

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Ignacego Mościckiego i Tybetańskiej we Wrocławiu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr LVI/1327/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 24 maja 2018 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar w rejonie ulic Ignacego Mościckiego i Tybetańskiej we Wrocławiu.

Obszar objęty planem stanowi własność prywatną o powierzchni 0,10 ha i ograniczony jest od południa ul. Tybetańską, od zachodu graniczy z terenami zabudowy jednorodzinnej, od północy terenami zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz od wschodu niezabudowanym terenem gminnym sąsiadującym z ulicą Mościckiego.

Zgodnie z ustaleniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia” (uchwała Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 r.), określającym politykę przestrzenną miasta, przedmiotowy obszar znajduje się w jednostce urbanistycznej D6–Brochów, w ramach obszaru przeznaczeń M – obszary mieszkaniowe. W ramach obszaru mieszkaniowego M dopuszcza się następujące klasy przeznaczenia terenu: mieszkalnictwo, usługi powszechne 1, usługi powszechne 2, usługi wielkomiejskie, usługi publiczne, nauka, infrastruktura, zielen, przy jednoczesnym uwzględnieniu dodatkowych ograniczeń, ustaleń i zaleceń, które zostały uszczegółowione w odpowiednich rozdziałach Studium oraz kartach jednostek urbanistycznych.

Na obszarze objętym planem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic: Koreańskiej, Woskowej i Alei Róż we Wrocławiu (uchwała Nr XLII/1044/13 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 18 kwietnia 2013 r., Dz. Urz. Woj. Doln. z 2013 r. poz. 3859).

Celem planu jest wprowadzenie nowych przeznaczeń związanych przede wszystkim z edukacją i opieką nad dziećmi wraz z określeniem zasad ich dopuszczenia. Przyjęto rozwiązania uwzględniające wszelkie wymagania planowania przestrzennego, w tym ładu przestrzennego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ochrony zdrowia, walory architektoniczne, prawo własności, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury, a także wynikające z przeprowadzonych analiz aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Przedmiotowy plan pozwoli na poprawę jakości życia mieszkańców poprzez zwiększenie dostępności funkcji społecznych.

Po przeanalizowaniu wariantowych rozwiązań, teren objęty planem przeznaczono przede wszystkim na usługi o charakterze społecznym, takie jak przedszkola, pracownie artystyczne, poradnie medyczne, obiekty opieki nad dzieckiem, wraz z obiektami towarzyszącymi i infrastrukturą techniczną. Nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wskazano teren możliwy do zainwestowania budynkami o wysokości do 12 m i do 3 kondygnacji nadziemnych. Dodatkowo w wydzieleniu wewnętrznym (A) wprowadzono zapis dotyczący wysokości budynków, która nie może być większa niż 8,5 m ze względu na zagospodarowanie sąsiedniej nieruchomości.

Dostępność komunikacyjną oparto na istniejącym dojeździe od ul. Tybetańskiej.

W trakcie procedury sporządzania planu szczegółowo analizowano i wazono interes publiczny i prywatny. Przedmiotowy projekt planu w pełni uwzględnia walory ekonomiczne miejsca, w którym się znajduje, poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni.

Zgodnie z uwarunkowaniami ekofizjograficznymi, projekt planu ustala strefę zieleni oraz określa procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego, który musi stanowić

co najmniej 30 % powierzchni działki budowlanej. Dodatkowo ze względu na położenie obszaru mpzp w strefie oddziaływania hałasu kolejowego, wprowadzono zapisy dotyczące obowiązku stosowania rozwiązań technicznych w budynkach przeznaczonych dla stałego pobytu dzieci i młodzieży, które zapewniają właściwe warunki akustyczne.

Obszar objęty opracowaniem planu jest dostatecznie wyposażony w infrastrukturę techniczną: gazową, wodociągową i kanalizacyjną oraz energetyczną. 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. Jednocześnie plan uwzględnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności. Zapisy stosowane w planie pozwalają na realizację systemów infrastruktury technicznej, przy poszanowaniu zasad ochrony środowiska wynikających z przepisów odrębnych.

Na obszarze opracowania nie występują obiekty lub obszary podlegające ochronie w myśl Ustawy o ochronie przyrody dnia 23 sierpnia 2018 r. (Dz.U. z 2018 poz. 1614, 2244 i 2340) i Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz. U. z 2017 poz. 1161). Przedmiotowy obszar nie wymaga więc zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Regulacje projektu planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia.

W § 6 pkt 2 uchwały zakwalifikowano teren ze względu na dopuszczalny poziom hałasu.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet Gminy, przedstawiony jest w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby mpzp. Uchwalenie planu nie spowoduje spadku wartości nieruchomości nim objętych.

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

- umieszczenie ogłoszeń w prasie lokalnej i na stronie BIP Urzędu Miejskiego o przystąpieniu do sporządzenia planu i terminie zbierania wniosków oraz o wyłożeniach projektu planu do publicznego wglądu i terminach zbieraniu uwag oraz dyskusjach publicznych nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
- umieszczenie na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego obwieszczeń o przystąpieniu do sporządzenia planu i terminie zbierania wniosków oraz o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i terminie zbieraniu uwag oraz dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
- zbieranie wniosków i uwag do projektu planu,
- na stronie BIP Urzędu Miejskiego skanów otrzymanych opinii i uzgodnień do projektu planu,
- umieszczanie na stronie BIP Urzędu Miejskiego wersji elektronicznej projektu planu oraz udzielanie informacji o projekcie planu miejscowego w formie ustnej, pisemnej w czasie trwania procedury planistycznej, od etapu opiniowania, zapewnienie możliwości dostępu do informacji publicznej o projekcie planu w formie papierowej, ustnej, pisemnej lub elektronicznej.

W ogłoszeniu prasowym w prasie lokalnej w dniu 21 czerwca 2018 r. oraz w BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia i obwieszczeniu na tablicach ogłoszeń o przystąpieniu do sporządzenia mpzp wyznaczono termin zbierania wniosków do dnia 13 lipca 2018 r. W wyznaczonym terminie wpłynął jeden wniosek, który został rozpatrzony Zarządzeniem nr 181/19 Prezydenta Wrocławia z 8 stycznia 2019 r.

Po zakończeniu etapów opiniowania i uzgodnienia projekt planu przygotowany został do wyłożenia do publicznego wglądu. Po ogłoszeniu w prasie lokalnej w dniu 28 października 2019 r. projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu wraz prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 5 listopada 2019 r. do 27 listopada 2019 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się 19 listopada 2019 r. Uwagi do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zbierano do 12 grudnia 2019 r. Do planu nie złożono uwag.

Biorąc powyższe pod uwagę w przedmiotowym planie przyjęto rozwiązania uwzględniające wszelkie wymagania planowania 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.

Plan 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).

Plan jest zgodny 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).

Plan 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 z późn. zm.), przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych i może być przedmiotem dalszego procedowania.

Projekt nie zawiera danych prawnie chronionych.