

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Wilanowskiej we Wrocławiu

Projekt miejscowego planu został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr XIV/368/19 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 17 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Wilanowskiej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy RMW z 2019 poz.347).

Obszar objęty planem położony jest we wschodniej części Wrocławia w obrębie geodezyjnym Zakrzów. Opracowywany teren zajmuje powierzchnię około 3,6 ha i zlokalizowany jest w sąsiedztwie ulic Wilanowskiej, Kasztelańskiej i Staropolskiej oraz w pobliżu alei Jana III Sobieskiego.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia obszar planu położony jest w jednostce urbanistycznej B23 Zakrzów Wschodni, w obszarze przeznaczeń M – obszary mieszkaniowe.

W granicach obszaru objętego planem znajduje się Szkoła Podstawowa nr 44 im. Jana III Sobieskiego wraz z terenami sportowymi tj. kompleks boisk oraz bieżnia terenowa.

Na obszarze objętym planem obowiązuje uchwała Nr VIII/160/07 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 19 kwietnia 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu urbanistycznego Zakrzów – Wilanowska (Dz. Urz. Woj. Doln. z 28 maja 2007 r. nr 126 poz. 1663), zgodnie z ustaleniami powyższego planu obszar opracowania przeznaczony pod usługi edukacji.

Celem planu jest umożliwienie rozwoju funkcji sportowo-rekreacyjnej wśród zieleni, w tym basenu sportowego, w sąsiedztwie funkcjonującej Szkoły Podstawowej nr 44 im. Jana III Sobieskiego. Uzupełnienie oferty usługowej w tym obszarze, będzie miało kluczowe znaczenie dla zaspokojenia potrzeb związanych z edukacją, sportem i rekreacją szkoły oraz mieszkańców Zakrzowa i pobliskich osiedli. Obszar planu będzie również stwarzał możliwości rozwoju wymienionej placówki oświaty. Przyjęto rozwiązania uwzględniające wszelkie wymagania planowania przestrzennego, w tym ładu przestrzennego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ochrony zdrowia, walory architektoniczne, prawo własności, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury, a także wynikające z przeprowadzonych analiz aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Obszar objęty przystąpieniem został przeznaczony pod usługi edukacji, oraz usługi sportu i rekreacji. Maksymalna wysokość zabudowy na tym obszarze może wynosić 17 m dla budynków i 26 m dla budowli nieprzekrytych dachem.

Przewiduje się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem od strony ulicy Wilanowskiej i ulicy Kasztelańskiej. Przedmiotowy obszar charakteryzuje się dobrą dostępnością komunikacyjną dla pasażerów komunikacji zbiorowej. W ramach transportu publicznego ulica Królewska znajdująca się poza granicą opracowania, łącząca się z ulicą Wilanowską, obsługiwana jest przez linie autobusowe D, 141, 150, 241, 251.

Obszar objęty opracowaniem składa się z nieruchomości należących do gminy Wrocław będących w zarządzie Szkoły Podstawowej nr 44 im. Jana III Sobieskiego. W trakcie procedury sporządzania planu szczegółowo analizowano i wyważono interes publiczny i prywatny. Przedmiotowy projekt planu w pełni

uwzględnia walory ekonomiczne miejsca, w którym się znajduje, poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni. Nowe regulacje umożliwią rozwój inwestycyjny w pożądanym na tym terenie kierunku.

Plan nakłada obowiązek utworzenia powierzchni biologicznie czynnej oraz zieleni na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych oraz określa procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego. Na terenach przeznaczonych na usługi edukacji i usługi sportu i rekreacji powierzchnia ta musi stanowić co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej. Ponadto, wprowadzone zostały nowe szpalery drzew, które pozwolą na uzupełnienie usług zielenią. Dużą wagę przywiązano do zachowania istniejącego drzewostanu, który w zdecydowanej większości udało się wpisać w założenia przestrzenne. Tereny zieleni także pozytywnie wpłyną na kształtowanie warunków klimatu lokalnego, redukują zanieczyszczenia środowiska, regulują poziom wód gruntowych i opóźniają spływ wód opadowych.

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 poz. 55 z późn. zm.) i Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz. U. z 2017 poz 1161 z późn. zm.). Przedmiotowy obszar nie wymaga więc zgody na zmianę przeznaczenia gruntów.

Teren planu nie jest objęty obszarem zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia Q 10%, Q 1% i Q 0,2%.

Na obszarze objęty planem nie występują obiekty, obszary, budynki wymagające ochrony w zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków.

Obszar objęty opracowaniem planu jest wyposażony w infrastrukturę techniczną: gazową, wodociągową i kanalizacyjną oraz energetyczną. 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. Zapisy stosowane w planie pozwalają na realizację systemów infrastruktury technicznej, przy poszanowaniu zasad ochrony środowiska wynikających z przepisów odrębnych. 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, o którym wyżej mowa, nie było możliwe. Zaopatrzenie w ciepło dopuszcza się wyłącznie z sieci ciepłowniczej lub innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi. W planie wprowadzono także ustalenia dotyczące urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii.

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

W odniesieniu do klimatu akustycznego teren usługi edukacji IUO został zakwalifikowany do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem.

Ponadto zostały uwzględnione potrzeby osób niepełnosprawnych w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy przedstawiony jest w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby planu miejscowego.

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

- umieszczenie ogłoszeń w prasie lokalnej i na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz obwieszczeń na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego i Rady Osiedla, o przystąpieniu do sporządzenia mpzp i zbieraniu wniosków do planu,
- zapewnienie możliwości dostępu do informacji publicznej o projekcie planu w formie papierowej, ustnej, pisemnej lub elektronicznej w czasie trwania procedury planistycznej od etapu opiniowania.

W wyznaczonym terminie zbierania wniosków od dnia 17 grudnia 2019 r. do dnia 13 stycznia 2020 r. nie wpłynął żaden wniosek.

Od etapu opiniowania, zapewniono możliwość dostępu do informacji publicznej o projekcie planu w formie papierowej, ustnej, pisemnej lub elektronicznej.

Po zakończeniu etapów opiniowania i uzgodnienia projekt planu przygotowany został do wyłożenia do publicznego wglądu. Po ogłoszeniu w prasie lokalnej w dniu 20 sierpnia 2020 r. projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu wraz prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 28 sierpnia 2020 r. do 17 września 2020 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się 8 września 2020 r. Uwagi do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zbierano do 1 października 2020 r. W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu oraz w nieprzekraczalnym terminie zbierania uwag tj. do 1 października 2020 r. nie wpłynęła żadna uwaga.

Biorąc powyższe pod uwagę w przedmiotowym planie przyjęto rozwiązania uwzględniające wymagania planowania i zagospodarowania 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.

Plan 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).

Plan 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).

Plan 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 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086 i 1378), przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Projekt nie zawiera danych prawnie chronionych.