

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Borowskiej i Kamiennej we Wrocławiu.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr LVI/1337/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 24 maja 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Borowskiej i Kamiennej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy RMW z 2018 r. poz. 174.) 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 roku (Biuletyn Urzędowy RMW z 2018 r. poz. 5).

Obszar objęty projektem zmiany planu o powierzchni ok. 2,08 ha położony jest w południowej części Wrocławia w obrębie geodezyjnym Gaj i znajduje się w rejonie skrzyżowania ul. Borowskiej i al. Armii Krajowej w sąsiedztwie zróżnicowanej zabudowy o charakterze mieszkaniowym i usługowym.

Dla obszaru objętego projektem zmiany planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Borowskiej i Kamiennej we Wrocławiu przyjęty uchwałą Nr VIII/141/11 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 14 kwietnia 2011 r. (Biuletyn Urzędowy RMW z 21 kwietnia 2011 r. Nr 4, poz. 153.).

Zgodnie z obowiązującym Studium, obszar objęty opracowaniem projektu zmiany miejscowego planu znajduje się w jednostce urbanistycznej A10: Huby, w obszarze mieszkaniowo-usługowym, na którym dopuszczono mieszkalnictwo, usługi powszechne 1, usługi powszechne 2, usługi wielkomiejskie, usługi publiczne, naukę, infrastrukturę i zielen, przy uwzględnieniu dodatkowych ograniczeń, ustaleń i zaleceń uszczegółowionych w odpowiednich rozdziałach Studium oraz kartach jednostek urbanistycznych. Obszar objęty opracowaniem charakteryzuje się śródmiejskim stylem zamieszkiwania, który obejmuje centralne obszary miasta o wysokiej gęstości zainwestowania. Wokół tego obszaru występuje głównie funkcja mieszkaniowa uzupełniona i przemieszana z funkcją usługową, która ma charakter centrotwórczy. W stylu śródmiejskim należy dążyć do uzupełniania i nasycania zabudowy obiektami o funkcjach ogólnomiejskich.

Celem projektu zmiany planu jest wprowadzenie nowych przeznaczeń na terenie 11U w zakresie dopuszczenia obiektów hotelowych i zabudowy zamieszkiwania zbiorowego oraz zasad dopuszczenia przeznaczenia terenu obiekty hotelowe na terenie 11U i 12U w zakresie stanowiącym dopełnienie struktury urbanistycznej osiedla poprzez dopełnienie jednego z naroży skrzyżowania ul. Armii Krajowej i ul. Borowskiej.

Obszar opracowania projektu zmiany planu obejmuje działki będące własnością Gminy Miejskiej Wrocław w użytkowaniu wieczystym, działki należące do osób fizycznych, będące własnością Skarbu Państwa w zarządzie i użytkowaniu oraz będące własnością innych osób prawnych.

Obszar objęty opracowaniem jest zainwestowany. Znajdują się na nim obiekty o funkcji mieszkaniowej i usługowej. Teren od strony ul. Borowskiej zajmuje rozproszona zabudowa usługowa, z udziałem warsztatów, obiektów handlu i gastronomii oraz parkingów terenowych. Bezpośrednio wzdłuż ul. Borowskiej występują tereny niezabudowane z zielenią niską oraz pojedynczymi zadrzewieniami. Teren od strony al. Armii Krajowej zajmuje zabudowa mieszkaniowa

– usługowa, parkingi terenowe oraz niskie budynki o funkcji usługowej, a także warsztaty i myjnia samochodowa. Zieleń jest w większości urządzona i towarzyszy zabudowie lub terenom parkingowym lub komunikacyjnym.

Projekt zmiany planu, po przeanalizowaniu wariantowych rozwiązań wprowadza pakiet dodatkowych przeznaczeń, tym samym poszerzając funkcję usługową. W wyniku analiz nastąpiła również korekta linii zabudowy – ze względu na utrzymanie parametrów wysokości, określonych w obowiązującym planie, i które biorąc pod uwagę nowelizację warunków technicznych i definicję zabudowy śródmiejskiej określoną w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, nie byłyby możliwe do zrealizowania.

Wymagania ładu przestrzennego, ochrony zdrowia, walory architektoniczne i krajobrazowe oraz potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury zostały określone w obowiązującym planie miejscowym, dlatego nie dotyczą one przedmiotowej zmiany planu.

W przedmiotowym projekcie zmiany planu przyjęto rozwiązania uwzględniające wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, prawo własności, a także wnioski wynikające z opracowania ekofizjograficznego oraz analiz: ekonomicznej, środowiskowej, społecznej, komunikacyjnej i uwarunkowań infrastrukturalnych sporządzonych dla zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Borowskiej i Kamiennej we Wrocławiu.

W prognozie oddziaływania na środowisko, opracowanej na potrzeby sporządzenia projektu zmiany planu wskazano, że obszar objęty projektem zmiany planu to tereny prawie w całości zabudowane i utwardzone. Wyjątkiem jest część terenu 11U, gdzie występuje zieleń niska i kilka drzew. Pomimo wprowadzonych korekt projekt zmiany planu nie zmienia udziału powierzchni biologicznie czynnej, która została ustalona w obowiązującym planie, na co najmniej 15 % powierzchni terenu.

Ustalenia analizowanego projektu zmiany planu miejscowego są wynikiem kompromisu pomiędzy wymogami ochrony środowiska i życia człowieka, a koniecznością rozwoju urbanistycznego i społecznego miasta. Zaprezentowane rozwiązania są zgodne z ustawodawstwem odrębnym, dokumentami planistycznymi obowiązującymi na terenie gminy (Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Wrocławia) i wykorzystują instrumenty planistyczne służące do zrównoważonego rozwoju terenów zurbanizowanych. Ustalenia planu nie ingerują w sposób znaczący w tereny o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych i zawierają wiele rozwiązań korzystnych dla środowiska na obszarach zurbanizowanych, dlatego prognoza nie prezentuje rozwiązań alternatywnych do proponowanych w ustaleniach projektu zmiany planu uznając, że zaproponowane ustalenia są najkorzystniejsze dla środowiska w kontekście istniejących uwarunkowań i kierunków rozwoju gminy.

Na obszarze projektu zmiany planu nie występują obiekty i tereny objęte ochroną zgodnie z Ustawą o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. (Dz. U. z 2018 poz. 142,10 i 650) oraz Ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz. U. z 2017 poz. 1161). Przedmiotowy obszar nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

W granicach opracowania projektu zmiany planu nie występują obszary chronione w ramach sieci Natura 2000. Obszar projektu zmiany planu znajduje się poza zasięgiem korytarzy ekologicznych zlokalizowanych na obszarze miasta.

Teren objęty projektem zmiany planu położony jest poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią (zgodnie z dokumentem „Mapy zagrożenia powodziowego”) oraz poza obszarem planowanego przeprowadzenia wód powodziowych.

Projekt zmiany planu miejscowego uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków przez ustalenie na całym obszarze objętym opracowaniem strefy ochrony konserwatorskiej

zabytków archeologicznych. Ponadto projekt planu ustala strefę ochrony stanowiska archeologicznego wskazaną na rysunku planu.

Obszar opracowania projektu zmiany planu wyposażony jest w infrastrukturę techniczną: gazową, wodociągową, kanalizacyjną, ciepłowniczą oraz energetyczną średniego i niskiego napięcia. Ustalenia projektu zmiany planu nie odnoszą się do potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, ponieważ zostały one określone w §12 obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Borowskiej i Kamiennej we Wrocławiu, ustalając odprowadzenie ścieków komunalnych siecią kanalizacyjną, zapewniając jednocześnie ochronę wód i gruntu przed skażeniem ściekami komunalnymi.

Regulacje projektu zmiany planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a potrzeby osób niepełnosprawnych w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określa §11 uchwały.

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

Zapisy projektu zmiany planu, uwzględniając obowiązującą politykę przestrzenną miasta określoną w Studium oraz istniejące zagospodarowanie, wprowadzają ustalenia umożliwiające rozwój tego terenu, jednocześnie chroniąc go przed niepożądanymi zmianami funkcjonalno-przestrzennymi.

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

- umieszczenie ogłoszenia w prasie lokalnej i na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz obwieszczenia na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego i Rady Osiedla, o przystąpieniu do sporządzenia zmiany mpzp i zbieraniu wniosków do planu,
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego otrzymanych opinii i uzgodnień do projektu zmiany planu miejscowego,
- umieszczenie ogłoszeń w prasie lokalnej i na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz obwieszczeń na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego i Rady Osiedla, o wyłożeniu do publicznego wglądu zmiany mpzp wraz prognozą oddziaływania na środowisko oraz przeprowadzeniu dyskusji publicznej i zbieraniu uwag,
- zapewnienie możliwości dostępu do informacji publicznej o projekcie zmiany planu w formie papierowej, ustnej, pisemnej lub elektronicznej w czasie trwania procedury planistycznej od etapu opiniowania,
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego wersji elektronicznej projektu zmiany planu z etapu opiniowania, uzgadniania i wyłożenia.

W ogłoszeniu prasowym z dnia 16 lipca 2018 r., w BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia oraz w obwieszczeniu na tablicach ogłoszeń Urzędu Miejskiego Wrocławia i Rady Osiedla poinformowano o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowej zmiany planu i wyznaczono termin zbierania wniosków do 6 sierpnia 2018 r. W wyznaczonym terminie wpłynął jeden wniosek. Wniosek został rozpatrzony Zarządzeniem Prezydenta Wrocławia Nr 209/19 z dnia 15 stycznia 2019 r.

Projekt zmiany planu został wyłożony do publicznego wglądu wraz prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 28 października 2019 r. do 21 listopada 2019 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami odbyła się 6 listopada 2019 r. Uwagi do wyłożonego do wglądu publicznego projektu zbierano do dnia 5 grudnia 2019 r. Do projektu zmiany planu nie złożono uwag.

Biorąc powyższe pod uwagę w przedmiotowej zmianie planu 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, a także wnioski wynikające z analiz: ekonomicznej, środowiskowej i społecznej.

Zmiana planu 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).

Zmiana planu jest zgodna 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).

Zmianę 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 2018 r. poz. 1945 t.j. z późn. zm.), przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Projekt nie zawiera danych prawnie chronionych.