

Uzasadnienie

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr XXXI/799/20 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 20 listopada 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Pakosławskiej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2020 r. poz. 339) oraz zgodnie z polityką przestrzenną miasta, 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 Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 5).

Zgodnie z obowiązującym *Studium...*, przedmiotowy obszar usytuowany jest w granicach jednostki urbanistycznej *B6 Kamieńskiego*, w ramach obszaru przeznaczeń M – obszary mieszkaniowe.

Na obszarze objętym planem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie Obwodnicy Śródmiejskiej na odcinku od ul. Żmigrodzkiej do ul. Kamieńskiego we Wrocławiu, przyjęty uchwałą Nr XXXVII/2427/05 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 21 kwietnia 2005 r.

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

Obszar objęty planem, o powierzchni ok. 1,1 ha, położony jest w północnej części Wrocławia, w obrębie geodezyjnym Poświętne, w rejonie ulic Pakosławskiej i Rudawskiej. Obszar opracowania usytuowany jest na osiedlu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w jego granicach znajdują się wolnostojące domy jednorodzinne i niezagospodarowane nieruchomości, które stanowią własność osób fizycznych oraz w niewielkim stopniu własność Gminy Wrocław.

Przedmiotowy obszar położony jest pomiędzy ul. Żmigrodzką a ul. H. M. Kamieńskiego, które zapewniają połączenie osiedla Polanowice-Poświętne-Ligota w kierunku centrum miasta. Usytuowanie obszaru w stosunku do wymienionych ulic powoduje, że zapewniona jest dostępność komunikacyjna dla wszystkich użytkowników ruchu. W ulicach tych funkcjonuje komunikacja miejska: w ul. Żmigrodzkiej kursują autobusy linii 129 i 908 oraz tramwaje linii 1, 7 i 15, natomiast w ul. H. M. Kamieńskiego kursują autobusy linii K, 130 i 144. Obszar opracowania od strony północnej graniczy z ul. Pakosławską, stanowiącą ulicę osiedlową, docelowo łączącą się z ul. Milicką. Ul. Pakosławska została przebudowana w 2020 r. zyskując zieleńce i ciągi pieszce. Ruch rowerowy dopuszczony jest w niej na zasadach ogólnych. W jej zakresie zastosowano także nowatorskie rozwiązanie z pozostawieniem drzewa w pasie drogowym jako elementu uspokojenia ruchu. Od strony wschodniej, obszar opracowania przylega do ul. Rudawskiej, będącej również ulicą osiedlową z dopuszczonym na zasadach ogólnych ruchem rowerowym.

Celem planu jest zmiana ustaleń obowiązującego planu w zakresie usystematyzowania dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z wnioskami właścicieli nieruchomości, które zostały pozytywnie rozpatrzone przez Prezydenta Wrocławia. Wykonane analizy dotyczące uwarunkowań stanu prawnego, sąsiedztwa oraz zgodności ze *Studium...* wykazały, że zasadnym jest dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w granicach obszaru objętego planem na zasadach, które obowiązują w jego sąsiedztwie, tzn. zniesienia obowiązku

usytuowania usług na rzecz możliwości ich wprowadzenia i tym samym dopuszczenia przeznaczenia działek w całości na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

W planie wyznaczone zostały dwa tereny: 1MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz 1U-MN – teren usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zapisy planu określają m. in. zasady w zakresie przeznaczenia terenu, możliwości sytuowania i kształtowania zabudowy, a także obsługę komunikacyjną. Po przeanalizowaniu wariantowych rozwiązań w zakresie kompozycji urbanistycznej, nawiązano do istniejącego układu w sąsiedztwie obszaru opracowania, wyznaczając obowiązującą linię zabudowy wzdłuż ul. Pakosławskiej i kontynuując w ten sposób rytm zabudowy. Ustalono parametry nawiązujące zarówno do obiektów sąsiadujących, jak i dopuszczonych w obowiązującym planie miejscowym, w celu doprowadzenia do powstania harmonijnego osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej. W lokalach użytkowych budynków mieszkalnych dopuszczono możliwość wprowadzenia nieuciążliwych usług, a na terenie 1U-MN istnieje możliwość wykreowania obiektu bądź obiektów usługowych zaspokajających lokalne potrzeby mieszkańców. Układ komunikacyjny obszaru opiera się o ulice istniejące, w granicach obszaru opracowania nie znajdują się tereny komunikacyjne. Biorąc powyższe pod uwagę, plan uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe.

Plan miejscowy został sporządzony zgodnie z przepisami ochrony środowiska, a wprowadzane funkcje i możliwe do zrealizowania przeznaczenia terenów są zgodne z istniejącymi uwarunkowaniami ekofizjograficznymi. Na obszarze opracowania nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie w myśl ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. W granicach opracowania planu nie występują obszary chronione w ramach sieci Natura 2000. Przedmiotowy obszar nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Plan nakłada obowiązek utworzenia zieleni lub powierzchni biologicznie czynnej na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych. Dla każdego terenu określono powierzchnię biologicznie czynną oraz nawierzchnię ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną roślinność, retencję wód opadowych lub wodę powierzchniową, a także ustalono wskaźnik zieleni wysokiej na co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej.

Obszar objęty planem położony jest poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią (zgodnie z dokumentem „Mapy zagrożenia powodziowego”). Obszar opracowania znajduje się również poza zasięgiem stref ochronnych ujęć wody pitnej dla Wrocławia i występowaniem głównych zbiorników wód podziemnych.

Na obszarze objętym planem nie występują obiekty oraz obszary wymagające ochrony w zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

Regulacje planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. W § 6 pkt 2 wyszczególniono teren 1MN ze względu na dopuszczalny poziom hałasu jako obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz teren 1U-MN jako obszar mieszkaniowo-usługowy. Jednocześnie dla terenów, w których dopuszczono zabudowę mieszkaniową jednorodziną, obiekty opieki nad dzieckiem, edukację wyznaczono obowiązek stosowania rozwiązań technicznych, które zapewnią w nich właściwe warunki akustyczne. Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określa § 9 pkt 1.

Rozwiązania zaproponowane w przedmiotowym planie w pełni uwzględniają walory ekonomiczne nieruchomości i miejsca, w którym się znajduje, poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni. W trakcie procedury sporządzania planu szczegółowo analizowano i wazono interes publiczny i prywatny, zadbane o poszanowanie prawa własności, w tym w szczególności własności prywatnej. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy przedstawiony jest w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby planu miejscowego.

Obszar objęty planem wyposażony jest w infrastrukturę techniczną, w obszarze opracowania występują: sieć kanalizacji deszczowej, sieć kanalizacji sanitarnej, sieć wodociągowa i gazowa niskiego ciśnienia, kablone linie energetyczne średniego i niskiego napięcia, stacja elektroenergetyczna SN, z których możliwa jest dostawa mediów.

Ustalenia planu uwzględniają potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci telekomunikacyjnych i szerokopasmowych poprzez dopuszczenie na całym obszarze objętym opracowaniem lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym. W treści § 10 ustalone zostały zasady dotyczące systemów infrastruktury technicznej. Dopuszczono zaopatrzenie w ciepło z niskoemisyjnych systemów grzewczych oraz zaopatrzenie w energię m. in. z odnawialnych źródeł energii. Szczegółowo opisano sposób postępowania z wodami opadowymi i roztopowymi, aby zagospodarować je w miarę możliwości w miejscu opadu. Jednocześnie plan uwzględnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Udział społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym również jawność i przejrzystość procedury planistycznej została zapewniona na każdym jej dotychczasowym 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 25 marca 2021 r. do dnia 19 kwietnia 2021 r.,
- zbieranie wniosków do projektu planu,
- umieszczenie elektronicznej wersji zarządzenia Prezydenta Wrocławia o sposobie rozpatrzenia wniosków do projektu planu na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia,
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia wersji elektronicznej projektu planu od etapu opiniowania oraz udzielanie informacji o projekcie planu miejscowego w formie ustnej, pisemnej, papierowej oraz elektronicznej w czasie trwania procedury planistycznej,
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia 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, obwieszczenia o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego od dnia 15 lutego do 8 marca 2022 r., oraz zbieraniu uwag do dnia 22 marca 2022 r. i zorganizowaniu dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 1 marca 2022 r.

Do projektu planu zostały złożone 2 wnioski, o których mowa w art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wnioski zostały rozpatrzone Zarządzeniem Nr 5549/21 Prezydenta Wrocławia z dnia 29 czerwca 2021 r.

Plan został zaopiniowany pozytywnie przez instytucje i organy właściwe do opiniowania planu. W planie nie uwzględniono uwagi zawartej w opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej dotyczącej ograniczenia wysokości zabudowy do 12 m na całym obszarze objętym planem. Obowiązujący plan na terenie 2U dopuszcza wysokość zabudowy do 16 m, dlatego też w planie na terenie 1U-MN dla przeznaczeń usługowych pozostawiono wysokość zabudowy do 16 m, aby nie obniżyć wartości nieruchomości, natomiast dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, stanowiącej nowe przeznaczeniem na tym terenie, wysokość zabudowy ograniczono do 12 m.

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

Do projektu planu miejscowego, w trybie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wyznaczonym w ogłoszeniu terminie nie wpłynęły uwagi.

Biorąc powyższe pod uwagę w przedmiotowym planie przyjęto rozwiązania uwzględniające wszelkie wymagania planowania przestrzennego, między innymi:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury,
 - walory architektoniczne i krajobrazowe,
 - wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych,
 - wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
 - wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami,
 - walory ekonomiczne przestrzeni,
 - prawo własności,
 - potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,
 - potrzeby interesu publicznego,
 - potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych,
 - zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej,
 - zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych,
 - potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności,
- a także wnioski wynikające z analiz: ekonomicznej, środowiskowej, społecznej, komunikacyjnej i uwarunkowań infrastrukturalnych.

Plan nie narusza ustaleń *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia* przyjętego uchwałą Nr L/1177/18 z dnia 11 stycznia 2018 r. (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 2022 r. poz. 503) przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Plan nie zawiera danych prawnie chronionych.