

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ulic Zwycięskiej, Ołtaszyńskiej i Agrestowej we Wrocławiu

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr LVI/1331/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 24 maja 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ulic Zwycięskiej, Ołtaszyńskiej i Agrestowej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 168).

Obszar objęty zmianą planu, zajmujący powierzchnię 0,83 ha, położony jest w południowej części Wrocławia, w obrębie geodezyjnym Ołtaszyn. Składa się z pojedynczego budynku wielorodzinno – usługowego oraz terenu niezabudowanego.

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 zmiany planu miejscowego położony jest w jednostce urbanistycznej D8 – Partynice – Ołtaszyn – Wojszyce, w ramach obszaru przeznaczeń M – obszary mieszkaniowe o indywidualnym stylu zamieszkiwania.

Celem zmiany obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ulic Zwycięskiej, Ołtaszyńskiej i Agrestowej we Wrocławiu, zatwierdzonego uchwałą Nr XXXVI/827/12 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 28 grudnia 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2014 r. poz. 2107) jest wprowadzenie nowego przeznaczenia terenu związanego z edukacją wraz z określeniem zasad jego dopuszczenia. Wprowadzone zmiany pozwolą na poprawę jakości życia mieszkańców poprzez optymalizację dostępności funkcji społecznych.

Przed podjęciem uchwały inicjującej sporządzenie zmiany planu miejscowego została opracowana analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany planu i stopnia zgodności przewidzianych rozwiązań z ustaleniami Studium.

Zmiana planu nie narusza wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych.

Przedmiotowy obszar charakteryzuje się średnią dostępnością komunikacyjną dla pasażerów komunikacji zbiorowej. W odległości 100 m i 300m znajdują się przystanki autobusowe, przy których zatrzymują się linie autobusowe 113 i 127. W odniesieniu do komunikacji zewnętrznej obszar zmiany planu znajduje się w odległości około 6 km od Centrum Wrocławia.

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

Zmiana planu nie wpływa na wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Cel zmiany planu nie wpływa na ekofizjografię i prognozę oddziaływania na środowisko opracowane na potrzeby obowiązującego planu miejscowego.

Obszar objęty zmianą planu 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 projektu zmiany planu nie

naruszają potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

Na obszarze opracowania nie występują obiekty lub obszary podlegające ochronie w myśl *Ustawy o ochronie przyrody* z dnia 16 kwietnia 2004 r. (Dz. U. z 2020 r. poz. 55) i *Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych* z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz. U. z 2017 poz. 1161). Przedmiotowy obszar nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Regulacje zmiany planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Potrzeby osób niepełnosprawnych w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określa §2 pkt 4.

Przedmiotowa zmiana planu w pełni uwzględnia walory ekonomiczne nieruchomości i miejsca, w którym się znajduje. W trakcie procedury sporządzania projektu zmiany planu analizowano i wazono interes publiczny i prywatny. Projekt zmiany 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 zmiany planu miejscowego.

Udział społeczeństwa w pracach nad projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym również jawność i przejrzystość procedury planistycznej została zapewniona na każdym jej etapie, także 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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zbieraniu wniosków do zmiany planu w terminie od dnia 21 czerwca 2018 r. do dnia 13 lipca 2018 r.,
- zapewnienie możliwości dostępu do informacji publicznej dotyczącej projektu zmiany planu miejscowego od etapu opiniowania w formie papierowej, ustnej, pisemnej oraz elektronicznej,
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego tekstu projektu zmiany 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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego od dnia 20 maja 2020 r. do dnia 9 czerwca 2020 r., zbieraniu uwag do dnia 23 czerwca 2020 r. oraz dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami w dniu 26 maja 2020 r.,
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego wersji elektronicznych projektu zmiany planu oraz udzielanie w formie ustnej i pisemnej, w tym podczas trwającego wyłożenia, informacji o projekcie,
- zbieranie uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany planu miejscowego.

Do projektu zmiany planu wpłynęły 2 wnioski. Dotyczyły one odstąpienia od wprowadzenia nowego przeznaczenia terenu w zakresie dopuszczenia edukacji, a także zmian linii zabudowy oraz usytuowania usług i szpaleru drzew. Wniosek został rozpatrzony przez Prezydenta Wrocławia Zarządzeniem Nr 1807/19 z dnia 3 października 2019 r.

Do projektu zmiany planu nie złożono uwag.

Zmiana planu została pozytywnie uzgodniona przez instytucje i organy właściwe do opiniowania i uzgodnienia planu.

Zmiana planu jest zgodna 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).

Zmiana planu 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).

Zmiana planu została sporządzona 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.