

Uzasadnienie  
do uchwały Nr .../.../....  
Rady Miejskiej Wrocławia  
z dnia ..... 2020 r.

### **Uzasadnienie**

**do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Bolesława Prusa i gen. Józefa Bema we Wrocławiu.**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr LVI/1325/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 24 maja 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Bolesława Prusa i gen. Józefa Bema we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 162).

Obszar opracowania o powierzchni 2,0 ha, położony jest w centralnej części miasta, w obrębie geodezyjnym Plac Grunwaldzki, na terenie osiedli Nadodrże oraz Ołbin. Ograniczony jest ulicami: gen. Józefa Bema, Bolesława Drobniera oraz Bolesława Prusa oraz ciągiem pieszym na przedłużeniu ulicy Jana Kilińskiego.

Na obszarze opracowania obowiązuje uchwała nr LII/3184/06 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 8 czerwca 2006 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Placu Bema – część A.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia, przyjętym uchwałą Nr L/1177/18 z dnia 11 stycznia 2018 roku, określającym politykę przestrzenną miasta, przedmiotowy obszar objęty przystąpieniem znajduje się w jednostce urbanistycznej A6 Śródmieście Nadodrzańskie, w ramach obszaru przeznaczeń MU – obszaru mieszkaniowo-usługowego o śródmiejskim stylu zamieszkiwania.

Celem opracowania projektu planu jest wprowadzenie nowych przeznaczeń związanych przede wszystkim z edukacją i opieką nad dziećmi wraz z określeniem zasad ich dopuszczania.

Przeważająca część obszaru objętego projektem planu, stanowią grunty będące własnością osób fizycznych oraz prawnych. Pozostałe nieruchomości stanowią własność Gminy Wrocław, w zarządzie trwałym ZDiUM.

Na terenie objętym opracowaniem znajduje się budynek biurowy, w którym w jego północnej części znajdują się mieszkania. Wewnątrz budynku znajduje się dziedziniec, z zagospodarowaną formą zieleni i małej architektury. Jest on powszechnie dostępny poprzez przejścia bramowe zlokalizowane od strony ulicy gen. Józefa Bema oraz pieszego pasażu, na przedłużeniu ulicy Jana Kilińskiego. W rejonie opracowania dominuje zabudowa mieszkaniowa z usługami zlokalizowanymi w pierwszej kondygnacji. Obszar opracowania projektu planu nie wymaga rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz przekształceń.

Projekt planu uwzględnia wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory krajobrazowe i architektoniczne. Dokonano szczegółowej analizy uwarunkowań i uwzględniono zarówno interes publiczny jak i prywatny. Ustalenia projektu planu podtrzymują dotychczasowe zagospodarowanie terenu zarówno jeśli chodzi o funkcję jak i gabaryty istniejącego budynku biurowo - mieszkaniowego. Określono maksymalną wysokość obiektu oraz dopuszczalny kształt dachów, wprowadzono linię zabudowy i wyznaczono wydzielenia wewnętrzne, które lokalizują i definiują dopuszczone formy przeznaczeń (w tym między innymi zabudowę mieszkaniową

wielorodzinna). Dodatkowo wyznaczono strefy zieleni, w których określono minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego.

W prognozie oddziaływania na środowisko, opracowanej na potrzeby sporządzanego projektu planu wskazano, że projekt planu i jego ustalenia są zgodne z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, a jego realizacja nie wpłynie znacząco negatywnie na stan środowiska.

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.

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

Z uwagi na położenie w istniejącej i funkcjonującej tkance miejskiej, obszar ten charakteryzuje się bardzo dobrą dostępnością komunikacyjną, przez co nie ma konieczności przeprowadzania inwestycji polegających na tworzeniu nowych elementów układu komunikacyjnego. Układ drogowy opiera się na istniejącym i zagospodarowanym szkieletie komunikacyjnym. Tworzą go ulice: Bolesława Prusa, gen. Józefa Bema oraz Bolesława Drobnera. Obsługa komunikacyjna jest w pełni wykorzystywana i zlokalizowana od strony placu gen. Józefa Bema. Piesi oraz rowerzyści również mają zapewnioną dobrą dostępność objętego projektowanym planem obszaru – ww. ulice wyposażone są w chodniki, a trasa rowerowa przebiega wzdłuż ulic: Bolesława Drobnera i gen. Józefa Bema. Jest to także obszar dobrze wyposażony w zakresie infrastruktury technicznej: gazociągi, system wodociągów i kanalizacji, ciepłownictwa oraz energetyki średniego i niskiego napięcia. System dostawy wody w chwili obecnej jest wystarczający. Zapisy projektu planu zawarte w § 13 określają zasady w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej ustalając odprowadzenie ścieków komunalnych siecią kanalizacyjną, zapewniając równocześnie ochronę wód i gruntu przed skażeniem ściekami komunalnymi. Zaopatrzenie w ciepło dopuszcza się wyłącznie z sieci ciepłowniczej lub innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, które nie powodują przekroczeń dopuszczalnych norm emisji do środowiska.

Projekt planu miejscowego uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez ustalenie na całym obszarze objętym opracowaniem strefy ochrony konserwatorskiej. Ponadto w projekcie planu ustalono strefy ochrony stanowisk archeologicznych, wskazane na rysunku planu.

Ustalenia projektu planu chronią istniejące formy zieleni, nakładając obowiązek utworzenia zieleni lub powierzchni biologicznie czynnej na terenach niezabudowanych i nieutwardzonych.

W projekcie planu ustalono wskaźniki parkingowe dla rowerów, zabezpieczając potrzeby parkingowe dla całego terenu. Ponadto w §12 na potrzeby osób niepełnosprawnych w projekcie planu wprowadzone zostały ustalenia w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Tereny oznaczone na rysunku projektu planu symbolami 1KDZ, 1KDL, 1KDPR obejmują w liniach rozgraniczających istniejące ulice: gen. Józefa Bema, Bolesława Prusa oraz ciąg pieszy na przedłużeniu ulicy Jana Kilińskiego i zostały one wyznaczone w projekcie planu jako tereny realizacji celu publicznego.

Ustalenia projektu planu miejscowego określają m.in.: przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasady prawidłowego funkcjonowania obsługi komunikacyjnej w stosunku do istniejącego układu komunikacyjnego, zasady wynikające z ochrony zabytków, środowiska oraz kształtowania infrastruktury technicznej.

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

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 wzięto pod uwagę interes publiczny i prywatny, zadbane 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 również jawność i przejrzystość procedury planistycznej została zapewniona na dotychczasowych etapach opracowania 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 28 czerwca 2018 r. do dnia 20 lipca 2018 r.;
- 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 21 listopada do 13 grudnia 2019 r., oraz zbieraniu uwag do dnia 31 grudnia 2019 r. i zorganizowaniu dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 26 listopada 2019 r.

W wyznaczonym w obwieszczeniu terminie wpłynął 1 wniosek do projektu planu zagospodarowania przestrzennego, w którym wnoszono o wprowadzenie nowych kategorii przeznaczenia terenu, zgodnych z obowiązującym Studium oraz śródmiejskim charakterem tego obszaru. Wniosek ten został w całości uwzględniony. Zgodnie z art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Prezydent Wrocławia rozpatrzył wniosek wniesiony do projektu planu Zarządzeniem nr 697/19 z dnia 29 marca 2019 r.

Do projektu planu miejscowego nie wniesiono uwag.

Projekt planu został zaopiniowany pozytywnie przez instytucje i organy właściwe do opiniowania planu.

Zgodnie z zastrzeżeniem zamieszczonym w opinii Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego we Wrocławiu, w projekcie umieszczono zapis, który na terenie 1U-MW dla przeznaczeń terenu - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, obiekty hotelowe (o których mowa była w w/w zastrzeżeniu), obiekty opieki nad dzieckiem i edukacja, zobowiązuje do stosowania rozwiązań technicznych, które zapewnią w budynkach właściwe warunki akustyczne.

Ponadto zgodnie z uwagą Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu w projekcie planu wprowadzono ustalenie z zakresu gospodarki odpadami.

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 Bolesława Prusa i gen. Józefa Bema we Wrocławiu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Bolesława Prusa i gen. Józefa Bema 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 2020 r. poz. 293), przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Projekt nie zawiera danych prawnie chronionych.