

Uzasadnienie

do uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu ograniczonego ulicami: Powstańców Śląskich, Sztabową, Bernarda Pretficza i placem Powstańców Śląskich w części A we Wrocławiu.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr XIV/376/19 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 17 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu ograniczonego ulicami: Powstańców Śląskich, Sztabową, Bernarda Pretficza i placem Powstańców Śląskich w części A we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2019 r. poz. 355) 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 zmianą planu miejscowego znajduje się w jednostce urbanistycznej A11 Śródmieście Południowe, w obszarze mieszkaniowo-usługowym.

Celem przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu ograniczonego ulicami: Powstańców Śląskich, Sztabową, Bernarda Pretficza i placem Powstańców Śląskich w części A we Wrocławiu, przyjętego uchwałą Nr LI/1800/02 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 26 września 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2002 r. Nr 249, poz. 3485) było wprowadzenie nowych przeznaczeń w zakresie dopuszczenia edukacji oraz obiektów opieki nad dzieckiem wraz z określeniem zasad ich dopuszczenia. Wprowadzone zmiany umożliwią wzbogacenie i uzupełnienie zaplecza usługowego o bardzo ważne i potrzebne usługi związane z opieką nad dzieckiem, w obszarze rozwoju zabudowy mieszkaniowej. 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.

Obszar objęty zmianą planu, o powierzchni około 0,79 ha, położony jest w odległości ok. 2,5 km w kierunku południowym od centrum Wrocławia, w obrębie geodezyjnym Południe. Ogranicza go plac Powstańców Śląskich oraz ulice: Powstańców Śląskich, Sztabowa i Pretficza. Niemal całość niewielkiego obszaru stanowi działka będąca własnością Skarbu Państwa, osób fizycznych i innych osób prawnych. Oprócz niej w granicach obszaru znajduje się fragment działki stanowiący własność Gminy w zarządzie lub użytkowaniu. Przedmiotowy teren jest w całości zagospodarowany. Zabudowa o zróżnicowanej wysokości, ukończona w 2008 r., liczy maksymalnie sześć kondygnacji nadziemnych oraz posiada parking podziemny, do którego dostęp zapewniają dwa wjazdy – od strony ulicy Sztabowej oraz od strony ulicy Pretficza. Rozwinięty układ komunikacyjny, obejmujący m.in. liczne linie tramwajowe, autobusowe i drogę dla rowerów przebiegające wzdłuż ul. Powstańców Śląskich, zapewnia odpowiednią dostępność komunikacyjną obszaru dla różnych grup użytkowników – pieszych, rowerzystów, użytkowników transportu zbiorowego oraz indywidualnego.

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

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

W prognozie oddziaływania na środowisko, opracowanej na potrzeby sporządzanej zmiany planu wskazano, że realizacja ustaleń zawartych w zmianie planu nie spowoduje znacznych zmian w warunkach klimatu lokalnego, wpływu na świat przyrody i bioróżnorodność, gleby i powierzchnię ziemi, wody, powietrze atmosferyczne, krajobraz, zabytki i dobra materialne.

Na obszarze objętym zmianą planu 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 471) i *Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych* z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz. U. z 2017 poz. 1161, z 2020 r. poz. 471). Obszar zmiany planu nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów

leśnych na cele nieleśne. W granicach obszaru nie występują obszary chronione w ramach sieci Natura 2000. Zmiana planu została sporządzona zgodnie z przepisami ochrony środowiska i uwzględnia przepisy w zakresie ochrony przed hałasem. Teren objęty zmianą planu nie jest położony w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, znajduje się poza zasięgiem stref ochronnych ujęć wody pitnej dla Wrocławia i występowaniem głównych zbiorników wód podziemnych.

Zmiana planu nie wpływa na wymagania ochrony dóbr kultury współczesnej, natomiast uwzględniono w niej wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, sformułowane we wniosku Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. W związku z tym konieczne było wprowadzenie zmian w tekście i na rysunku obowiązującego planu, obejmujących wyznaczenie strefy ochrony konserwatorskiej, strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM (zgodnie z obowiązującym *Studium*) oraz strefy ochrony stanowiska archeologicznego.

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

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 zostały określone w §3 pkt 2 zmiany planu miejscowego.

Obszar objęty zmianą planu jest wyposażony w sieci infrastruktury technicznej: gazową niskiego ciśnienia, ciepłowniczą, wodociągową, kanalizacyjną ogólnospławną oraz elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia. Zapewniają one odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności, odprowadzenie ścieków sanitarnych i deszczowych, a także zasilanie w energię elektryczną i gaz. Ustalenia zmiany planu nie naruszają potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

Udział społeczeństwa w pracach nad projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym również jawność i przejrzystość procedury planistycznej, został zapewniony na każdym jej etapie, także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez:

- umieszczenie w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego Wrocławia, ogłoszenia i obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zbieraniu wniosków do zmiany planu w terminie od dnia 29 stycznia 2020 r. do dnia 21 lutego 2020 r.;
- zbieranie wniosków do projektu zmiany planu;
- zapewnienie możliwości dostępu do informacji publicznej o projekcie zmiany planu miejscowego od etapu opiniowania w formie papierowej, ustnej, pisemnej oraz elektronicznej;
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia wersji elektronicznej projektu zmiany planu z poszczególnych etapów opracowania od etapu opiniowania;
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia skanów otrzymanych opinii do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- umieszczenie ogłoszeń w prasie lokalnej oraz obwieszczeń na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego Wrocławia o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w terminie od dnia 19 sierpnia 2020 r. do dnia 9 września 2020 r. oraz o zbieraniu uwag do dnia 23 września 2020 r.;
- przeprowadzenie w dniu 2 września 2020 r. dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- zbieranie uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany planu.

Do projektu zmiany planu miejscowego, w trybie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wpłynęło dziewięć wniosków, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem Nr 2716/20 Prezydenta Wrocławia z dnia 12 marca 2020 r.

Do projektu zmiany planu nie wpłynęły uwagi.

Projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony pozytywnie przez instytucje i organy właściwe do opiniowania i uzgadniania 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, 471 i 1086), przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Zmiana planu nie zawiera danych prawnie chronionych.