

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic: Centralnej, Polnej i Chińskiej we Wrocławiu

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr XLVII/1103/17 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 19 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic: Centralnej, Polnej i Chińskiej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2017 r. poz. 445).

Obszar objęty zmianą planu położony jest w południowo – wschodniej części Wrocławia, obejmuje południową część osiedla Brochów. W większości są to wciąż niezagospodarowane tereny przeznaczone w obowiązującym planie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i miejscowo pod zabudowę wielorodzinną, dopasowaną skalą do osiedla Brochów. Północna część planu obejmuje fragment zabudowy osiedla, z charakterystycznym układem dawnej wsi oraz historycznych osiedli wielorodzinnych. Ponadto w planie znajduje się teren dawnego pałacu z folwarkiem oraz Park Brochowski i tereny usług publicznych – szkoły i basenu (w trakcie rewitalizacji). Zapisy obowiązującego planu przewidywały również system terenów zielonych – skwerów i ciągów zielonych.

Zgodnie ze *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia*, przyjętym uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 roku, określającym politykę przestrzenną miasta, przedmiotowy obszar położony jest w jednostce urbanistycznej D6: Brochów (w ramach obszaru przeznaczeń M – obszary mieszkaniowe i MU – obszary mieszkaniowo – usługowe) oraz obszarze zieleni Z1.

Na obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic: Centralnej, Polnej i Chińskiej we Wrocławiu, przyjęty uchwałą nr XVIII/369/11 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 17 listopada 2011 roku oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulicy Polnej we Wrocławiu, przyjęty uchwałą nr LII/1255/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 15 marca 2018 r. związany z rewitalizacją basenu.

Celem zmiany planu jest określenie w sposób jednoznaczny ustaleń dotyczących przeznaczeń na terenach zabudowy jednorodzinnej oraz ułatwienie ich interpretacji.

Komunikacja kołowa przedmiotowego obszaru z centrum Wrocławia opiera się o dwie ulice – Mościckiego i Konduktorską (w przyszłości jej rolę ma przejąć projektowana ulica klasy zbiorczej, oznaczona w studium symbolem Z64). Ponadto na Brochowie jest stacja kolejowa, dzięki której osiedle ma połączenie z dworcem Wrocław Główny. Ograniczenia wynikające z uwarunkowań komunikacyjnych oraz małomiasteczkowy charakter osiedla predestynują je do rozwoju przestrzennego z zachowaniem ograniczonej skali i intensywności zabudowy.

Zmieniany plan miejscowy zakłada przystosowanie większości objętego nim obszaru do rozwoju osiedla mieszkaniowego zabudowy jednorodzinnej. Świadczy o tym parcelacja nieruchomości, wielkość kwartałów i projektowany układ drogowy (a co za tym idzie – również pasy terenów przeznaczone do sytuowania infrastruktury podziemnej). Także projektowane wyposażenie obszaru w usługi jest przystosowane do obsługi osiedla o takim charakterze.

W prognozie oddziaływania na środowisko, opracowanej na potrzeby sporządzanej zmiany planu, wskazano, że zmiany nie będą miały wpływu na środowisko w porównaniu z planem obowiązującym. Obszar planu nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Zakres zmiany planu nie dotyczy kwestii związanych z ochroną konserwatorską, komunikacją, standardami akustycznymi. Regulacje projektu planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Ustalenia projektu planu powstały w oparciu o wnioski z opracowania ekofizjograficznego, analizy środowiskowej, analizy społecznej i ekonomicznej oraz analizy uwarunkowań infrastrukturalnych.

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

Udział społeczeństwa w pracach nad projektem zmiany 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 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 21 listopada 2017 r. do dnia 24 grudnia 2017 r.;
- zapewnienie możliwości dostępu do informacji publicznej o zmianie planu miejscowego od etapu opiniowania w formie papierowej, ustnej, pisemnej oraz elektronicznej;
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego wersji elektronicznej projektu zmiany planu oraz udzielanie w formie ustnej, pisemnej oraz podczas trwającego pierwszego i drugiego wyłożenia informacji o projekcie planu miejscowego;
- zbieranie uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany planu miejscowego;
- udostępnienie w trybie informacji publicznej, w formie papierowej oraz elektronicznej, aktualnego projektu zmiany planu miejscowego w czasie trwania procedury planistycznej.

Do projektu zmiany planu złożono dwa wnioski, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem nr 8962/18 Prezydenta Wrocławia z dnia 25 stycznia 2018 r.

Plan przeszedł procedurę opiniowania i uzgadniania z określonymi w ustawie instytucjami.

Projekt zmiany planu został wyłożony po raz pierwszy do publicznego wglądu w terminie od 28 maja 2018 roku do 18 czerwca 2018 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 5 czerwca 2018 r. Uwagi dotyczące zmiany projektu planu można było składać w nieprzekraczalnym

terminie do dnia 2 lipca 2018 roku. W ogłoszonym przez Prezydenta Wrocławia terminie składania uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany planu wpłynęła jedna uwaga, która dotyczyła dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na działkach nr 31/5 i 31/6 AM-21 obręb Brochów, która została nieuwzględniona w całości.

Projekt zmiany planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 14 sierpnia 2018 r. do 4 września 2018 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 22 sierpnia 2018 r. Uwagi zbierano do dnia 18 września 2018 r. W ogłoszonym przez Prezydenta Wrocławia terminie składania uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany planu wpłynęła jedna uwaga, która dotyczyła dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na działkach nr 31/5 i 31/6 AM-21 obręb Brochów, która została nieuwzględniona w całości.

Projekt zmiany planu 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).

Projekt zmiany planu jest zgodny z wynikami analizy „Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego” przyjętej uchwałą nr XXIX nr LV/1290/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 26 kwietnia 2018 r. (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2012 r. poz. 221).

Projekt zmiany 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 2017 r. poz. 1073 i 1566), przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Projekt uchwały zawiera dane prawnie chronione. Wyłącza się jawność danych w zakresie imion i nazwisk osób fizycznych, wymienionych w załączniku nr 2 do uchwały, w związku z art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. z 2016 r. poz. 1764 oraz z 2017 r. poz. 933) i art. 5 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dziennik Urzędowy Unii Europejskiej z dnia 14 maja 2016 r. L 119/1).