

Uzasadnienie

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr LXI/1590/22 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 24 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Słowiańskiej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2022 r. poz. 403) 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 Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 5).

Obszar objęty planem miejscowym znajduje się w północnej części Wrocławia, na osiedlu Nadodrze w rejonie ulicy Słowiańskiej. Plan miejscowy obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 0,1 ha. Granica planu miejscowego od zachodu przebiega wzdłuż terenów Zajezdni Tramwajowej „Ołbin”, od południa wzdłuż ulicy Słowiańskiej, a od wschodu wzdłuż terenu wzgórza Słowiańskiego. Obszar opracowania obejmuje dwie działki ewidencyjne. Działka o nr 4/9 stanowi własność Gminy Wrocław, na której obecnie usytuowany jest budynek handlowo-usługowy. Na działce ewidencyjnej nr 27 stanowiącej własność Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym przez Tauron Dystrybucja Spółka Akcyjna znajduje się budynek o funkcji przemysłowej (stacja transformatorowa). Główną oś komunikacyjną dla bezpośredniego sąsiedztwa obszaru opracowania stanowi ulica Słowiańska, wzdłuż której przebiega główny korytarz tramwajowy oraz zbiorcza trasa rowerowa. Obszar objęty planem cechuje się dobrą dostępnością komunikacyjną, w odległości około 200 m od granicy obszaru znajduje się węzeł centralny Nowowiejska, najbliższy węzeł śródmiejski to stacja Wrocław Nadodrze.

Zgodnie z obowiązującym *Studium...*, obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego znajduje się w jednostce urbanistycznej A6 Śródmieście Nadodrzańskie, w obszarze mieszkaniowo-usługowym. Przed podjęciem uchwały inicjującej sporządzenie planu opracowano analizę uwarunkowań stanu istniejącego, obowiązujących ustaleń planistycznych, zgodności proponowanych ustaleń ze *Studium...*, która wykazała zasadność sporządzenia planu miejscowego w przyjętych granicach. Na przedmiotowym obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie placu Słowiańskiego we Wrocławiu, przyjęty uchwałą nr XXXIV/1149/09 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 21 maja 2009 r.

Celem przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Słowiańskiej we Wrocławiu, było dopuszczenie obiektów pomocy społecznej usytuowanych na terenie przy ulicy Słowiańskiej. Rozpoczęcie procedury planistycznej było odpowiedzią na wniosek Wydziału Partycypacji Społecznej, który dotyczył potrzeby znalezienia zastępczej lokalizacji dla jadalni prowadzonej przez Caritas Archidiecezji Wrocławskiej przy ulicy Słowiańskiej 17. Po analizie wskazano teren przy ulicy Słowiańskiej 18, który w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczony jest pod teren drogowy. Plan miejscowy umożliwia ustalenie nowego przeznaczenia dla tego obszaru wraz z zasadami zabudowy i zagospodarowania terenu.

W planie wyznaczono teren 1US, dla którego ustalono przeznaczenie – teren usług zdrowia i pomocy społecznej. Wprowadzone w planie miejscowym ustalenia dla tego obszaru, uwzględniają wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe. Realizując powyższe wprowadzono linię zabudowy, tak aby w razie konieczności umożliwić rozbudowę zarówno istniejącego budynku jak i stacji transformatorowej. W celu stworzenia harmonijnej kompozycji urbanistycznej ustalono parametry wysokości nawiązujące do obiektów sąsiadujących – określono maksymalną wysokość zabudowy (12 m) oraz kąt nachylenia połaci dachowej. Udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej ustalono na 70% co sprowadza się do uzyskania zabudowy o wysokiej intensywności. Ustalone w planie wskaźniki wyznaczono w taki sposób, aby możliwe było umiejscowienie zabudowy spełniającej warunki, jakim

powinny odpowiadać budynki i ich sytuowanie. Ze względu na fakt, że działka geodezyjna jest wąska dopuszczono sytuowanie budynku na jej granicy. Dla terenu określono udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej na 10% z czego 5% stanowić powinna nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych, co ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo Parku Słowiańskiego jest wartością wystarczającą.

Dojazd zaplanowano jak w stanie istniejącym - wjazdem od ulicy Słowiańskiej. Zapisy planu uwzględniają obowiązującą politykę przestrzenną miasta określoną w *Studium...* oraz istniejące zagospodarowanie. Na wspomnianym terenie wprowadzono ustalenia umożliwiające jego rozwój, jednocześnie chroniąc go przed niepożądanymi zmianami funkcjonalno-przestrzennymi. Wprowadzono zasady scalania i podziału nieruchomości. Dla terenu IUS w odniesieniu dla budynków: szpitalnych i domów pomocy społecznej nałożono obowiązek stosowania rozwiązań technicznych, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne.

Elementem planu jest ochrona zieleni i połączeń komunikacyjnych na terenie parku Słowiańskiego, w tym celu wyznaczono teren zieleni urządzonej – 1ZP i przeznaczono teren na cel publiczny. Plan umożliwia realizację potrzeb społecznych zgodnych z kierunkami rozwoju przestrzennego przyjętymi dla tego obszaru w *Studium...*

Regulacje planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Zapisy planu określają m.in. zasady w zakresie przeznaczenia terenu, możliwości sytuowania i kształtowania zabudowy, a także obsługę komunikacyjną. Plan miejscowy nakłada obowiązek utworzenia zieleni lub powierzchni biologicznie czynnej na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych.

Na obszarze opracowania nie występuje: miejska sieć wodociągowa, kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa i sieć gazowa. Wymienione sieci znajdują się na terenie przyległym do obszaru planu – w osi ulicy Słowiańskiej. Obszar opracowania jest wyposażony w infrastrukturę techniczną tj. sieć ciepłownicza, infrastruktura techniczna elektroenergetyczna, dystrybucyjna (linie kablowe średniego i niskiego napięcia, stacja transformatorowa), przyłącze wodociągowe, przykanalik ogólnospławny oraz sieć kanalizacji deszczowej klasyfikowana jako „instalacja” należąca do innego podmiotu.

Ustalenia zawarte w §12 uchwały 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. 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. 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 wymagania w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Wprowadzono obowiązek ochrony istniejącego drzewostanu, a na rysunku planu wyznaczono drzewa do zachowania. 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. Zasięg planu 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. Na obszarze opracowania nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie w myśl ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o *ochronie przyrody*. W granicach opracowania nie występują obszary chronione w ramach sieci Natura 2000. Przedmiotowy obszar nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Plan uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. Zostały one określone w §6 oraz na rysunku planu. W granicach obszaru planu znajduje się obszar ujęty w gminnej ewidencji zabytków – fragment historycznego układu urbanistycznego Przedmieścia Odrzańskiego wraz z Wyspą Mieszczańską i Wyspami Odrzańskimi, stanowiący część Śródmieścia we Wrocławiu, gdzie ochronie podlegają układ i relacje przestrzenne. Ponadto zgodnie z obowiązującym *Studium...*, rzeczowy teren wyznaczono jako obszar rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz wymagający przekształceń. Cały obszar objęty planem należy do strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych W.

Plan uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni i dąży do jej racjonalnego wykorzystania. W trakcie procedury planistycznej 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.

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

- umieszczenie w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego Wrocławia, ogłoszenia i obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia tu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zbieraniu wniosków do planu w terminie od dnia 11 stycznia 2023 r. do dnia 3 lutego 2023 r.,
- 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 wersji elektronicznej projektu planu miejscowego od etapu opiniowania,
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia skanów otrzymanych opinii i uzgodnień do projektu planu,
- 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 6 maja 2024 r. do 28 maja 2024 r., dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu 16 maja 2024 r. oraz zbieraniu uwag do projektu planu do dnia 11 czerwca 2024 r.

Do projektu planu nie złożono wniosków, o których mowa w art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Projekt planu został przekazany do zaopiniowania właściwym instytucjom i organom. Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna oraz Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu przedstawili opinię do projektu planu, nie wnosząc uwag. Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków we Wrocławiu odmówił uzgodnienia projektu miejscowego planu Postanowieniem nr 203/2023 z dnia 2 maja 2023 r. (sygn. sprawy WZN.5150.85.2023.ACG). Wobec powyższego Prezydent Wrocławia złożył Zażalenie dnia 12 maja 2023 r. do rozpatrzenia przez Ministra właściwego ds. Kultury i Dziedzictwa Narodowego. Pismem nr DOZ-OAiK.650.486.2023.02.AR z dnia 30 sierpnia 2023 r. Ministerstwo Kultury i Dziedzictwa Narodowego zawiadomiło o powołaniu biegłego w sprawie, następnie zaskarżone Postanowienie zostało uchylone w całości Postanowieniem z dnia 26 lutego 2024 r. (Pismo nr: DOZ-OAiK.650.486.2023.AR). Sprawę przekazano do ponownego rozpatrzenia przez organ pierwszej instancji, który nie przedstawił uzgodnienia projektu planu w terminie określonym w *ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Wobec powyższego przystąpiono do wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wraz ze zbieraniem uwag.

W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu i w wyznaczonym terminie do 11 czerwca 2024 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 projektem miejscowego planu, 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, 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 na obszarze Wrocławia*, przyjętej uchwałą Nr LXXX/2104/24 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 18 kwietnia 2024 r. (Biuletyn Urzędowy RMW z 2024 r. poz. 105).

Plan 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).

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 jest 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.