

Wrocław, 30. 06. 2022 r.

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Kosmonautów i Grabowej we Wrocławiu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr XIII/329/19 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 5 września 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Kosmonautów i Grabowej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2019 r. poz. 306) 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 roku (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 5).

Obszar objęty projektem planu o powierzchni ok. 11 ha, położony jest w rejonie ulic Kosmonautów, Grabowej, Białodrzewnej i Bukowej, w obrębie geodezyjnym Żerniki.

Zgodnie ze *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia*, obszar objęty przystąpieniem położony jest w jednostce urbanistycznej E10 Nowe Żerniki w obszarze przeznaczeniowym mieszkaniowym M o stylu zamieszkiwania indywidualnym, gdzie zabudowę mieszkaniową dopuszcza się wyłącznie jako jednorodzinna. Styl indywidualny to sposób zamieszkiwania w różnych rodzajach domów jednorodzinnych, które tworzą niewielkie, harmonijne skomponowane osiedla, dające mieszkańcom poczucie spokoju i intymności. W pracach projektowych ważne będzie zachowanie odpowiedniej proporcji i relacji między nowo powstającą zabudową, a osiedlem istniejącej zabudowy jednorodzinnej oraz terenami zieleni, z uwzględnieniem strefy buforowej dla zabudowy mieszkaniowej od ulicy Kosmonautów.

Celem planu jest wykreowanie obudowy przestrzennej ulicy Kosmonautów, a także wkomponowanie w nową strukturę istniejącej zabudowy jednorodzinnej w rejonie ulic Białodrzewnej i Bukowej, objętej w *Studium III* strefą ochrony konserwatorskiej. Właściciele działek zlokalizowanych w tym rejonie wystąpili do Wydziału Architektury i Budownictwa z wnioskami w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu niezgodnymi z polityką przestrzenną miasta. Z uwagi na powyższe, podjęto decyzję o przystąpieniu do sporządzenia planu, widząc potrzebę określenia zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Plan umożliwi wypracowanie spójnych, uporządkowanych reguł urbanistycznych umożliwiających realizację nowych inwestycji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej, przy uwzględnieniu istniejących uwarunkowań formalno-prawnych.

Głównym założeniem projektowym przyjętym w planie jest wyjście naprzeciw oczekiwaniom i potrzebom mieszkańców oraz właścicieli działek, tj. zapewnienie możliwości realizacji zabudowy jednorodzinnej, która będzie stanowiła harmonijne uzupełnienie istniejącego układu zabudowy, a jednocześnie będzie powstawała na zasadach zapewniających właściwe wskaźniki urbanistyczne, prawidłową obsługę komunikacyjną oraz dostępność do sieci infrastruktury technicznej. Celem planu jest dopełnienie struktury funkcjonalno-przestrzennej istniejącego tu osiedla mieszkaniowego jednorodzinnej o zdefiniowanym już układzie kompozycyjnym i komunikacyjnym. W sąsiedztwie dynamicznie rozwija się duży zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, który powstaje w oparciu o ustalenia obowiązującego planu miejscowego. Zapisy projektu przedmiotowego planu stworzą możliwość włączenia tego miejsca pod względem przestrzennym i funkcjonalnym w obszar osiedla. Powstrzyma inwestycje, których lokalizacja i zagospodarowanie terenu realizowane

bez odniesienia do większego obszaru mogą doprowadzić do chaosu przestrzennego, a także do zbyt dużej intensywności zabudowy. Rezerwa terenów dla potrzeb realizacji inwestycji celu publicznego, w tym terenów: zieleni parkowej i zieleni, dróg publicznych oraz usług, a także przestrzeni publicznych, jest także jednym z ważniejszych celów, dla których podjęto przystąpienie do sporządzenia ww. planu. Planując przeznaczenie terenów brano pod uwagę przede wszystkim potrzeby mieszkańców najbliższej okolicy. Szczególnie zadbano o styki zabudowy istniejącej i planowanej, aby minimalizować potencjalne konflikty przestrzenne i społeczne. Zapisy projektu planu pozwolą na ustalenie adekwatnych do kontekstu otoczenia, gabarytów budynków oraz wskaźników urbanistycznych. Po przeanalizowaniu wariantowych rozwiązań stworzono układ przestrzenny stanowiący dopełnienie funkcjonalne i kompozycyjne istniejącego zespołu zabudowy, wyznaczono nowe tereny mieszkaniowe i usługowe oraz zaplanowano układ komunikacyjny.

Obszar opracowania projektu planu obejmuje teren będący własnością Gminy, Gminy w zarządzie i użytkowaniu, Gminy z wieczystym użytkowaniem, własnością Skarbu Państwa w zarządzie i użytkowaniu oraz tereny będące własnością osób fizycznych.

W trakcie procedury sporządzania planu szczegółowo analizowano i wazono interes publiczny i prywatny. Przedmiotowy projekt planu w pełni uwzględnia walory ekonomiczne miejsca, w którym się znajduje, poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni. Ze względu na duże zainteresowanie inwestycyjne prywatnych właścicieli działek, wydzielonych w trybie dawnych podziałów rolnych, konieczne było podjęcie planu i wskazanie kierunku kształtowania ładu przestrzennego oraz powstrzymanie swobodnego kształtowania zabudowy oraz związanych z tym konfliktów przestrzennych i społecznych. Regulacje planu umożliwią rozwój inwestycyjny na tym terenie w pożądanym kierunku.

Na obszarze objętym planem, na południowo-zachodnim fragmencie w rejonie skrzyżowania ul. Ernsta Maya z ul. Białodrzewną, obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie północnego odcinka Trasy Targowej we Wrocławiu (uchwała Nr XXXI/703/12 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 13 września 2012 r.), który traci moc na obszarze objętym projektem przedmiotowego planu. Projekt planu wyznacza w tym obszarze teren drogi lokalnej 1KDL i teren zieleni 2Z. Oba tereny stanowią inwestycje celu publicznego i są zlokalizowane na terenach gminnych. Projekt planu wprowadza zmianę na terenie 2Z, który w obowiązującym planie został wyznaczony jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN. Na przedmiotowej działce występuje istniejąca zielen wysoka, która w ramach projektowanego terenu Z będzie umożliwiała realizację małego skweru, miejsca spotkań mieszkańców w zieleni, usytuowanego wzdłuż układu komunikacyjnego,.

Projekt planu uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe. Projekt zakłada, że elementem organizującym przestrzeń w tym obszarze będzie nowa, niska zabudowa usługowa wzdłuż poszerzanej ulicy Kosmonautów, tereny zieleni, teren zieleni parkowej, plac publiczny oraz ciągi komunikacji kołowej i piesze zapewniające powiązania terenów o różnych funkcjach.

Biorąc pod uwagę aktualną strukturę kompozycyjną osiedla, projekt planu miejscowego reguluje zabudowę między innymi poprzez określenie adekwatnych, do szerszego kontekstu urbanistycznego gabarytów budynków, powierzchni zabudowy i udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Projekt planu honoruje istniejące budynki o funkcji mieszkaniowej, wpisane do gminnej ewidencji zabytków. Zabezpiecza tereny zieleni, istniejące ciągi piesze, drogi dojazdowe oraz wprowadza ich nowe przebiegi, uzupełniając tym samym komunikację pieszą i rowerową.

Wzdłuż ulicy Grabowej zaproponowano teren placu, który pełniłby rolę lokalnej przestrzeni publicznej. Na zdecydowanej większości zaproponowanych terenów wyznaczono strefy zieleni, w ramach których wprowadzono zapisy zabezpieczające utrzymanie gruntu rodzimego. Na wyznaczonych terenach pod zabudowę określono udział powierzchni terenu biologicznie czynnego oraz nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację i retencję wód opadowych. W miejscach uzasadnionych kompozycyjnie oraz funkcjonalnie wyznaczono szpalery drzew. Wskazano również drzewa do ochrony.

Zapisy projektu planu, uwzględniają obowiązującą politykę rozwoju przestrzennego miasta, określoną w *Studium*, wprowadzają ustalenia umożliwiające rozwój terenu objętego projektem planu, jednocześnie chroniąc go przed niepożądanymi zmianami funkcjonalno-przestrzennymi.

W prognozie oddziaływania na środowisko, opracowanej na potrzeby sporządzenia projektu planu wskazano, że w projekcie planu przyjęto korzystne rozwiązania z zakresu ochrony środowiska, m.in. ochrony wód, powietrza i klimatu akustycznego oraz terenów zieleni, m.in. obowiązek urządzenia zieleni na wszystkich powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych, określenie minimalnego udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego, minimalnego procentu zieleni wysokiej oraz minimalnego procentu nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację, retencję wód opadowych lub wody powierzchniowej, a także wyznaczenia stref zieleni na poszczególnych terenach, terenów zieleni Z, terenu zieleni parkowej ZP oraz szpalerów drzew i pojedynczych drzew do ochrony. Dodatkowo ustalono, iż na terenach 1U, 2U, 3U, 4U, na co najmniej 30% powierzchni dachów na każdym terenie, obowiązuje zieleń w formie zielonego dachu oraz zielone ściany na co najmniej 20% długości ścian budynków usytuowanych wzdłuż obowiązujących linii zabudowy od strony terenu 1KDG (ul. Kosmonautów). Również na terenie 5U i 1US wprowadzono wymóg realizacji zielonych ścian na co najmniej 20% długości ścian budynków usytuowanych od strony dróg: dla 5U od strony terenu 1KDL, dla terenu 1US od strony ul. Białodrzewnej, usytuowanej poza obszarem planu. Ponadto w projekcie planu zachowuje się istniejące rowy melioracyjne – teren 1WS.

Ustalenia planu pozwolą na integrację elementów struktury funkcjonalno-przestrzennej w obszarze przystąpienia oraz określą kierunki przekształceń przestrzennych, zgodnie z ustaleniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia”.

Na obszarze projektu planu nie występują obiekty i tereny objęte ochroną zgodnie z Ustawą o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. (Dz. U. z 2022 poz. 916) oraz Ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz. U. z 2021 poz. 1326 i 2163).

Przedmiotowy obszar nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

W granicach opracowania projektu planu nie występują obszary chronione w ramach sieci Natura 2000. Obszar projektu planu znajduje się poza zasięgiem korytarzy ekologicznych zlokalizowanych na obszarze miasta.

Teren objęty projektem planu położony jest poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią (zgodnie z aktualnymi „Mapami zagrożenia powodziowego”) oraz poza obszarem planowanego przeprowadzenia wód powodziowych.

Obszar opracowania projektu planu wyposażony jest w infrastrukturę techniczną: gazową, wodociągową, kanalizacyjną, ciepłowniczą oraz energetyczną średniego i niskiego napięcia. Ustalenia projektu 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. Ustalenia projektu planu zawarte w §12 określają zasady w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej ustalając odprowadzenie ścieków komunalnych siecią kanalizacyjną, zapewniając jednocześnie ochronę wód i gruntu przed skażeniem ściekami komunalnymi. Zaopatrzenie w ciepło dopuszcza się wyłącznie z sieci ciepłowniczej lub innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska.

Regulacje projektu planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a potrzeby osób za szczególnymi potrzebami w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określa §11 uchwały.

Przedmiotowy projekt planu w pełni uwzględnia walory ekonomiczne nieruchomości i miejsca, w którym się znajduje, poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy przedstawiony jest w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby projektu planu miejscowego. W wyniku realizacji ustaleń zawartych w planie nastąpi rozwój terenów mieszkaniowych i usługowych. Uruchomione zostaną tereny dotychczas niezagospodarowane, co będzie się wiązało po stronie kosztów Gminy z inwestycjami dotyczącymi realizacji celów publicznych infrastruktury. Natomiast po stronie wpływów do budżetu Gminy znajdują się przychody z tytułu opłaty planistycznej, podatku od nieruchomości i dochody związane z obrotem nieruchomościami gminy.

Udział społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym także jawność i przejrzystość procedury planistycznej została zapewniona na każdym jej etapie, również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez:

- umieszczenie ogłoszeń w prasie lokalnej oraz obwieszczeń na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego Wrocławia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zbieraniu wniosków do planu w terminie od dnia 18 listopada 2019 r. do dnia 10 grudnia 2019 r. ;
- zbieranie wniosków do projektu planu;
- zapewnienie możliwości dostępu do informacji publicznej o projekcie planu miejscowego w czasie trwania procedury planistycznej od etapu opiniowania w formie papierowej, ustnej, pisemnej oraz elektronicznej, a także na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia;
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia wersji elektronicznej projektu planu z poszczególnych etapów opracowania od etapu opiniowania;
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia skanów otrzymanych opinii do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- udostępnianie w trybie informacji publicznej, w formie papierowej oraz elektronicznej, aktualnego projektu planu miejscowego w czasie trwania procedury planistycznej od etapu opiniowania;
- umieszczenie w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego obwieszczenia o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego od dnia 6 maja do 30 maja 2022 r., oraz zbieraniu uwag do dnia 14 czerwca 2022 r. i

zorganizowaniu dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 13 maja 2022 r.

Do projektu planu miejscowego, w trybie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie wpłynął żaden wniosek.

Po zakończeniu etapów opiniowania i uzgadniania projekt planu przygotowany został do wyłożenia do publicznego wglądu. Po ogłoszeniu w prasie lokalnej w dniu 23 sierpnia 2021 roku projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 6 maja 2022 roku do 30 maja 2022 roku. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się 13 maja 2022 roku. Uwagi do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu zbierano do 14 czerwca 2022 roku. Do projektu planu złożono dwie uwagi. Rozpatrzone zostały Zarządzeniem nr 7995/22 Prezydenta Wrocławia z dnia 30 czerwca 2022 r. Nie uwzględniono uwag wniesionych przez:

- 1) dwie osoby fizyczne dwoma pismami w dniu 8 czerwca 2022 r. w zakresie dotyczącym:
 - a) scalenia terenów 1MN i 2MN,
 - b) wprowadzenia zmian w zapisie pkt 10 w §16.2 oraz w zapisie pkt 10 w §17.2 rozdziału 3 i przedstawionej propozycji zapisu: „10) budynek mieszkalny jednorodzinny dopuszcza się wyłącznie na działce budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż:
 - a) 400 m² – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego,
 - b) 250 m² – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej.”,
 - c) wprowadzenia zmian w rozdziale 2 w §11.1 pkt 2a i przedstawionej propozycji zmiany wielkości działki dla budynku jednorodzinnego wolno stojącego na nie mniejszą niż 400 m²;
- 2) osobę fizyczną pismem w dniu 14 czerwca 2022 r. w zakresie dotyczącym:
 - a) zmiany przeznaczenia terenów 3U i 4U na zieleń parkową z przeznaczeniem jak na terenie 1ZP,
 - b) podziału terenu 2KDD na dwa odcinki:
 - 2KDD/a na fragmencie od ul. Grabowej do granicy pomiędzy terenami 1MN i 3MN – do obsługi terenów 3KDD, 2U i 3U,
 - 2KDD/b na fragmencie od posesji nr 2a przy ul. Bukowej do ul. Białodrzewnej – do obsługi terenów 4KDD, 3MN i 4MN,
 - c) utworzenia przejazdu z 2KDD/a do 2KDD/b wyłącznie jako KDPR (ciąg pieszo-rowerowy) w celu wyłączenia możliwości przejazdu ruchu samochodowego z ul. Grabowej do ul. Białodrzewnej (skrzyżowanie w rejonie 2KDPR i 5KDD).

Ustalenia projektu planu powstały w oparciu o wnioski z analiz: ekonomicznej, środowiskowej i społecznej. Przyjęte rozwiązania projektowe dają możliwość kontynuacji istniejącego osiedla i realizacji zamierzeń inwestycyjnych właścicieli gruntów.

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

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami;

- 6) walory ekonomiczne przestrzeni;
- 7) prawo własności;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności, a także wnioski wynikające z analiz: ekonomicznej, środowiskowej i społecznej.

Projekt planu nie narusza ustaleń wspomnianego wyżej Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia przyjętego uchwałą Nr L/1177/18 z dnia 11 stycznia 2018 roku (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 5).

Projekt planu 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).

Projekt planu 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.

Projekt nie zawiera danych prawnie chronionych.