

Uzasadnienie

do uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego, Mostu Warszawskiego i al. Marcina Kromera we Wrocławiu.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr XIV/377/19 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 17 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego, Mostu Warszawskiego i al. Marcina Kromera we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2019 r. poz. 356) oraz zgodnie z polityką przestrzenną określoną w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia* przyjętym uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 r. (Biuletyn Urzędowy RMW z 2018 r. poz. 5). Zgodnie z obowiązującym *Studium*, obszar objęty zmianą planu miejscowego znajduje się w jednostce urbanistycznej A6 Śródmieście Nadodrzańskie, w obszarze mieszkaniowo-usługowym.

Celem przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego, Mostu Warszawskiego i al. Marcina Kromera we Wrocławiu, przyjętego uchwałą Nr XII/256/03 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 18 września 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2003 r. Nr 217, poz. 3119) było wprowadzenie nowych przeznaczeń w zakresie dopuszczenia edukacji, obiektów opieki nad dzieckiem, opieki zdrowotnej, obiektów pomocy społecznej wraz z określeniem zasad ich dopuszczenia oraz zmianą warunków sytuowania usług. Wprowadzone zmiany umożliwią wzbogacenie i uzupełnienie zaplecza usługowego o bardzo ważne i potrzebne usługi związane z opieką nad dzieckiem oraz opieką zdrowotną, 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 1,56 ha, położony jest w odległości ok. 2,5 km w kierunku północno-wschodnim od centrum Wrocławia, w obrębie geodezyjnym Plac Grunwaldzki. Ograniczają go Kanał Miejski oraz ulice Artura Młodnickiego i Stefana Jaracza. Działki w granicach obszaru stanowią własność osób fizycznych, współwłasność osób fizycznych i innych osób prawnych, własność Gminy Wrocław z wieczystym użytkowaniem oraz w niewielkim fragmencie własność Skarbu Państwa w zarządzie lub użytkowaniu. Teren ten jest w całości zagospodarowany. Znajdująca się na nim zabudowa wielorodzinna została zrealizowana w latach 1998 – 2003 i liczy od czterech do sześciu kondygnacji nadziemnych oraz jedną kondygnację podziemną. Większość miejsc postojowych znajduje się w parkingach podziemnych.

Obszar objęty zmianą planu cechuje się dobrą dostępnością komunikacyjną. Linie tramwajowe (z najbliższym przystankiem oddalonym o ok. 100 m od obszaru) przebiegają wzdłuż ulicy Jedności Narodowej, a autobusowe (z najbliższym przystankiem oddalonym o ok. 170 m), podobnie jak drogi rowerowe - wzdłuż ulic Jedności Narodowej i kard. Stefana Wyszyńskiego. Sam obszar znajduje się w strefie uspokojonego ruchu, z ograniczeniem prędkości do 30 km/h, co pozytywnie wpływa na komfort i bezpieczeństwo przemieszczania się pieszych i rowerzystów oraz jest korzystne z punktu widzenia nowych przeznaczeń dopuszczonych w zmianie planu.

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 wprowadzane zmiany mają charakter porządkowy, a umożliwienie realizacji usług związanych z edukacją, opieką zdrowotną, opieką nad dzieckiem i opieką społeczną nie będzie wywierało zmian w przestrzeni, gdyż usługi te będą realizowane w lokalach w istniejącej zabudowie na terenie zmiany planu. W związku z tym nie stwierdzono możliwości występowania oddziaływania na poszczególne elementy środowiska, w tym: różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimat i zasoby naturalne.

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, 471 i 1378) i *Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych* z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161 oraz 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 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 wnioskach Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. W związku z tym konieczne było wprowadzenie zmiany w tekście i na rysunku obowiązującego planu, polegającej na wyznaczeniu strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW. Ponadto, zgodnie z obowiązującym *Studium*, wyznaczona została strefa 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 wyłączeń 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 zmiany planu miejscowego.

Obszar objęty zmianą planu jest wyposażony w sieci infrastruktury technicznej: gazową niskiego ciśnienia, 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 została zapewniona 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 i uzgodnień 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 25 stycznia 2021 r. do dnia 15 lutego 2021 r. oraz o zbieraniu uwag do dnia 1 marca 2021 r.,
- przeprowadzenie w dniu 2 lutego 2021 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, w wyznaczonych w ogłoszeniach terminach nie wpłynęły żadne wnioski ani 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 sporządzana jest 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 oraz z 2021 r. poz. 11), przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Zmiana planu nie zawiera danych prawnie chronionych.