

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Zatorskiej i Pedagogicznej we Wrocławiu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr XLVI/974/17 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 14 września 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Zatorskiej i Pedagogicznej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2017 r., poz. 312) oraz zgodnie z polityką przestrzenną określoną w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia* uchwalonym 11 stycznia 2018 roku uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia (Biuletyn Urzędowy RMW z 2018 r. poz.5). Zgodnie z obowiązującym *Studium*, obszar objęty opracowaniem projektu planu miejscowego znajduje się w jednostce urbanistycznej B22 Zakrzów Centrum w obszarze mieszkaniowym o indywidualnym stylu zamieszkiwania.

Na obszarze objętym planem, ani w jego najbliższym otoczeniu nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Przed podjęciem uchwały inicjującej sporządzenie planu miejscowego została opracowana analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidzianych rozwiązań z ustaleniami *Studium*.

Celem przystąpienia do sporządzenia projektu planu było zachowanie i utrwalenie funkcji edukacyjnej na terenie objętym planem, w tym umożliwienie wprowadzenia nowej zabudowy – budynku przedszkola, z zachowaniem historycznego układu urbanistycznego tej części Zakrzowa, w szczególności z uwzględnieniem charakteru istniejącej historycznej zabudowy szkoły i układu zieleni. Realizacja inwestycji ma przyczynić się do spełnienia wymagań oświatowych i potrzeb rozwijającego się osiedla Zakrzów oraz zwiększenia dostępności placówek przedszkolnych i uzupełnienia oferty edukacyjnej.

Obszar objęty projektem planu, o powierzchni 0,51 ha, położony jest w północno - wschodniej części Wrocławia, w obrębie geodezyjnym Zakrzów, pomiędzy ulicami Zatorską, Pedagogiczną i Bratysławską. Obejmuje teren będący własnością Gminy Miejskiej Wrocław z wieczystym użytkowaniem.

Na terenie objętym opracowaniem znajduje się budynek szkoły podstawowej i przedszkola. Szkoła mieści się w zabytkowym, trzykondygnacyjnym budynku z początku XX w. Obszar objęty planem otoczony jest z trzech stron drogami publicznymi: ulicą Zatorską, Pedagogiczną i Bratysławską, a w jego bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Teren jest w dużym stopniu zainwestowany i posiada ukształtowaną strukturę urbanistyczną. Ustalenia projektu planu pozwolą na poprawę jakości życia mieszkańców poprzez optymalizację dostępności funkcji społecznych. Układ komunikacyjny jest w pełni ukształtowany co pozwala minimalizować transportochłonność układu przestrzennego. Przystanki autobusowe zlokalizowane są w odległości od 200 m do 500 m w ciągach ulic Okulickiego i Królewskiej, dzięki czemu publiczny transport zbiorowy może być wykorzystywany jako podstawowy środek transportu. W niedalekim sąsiedztwie obszaru opracowania tzn. około 450 m od granic planu znajduje się stacja kolejowa Wrocław Zakrzów, która może pełnić kluczową rolę dla publicznego transportu zbiorowego w tej części miasta. Poprawy wymaga infrastruktura pieszka i rowerowa znajdująca się w sąsiedztwie obszaru opracowania, jednak zastosowane w projekcie planu rozwiązania umożliwiają swobodne przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Na terenie IUO usankcjonowano istniejące zabudowania szkolne, jak również tymczasowy obiekt budowlany jakim jest przedszkole, pozostawiając jednocześnie możliwość jego rozbudowy w okresie nie dłuższym niż 20 lat od dnia wejścia w życie uchwały. Dopuszczono również możliwość zlokalizowania nowego obiektu opieki nad dzieckiem lub edukacji w miejscu istniejącego przedszkola. Na przedmiotowym terenie ustalono następujące przeznaczenia terenu: obiekty opieki nad dzieckiem, edukacja, obiekty do parkowania, skwery, terenowe urządzenia sportowe, kryte urządzenia sportowe, stacje transformatorowe, stacje gazowe, obiekty infrastruktury wodociągowej i kanalizacyjnej. Budynek szkoły podstawowej wpisany do gminnej ewidencji zabytków został obwiedziony obowiązującą linią zabudowy. W nawiązaniu do tej linii, a także w celu zapewnienia ochrony układu przestrzennego oraz dla zachowania ładu przestrzennego, dla budynku, który nie ma stanowić tymczasowego zagospodarowania wyznaczono obowiązującą linię zabudowy od strony ulicy Pedagogicznej. Dla tego budynku lub budowli, które mogą zostać wybudowane na terenie ograniczonym liniami zabudowy dopuszczono zabudowę od 8 m do 12 m. W bezpośrednim sąsiedztwie zabytkowej szkoły, na skrzyżowaniu ulic Zatorskiej i Bratysławskiej została wyznaczona strefa zieleni, dla której ustalono wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący co najmniej 70% powierzchni strefy. W trakcie procesu projektowego zwrócono szczególną uwagę na zachowanie istniejącej zieleni. Wprowadzono obowiązek zachowania cenniejszych drzew, wskazanych na rysunku projektu planu. Projekt zakłada, że elementem organizującym przestrzeń w tym obszarze ma być między innymi zielen w formie szpalerów drzew. Projekt planu uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe. Realizując powyższe między innymi wprowadzono linie zabudowy, określono maksymalną wysokość obiektów oraz dopuszczony kształt dachów, wyznaczono strefę zieleni i szpalery drzew. Zapisy projektu 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.

Na obszarze projektu planu nie występują obiekty i tereny objęte ochroną zgodnie z *Ustawą o ochronie przyrody*. Przedmiotowy obszar nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. W granicach opracowania projektu planu nie występują obszary chronione w ramach sieci Natura 2000. Obszar projektu planu znajduje się poza zasięgiem korytarzy ekologicznych zlokalizowanych na obszarze miasta.

W prognozie oddziaływania na środowisko, opracowanej na potrzeby sporządzanego projektu planu oceniono, że przyjęte w projekcie planu rozwiązania nie przyczynią się do pogorszenia jakości środowiska. Efektywne i pełne wdrożenie ustaleń projektowanego dokumentu powinno stanowić wystarczające zabezpieczenie przed potencjalnymi negatywnymi, przyszłymi zmianami w środowisku przyrodniczym.

Teren objęty projektem planu położony jest poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią (zgodnie z dokumentem „Mapy zagrożenia powodziowego”). Obszar nie jest zagrożony zalaniem wodami powodziowymi. Znajduje się poza zasięgiem stref ochronnych ujęć wody pitnej dla Wrocławia i występowaniem głównych zbiorników wód podziemnych.

Obszar opracowania projektu planu wyposażony jest w infrastrukturę techniczną: wodociągową, kanalizacyjną, gazową oraz energetyczną średniego i niskiego napięcia. Ustalenia projektu planu uwzględniają potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci telekomunikacyjnych i szerokopasmowych poprzez dopuszczenie na całym obszarze objętym opracowaniem lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Ustalenia projektu planu zawarte w §11 określają zasady dotyczące systemów infrastruktury technicznej, dopuszczając sieci uzbrojenia i ustalając m.in. odprowadzenie ścieków komunalnych siecią kanalizacyjną, zapewniając jednocześnie ochronę wód i gruntu przed skażeniem ściekami komunalnymi. Przy odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej wraz ze spowolnieniem ich odpływu do odbiornika, z zastrzeżeniem, że do sieci kanalizacyjnej dopuszcza

się wyłącznie odprowadzenie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie nie było możliwe. Zaopatrzenie w ciepło dopuszcza się wyłącznie z sieci ciepłowniczej lub innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska. W zakresie gospodarki odpadami obowiązują przepisy odrębne. Projekt planu uwzględnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Projekt planu miejscowego uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków przez ustalenie na całym obszarze objętym opracowaniem strefy ochrony konserwatorskiej i strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM. W strefie ochrony konserwatorskiej przedmiotem ochrony są: fragment historycznego układu urbanistycznego dzielnicy Zakrzów we Wrocławiu oraz budynek Społecznej Szkoły Podstawowej ujęte w gminnej ewidencji zabytków - Zarządzenie nr 12549/14 Prezydenta Wrocławia z dnia 24 listopada 2014 r. w sprawie utworzenia gminnej ewidencji zabytków Wrocławia.

Regulacje projektu 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 §13 ust 4 uchwały.

Przedmiotowy projekt planu w pełni uwzględnia walory ekonomiczne nieruchomości i miejsca, w którym się znajduje, poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni. W trakcie procedury sporządzania projektu planu szczegółowo analizowano i wazono interes publiczny i prywatny, zadbano o poszanowanie prawa własności. Projekt planu nie zakłada kosztów wypłaty odszkodowań wskutek wywłaszczeń nieruchomości przeznaczonych na realizację celów publicznych. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy przedstawiony jest w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby projektu planu miejscowego.

Udział społeczeństwa w pracach nad projektem 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 ogłoszeń w prasie lokalnej oraz obwieszczeń na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego Wrocławia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zbieraniu wniosków do planu w terminie od dnia 26 października 2017 r. do dnia 16 listopada 2017 r.;
- zbieranie wniosków do projektu planu;
- zapewnienie możliwości dostępu do informacji publicznej o projekcie planu miejscowego w czasie trwania procedury planistycznej od etapu opiniowania w formie papierowej, ustnej, pisemnej oraz elektronicznej, a także na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia;
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia wersji elektronicznej projektu planu z poszczególnych etapów opracowania od etapu opiniowania;
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia skanów otrzymanych opinii i uzgodnień do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- umieszczenie w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego, obwieszczenia o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego od dnia 28 października do 21 listopada 2019 r., oraz zbieraniu uwag do dnia 5 grudnia 2019 r. i zorganizowaniu dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 7 listopada 2019 r.

Do projektu planu miejscowego, w trybie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie wpłynęły żadne wnioski. Do projektu planu miejscowego nie wniesiono również uwag.

Projekt planu został zaopiniowany pozytywnie przez instytucje i organy właściwe do opiniowania planu. W oparciu o opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej w projekcie planu

wprowadzono zmiany linii zabudowy, w projektowanym budynku utrzymana została obowiązująca linia zabudowy od strony ulicy Pedagogicznej, a pozostałe linie wyznaczono jako nieprzekraczalne bez elementu nawiązującego do pierwotnej symetrii układu. Ponadto zgodnie z uwagą Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu w projekcie planu wprowadzono ustalenie z zakresu gospodarki odpadami. Zgodnie z opinią Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego wprowadzono w projekcie planu zapis umożliwiający zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej oraz odnawialnych źródeł energii, a także zaopatrzenie w ciepło wyłącznie z sieci ciepłowniczej lub innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Projekt planu został pozytywnie uzgodniony przez instytucje i organy właściwe do uzgodnienia planu. Dyrektor Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie postanowił odmówić wszczęcia postępowania w sprawie uzgodnienia projektu planu wobec braku przesłanek wynikających z przepisów prawnych.

Biorąc powyższe pod uwagę w przedmiotowym projekcie planu przyjęto rozwiązania uwzględniające wszelkie wymagania planowania przestrzennego, w tym ładu przestrzennego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ochrony zdrowia, walory architektoniczne, walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury a także wnioski wynikające z opracowania ekofizjograficznego oraz analiz: ekonomicznej, środowiskowej, społecznej, komunikacyjnej i uwarunkowań infrastrukturalnych sporządzonych dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Zatorskiej i Pedagogicznej we Wrocławiu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Zatorskiej i Pedagogicznej we Wrocławiu:

- 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);
- 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);
- sporządzony został 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.