

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Parkowej i Adama Mickiewicza we Wrocławiu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr LIX/1392/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 5 lipca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Parkowej i Adama Mickiewicza we Wrocławiu.

Obszar objęty planem o powierzchni 1,78 ha ograniczony jest ulicami Parkową i Adama Mickiewicza. Na obszarze tym dominuje własność osób prawnych i osób fizycznych.

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 C6 Zacisze – Zalesie, w ramach obszaru przeznaczeń M – obszary mieszkaniowe o kameralnym stylu zamieszkiwania. Występują tam następujące klasy przeznaczeń: mieszkalnictwo (dominujące), usługi powszechne 1 (uzupełniające), usługi powszechne 2 (uzupełniające), nauka (uzupełniające), infrastruktura (uzupełniające), zieleń (uzupełniające) przy jednoczesnym uwzględnieniu dodatkowych ograniczeń, ustaleń i zaleceń, które zostały uszczegółowione w odpowiednich rozdziałach Studium oraz kartach jednostek urbanistycznych.

Na obszarze objętym planem obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego południowej części Szczytnik we Wrocławiu, przyjęty uchwałą nr XVIII/514/04 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 15 stycznia 2004 r., Dz. Urz. Woj. Doln. z 12 lipca 2004 r. Nr 132, poz. 2253.

Celem przystąpienia do sporządzenia planu jest zmiana wyżej wymienionego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie wzbogacenia przeznaczenia terenów o nowe funkcje, zgodnie z zaleceniem „Studium uwarunkowań...” oraz dostosowania zapisów planu do nowych standardów wynikających z obowiązującego prawa miejscowego.

Ponadto właściciel nieruchomości położonej przy ul. Parkowej 1-3, którym jest Parafia Ewangelicko-Augsburska we Wrocławiu Opatrzności Bożej, złożył wniosek o zmianę obecnie obowiązującego planu. W projekcie planu przewidziano dla tej nieruchomości działalność oświatową oraz obiekty pomocy społecznej. Jednocześnie jako funkcje towarzyszące działalności oświatowej lub obiektom pomocy społecznej dopuszczono: zabudowę zamieszkiwania zbiorowego, zabudowę zamieszkiwania wspólnot religijnych, obiekty sakralne, biura, gastronomię, wystawy i ekspozycje. Parafia Ewangelicko-Augsburska przedstawiła koncepcję rozbudowy budynku przy ul. Parkowej 1-3 o nową część od strony wschodniej pełniącą rolę sali wielofunkcyjnej wraz z dodatkowym wejściem oraz zapleczem. Obiekt ma być zagłębiony w ziemi i przykryty zielonym dachem. Możliwość realizacji przedmiotowego rozwiązania została zawarta w projekcie planu.

Po przeanalizowaniu wariantowych rozwiązań, pozostały obszar objęty planem przeznaczono przede wszystkim na usługi o szerokim charakterze, takie jak: biura, usługi drobne, pracownie artystyczne, poradnie medyczne, pracownie medyczne, handel detaliczny małopowierzchniowy A, gastronomia, obiekty hotelowe, obiekty upowszechniania kultury, mieszkania towarzyszące, obiekty kształcenia dodatkowego, obiekty opieki nad dzieckiem, edukacja.

Zgodnie z uwarunkowaniami ekofizjograficznymi, projekt planu ustala strefy zieleni, w których powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 70% powierzchni tej strefy oraz określa procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego, który musi stanowić co najmniej od 20% do 60% powierzchni działki budowlanej. Obowiązuje ochrona starodrzewu: w strefach zieleni, jako drzewo do zachowania, jako szpaler drzew objęty ochroną oraz pomnik przyrody – cyprysik groszkowy.

Na przedmiotowym obszarze zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1MW-U, 1MN-U i 1U-MN należą do terenów mieszkaniowo-usługowych. Jednocześnie dla przeznaczeń: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, obiekty hotelowe, obiekty

opieki nad dzieckiem, obiekty pomocy społecznej i edukacja obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych w budynkach, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne.

Na obszarze planu nie występują tereny komunikacyjne, ale w bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się ulica Adama Mickiewicza – ulica o znaczeniu podstawowym oraz ulica Parkowa – ulica o znaczeniu lokalnym. Bezpośrednio przy obszarze planu w ciągu ulicy Mickiewicza znajduje się przystanek autobusowy obsługujący linie 115 Wojnow – pl. Grunwaldzki oraz 715 Swojczyce – Reja. Dodatkowo w odległości ok. 350 m znajdują się przystanki tramwajowe i autobusowe. Dostępność komunikacyjną oparto na istniejących dojazdach od ul. Parkowej oraz sięgacza ulicy Adama Mickiewicza.

Obszar objęty planem jest dostatecznie wyposażony w infrastrukturę techniczną: gazową, wodociągową, kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej oraz energetyczną niskiego napięcia. 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 występuje obiekt podlegający ochronie w myśl ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. (Dz. U. z 2018 poz. 1614 z późn. zm.). Jest nim wskazane na rysunku planu drzewo – cyprysik groszkowy, uznane jest za pomnik przyrody – uchwała Rady Miejskiej Wrocławia nr XII/421/99 z dnia 23 września 1999 r. (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 1999 r. Nr 8, poz. 379).

Na obszarze opracowania nie występują obszary podlegające ochronie w myśl 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.

Ochronie konserwatorskiej podlega cały obszar objęty planem wpisany do rejestru zabytków – fragment Parku Szczytnickiego (nr rejestru A/2791/194, decyzja z dnia 15.02.1962 r.). Planuje się chronić: historyczny układ funkcjonalno-przestrzenny, układ drogowy, zachowany historyczny sposób zagospodarowania terenu, intensywność i skalę zabudowy, zieleń komponowaną, starodrzew, historyczne nawierzchnie ulic i alei. Ponadto willa przy ul. Parkowej 13 wpisana jest do rejestru zabytków (nr rejestru A/6004, decyzja z dnia 27.04.2016 r.), a wille przy ul. Parkowej: 1-3, 5, 7 i 9 ujęte są w gminnej ewidencji zabytków (zarządzenie nr 12549/14 Prezydenta Wrocławia z dnia 24 listopada 2014 r. w sprawie założenia gminnej ewidencji zabytków).

Poszczególne działki są własnością: Gminy w zarządzie, użytkowaniu – na powierzchni około 2,4 ha (14% obszaru opracowania), innych osób prawnych – na powierzchni około 6,8 ha (39% obszaru opracowania) oraz osób fizycznych – na powierzchni około 8,4 ha (47% obszaru opracowania).

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.

Regulacje projektu planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. W treści uchwały uwzględniono potrzeby osób niepełnosprawnych w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Dla obiektów wpisanych do ewidencji lub rejestru zabytków nie obowiązują ustalenia dotyczące parkowania pojazdów zawarte w § 10 pkt 2.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy przedstawiony jest w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby planu miejscowego. 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 każdym jej etapie, 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 wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i terminie zbierania uwag oraz dyskusji publicznej 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,
- umieszczanie elektronicznej wersji zarządzenia Prezydenta Wrocławia o sposobie rozpatrzenia wniosków do projektu planu, umieszczenie 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 24 października 2018 r. oraz w BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia i obwieszczeniu na tablicach ogłoszeń o przystąpieniu do sporządzenia mpzp wyznaczono termin zbierania wniosków do dnia 16 listopada 2018 r. W wyznaczonym terminie wpłynął 1 wniosek, który został rozpatrzony Zarządzeniem nr 939/19 Prezydenta Wrocławia z 7 maja 2019 r.

Po ogłoszeniu w prasie lokalnej w dniu 3 października 2019 r. projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu wraz prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 11 października 2019 r. do 4 listopada 2019 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 30 października 2019 r. Uwagi do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zbierano do 19 listopada 2019 r. Do planu nie złożono żadnych 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.

Projekt 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).

Projekt planu 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).

Projekt 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 z późn. zm.), przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych i może być przedmiotem uchwalenia.

Projekt nie zawiera danych prawnie chronionych.