

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Stanów Zjednoczonych i Greckiej we Wrocławiu

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest sporządzany w oparciu o uchwałę Nr XXVI/724/20 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 17 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Stanów Zjednoczonych i Greckiej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2020 r. poz. 255).

Obszar planu o powierzchni 2,58 ha, położony jest w zachodniej części Wrocławia, w obrębie geodezyjnym Muchobór Mały. Od północy obszar graniczy z osiedlem mieszkaniowym wielorodzinnym o blokowym charakterze zabudowy, od wschodu z osiedlem mieszkaniowym jednorodzinnym, natomiast od południa i zachodu z terenami zieleni i Rodzinnymi Ogrodami Działkowymi. Na obszarze objętym projektem planu zlokalizowana jest Szkoła Podstawowa nr 28 im. Generała Leopolda Okulickiego oraz Publiczne Przedszkole Omnibus. Przeważająca część terenów należy do Gminy Miejskiej Wrocław w trwałym zarządzie innych jednostek.

Zgodnie z obowiązującymi ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia”, przyjętym uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 roku (Biuletyn Urzędowy RMW z 2018 r. poz. 5), określającym politykę przestrzenną miasta, zwanym dalej Studium, obszar objęty planem położony jest w jednostce urbanistycznej E2 Nowy Dwór, w ramach obszaru przeznaczeń M – obszary mieszkaniowe, o indywidualnym stylu zamieszkiwania i w niewielkiej części o stylu osiedli blokowych. W granicach planu, Studium przewiduje obszarową formę zieleni wypoczynkowej.

W północnej części obszaru obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Strzegomskiej, Szwedzkiej i Hiszpańskiej we Wrocławiu, przyjęty uchwałą nr LXI/1564/14 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 10 lipca 2014 r. – Dz. Urz. Woj. Doln. z 2014 r. poz. 3321.

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

Celem planu jest wprowadzenie na obszarze objętym planem, w szczególności na terenie przewidzianym pod nową lokalizację przedszkola, przeznaczeń związanych z edukacją i opieką nad dziećmi, wraz z określeniem zasad ich dopuszczenia, kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

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

Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem przewiduje się od ulic: Stanów Zjednoczonych, Greckiej, Hiszpańskiej oraz z drogi wewnętrznej zlokalizowanej poza obszarem objętym planem.

Przedmiotowy obszar charakteryzuje się niezadawalającą dostępnością komunikacyjną dla pasażerów komunikacji zbiorowej. Obszar ma zapewnione powiązania piesze z resztą osiedla głównie w ciągach ulic, a także przez tereny zieleni.

Ustalenia projektu planu w znacznym stopniu zaspokajają potrzeby ludności oraz potrzeby interesu publicznego zgodnie z wnioskami zawartymi w analizie społecznej.

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

Obszar objęty planem został objęty granicą strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM, a także częściowo granicą strefy ochrony konserwatorskiej. Na rysunku planu

wskazano granicę stanowiska archeologicznego oraz granice stref ochrony stanowisk. Ponadto na rysunku planu wskazano granicę historycznego układu urbanistycznego osiedla Muchobór Mały, a także budynek ujęty w gminnej ewidencji zabytków.

Plan nakłada obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej oraz nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację, ustalonych w procentach indywidualnie dla każdego terenu wyznaczonego w planie, w tym dla wyznaczonych stref zieleni oraz zakłada wprowadzenie zieleni na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych. Zwrócono również uwagę na zachowanie istniejącej zieleni, wyznaczając drzewa oraz szpalery drzew do zachowania.

W prognozie oddziaływania na środowisko, opracowanej na potrzeby sporządzanego projektu planu, wskazano, że wnioski sformułowane w ekofizjografii pod kątem zagospodarowania przestrzennego terenu i minimalizacji uciążliwości zostały właściwie uwzględnione w projekcie planu. Oddziaływanie planowanych inwestycji na środowisko uzależnione będzie od stopnia realizacji postanowień planu oraz charakteru wybranych przeznaczeń na poszczególnych terenach.

Obszar objęty planem jest wyposażony w sieci infrastruktury technicznej, zapewniające odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności, odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych, 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. W planie wprowadzono także dodatkowy zapis o uwzględnieniu rozwiązań polegających na zagospodarowaniu wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu, a także retencjonowanie tych wód na działce budowlanej wraz ze spowalnianiem ich odpływu do odbiornika.

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.

W granicach obszaru opracowania planu nie występują obiekty i tereny objęte ochroną zgodnie z Ustawą o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 1098 i 1718 oraz z 2022 r. poz. 84) oraz Ustawą 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. W granicach opracowania planu nie występują obszary chronione w ramach sieci Natura 2000. Obszar znajduje poza zasięgiem korytarzy ekologicznych zlokalizowanych na obszarze miasta. Teren objęty planem położony jest poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią.

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. Natomiast potrzeby osób z niepełnosprawnością w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określono w §11 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 projektu 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 1 grudnia 2020 r. do dnia 22 grudnia 2020 r.;
- zapewnienie możliwości dostępu do informacji publicznej o projekcie planu miejscowego 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;
- 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 11 lutego 2022 r. do 4 marca 2022 r., zbieraniu uwag do 18 marca 2022 r. i zorganizowaniu dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 16 lutego 2022 r.;
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego wersji elektronicznych projektu planu oraz udzielenie 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 planu, w wyznaczonym terminie, wpłynął 1 wniosek. Dotyczył rozbudowy i szczegółowego wyposażenia lokalowego Szkoły Podstawowej nr 28 im. Generała Leopolda Okulickiego. Wniosek został rozpatrzony przez Prezydenta Wrocławia Zarządzeniem Nr 4732/21 z dnia 1 marca 2021 r.

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

Do projektu planu, w wyznaczonym terminie, wniesiono 1 uwagę złożoną przez 1 osobę fizyczną. Uwaga została rozpatrzona przez Prezydenta Wrocławia Zarządzeniem nr 7436/22 z dnia 30 marca 2022 r.

Nie uwzględniono uwagi wniesionej przez 1 osobę fizyczną pismem w dniu 23 lutego 2022 r. w zakresie uwzględnienia dużego parkingu z możliwością wjazdu z ul. Greckiej i Hiszpańskiej.

Nieuwzględnienie uwagi wynika z braku zdefiniowania w treści uwagi wielkości i lokalizacji wnioskowanego parkingu. Jednocześnie plan przewiduje odpowiednie wskaźniki określające minimalną liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych oraz rowerów, towarzyszące poszczególnym kategoriom przeznaczenia terenu, w tym dla edukacji oraz usług upowszechniania kultury. Zarówno na terenie 1UO, jak i 1ZP w wydzieleniu wewnętrznym A, dopuszczono obiekty do parkowania.

Biorąc powyższe pod uwagę w przedmiotowym planie przyjęto rozwiązania uwzględniające wszelkie wymagania planowania przestrzennego, w tym ładu przestrzennego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, 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).

Planu jest sporządzany 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.

Projekt nie zawiera danych prawnie chronionych.