

Uzasadnienie

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr XXXII/827/20 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 17 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Sowiej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2020 r. poz. 368).

Obszar objęty planem, zajmujący powierzchnię 0,56 ha, położony jest w południowej części Wrocławia, w obrębie geodezyjnym Krzyki, jest ograniczony ulicami: Skarbowców, Sowia i Pogodną, obejmuje niezabudowane działki oraz tereny przyległych ulic. Działki stanowią przede wszystkim własność osób prawnych.

Zgodnie z obowiązującym 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, obszar planu znajduje się w jednostce urbanistycznej D10 – Krzyki Zachód w ramach przeznaczenia M – obszary mieszkaniowe o indywidualnym stylu zamieszkiwania.

Na terenie objętym planem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ulicy Pogodnej w obrębie Krzyki we Wrocławiu, przyjęty uchwałą nr XLVII/3030/06 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 16 lutego 2006 roku (Dz. Urzędowy Woj. Dolnośląskiego z 2006 r. Nr 75 poz. 1193 ze zm.).

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

Celem planu jest korekta zasad zagospodarowania oraz wprowadzenie zapisów pozwalających zabezpieczyć odpowiedni układ komunikacyjny w otoczeniu przystanku komunikacji zbiorowej.

Plan podtrzymuje ustalone w obowiązującym planie przeznaczenia terenu oraz dopuszcza nowe przeznaczenia związane przede wszystkim z opieką nad dziećmi. Powierzchnia zabudowy oraz intensywność zabudowy zostały określone w sposób zapewniający dostateczną ilość zieleni na działce. Plan nakłada obowiązek urządzenia zieleni na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych, a powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie może być mniejsza niż 40%.

Plan uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe.

Przewiduje się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem od strony ulic: Skarbowców, Sowiej i Pogodnej. Przedmiotowy obszar charakteryzuje się dobrą dostępnością komunikacyjną, zarówno dla użytkowników komunikacji indywidualnej, jak i zbiorowej. Dojścia do przystanków są prawidłowo wykształcone. Ulice Sowia i Skarbowców posiadają obustronne chodniki. W ramach transportu publicznego ulica Sowia obsługiwana jest przez dzienne linie autobusowe A, 125 i 133 oraz nocne linie autobusowe 248, 251. W granicach obszaru objętego planem nie występuje infrastruktura dedykowana rowerzystom.

W zakresie powiązań z zewnętrznym układem komunikacyjnym, obszar planu zlokalizowany jest w odległości około 5 km od Centrum Wrocławia.

Ustalenia planu w znacznym stopniu zaspakajają potrzeby ludności oraz potrzeby interesu publicznego, zgodnie z wnioskami zawartymi w analizie społecznej. Ponadto funkcje w zakresie pakietu usług, które mogą powstać na obszarze opracowania, będą służyć zaspokajaniu potrzeb mieszkańców osiedla.

Plan został sporządzony z poszanowaniem własności, w trakcie procesu projektowego wyważono interes publiczny i prywatny.

W prognozie oddziaływania na środowisko, opracowanej na potrzeby sporządzonego planu wskazano, że wnioski sformułowane w ekofizjografii pod kątem zagospodarowania przestrzennego terenu i minimalizacji uciążliwości zostały właściwie uwzględnione w planie. Stwierdzono również, że plan

został sporządzony zgodnie z przepisami ochrony środowiska. Wprowadzane funkcje i możliwe do zrealizowania przeznaczenia terenów są zgodne z istniejącymi uwarunkowaniami ekofizjograficznymi. Ocenia się, że przyjęte rozwiązania nie przyczynią się do pogorszenia jakości środowiska.

Plan obejmuje obszar niezabudowany i tereny przylegających ulic. Na terenie objętym planem występuje sieć wodociągowa, kanalizacja sanitarna i sieć kanalizacji deszczowej a także linie kablowe średniego i niskiego napięcia. Przez obszar planu przebiega gazociąg niskiego i średniego ciśnienia a także sieć ciepłownicza.

Obszar planu położony jest w osiedlu o wykształconej strukturze funkcjonalno – przestrzennej, dobrym wyposażeniu w sieci infrastruktury technicznej, zapewniając odpowiednią ilość i jakość wody, odprowadzenie ścieków sanitarnych i deszczowych, a także zasilanie w energię elektryczną i gaz.

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, dopuszczają zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej, a odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych dopuszczają wyłącznie siecią kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej, zapewniając jednocześnie ochronę wód i gruntu przed skażeniem. W planie wprowadzono także dodatkowy zapis o uwzględnieniu 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, a do sieci kanalizacji ogólnospławnej dopuszczono wyłącznie odprowadzenie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie nie jest możliwe.

Zapisy planu dopuszczają zaopatrzenie w ciepło wyłącznie z sieci ciepłowniczej lub innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Na obszarze planu nie występują obiekty lub obszary podlegające ochronie w myśl ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 1098 i 1718 oraz z 2022 r. poz. 84) i ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 i 2163). Przedmiotowy obszar nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

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 ustalono w §6 standardy dopuszczalnego poziomu hałasu. W zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, edukacji i obiektach opieki nad dzieckiem obowiązuje także stosowanie 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 określa §9 pkt 1 uchwały.

Rozwiązania zaproponowane w przedmiotowym planie w pełni uwzględniają walory ekonomiczne nieruchomości i miejsca, w którym się znajduje, poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy przedstawiony został 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 została zapewniona na każdym jej etapie, również 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zbieraniu wniosków do planu w terminie od dnia 18 stycznia 2021 r. do dnia 8 lutego 2021 r.,
- zapewnienie możliwości dostępu do informacji publicznej o planie miejscowym od etapu opiniowania w formie papierowej, ustnej, pisemnej oraz elektronicznej,
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego rysunku i tekstu projektu planu miejscowego wysłanego do opiniowania i uzgadniania,
- udostępnienie na stronie BIP Urzędu Miejskiego skanów otrzymanych opinii i uzgodnień do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

- umieszczenie w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego Wrocławia, obwieszczeń o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego w dniach od 1 grudnia do 21 grudnia 2021 r., zbieraniu uwag do 4 stycznia 2022 r. i zorganizowaniu dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 14 grudnia 2021 r.;
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego wersji elektronicznych projektu planu oraz udzielanie w formie ustnej i pisemnej, w tym podczas trwającego wyłożenia, informacji o projekcie planu miejscowego;
- zbieranie uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Sowiej we Wrocławiu wpłynęło 9 wniosków. Dotyczyły one w większości utrzymania przeznaczeń i szczegółowych ustaleń dla terenów objętych granicami projektu planu. Wnioski zostały rozpatrzone Zarządzeniem Nr 5147/21 Prezydenta Wrocławia z dnia 10 maja 2021 r.

Projekt planu został pozytywnie uzgodniony przez instytucje i organy właściwe do uzgodnienia planu.

Po ogłoszeniu w prasie lokalnej w dniu 23 listopada 2021 r. projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu wraz prognozą oddziaływania na środowisko. Do projektu planu w wyznaczonym terminie wpłynęły 4 uwagi złożone przez osoby fizyczne. Uwagi zostały rozpatrzone przez Prezydenta Wrocławia Zarządzeniem Nr 6880/22 z dnia 21 stycznia 2022 r.

- 1) Nie zostały uwzględnione uwagi wniesione do projektu planu przez dwie osoby fizyczne pismem w dniu 30 grudnia 2021 r. oraz dwie osoby fizyczne pismem w dniu 3 stycznia 2022 r. w sprawie:
 - a) pozostawienia terenu w rejonie skrzyżowania ulic Sowiej i Skarbowców, terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej niskiej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przyjętym uchwałą Nr XLVII/3030/06 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 16.02.2006 r.;
 - b) utrzymania ustaleń przyjętych w dotychczasowym mpzp, przyjmując wysokość zabudowy mierzoną od poziomu ulicy do najwyższego gzymsu lub okapu nie mniejszą niż 6 m i nie większą niż 8 m.
- 2) Nie została uwzględniona uwaga wniesiona do projektu planu przez dwie osoby fizyczne pismem w dniu 4 stycznia 2022 r. w sprawie:
 - a) wysokości zabudowy, tj. pozostawienia ustalenia: „wysokość zabudowy mierzona od poziomu ulicy do najwyższego gzymsu lub okapu nie mniejsza niż 6 m i nie większa niż 8 m, a mierzona od poziomu ulicy do najwyższego punktu dachu nie większa niż 10 m;
 - b) obowiązku przeznaczenia minimum 50% powierzchni działki budowlanej na zieleń.
- 3) Nie została uwzględniona uwaga wniesiona do projektu planu przez osobę fizyczną pismami w dniu 3 stycznia 2022 r. w sprawie:
 - a) dopuszczenia zabudowy wielorodzinnej z usługami o wysokości 3 kondygnacji i na fragmencie zabudowy – 5 kondygnacji w części zlokalizowanej przy skrzyżowaniu Skarbowców i Sowiej, wg załącznika graficznego, na zasadzie dominanty;
 - b) lokalizacji lokali usługowych od strony ul. Sowiej i Skarbowców wg załącznika graficznego oraz spójnej estetyki parteru usługowego dostępnego od strony ulicy Sowiej i Skarbowców;
 - c) lokalizacji miejskiego placu/skweru/powierzchni publicznej wg załącznika graficznego;
 - d) zakazu grodzenia części określonej jako przestrzeń publiczna wg załącznika graficznego;
 - e) zakazu reklam wielkopowierzchniowych;
 - f) miejsc postojowych tylko w części podziemnej, lokalizacji wjazdu do garażu od strony wschodniej wg załącznika graficznego;
 - g) wskaźnika miejsc postojowych maksymalnie 1 na mieszkanie;
 - h) wysokiej jakości materiałów wykończeniowych elewacji;
 - i) zastosowania zielonych dachów i wykorzystania szarej wody.

Nieuwzględnienie uwag wynika z niżej wymienionych powodów.

Dotyczy pkt 1 lit. a:

Na przedmiotowym obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ul. Pogodnej w obrębie Krzyki we Wrocławiu, przyjęty uchwałą Nr XLVII/3030/06 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 16 lutego 2006 roku. W procedowanym projekcie planu działki zlokalizowane wzdłuż ul. Sowiej utrzymują przeznaczenie zgodne z planem obowiązującym pod

zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Jednakże od czasu uchwalenia wyżej wymienionego planu opracowany został, stosowany w każdym sporządzanym obecnie planie, standard konstruowania zapisów wraz z katalogiem dopuszczalnych przeznaczeń. Wobec powyższego modyfikacji uległy nazwy niektórych kategorii przeznaczenia terenu, a także ich definicje. W celu uzyskania spójności sporządzanego projektu planu z uchwalonym w 2018 r. Studium w zakresie wskaźników i parametrów zabudowy oraz funkcji, potrzebna jest aktualizacja zapisów, a także dostosowanie ich do nowych wymogów prawnych zakresu planu miejscowego. Ustalenia dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w procedowanym projekcie planu nie będą tożsame z zapisami w obowiązującym planie miejscowym, dlatego uwaga w tym zakresie nie może być uwzględniona.

Dotyczy pkt 1 lit. b:

Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala dla terenu 1MN (Rozdział 2 §10 ust. 2 pkt 6) wysokość zabudowy mierzoną od poziomu ulicy do najwyższego gzymsu lub okapu nie mniejszą niż 6 m i nie większą niż 8 m, a mierzoną od poziomu ulicy do najwyższego punktu dachu nie większą niż 10 m, co oznacza, że plan daje możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o wysokości do 10 m.

W ustaleniach procedowanego planu ustalona została wysokość budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu nie większa niż 10 m, jest więc zgodna z wysokością mierzoną od poziomu ulicy do najwyższego punktu dachu ustaloną w planie obowiązującym. Natomiast dla uzyskania elastyczności rozwiązań projektowych zrezygnowano się z narzucania wysokości do gzymsu i okapu budynku.

Dotyczy pkt 2 lit. a:

Ustalenia w obowiązującym planie miejscowym dopuszczają dla terenu oznaczonego symbolem 1MN „wysokość zabudowy mierzoną od poziomu ulicy do najwyższego gzymsu lub okapu nie mniejszą niż 6 m i nie większą niż 8 m, a mierzoną od poziomu ulicy do najwyższego punktu dachu nie większą niż 10 m”. W ustaleniach procedowanego planu utrzymana została wysokość do najwyższego punktu pokrycia dachu, natomiast dla uzyskania elastyczności rozwiązań projektowych zrezygnuje się z narzucania wysokości do gzymsu i okapu.

Zapis projektu planu mówiący o mierzeniu wysokości budynku od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu został skonstruowany przy założeniu istniejącego poziomu działki jako punktu odniesienia.

Ostateczne parametry i sposób usytuowania i forma budynków będą zdefiniowane na etapie projektu budowlanego złożonego z wnioskiem o pozwolenie na budowę przedmiotowych budynków, która zostanie udostępniona wszystkim właścicielom sąsiednich działek.

Dotyczy pkt 2 lit. b:

Zgodnie z obowiązującym Studium dla obszaru wskaźnikowego B3 zalecana minimalna wartość wskaźnika powierzchni terenu biologicznie czynnego dla klasy przeznaczenia terenu mieszkalnictwo wynosi 40%.

Uwzględniając zawarte w Studium wytyczne dotyczące udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego, zdecydowano o zmniejszeniu minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej do 40% powierzchni działki budowlanej. Jednocześnie w zapisach planu wprowadzono precyzyjne regulacje dotyczące procentowego udziału nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną roślinność, retencję wód opadowych w powierzchni działki budowlanej.

Dotyczy pkt 3 lit. a, b, c, f oraz g:

Zgodnie ze Studium obszar objęty planem położony jest w jednostce urbanistycznej D10 Krzyki Zachód, w obszarze przeznaczeń M – obszary mieszkaniowe o indywidualnym stylu zamieszkiwania. W ramach wytycznych dla stylu indywidualnego zabudowę mieszkaniową dopuszcza się wyłącznie jako jednorodzinną. Ponadto w najbliższym sąsiedztwie przedmiotowego obszaru zlokalizowana jest zabudowa jednorodzinna.

Miejscowy plan nie może naruszać ustaleń Studium, dlatego też wniosek w zakresie dopuszczenia na tym obszarze zabudowy wielorodzinnej, a także te części wniosku, które dotyczą parametrów i wskaźników związanych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną nie mogą być uwzględnione.

Dotyczy pkt 3 lit. d oraz e:

Od 11 września 2015 roku obowiązuje Ustawa z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu, na mocy której uchylono art. 15 ust. 3 pkt

9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który umożliwił określanie zasad i warunków sytuowania tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia projektu planu nie mogą regulować ustaleń dotyczących ogrodzeń i ich parametrów oraz estetyki i wyglądu. Obecnie rada gminy może ustalić w formie osobnej uchwały, zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane.

Dotyczy pkt 3 lit. h:

Regulacje dotyczące wykorzystania wysokiej jakości materiałów wykończeniowych elewacji, ze względu na brak kryteriów oceniających, mają charakter uznaniowy i trudny do wyegzekwowania.

Dotyczy pkt 3 lit. i:

Projekt planu zakłada zabudowę o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej z dopuszczeniem usług w lokach użytkowych. Dużą trudnością jest zorganizowanie zielonego dachu i jednocześnie usytuowanie niezbędnych urządzeń technicznych. Konsekwencją wyboru takiej formy jest zwiększenie kosztów budowy i znaczny wzrost obciążenia budynku, dlatego decyzję o zielonym dachu pozostawia się analizie i decyzji inwestora. Plan daje taką możliwość. Odnosnie wykorzystania szarej wody projekt planu miejscowego nie reguluje szczegółowych rozwiązań instalacji technicznych w obiektach, o których decyduje się dopiero na etapie opracowania projektu budowlanego.

Biorąc powyższe pod uwagę w przedmiotowym planie przyjęto rozwiązania uwzględniające wszelkie wymagania planowania przestrzennego, w tym ładu przestrzennego, ochrony zdrowia, walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, także wnioski wynikające z analiz: ekonomicznej, środowiskowej i społecznej.

Plan jest zgodny 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).

Plan 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).

Plan został sporządzony 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 2021 r. poz. 741, 784, 922, 1873 i 1986), przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Plan nie zawiera danych prawnie chronionych.