

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Na Ostatnim Groszu, Kłodnickiej i Kwiskiej we Wrocławiu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę nr LXXVIII/2046/24 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 15 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Na Ostatnim Groszu, Kłodnickiej i Kwiskiej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2024 r. poz. 42).

Zgodnie z obowiązującym *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia*, przyjętym uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 r., określającym politykę przestrzenną miasta, przedmiotowy obszar znajduje się w jednostce urbanistycznej A14 Popowice, w obszarze mieszkaniowo-usługowym o śródmiejskim stylu zamieszkiwania. Wśród wyzwań dla ww. jednostki *Studium...* wymienia m.in. rozwój i wzmocnienie mieszkaniowo-usługowego charakteru jednostki poprzez harmonijne połączenie tych funkcji wraz z utrzymaniem istniejących układów urbanistycznych. Do wytycznych dla obszarów o śródmiejskim stylu zamieszkiwania należy natomiast m.in. dążenie do: niewprowadzania układów zabudowy pierzejowej na obszarach osiedli blokowych, nasycenia obiektami usługowymi osiedli blokowych, a także zachowania układu osiedli blokowych i otwartej zieleni międzyblokowej.

Na obszarze objętym projektem planu nie ma obowiązujących planów miejscowych, natomiast w jego sąsiedztwie obowiązują: po stronie północnej miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie zachodniego odcinka ulicy Legnickiej we Wrocławiu, przyjęty uchwałą nr XIII/253/11 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 7 lipca 2011 r., a po stronie południowej miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Bystrzyckiej i Kwiskiej we Wrocławiu, przyjęty uchwałą nr XXIV/646/20 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 24 czerwca 2020 r. Przed podjęciem uchwały inicjującej sporządzenie projektu planu miejscowego została opracowana analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego i stopnia zgodności przewidzianych rozwiązań z ustaleniami *Studium...*

Celem projektu planu jest wprowadzenie regulacji i ustaleń dotyczących zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, które oparte będą na zabezpieczeniu struktury urbanistycznej, a w szczególności ochronie niezwykle ważnych w tkance całego założenia istniejących terenów zieleni, obiektów użyteczności publicznej i wewnątrz blokowych. Działania te w sposób spójny umożliwią uzupełnienie istniejącego układu funkcjonalno-przestrzennego tej części osiedla. Do sporządzenia planu przystąpiono m.in. ze względu na obserwowaną presję inwestycyjną w postaci wniosków o decyzje o warunkach zabudowy, mających na celu wprowadzanie nowej zabudowy, nadmiernie dogęszczającej istniejącą strukturę i niedostosowanej do jej cech.

Obszar objęty projektem planu, o powierzchni około 23,8 ha, położony jest w centralnej części Wrocławia, w granicach osiedla Gądów-Popowice Południe, pomiędzy ulicami: Legnicką od północy, Na Ostatnim Groszu od zachodu, Bystrzycką od południa oraz Kwiską i Kłodnicką od wschodu. Większość obszaru zajmuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, licząca od 5 do 11 kondygnacji, oraz towarzysząca jej zielen, w tym rozległy teren zieleni międzyblokowej w południowej części obszaru. Część lokali na pierwszej kondygnacji ww. zabudowy została przekształcona na lokale usługowe. W granicach obszaru znajdują się również: teren Zespołu Szkół nr 20, przedszkole, żłobek, niewielkie obiekty usługowe (głównie handlowe) oraz zabudowa parterowa na działkach sąsiadujących z terenem szkolnym, parkingi terenowe i odcinki dróg publicznych – ulic Kwiskiej i Kłodnickiej, a także system dróg wewnętrznych. W otoczeniu obszaru objętego projektem planu znajdują się: po stronie południowej zabudowa usługowa i służąca aktywności gospodarczej, ogrody działkowe oraz linia kolejowa, po stronie wschodniej zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, a nieco

dalej m.in. duże centrum handlowe i inne obiekty usługowe, po stronie północnej i zachodniej historyczny pl. Wiślany z dużą ilością zieleni wysokiej, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami, w tym zdrowia i edukacji, zabudowa biurowo-usługowa przy skrzyżowaniu ulic Legnickiej i Na Ostatnim Groszu oraz Park Zachodni.

Na przedmiotowym obszarze dominują działki będące współwłasnością osób fizycznych i innych osób prawnych, na których zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Oprócz tego w jego granicach występują: działki stanowiące własność Gminy z wieczystym użytkowaniem, na których znajdują się m.in. teren zieleni w południowej części obszaru, zabudowa parterowa z usługami, drogi wewnętrzne i parking terenowy, działki będące własnością Gminy w zarządzie, użytkowaniu, na których znajdują się m.in. zespół szkolny, przedszkole i żłobek, działka będąca własnością powiatu oraz działka będąca własnością osób fizycznych.

Obszar opracowania charakteryzuje się dobrą dostępnością komunikacyjną. Jego układ drogowy, na który składają się fragmenty ulic Kwiskiej i Kłodnickiej oraz system dróg wewnętrznych, jest powiązany z przebiegającymi w sąsiedztwie obszaru, istotnymi dla układu miejskiego ulicami Na Ostatnim Groszu i Legnicką. Pierwsza z nich, położona wzdłuż zachodniej granicy obszaru i stanowiąca część Obwodnicy Śródmiejskiej, odpowiada za połączenia międzydzielnicowe oraz wyprowadza ruch w kierunku węzła autostradowego Wrocław Północ. Biegą nią trasy autobusowe. Druga, położona wzdłuż północnej granicy obszaru, wraz z ulicami Lotniczą i Kosmonautów tworzy jeden z głównych ciągów komunikacyjnych w kierunku zachodnim i jest bardzo ważna nie tylko dla transportu samochodowego, ale również dla transportu zbiorowego, zarówno autobusowego, jak i tramwajowego. Najbliżej przedmiotowego obszaru położone są: przystanek autobusowo-tramwajowy, będący istotnym węzłem przesiadkowym, znajdujący się w sąsiedztwie skrzyżowania ulic Legnickiej i Kwiskiej oraz przystanek autobusowy w rejonie skrzyżowania ulic Na Ostatnim Groszu i płk. Orlińskiego. Ulice Legnicka i Na Ostatnim Groszu posiadają również obustronną infrastrukturę rowerową. Infrastruktura taka nie przebiega przez sam obszar objęty projektem planu, ale znajduje się on w strefie ruchu uspokojonego – 30km/h, w której rowerem można się poruszać po jezdniach. Ponadto obszar posiada dobrze wykształcony system powiązań pieszych.

Rozwiązania przyjęte w projekcie planu, mające na celu zabezpieczenie istniejącej struktury urbanistycznej, opierają się na czterech podstawowych założeniach, dotyczących jej poszczególnych składowych: ochronie zieleni międzyblokowej, zabezpieczeniu usług społecznych, utrzymaniu istniejącego układu zabudowy blokowej oraz uzupełnieniu tego układu w sposób dostosowany do jego cech i parametrów. Większość przedmiotowego obszaru zajmują tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług. Oprócz tego wyznaczony został teren zieleni urządzonej oraz tereny związane z komunikacją.

Realizacji pierwszego założenia posłużyło wprowadzenie w projekcie planu kilku elementów. W południowej części przedmiotowego obszaru, na działce geodezyjnej obejmującej rozległą przestrzeń z dużym udziałem zieleni wysokiej, pomiędzy zabudową wielorodzinną, wyznaczono teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem 1ZP. Dla terenu tego określono wysokie wartości wskaźników udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz udziału nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych lub pokrytej ciekami lub zbiornikami wodnymi w powierzchni działki budowlanej, wynoszące odpowiednio 90% i 80%. Przeznaczenia uzupełniające, czyli parking i komunikacja drogowa wewnętrzna, zostały dopuszczone wyłącznie w wydzieleniach wewnętrznych (A) i (B), ze względu na istniejące zagospodarowanie. Na pozostałych terenach, przede wszystkim na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, wyznaczone zostały liczne strefy zieleni. Zarówno dla terenu 1ZP, jak i dla stref zieleni, ustalono obowiązek ochrony drzew. Ponadto w strefach tych nie dopuszczono stanowisk postojowych. Dodatkowo w projekcie uwzględniono szpalery drzew oraz ochronę pojedynczych drzew, poprzez oznaczenie ich jako drzewa dół zachowania.

Usługi społeczne znajdujące się w granicach przedmiotowego obszaru zabezpieczono poprzez wyznaczenie terenów usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji, oznaczonych symbolami 1UZ-UE i 2UZ-UE, oraz terenu usług edukacji, oznaczonego symbolem 1UE. Na terenach tych znajdują się odpowiednio: żłobek, przedszkole oraz zespół szkół, w skład którego wchodzi szkoła

podstawowa i dwie szkoły muzyczne. Liniom zabudowy oraz wskaźnikom i zasadom kształtowania zabudowy na tych terenach nadano formę umożliwiającą rozwój tych ważnych funkcji, jeżeli wystąpi taka potrzeba.

W przypadku terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych na rysunku projektu planu symbolami od 1MW do 6MW, przyjęte ustalenia mają na celu utrzymanie istniejącego układu zabudowy blokowej, z towarzyszącymi podstawowymi usługami. Ze względu na ww. usługi, w wydzieleniach wewnętrznych na terenach 1MW, 4MW, 5MW i 6MW jako przeznaczenia uzupełniające dopuszczono wybrane klasy przeznaczeń usługowych. W wydzieleniach wewnętrznych (A) i (B) na terenie 1MW oraz w wydzieleniach wewnętrznych (A) na terenach 4MW, 5MW i 6MW funkcje te są zlokalizowane w niewielkich, wolnostojących, parterowych obiektach usługowych, które w wielu przypadkach wymagają modernizacji. W związku z tym linie zabudowy w tych wydzieleniach cechują się nieco większą elastycznością, niż w przypadku zabudowy mieszkaniowej i dają możliwość podniesienia standardu usług poprzez przekształcenie, czy rozbudowę tych obiektów. Równocześnie przyjęta maksymalna wysokość zabudowy uniemożliwia ich podwyższanie o kolejne kondygnacje.

Linie zabudowy dla budynków mieszkalnych na wszystkich ww. terenach zabudowy mieszkaniowej zostały z kolei wyznaczone w taki sposób, by uniemożliwić dogęszczenie struktury poprzez wprowadzenie kolejnych takich obiektów i znaczącą rozbudowę już istniejących. Zachowano jedynie niewielkie odległości od elewacji i balkonów, dające możliwość modernizacji obiektów. Ochronie istniejącej struktury służą również wartości maksymalnych wysokości zabudowy mieszkaniowej, określone zgodnie z wysokościami istniejących budynków mieszkalnych. Dla poszczególnych terenów, oznaczonych symbolami od 1MW do 4MW, nie było konieczności różnicowania tego parametru, ponieważ znajdująca się w ich granicach zabudowa liczy odpowiednio 11 kondygnacji na terenach 1MW i 3MW oraz 5 kondygnacji na terenach 2MW i 4MW. Na terenach 5MW i 6MW znajduje się natomiast zabudowa licząca 5, 8 oraz 11 kondygnacji, o powtarzalnym układzie, charakterystycznym zwłaszcza wzdłuż ulic Na Ostatnim Groszu i Kwiskiej ze względu na jego schodkowe ukształtowanie. W celu zabezpieczenia tego układu maksymalna wysokość zabudowy dla poszczególnych budynków została zróżnicowana w ramach wydzielen wewnętrznych. W przypadku ww. terenów 5MW i 6MW bardzo ważne jest również ich istniejące, ścisłe powiązanie z terenem zieleni urządzonej 1ZP. W projekcie planu zostało to podkreślone poprzez zapisy o obowiązujących ciągach pieszych łączących te tereny.

Ostatnie założenie projektu planu, czyli uzupełnienie istniejącego układu zabudowy blokowej w sposób dostosowany do jego cech i parametrów, było punktem wyjścia dla ustaleń przyjętych dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczonego symbolem 1MW-U. Obejmuje on działki, w odniesieniu do których zauważalna jest presja inwestycyjna w postaci wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kolejnego wniosku o ich ustalenie, złożonego w 2023 r., przewidujących nadmierną intensyfikację zabudowy. Projekt planu przewiduje natomiast dostosowanie zabudowy na tym terenie do układu zabudowy na terenach 5MW i 6MW. Maksymalna wysokość zabudowy, wynosząca 16 m poza wydzieleniami wewnętrznymi (B) i (C), 25 m w wydzieleniu wewnętrznym (B) oraz 34 m w wydzieleniu wewnętrznym (C), zapewnia kontynuację schodkowego układu budynków na terenie 5MW. Celowi temu służy również sposób ukształtowania linii zabudowy, z uskokiem od strony ulicy Na Ostatnim Groszu oraz rozsunięciem fragmentów terenu przeznaczonych pod zabudowę równoległych do terenu oznaczonego symbolem 3KR i fragmentów równoległych do ww. ulicy. Dodatkowo, w celu wzbogacenia oferty usługowej przedmiotowego obszaru ustalono, że w wydzieleniu wewnętrznym (A) oraz na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków w wydzieleniach wewnętrznych (B) i (C) dopuszcza się wyłącznie przeznaczenia uzupełniające, czyli określone rodzaje usług.

Na ustalenia projektu planu dotyczące terenu 1MW-U wpłynęły również dwa ważne elementy istniejącego zagospodarowania – duże drzewo, znajdujące się w jego północno-wschodniej części oraz szeroki przebieg, łączący teren 5MW z terenem 3KR. Dążenie do ochrony ww. drzewa, oznaczonego na rysunku projektu planu jako drzewo do zachowania, zdeterminowało zasięg strefy zieleni oraz linii zabudowy od strony terenu 3KR. Korytarz pieszy [kp], wyznaczony m.in. w miejscu ww. przebiegu, ma natomiast zapewnić ciągłość powiązań pieszych pomiędzy południową i północną

częścią przedmiotowego obszaru. Dodatkowo wzdłuż linii rozgraniczających tereny 1MW-U, 6MW i 1UE wyznaczono szpalery drzew, w celu ograniczenia ich ewentualnego wzajemnego oddziaływania.

Ostatnią grupę terenów wyznaczonych w projekcie planu, dopełniającą strukturę obszaru, stanowią tereny związane z komunikacją. Teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony symbolem 1KDR, został wyznaczony ze względu na znajdujący się w jego granicach fragment drogi rowerowej, będącej elementem zagospodarowania pasa drogi krajowej – ulicy Na Ostatnim Groszu. Tereny drogi lokalnej i drogi dojazdowej, oznaczone symbolami 1KDL i 1KDD, obejmują odpowiednio fragmenty dróg gminnych – ulic Kwiskiej i Kłodnickiej. Fragment ulicy Kłodnickiej, będący drogą wewnętrzną, znajduje się również w granicach terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonego symbolem 3KR. Pozostałe drogi wewnętrzne, zapewniające obsługę komunikacyjną osiedla, znajdują się w granicach terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych symbolami 1KR i 2KR. Na terenie 1KR, w miejscu styku z kładką pieszo-rowerową nad ulicą Na Ostatnim Groszu, wyznaczono niewielką nawierzchnię do specjalnego opracowania, a w jego południowej części, w granicach wydzielenia wewnętrznego (A), ze względu na istniejący obiekt handlowy, jako przeznaczenie uzupełniające dopuszczono usługi handlu detalicznego. W projekcie planu wyznaczono również teren garażu lub parkingu, oznaczony symbolem 1KOG-KOP. Ustalenia dla tego terenu pozwalają zarówno na zachowanie istniejącego parkingu terenowego, jak i na zastąpienie go garażem wielopoziomowym, o wysokości nieprzekraczającej 22 m, z zieloną ścianą na co najmniej 50% powierzchni nadziemnych części ścian tego garażu oraz możliwością usytuowania wybranych rodzajów usług na jego pierwszej kondygnacji nadziemnej.

W związku z powyższym, projekt planu uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe przedmiotowego obszaru. Zapisy projektu planu, uwzględniając obowiązującą politykę przestrzenną miasta określoną w *Studium...* oraz istniejące zagospodarowanie, chronią obszar przed niepożądanymi zmianami funkcjonalno-przestrzennymi, zabezpieczają poszczególne składowe jego struktury i równocześnie ustalają zasady jego ewentualnego uzupełnienia w ściśle określonej formie i miejscu.

W projekcie planu uwzględniono wymagania w zakresie ochrony środowiska. Wyznaczony został duży teren zieleni urządzonej o symbolu 1ZP, liczne strefy zieleni i szpalery drzew. Zapewniono ochronę istniejącej zieleni wysokiej, poprzez wskazanie szpalerów drzew objętych ochroną, drzew do zachowania oraz wprowadzenie w odniesieniu do stref zieleni zapisu o obowiązku ochrony drzew. W części tekstowej planu zastosowano dwa wskaźniki – wymagany ustawowo minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej oraz dodatkowo minimalny udział nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych lub pokrytej ciekami lub zbiornikami wodnymi w powierzchni działki budowlanej. Ponadto w planie wprowadzono zapis o zieleni lub powierzchni biologicznie czynnej obowiązujących na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych. W prognozie oddziaływania na środowisko opracowanej na potrzeby sporządzanego planu stwierdzono, że przyjęte rozwiązania nie przyczynią się do pogorszenia jakości środowiska na przedmiotowym obszarze. Projekt planu sporządzony jest zgodnie z przepisami ochrony środowiska, a przewidziane w nim funkcje i możliwe do zrealizowania przeznaczenia terenów są zgodne z istniejącymi uwarunkowaniami ekofizjograficznymi. Na obszarze opracowania nie występują obiekty lub obszary podlegające ochronie w myśl ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody*. W granicach obszaru objętego planem nie występują obszary chronione w ramach sieci Natura 2000. Przedmiotowy obszar nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Plan uwzględnia przepisy w zakresie gospodarki odpadami oraz w zakresie gospodarowania wodami. Obszar objęty planem 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.

Projekt planu uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez zapis zawarty w § 6 projektu uchwały, odnoszący się do znajdującego się w granicach przedmiotowego obszaru fragmentu strefy ochrony stanowiska archeologicznego nr 4/124/79-28 AZP.

Regulacje projektu planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określono § 11 pkt 4 projektu uchwały. Zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem dla terenów oznaczonych na projekcie rysunku planu symbolami: 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 1MW-U, 1UZ-UE, 2UZ-UE, 1UE określono dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tysięcy mieszkańców. Ponadto ustalono, że dla przeznaczeń terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi zdrowia i pomocy społecznej i usługi edukacji obowiązuje stosowanie w budynkach rozwiązań technicznych, które zapewnią w nich właściwe warunki akustyczne.

Przedmiotowy projekt planu uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni i dąży do jej racjonalnego wykorzystania. W trakcie procedury jego sporządzania szczegółowo analizowano i wazono interes publiczny i prywatny oraz zadbano o poszanowanie prawa własności. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy przedstawiony jest w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby projektu planu miejscowego.

Obszar objęty projektem planu miejscowego jest wyposażony w infrastrukturę techniczną: ciepłowniczą, wodociągową, kanalizacyjną sanitarną i deszczową, gazową niskiego ciśnienia oraz energetyczną średniego i niskiego napięcia. Ustalenia projektu planu miejscowego 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. Ustalenia zawarte w §12 projektu określają zasady dotyczące systemów infrastruktury technicznej, dopuszczając sieci uzbrojenia, obiekty infrastruktury technicznej i system gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi na całym obszarze, a także ustalając m.in. odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych wyłącznie siecią kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej, zapewniając tym samym ochronę wód i gruntu przed skażeniem zanieczyszczeniami znajdującymi się w ściekach. Zapisy dotyczące odprowadzania wód opadowych i roztopowych zobowiązują do stosowania rozwiązań polegających na zagospodarowaniu tych wód w całości lub w części w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie. 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. Zaopatrzenie w wodę dopuszcza się z sieci wodociągowej, wobec czego projekt planu uwzględnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu miejscowego, w tym również jawność i przejrzystość procedury planistycznej została zapewniona na każdym jej dotychczasowym 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 ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zbieraniu wniosków do projektu planu miejscowego w terminie od dnia 3 czerwca 2024 r. do dnia 25 czerwca 2024 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 Wrocławia wersji elektronicznej projektu planu miejscowego z poszczególnych etapów opracowania od etapu opiniowania;
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia skanów otrzymanych opinii i uzgodnień do projektu planu miejscowego;
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia elektronicznej wersji wykazu wniosków złożonych do projektu planu miejscowego wraz z załącznikiem.

Do projektu planu miejscowego został złożony 1 wniosek, o którym mowa w art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Projekt planu został zaopiniowany przez właściwe instytucje i organy. Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna przedstawiła opinię pozytywną, z jedną uwagą, w której zasugerowano uwzględnienie wzniesionego w lekkiej konstrukcji parkingu wielopoziomowego, z uwagi na potrzebę rozwiązania kwestii parkowania w procesie uzupełniania zabudowy dawnych osiedli wielkopłytowych. W projekcie planu nie wprowadzono jednak żadnych zmian w związku z ww. uwagą, ponieważ na terenie 1KOG-KOP umożliwiono zarówno zachowanie istniejącego parkingu terenowego, jak i realizację parkingu wielopoziomowego, a w odniesieniu do terenu 1MW-U, na którym zgodnie z projektem może nastąpić uzupełnienie zabudowy, ustalono, że na każdy lokal mieszkalny musi przypadać co najmniej 1 stanowisko postojowe oraz wskazano, że stanowiska te należy usytuować na terenie i działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te stanowiska towarzyszą.

W trakcie dalszych prac nad projektem planu ustalono, że budynki znajdujące się w granicach wyznaczonego w pierwszej wersji projektu terenu infrastruktury technicznej, oznaczonego symbolem 1I, nie pełnią już swojej dotychczasowej funkcji infrastrukturalnej. W związku z tym teren ten włączono do sąsiedniego terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego symbolem 1MW. Kolejną wprowadzoną zmianą było dopuszczenie na terenie usług edukacji, oznaczonym symbolem 1UE, przeznaczenia uzupełniającego – usług kultury, z ograniczeniem dotyczącym jego maksymalnej powierzchni użytkowej. Na terenie, który początkowo oznaczony był symbolem 5MW, usługi, pierwotnie dopuszczone jako przeznaczenia uzupełniające, dopuszczono jako przeznaczenie podstawowe, a symbol terenu zmieniono na 1MW-U. Na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonym symbolem 4MW, skorygowano z kolei zasięg stref zieleni, a wybrane drzewa poza strefami oznaczono jako drzewa do zachowania. W związku z opisanymi zmianami projekt ponownie przekazano do zaopiniowania Regionalnemu Dyrektorowi Ochrony Środowiska oraz Państwowemu Powiatowemu Inspektorowi Sanitarnemu. Następnie projekt planu został uzgodniony przez właściwe instytucje i organy.

Biorąc powyższe pod uwagę w przedmiotowym projekcie planu miejscowego przyjęto rozwiązania uwzględniające wszelkie wymagania planowania przestrzennego, między innymi:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
- potrzeby zrównoważonego rozwoju;
- 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 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;
- potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska;

a także wnioski wynikające z opracowania ekofizjograficznego oraz analiz: ekonomicznej, społecznej, komunikacyjnej i uwarunkowań infrastrukturalnych.

Projekt planu miejscowego jest zgodny z wynikami analizy „*Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia i miejscowych planów*”

zagospodarowania przestrzennego na obszarze Wrocławia”, przyjętej uchwałą Nr LXXX/2104/24 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 18 kwietnia 2024 r. (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2024 r. poz. 105).

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

Projekt planu miejscowego sporządzono 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 i może być przedmiotem dalszego procedowania.

Projekt planu miejscowego nie zawiera danych prawnie chronionych.

Z-CIA DYREKTORA
WYDZIAŁU
Tomasz Smolński