

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu urbanistycznego Krzyki – Południe w obrębie Partynice we Wrocławiu

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została sporządzona w oparciu o uchwałę Nr XIV/373/19 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 17 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu urbanistycznego Krzyki – Południe w obrębie Partynice we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2019 r. poz. 352). 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) przedmiotowy obszar zmiany planu miejscowego położony jest w jednostce urbanistycznej D10 – Krzyki Zachód, w ramach obszaru przeznaczeń M – obszary mieszkaniowe.

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.

Celem zmiany obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu urbanistycznego Krzyki – Południe w obrębie Partynice we Wrocławiu, zatwierdzonego uchwałą Nr VIII/160/03 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 24 kwietnia 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2003 r. Nr 117, poz. 2121 oraz z 2020 r. poz. 4597) jest wprowadzenie nowych przeznaczeń terenu w zakresie dopuszczenia edukacji oraz obiektów opieki nad dzieckiem wraz z określeniem zasad ich dopuszczenia. Wprowadzone zmiany umożliwią zwiększenie dostępności placówek przedszkolnych i uzupełnienie oferty edukacyjnej na osiedlu.

Obszar objęty zmianą planu, zajmujący powierzchnię 0,56 ha, położony jest w południowo – zachodniej części Wrocławia, w pobliżu ulicy Przyjaźni, Krzyckiej oraz Parku Klecińskiego, w obrębie geodezyjnym Partynice. Obejmuje tereny będące własnością osób fizycznych, współwłasnością osób fizycznych i innych osób prawnych oraz Gminy Miejskiej.

W części północnej obszaru objętego opracowaniem znajduje się budynek zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z usługami mieszczącymi się w parterze budynku. Na pozostałej części obszaru znajduje się teren hurtowni materiałów budowlanych, a w północnej części zieleni wysoka. Obszar zmiany planu graniczy z ulicami Przyjaźni i Skrajną od południa i zachodu. W otoczeniu znajdują się tereny przemysłowe, mieszkaniowe oraz tereny komunikacji. Na dawnych terenach przemysłowych obecnie trwa budowa osiedla mieszkaniowego.

Obszar objęty zmianą jest dobrze skomunikowany z resztą miasta. Ulica Przyjaźni stanowi główną oś komunikacyjną, wyposażoną w jednopasmową jezdnię, wydzielone torowisko i ścieżkę rowerową. Przystanki autobusowe i tramwajowe znajdują się przy zachodniej granicy obszaru. Przedmiotowy obszar posiada korzystną dostępność komunikacyjną dla wszystkich użytkowników: pieszych, rowerzystów, pasażerów komunikacji zbiorowej i indywidualnej.

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

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

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 wód deszczowych, a także zasilanie w energię elektryczną i gaz. Ustalenia 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.

Zmiana planu nakłada obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej oraz nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację, która w wyznaczonej strefie zieleni musi stanowić co najmniej 80% powierzchni działki budowlanej.

W prognozie oddziaływania na środowisko, opracowanej na potrzeby sporządzanego projektu zmiany planu oceniono, że przyjęte w projekcie zmiany rozwiązania nie będą miały wpływu na środowisko w porównaniu z planem obowiązującym. Efektywne i pełne wdrożenie ustaleń projektowanego dokumentu powinno stanowić wystarczające zabezpieczenie przed potencjalnymi negatywnymi przyszłymi zmianami w środowisku przyrodniczym.

Teren objęty zmianą planu położony jest poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią. Znajduje się poza zasięgiem stref ochronnych ujęć wody pitnej dla Wrocławia i występowaniem głównych zbiorników wód podziemnych.

Zmiana planu uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków przez ustalenie na całym obszarze objętym opracowaniem strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW oraz strefy ochrony stanowisk archeologicznych, znajdujących się za północną granicą obszaru objętego zmianą planu.

Regulacje zmiany 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 ustalono w § 3 pkt 3 lit. b uchwały dla przeznaczeń terenu: obiekty opieki nad dzieckiem, edukacja dodano obowiązek stosowania rozwiązań technicznych w budynkach, które zapewnią w nich właściwe warunki akustyczne Potrzeby osób niepełnosprawnych w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zostały określone w § 3 pkt 4 lit. b uchwały.

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. 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.

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 22 stycznia 2020 r. do dnia 13 lutego 2020 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 projektu zmiany planu miejscowego wysłanego do opiniowania,

- udostępnienie na stronie BIP Urzędu Miejskiego skanów otrzymanych opinii i uzgodnień do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- umieszczenie w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia oraz na tablicach ogłoszeń budynku Urzędu Miejskiego Wrocławia, obwieszczeń o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany planu miejscowego od dnia 15 października do 6 listopada 2020 r., zbieraniu uwag do 20 listopada 2020 r. i zorganizowaniu dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami w dniu 20 października 2020 r.,
- umieszczenie w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia oraz na tablicach ogłoszeń budynku Urzędu Miejskiego Wrocławia, obwieszczeń o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany planu miejscowego od dnia 25 stycznia 2021 r. do 15 lutego 2021 r., zbieraniu uwag do 1 marca 2021 r. i zorganizowaniu dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami w dniu 26 stycznia 2021 r.

W wyznaczonym terminie do projektu zmiany planu nie wniesiono wniosków.

Do projektu zmiany planu, w trakcie pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu, w wyznaczonym terminie wniesiono 1 uwagę, która została rozpatrzona pozytywnie Zarządzeniem nr 4247/20 Prezydenta Wrocławia z dnia 10 grudnia 2020 r.

Do projektu zmiany planu, w wyznaczonym terminie, nie wniesiono uwag w trakcie drugiego wyłożenia do publicznego wglądu.

Projekt zmiany planu został zaopiniowany pozytywnie przez instytucje i organy właściwe do opiniowania planu, w tym przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu.

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 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).

Zmiany 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, 782, 1086 i 1378 oraz z 2021 r. poz. 11), przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Projekt nie zawiera danych prawnie chronionych.