, z zastrzeżeniem, że przez wskaźnik intensywności zabudowy rozumie się stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji naziemnych zabudowy do powierzchni działki budowlanej, na której ta zabudowa jest zlokalizowana, dopuszczenia

realizacji parkingów podziemnych, dopuszczenia dojazdu do terenu również od ulicy 1KDL, likwidacji zapisu o strefie zieleni wyznaczonej na rysunku planu, likwidacji zapisu o umieszczeniu na co najmniej 30% długości ściany budynku usytuowanej wzdłuż nawierzchni do specjalnego opracowania obowiązującej zielonej ściany, likwidacji zapisu o obowiązywaniu szpalerów drzew wyznaczonych na rysunku planu, wyrażonej opinii dotyczącej naruszenia interesu prawnego Spółki – poprzez ustalenia sprzeczne z wolą i zamiarami inwestycyjnymi użytkownika wieczystego, wyrażonej opinii dotyczącej projektu mpzp przygotowanego w sposób naruszający zasady uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz stanowiącego wyraz nadużycia władztwa planistycznego Gminy – poprzez ustalenie przeznaczenia Nieruchomości wyłącznie na teren usług sportu i rekreacji – 1US w sposób dowolny, nie poparty żadnymi analizami, a jedynie wnioskami okolicznych mieszkańców, wyrażonej opinii dotyczącej naruszenia konstytucyjnej zasady proporcjonalności, wyrażonej opinii nieuwzględnienia ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia z 2018 r. przyjętego Uchwałą Rady Miejskiej Wrocławia Nr L/1177/18 z dnia 11 stycznia 2018 r. Projekt planu honoruje przeznaczenie wiodące dla usług sportowo-rekreacyjnych jako jedynych możliwych na wskazanym terenie, co jest zgodne z obecnym sposobem użytkowania terenu, który funkcjonuje na tym terenie od momentu realizacji na przedmiotowej działce obecnie działającego centrum sportowo-rekreacyjnego. Takie przeznaczenie było przewidziane od początku planowania realizacji inwestycji na przedmiotowej działce, a także na etapie podejmowania decyzji o umowie dzierżawy tej działki. Plan miejscowy utrzymuje obecne przeznaczenie terenu i nie przewiduje w swoich granicach funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej. Propozycja przeznaczenia przedmiotowej działki dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, a także wszelkie proponowane wskaźniki i parametry związane z zabudową o funkcji mieszkaniowej, w tym dotyczące wymaganej liczby miejsc postojowych dla samochodów, zostały odrzucone. Proponowane rozwiązania przyczyniłyby się do znacznego zwiększenia intensywności zabudowy na przedmiotowym obszarze i zwiększenia liczby mieszkańców, a jednocześnie do zmniejszenia gruntu przepuszczalnego i likwidacji istniejących zadrzewień, co miałoby niekorzystny wpływ na środowisko przyrodnicze oraz walory funkcjonalno-przestrzenne dla całego osiedla, a także na jakość życia jego mieszkańców. Likwidacja obecnej funkcji usług sportu i rekreacji miałaby negatywny wpływ na dostępność do tego typu funkcji dla mieszkańców nie tylko samego osiedla Nowy Dwór, ale całego miasta.

Odrzucenie uwag wyrażających opinie dotyczące naruszenia interesu prawnego Spółki – poprzez ustalenia sprzeczne z wolą i zamiarami inwestycyjnymi użytkownika wieczystego, przygotowane w sposób naruszający zasady uchwalenia planów miejscowych oraz stanowiące wyraz nadużycia władztwa planistycznego gminy – poprzez ustalenie przeznaczenia nieruchomości wyłącznie na teren usług sportu i rekreacji – 1US w sposób dowolny, niepoparty żadnymi analizami, a jedynie wnioskami okolicznych mieszkańców, a także poprzez naruszenie konstytucyjnej zasady proporcjonalności, nieuwzględnienia ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia z 2018 r. przyjętego Uchwałą Rady Miejskiej Wrocławia Nr L/1177/18 z dnia 11 stycznia 2018 r., jest uzasadnione w świetle przeprowadzonej procedury planistycznej i występujących na przedmiotowym obszarze uwarunkowań formalno-prawnych.

Na poszczególnych etapach procedury planistycznej, każdorazowo aktualizowano wszystkie zbierane do planu informacje. Projekt planu wielokrotnie poddawany był również konsultacjom, zarówno wewnętrznym - międzywydziałowym, w ramach struktur i jednostek organizacyjnych Urzędu Miejskiego Wrocławia, jak również uzyskał wymagane przepisami prawa opinie i uzgodnienia zewnętrzne - z instytucjami i organami właściwymi do wydawania opinii i uzgodnień. Wszystkie uwarunkowania wynikające z analizy ww. danych planistycznych, zmieniające się w miarę postępującej procedury formalno-prawnej oraz uzyskiwanych kolejno: wniosków, opinii, uzgodnień oraz uwag, były weryfikowane i sprawdzane w odniesieniu do ustaleń projektu planu i występujących w obszarze opracowania uwarunkowań urbanistycznych oraz zgodności

wszystkich tych dokumentów z przepisami prawa, a także pod kątem wzajemnego ich oddziaływania i zależności. Projekt planu miejscowego w rejonie skrzyżowania ulic Zemskiej i Nowodworskiej we Wrocławiu został opracowany przy uwzględnieniu wyważenia potrzeb interesu publicznego i interesów prywatnych, a także głosu mieszkańców osiedla, którzy są użytkownikami usług zlokalizowanych w istniejącym obiekcie sportowo-rekreacyjnym. Przyjęte rozwiązania są efektem racjonalnej oceny i wyważenia ekonomicznych właściwości terenu z potrzebami społecznymi oraz funkcjonalno-przestrzennymi w obrębie całego osiedla, przy uwzględnieniu wymogów związanych ze zrównoważonym rozwojem miasta oraz kształtowaniem osiedli kompletnych. Założeniem jest też minimalizowanie konfliktów społecznych i przestrzennych. Obecnie działający obiekt sportowy (centrum Fitness Academy Redeco) jest jedynym o takim charakterze na całym osiedlu Nowy Dwór. Obiekt znajdujący się przy ulicy Rogowskiej 52A honoruje karty sportowe, takie jak Multisport, BeActive czy MyLife, co dodatkowo pozytywnie wpływa na dostępność zainteresowanych do tego obiektu z obszaru całego miasta. W ramach obiektu funkcjonują basen, siłownia, sale fitness, czy strefa SPA, zajmujące powierzchnię ok 7600 m². W ramach przeprowadzonej partycypacji społecznej (zbieranie wniosków, dyskusja publiczna, wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu oraz zbieranie uwag), mieszkańcy licznie wyrazili chęć i postulaty zachowania obecnej funkcji, z której regularnie i chętnie korzystają. Podczas etapu, jakim jest zbieranie wniosków do projektu planu, wpłynęło 725 wniosków mieszkańców osiedla w zakresie dotyczącym sprzeciwu wobec funkcji mieszkaniowej i nowych bloków na działce nr 6/14, AM 3, obręb geodezyjny Nowy Dwór, a także woli zachowania obecnego sposobu jej użytkowania, tj. przeznaczenia pod obiekt kubaturowy sportowo i rekreacyjny – kryty basen wraz z infrastrukturą uzupełniającą oraz salą gimnastyczną.

Podczas zbierania uwag wpłynęła zbiorowa uwaga podpisana przez 237 mieszkańców w zakresie dotyczącym zachowania dotychczasowych rozwiązań funkcjonalnych na przedmiotowej działce (nr 6/14, AM 3, obręb geodezyjny Nowy Dwór), zgodnie z przedłożonym do wyłożenia do publicznego wglądu projektem planu miejscowego.

Projekt planu pozwala na inwestycje i rozwój przedmiotowego obszaru wprowadzając ograniczenia jedynie pod względem nie dopuszczenia funkcji o charakterze mieszkaniowym.

Biorąc powyższe pod uwagę w przedmiotowym planie przyjęto rozwiązania uwzględniające wymagania planowania i zagospodarowania 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 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 miejscowym planem 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.

Przyjęte rozwiązania uwzględniają także wnioski wynikające z analiz: ekonomicznej, środowiskowej i społecznej.

Plan nie narusza ustaleń *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia*, przyjętego uchwałą Nr L/1177/18 z dnia 11 stycznia 2018 roku (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 5).

Plan jest zgodny 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).

W przypadku przedmiotowego planu miejscowego wystąpiono o opinie i uzgodnienia przed wejściem w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. *o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw*, co umożliwiło zgodnie z art. 67 ust. 3 zastosowanie przepisów przejściowych.

Plan 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 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Projekt nie zawiera danych prawnie chronionych.