

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie alei Aleksandra Brücknera we Wrocławiu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę LIX/1389/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 5 lipca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie alei Aleksandra Brücknera we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 228). Obszar objęty planem, o powierzchni 2,69 ha, położony jest we wschodniej części Wrocławia, w obrębie geodezyjnym Kowale, w rejonie ulicy alei Aleksandra Brücknera. Składa się w większości z terenu zabudowanego budynkiem o funkcjach usługowych.

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), określającym politykę przestrzenną miasta, przedmiotowy obszar planu miejscowego położony jest w jednostce urbanistycznej C9 – Kowale Ptasia, w ramach obszaru przeznaczeń U – obszary usługowe. Jednym z głównych wyzwań dla wskazanej jednostki urbanistycznej jest wzmocnienie al. Brücknera jako usługowego centrum lokalnego oraz harmonijne połączenie funkcji mieszkaniowej, usługowej i aktywności gospodarczej.

Celem planu jest wprowadzenie nowych regulacji prawnych, które pozwolą na uporządkowanie dotychczasowego zagospodarowania terenu oraz ograniczą niekontrolowany rozwój zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie drogi o wysokim natężeniu ruchu. Ze względu na istniejące uwarunkowania w planie miejscowym dopuszczono funkcje, wskaźniki dotyczące wysokości budynków oraz powierzchni biologicznie czynnej pozostając w zgodzie z zapisami *Studium*.

Plan daje możliwość realizacji nowej zabudowy usługowej, dla której za dopuszczalny maksymalny wymiar pionowy budynków przyjęto 18 m, co wynika z przeprowadzenia analiz przestrzennych w tym rejonie miasta. Gabaryty, forma i funkcje budynków zostały dostosowane do charakteru alei Brücknera tak, aby umożliwić harmonijny rozwój i podniesienie rangi tej ważnej drogi wlotowej do miasta. Powierzchnia zabudowy i intensywność zabudowy zostały określone w sposób zapewniający zachowanie dostatecznej przestrzeni zielonej.

Plan uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe.

Przewiduje się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem od strony ulic: Wroniej i Gęsiej. Przedmiotowy obszar charakteryzuje się korzystną dostępnością komunikacyjną dla wszystkich użytkowników: pieszych, rowerzystów, pasażerów komunikacji zbiorowej i indywidualnej. W ramach transportu publicznego aleja Aleksandra Brücknera obsługiwana jest przez linie autobusowe 118, 121, 131, 141, 911, 921 i D. W odniesieniu do komunikacji zewnętrznej obszar planu położony jest w odległości około 4 km od Centrum Wrocławia.

Ustalenia planu w znacznym stopniu zaspakajają potrzeby ludności oraz potrzeby interesu publicznego, zgodnie z wnioskami zawartymi w analizie społecznej.

Plan został sporządzony z poszanowaniem własności, wyważono interes publiczny i prywatny.

Obszar planu nie jest objęty ochroną konserwatorską.

Powierzchnia zabudowy i intensywność zabudowy zostały określone w sposób zapewniający zachowanie dostatecznej przestrzeni zielonej. Projekt planu nakłada obowiązek zachowania 15% powierzchni biologicznie czynnej oraz terenów zieleni na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych.

W prognozie oddziaływania na środowisko, opracowanej na potrzeby sporządzanego projektu planu, wskazano, że wnioski sformułowane w ekofizjografii pod kątem zagospodarowania przestrzennego terenu i minimalizacji uciążliwości zostały właściwie uwzględnione w projekcie planu.

Obszar objęty planem jest dobrze wyposażony w sieci infrastruktury technicznej, zapewniające odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności, odprowadzenie ścieków sanitarnych i deszczowych, a także zasilanie w energię elektryczną i gaz. 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. Zobowiązują także do zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej i odprowadzania ścieków komunalnych siecią kanalizacyjną, zapewniając jednocześnie ochronę wód i gruntu przed skażeniem ściekami komunalnymi. W planie wprowadzono także dodatkowy zapis o uwzględnieniu rozwiązań polegających na zagospodarowaniu wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu, a także retencjonowania tych wód na działce budowlanej wraz ze spowalnianiem ich odpływu do odbiornika.

Na obszarze opracowania nie występują obiekty lub obszary podlegające ochronie w myśl ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2018 r. poz. 1614, 2244 i 2340) i ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 poz. 1161). Przedmiotowy obszar nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Regulacje planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. W odniesieniu do klimatu akustycznego wprowadzono ustalenie w §13 ust. 2 pkt 12 poprzez nakaz zastosowania rozwiązań technicznych w budynkach, które zapewnią właściwe warunki akustyczne dla wybranych, wrażliwych na hałas, przeznaczeń terenu. Natomiast potrzeby osób niepełnosprawnych w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określono w §9 ust. 2 pkt 1 uchwały.

Rozwiązania zaproponowane w przedmiotowym planie w pełni uwzględniają walory ekonomiczne nieruchomości i miejsca, w którym się znajduje, poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy przedstawiony został 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, 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 17 lipca 2018 r. do dnia 7 sierpnia 2018 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 rysunku i tekstu projektu planu miejscowego wysłanego do opiniowania i uzgadniania;
- umieszczenie w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego, obwieszczenia o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego od dnia 8 sierpnia 2019 r. do dnia 29 sierpnia 2019 r., zbieraniu uwag do dnia 12 września 2019 r. oraz dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 21 sierpnia 2019 r.;

- umieszczenie w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego, obwieszczenia o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego od dnia 29 października 2019 r. do dnia 19 listopada 2019 r., zbieraniu uwag do dnia 3 grudnia 2019 r. oraz dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 5 listopada 2019 r.;
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego wersji elektronicznych projektu planu oraz udzielanie w formie ustnej i pisemnej, w tym podczas trwającego wyłożenia, informacji o projekcie planu miejscowego;
- zbieranie uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego.

Do projektu planu wpłynął 1 wniosek. Dotyczył on wysokości projektowanej zabudowy. Wniosek został rozpatrzony przez Prezydenta Wrocławia Zarządzeniem Nr 190/19 z dnia 10 stycznia 2019 r.

Do projektu planu, w wyznaczonym terminie pierwszego wyłożenia, wniesiono jedną uwagę rozpatrzoną przez Prezydenta Wrocławia Zarządzeniem Nr 1727/19 z dnia 19 września 2019 r., w sprawie zmiany dla terenu oznaczonego na rysunku projektu Mppz symbolem 1U wskaźnika intensywności zabudowy z wartości 1,5 na wartość 1,8, która została w całości uwzględniona.

Do projektu planu, w wyznaczonym terminie drugiego wyłożenia, wniesiono jedną uwagę rozpatrzoną przez Prezydenta Wrocławia Zarządzeniem Nr 2241/19 z dnia 13 grudnia 2019 r.

Nie została uwzględniona uwaga wniesiona do projektu planu przez 1 osobę fizyczną pismem w dniu 2 grudnia 2019 r. w sprawie zmniejszenia w § 13 ust. 2 pkt 1 maksymalnego wymiaru pionowego budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzonego od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu, do 8 metrów, przy zachowaniu zastrzeżenia sporządzenia uzupełniającej prognozy oddziaływania na środowisko, w której zostanie uwzględnione i poddane analizie pod względem wpływu na środowisko oddziaływanie MPZP poza obszarem opracowania w zakresie: dostępu budynków mieszkalnych sąsiadujących z obszarem objętym MPZP do światła słonecznego, wpływu wysokiej zabudowy (do 18 metrów) na zacienienie domów mieszkalnych oraz prywatnych terenów zielonych (ogrodów) oraz możliwe skutki wynikające z takiego zacienienia dla ludzi, roślin oraz zwierząt, oszacowania pogorszenia jakości powietrza i hałasu w związku ze zmianą powierzchni usługowej i handlowej z aktualnie istniejącej na planowaną.

Nieuwzględnienie uwagi wynika z niżej wymienionych powodów.

W projekcie planu za dopuszczalną maksymalną wartość wskaźnika wysokości zabudowy przyjęto 18 m co wynika z przeprowadzenia analiz przestrzennych w tym rejonie miasta. Gabaryty, forma i funkcje budynków zostały dostosowane do charakteru alei Brücknera tak, aby umożliwić harmonijny rozwój i podniesienie rangi tej ważnej drogi wlotowej do miasta. Dodatkowo projekt planu wprowadza pomiędzy zabudową mieszkaniową a usługową szpaler drzew.

Natomiast odnosząc się do sporządzenia uzupełniającej prognozy na środowisko, projektant, na etapie sporządzania projektu budowlanego zobowiązany jest do określenia między innymi obszaru oddziaływania obiektu. Zgodnie z art. 3 pkt. 20 ustawy Prawo budowlane teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zagospodarowaniu, w tym zabudowy, tego terenu to obszar oddziaływania obiektu.

Obszar ten ustalany jest w postępowaniu administracyjnym na etapie udzielenia pozwolenia na budowę nie zaś w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Biorąc powyższe pod uwagę w przedmiotowym planie przyjęto rozwiązania uwzględniające wszelkie wymagania planowania przestrzennego, w tym ładu przestrzennego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ochrony zdrowia, walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, także wnioski wynikające z analiz: ekonomicznej, środowiskowej i społecznej.

Plan jest zgodny z wynikami analizy „Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego” przyjętej uchwałą nr LV/1290/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 26 kwietnia 2018 r. (Biuletyn Urzędowy RMW z 2018 r. poz. 126).

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).

Plan został sporządzony 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 z późn. zm.), przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Projekt nie zawiera danych prawnie chronionych.