

Uzasadnienie

do uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Turniejowej, Wyścigowej i Stajennej we Wrocławiu

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr XXXVIII/1033/21 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 20 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Turniejowej, Wyścigowej i Stajennej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2021 r. poz. 209).

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 RMW z 2018 r. poz. 5), określającym politykę przestrzenną miasta, zwanym dalej Studium, obszary objęte planem znajdują się w jednostce urbanistycznej D9 – Krzyki Wschód, w ramach obszaru przeznaczeń M – obszary mieszkaniowe, o indywidualnym stylu zamieszkiwania.

Na obszarze objętym przystąpieniem nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru rozwoju Partynice – Południe zespołu urbanistycznego Toru Wyścigów Konnych, w obrębie Partynice we Wrocławiu, przyjęty uchwałą nr L/1754/02 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 4 lipca 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2002 r. Nr 172, poz. 2503).

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 określenie zasad zagospodarowania terenów w oparciu o założenie zrównoważonego rozwoju i ładu przestrzennego oraz niedopuszczenie do powstania niezgodnych z zapisami Studium zwartych obszarów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Plan obejmuje dwa obszary o łącznej powierzchni 3,98 ha, położone w południowej części Wrocławia, w obrębie geodezyjnym Partynice. Obszary znajdują się po dwóch stronach ulicy Wyścigowej: północny – w rejonie ul. Turniejowej i południowy – w rejonie ul. Stajennej. Północna część położona jest pomiędzy ulicami Wyścigową i Turniejową. Obejmuje tereny należące do Skarbu Państwa z wieczystym użytkowaniem osób prawnych. Strukturę przestrzenną stanowią dwu i trzy kondygnacyjne obiekty hotelowe z wykształconą komunikacją wewnętrzną oraz zielenią niską i wysoką. Południowa część znajduje się w drugiej linii zabudowy mieszkaniowej położonej przy ulicach Wyścigowej i Ołtaszyńskiej i obejmuje działki stanowiące własność prywatną. Strukturę przestrzenną stanowi obiekt usługowo – magazynowy oraz duży obiekt zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Przedmiotowy obszar charakteryzuje się dobrą dostępnością komunikacyjną dla pasażerów komunikacji zbiorowej oraz pieszych. W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem, przy ulicy Wyścigowej, znajduje się przystanek autobusowy linii 612. Przy ulicy Ołtaszyńskiej znajduje się także przystanek autobusowy linii: 112, 127, 144, 259 oraz nocnej linii 913.

Ustalenia planu w znacznym stopniu zaspokajają 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 podstawowych potrzeb mieszkańców.

Obszar planu został podzielony na tereny zabudowy usługowej (1U, 2U) oraz teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (1MN).

Plan sankcjonuje stan istniejący oraz uwzględnia występujące wskaźniki urbanistyczne i architektoniczne. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jest dopuszczona na terenie 1MN w formie odpowiadającej istniejącej zabudowie. Na terenie 1U dopuszczone są obiekty hotelowe i zabudowa zamieszkiwania zbiorowego (wyłącznie w wydzieleniu wewnętrznym (A)). Na terenie 2U wskazano możliwość przekształcenia istniejących oraz powstania nowych obiektów usługowych. Na terenach 1U i 2U dopuszczono pakiet przeznaczeń, które pomogą uzupełnić tkankę osiedla o brakujące usługi podstawowe. Na całym obszarze objętym planem okoliczna zieleń została zabezpieczona poprzez ustanowienie stref zieleni i ustalenie minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego. Istotnym elementem planu jest wskazanie istniejących obszarów zieleni, drzew do zachowania oraz wskazanie nowych szpalerów drzew. Na terenach usługowych został wprowadzony obowiązek zielonych dachów.

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

Przewiduje się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem od ulic: Wyścigowej, Turniejowej i Stajennej. Obsługa wyznaczonych w projekcie terenów jest zapewniona od strony przyległych ulic.

Plan został sporządzony z poszanowaniem własności, wyważono interes publiczny i prywatny.

Plan nakłada obowiązek zachowania powierzchni terenu biologicznie czynnego 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 do zachowania, a także zaplanowano nowe szpalery drzew.

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

Obszary objęte planem są wyposażone 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. Do sieci kanalizacji ogólnospławnej dopuszczono wyłącznie odprowadzenie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie nie będzie możliwe. Ustalenia planu zawarte w §12 uchwały określają zasady rozwoju systemów infrastruktury technicznej. Dopuszczają zaopatrzenie w ciepło wyłącznie z sieci ciepłowniczej lub innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi. Wyznaczono obszary, na których dopuszcza się urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW: z promieniowania słonecznego oraz wnętrza ziemi, które można realizować wyłącznie na budynkach oraz budowlach przekrytych dachem.

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 2022 r. poz. 916, 1726, 2375 i 2185) i ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409). 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 §7 pkt 2 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.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy przedstawiony został w prognozie finansowej, sporządzonej na potrzeby planu miejscowego. Rozwiązania zaproponowane w przedmiotowym planie w pełni uwzględniają walory ekonomiczne nieruchomości i miejsca, w którym się znajduje, poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni.

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 ogłoszenia w prasie lokalnej i na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz obwieszczenia na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego, o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zbieraniu wniosków do planu w terminie od dnia 16 czerwca 2021 r. do dnia 7 lipca 2021 r.,
- umieszczenie zarządzenia Prezydenta Wrocławia o sposobie rozpatrzenia wniosków do projektu planu na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia,
- 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 Wrocławia wersji elektronicznej projektu planu z poszczególnych etapów opracowania od etapu opiniowania,
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia skanów otrzymanych opinii i uzgodnień do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- umieszczenie ogłoszenia w prasie lokalnej i na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz obwieszczenia na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 12 maja 2023 r. do 2 czerwca 2023 r., dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu maja 2023 r. oraz zbieraniu uwag do 16 czerwca 2023 r.,
- umieszczenie zarządzenia Prezydenta Wrocławia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Turniejowej, Wyścigowej i Stajennej we Wrocławiu, w wyznaczonym terminie, wpłynęły 2 wnioski. Dotyczyły one dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w formie willi miejskich, zachowania istniejącej funkcji hotelowej wraz z proponowanymi parametrami. Wnioski zostały rozpatrzone przez Prezydenta Wrocławia Zarządzeniem nr 6023/21 z dnia 2 września 2021 r.

Do projektu miejscowego planu, w wyznaczonym terminie wyłożenia, wniesiono 4 uwagi, złożone przez 4 osoby fizyczne i 2 firmy. Uwagi zostały rozpatrzone przez Prezydenta Wrocławia Zarządzeniem nr 10701/23 z dnia 28 czerwca 2023 r. Nie uwzględniono uwag wniesionych przez:

1) 1 osobę fizyczną pismem w dniu 16 czerwca 2023 r. w zakresie dotyczącym:

- a) zmniejszenia w projekcie planu obszaru ograniczonego nieprzekraczalną linią zabudowy, a co za tym idzie zachowania drzew będących w projekcie na terenie możliwej budowy obiektu na terenie oznaczonym 1U,
- b) zmniejszenia liczby stanowisk postojowych dla samochodów osobowych dla krytych urządzeń sportowych na 2,5 stanowiska postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
- c) wykreślenia przeznaczenia terenu „rozrywka” dla całego obszaru planu,
- d) niedopuszczenia lokalizacji nośników reklamowych na ogrodzeniach, wolnostojących nośników reklamowych o powierzchni powyżej 10 m², nośników reklamowych z powierzchnią ekspozycyjną w technologii ledowej i podobnej,
- e) ograniczenia liczby barw elewacji do trzech w obrębie jednego budynku, obiektu budowlanego;

2) 1 osobę fizyczną dwoma pismami w dniu 16 czerwca 2023 r. w zakresie dotyczącym:

- a) zachowania na terenie 1U istniejących drzew, prowadząc rozbudowę po obecnym obrysie zabudowy, zgodnie z załączonym rysunkiem, oraz powiększenia strefy zieleni z naturalną roślinnością i zielenią wysoką o niezabudowany obszar,
 - b) wyrażenia opinii, że na terenach 1MN i 2U jest zbyt intensywna zabudowa,
 - c) wyrażenia opinii, że intensywna zabudowa na terenie 1MN będzie generować większy ruch samochodowy na wąskiej ulicy osiedlowej Stajennej oraz ulicy Ołtaszyńskiej,
 - d) wyrażenia opinii, że na terenach 1MN, 2U jest za mało powierzchni przeznaczonych dla naturalnej roślinności, retencji wód i zieleni wysokiej,
 - e) zwrócenia uwagi na wysokość anten, masztów anten skupiających,
 - f) wyrażenia opinii, że z projektu planu nie wynika czy dopuszczone są anteny telefonii komórkowej i przekaźniki sygnałów, które miałyby wpływ na zdrowie mieszkańców,
 - g) niedopuszczenia wystających elementów typu balkony, przejścia, galerie, schody i podobne, na ścianach niezawierających otworów okiennych i drzwiowych, zwróconych w stronę działek sąsiadujących z terenami 1U, 2U i 1MN, będących w odległości 1,5 m od granicy działki,
 - h) ograniczenia działalności rozrywkowej do tych form, które nie prowadzą działalności w godzinach nocnych;
- 3) Orbis S.A. dwoma pismami w dniu 15 czerwca 2023 r. w zakresie dotyczącym:
- a) dopuszczenia jako alternatywnego przeznaczenia terenu zabudowy jednorodzinnej na warunkach zgodnych ze studium wraz z proponowaną minimalną powierzchnią działek, maksymalną powierzchnią zabudowy i wartością wskaźnika wysokości zabudowy,
 - b) dodania możliwości przeznaczenia zamieszkiwania zbiorowego nie tylko dla wydzielenie wewnętrznego A, ale również dla całego terenu 1U,
 - c) dopuszczenia alternatywnej możliwości przeznaczenia nieruchomości pod zabudowę willami miejskimi,
 - d) wprowadzenia korekty granic terenu zieleni zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 4) 2 osoby fizyczne i PPU Rzońca sp. z o.o. pismem w dniu 15 czerwca 2023 r. dla działek nr 11/4, 11/2, 11/3, 22/4, 20/41, 10, 9/5, 8/5, 8/4, 7/4, 6/2, 5/2, 4/2, 3/7, AM-7, obręb Południe w zakresie dotyczącym:
- a) wprowadzenia zmiany przeznaczenia z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną w formie willi miejskich oraz poszerzenie katalogu zawartego w §16 ust. 1 projektu o następujące przeznaczenia: usługi i handel, sport i rekreacja, gastronomia,
 - b) wprowadzenia zmiany w zakresie nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz wyznaczenia jej w odległości 4 m od granicy nieruchomości.

Nieuwzględnienie uwag wynika z niżej wymienionych powodów.

Dotyczy pkt 1 lit. a, pkt 2 lit. a i d

Na terenie 1U linia zabudowy w większości jest poprowadzona po obrysie istniejących budynków pozostawiając sporą przestrzeń do zagospodarowania zielenią. Po przeprowadzeniu analiz funkcjonalno-przestrzennych, dla możliwości rozwoju tego terenu, zdecydowano pozostawić obecne przeznaczenie i formę zabudowy. Na niewielkim fragmencie poszerzono nieprzekraczalną linię zabudowy, tak aby kompozycyjnie domknąć istniejący układ. Należy zaznaczyć, że nieprzekraczalna linia zabudowy nie zmusza do postawienia zewnętrznych ścian na jej osi, a jedynie daje taką możliwość.

Ponadto na obszarze opracowania dokonano dwukrotnie inwentaryzacji w pierwszej kolejności urbanistycznej następnie przyrodniczej. Szczegółowy opis wartości przyrodniczej zarówno terenu jak i drzewostanu zawarty jest w opracowaniu ekofizjograficznym, na podstawie którego określono

w planie strefy zielni, a także wyznaczono drzewa do ochrony i istotne szpalery drzew. Zapewniono również wysoki minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego na poziomie między 30% a 40% oraz nawierzchni ziemnej na poziomie 20% w stosunku do powierzchni działki budowlanej. Dodatkowo w obszarze stref zieleni określono obowiązkowe wskaźniki minimalnej nawierzchni ziemnej na poziomie 70% oraz zieleni wysokiej w przypadku terenu 1U na poziomie 20% w stosunku do powierzchni każdej strefy. Ponadto na 30% powierzchni dachów obiektów na terenach 1U i 2U obowiązują zielone dachy realizujące zasady opisane w uchwale z zakresu gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi.

Zgodnie z §4 ust. 3 Uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Turniejowej, Wyścigowej i Stajennej we Wrocławiu „na każdym terenie dopuszcza się zieleń [...]”. Taki zapis powoduje brak ograniczenia w sytuowaniu zieleni na każdym terenie objętym planem.

Dotyczy pkt 1 lit. b

Wskaźnik liczby stanowisk postojowych jest określany dla kategorii przeznaczenia terenu, integralnie dla całego obszaru planu. Szczegółowe analizy komunikacyjne, uwzględniające dostępność powiązań pieszych, rowerowych, komunikacji zbiorowej oraz powiązań dróg kołowych, wykazały potrzebę zastosowania wskaźnika dla krytych urządzeń sportowych na poziomie 4 stanowiska postojowego na 100 m² powierzchni użytkowej. Przyjęta wartość wskaźnika odnosi się również do ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia.

Dotyczy pkt 1 lit. c, pkt 2 lit. h

Podczas procedury sporządzania projektu planu szczegółowo przeanalizowano różne warianty pakietów przeznaczeń na przedmiotowym terenie. Uznano, że na terenach 1U i 2U przeznaczenie rozrywka nie będzie powodować dodatkowej uciążliwości z uwzględnieniem dodatkowych ograniczeń wpisanych do ustaleń planu.

Zgodnie z §5 pkt 1 projektu Uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Turniejowej, Wyścigowej i Stajennej we Wrocławiu w ramach przeznaczenia rozrywka nie dopuszcza się dyskotek, jako tej formy rozrywki, która mogłaby generować uciążliwości.

Dotyczy pkt 1 lit. d

Art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym szczegółowo określa zakres jaki obejmują ustalenia planu miejscowego. Zgodnie z powyższym kwestie takie jak ograniczenia stosowania reklam lub nośników reklamowych nie stanowią materii planu a ich zasady i warunki sytuowania regulowane są poprzez inne dokumenty planistyczne.

Dotyczy pkt 1 lit. e

Ograniczenia w zastosowaniu barw na elewacjach budynków uznaje się za zasadne w sytuacji kontynuacji tej cechy w relacji z zabytkowymi układami lub obiektami narzucającymi stylistykę architektoniczną w przestrzeni. Często ma to miejsce w trakcie konsultacji z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w zakresie obszarów i obiektów chronionych. Tego typu zapisy mogą mieć również zastosowanie w szczególnie ważnej, eksponowanej przestrzeni publicznej o skali ogólnomiejskiej. Ponadto Wnioskodawca nie określił jednoznacznie o jakie barwy chodzi i należy domniemać, że zdania wśród odbiorców będą podzielone. Określenie przez projektanta planu barw byłoby po pierwsze nadinterpretacją intencji Wnioskodawcy po drugie nadgorliwością ograniczającą procesy projektowe na poziomie realizacji inwestycji w tym konkretnym miejscu.

Dotyczy pkt 2 lit. b, c

Wskaźnik intensywności zabudowy został dostosowany do innych obowiązujących parametrów, między innymi do linii zabudowy, które ograniczają powierzchnię, na której można usytuować budynek. Warto zauważyć, że na terenach 1MN i 2U linie zabudowy w większości zostały ograniczone do istniejącej zabudowy, dopuszczając jedynie wprowadzenie nowej zabudowy od strony ul. Wyścigowej.

Przy obliczaniu wskaźnika intensywności zabudowy należy brać pod uwagę zarówno nadziemne jak i podziemne kondygnacje budynków oraz dopuszczalną maksymalną wysokość obiektów.

Biorąc pod uwagę powyższe, nie przewiduje się zintensyfikowania zabudowy na obszarze od ul. Stajennej, a tym samym nie powinna ona wpłynąć na generowanie większego ruchu samochodowego w okolicy.

Dotyczy pkt 2 lit. e, f

Art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym szczegółowo określa zakres jaki obejmują ustalenia planu miejscowego. Zgodnie z obecną nomenklaturą, co do zasady nie stosuje się ograniczeń dla możliwej realizacji infrastruktury technicznej zapewniającej egzystencję różnych funkcji w mieście. Warto zauważyć, że nie wszystkie opisane przez Wnioskodawcę elementy infrastruktury stanowią odrębne obiekty budowlane, które zresztą zostały ograniczone parametrem wymiaru pionowego nie przekraczającym 6 m w projekcie planu. Znacząca większość elementów infrastruktury technicznej, do której nie odnosi się parametr wymiaru pionowego nie stanowią odrębnego obiektu budowlanego - budowli a wyłącznie urządzenia techniczne obsługujące dany budynek, co nie wymaga na etapie sporządzania planu miejscowego szczegółowych regulacji.

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w wykazie przedsięwzięć mogących zawsze oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko nie widnieją instalacje radiokomunikacyjne, radionawigacyjne oraz radiolokalizacyjne. Co oznacza, że nie wymagają one specjalnej decyzji środowiskowych w podanym zakresie. Zasady ochrony przed polem elektromagnetycznym emitowanym przez stacje telefonii komórkowej nie stanowią materii planu i są opisane w ustawie Prawo ochrony środowiska, z dnia 27 kwietnia 2001 r. gdzie określa się sposoby monitoringu przedmiotowej emisji.

Dotyczy pkt 2 lit. g

Na podstawie Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, obiekty, które mogą mieć otwory okienne i drzwiowe obowiązkowo muszą być oddalone od granicy działki sąsiedniej o 4 m. W przypadku możliwego odstępstwa, które zapisano w projekcie planu, obiekty zbliżające się do granicy innej działki ewidencyjnej nie będącej drogą publiczną na odległość mniejszą niż 4 m nie mogą posiadać żadnych otworów okiennych ani drzwiowych co uniemożliwia realizację wystających elementów wskazanych przez Wnioskodawcę.

Dotyczy pkt 3 lit. a

Biorąc pod uwagę analizę struktury funkcjonalno-przestrzennej, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na przedmiotowym terenie byłaby korzystnym uzupełnieniem tkanki osiedla. Dużym utrudnieniem natomiast są względy obsługi komunikacyjnej nowej tkanki mieszkaniowej. Nawet przy całkowitej transformacji terenu hoteli na kompleks zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wiązałoby się to z dużym wyzwaniem. Przy dopuszczeniu tego przeznaczenia jako alternatywnego powstaje ryzyko częściowego przekształcenia terenu wraz z zachowaniem funkcji hotelowej, które w takim układzie niekorzystnie wpływają na potencjalne rozwiązania obsługi komunikacyjnej i relacje przestrzenne obiektów. Biorąc pod uwagę intencje wyrażone przez właściciela nieruchomości w trakcie trwania procesu planistycznego o potrzebie pozostawienia funkcji hotelowej w tym obszarze, usankcjonowano obecny sposób zagospodarowania i zabudowy terenu oraz zdecydowano o skonkretyzowaniu funkcji i nie łączeniu usług z zabudową mieszkaniową jednorodziną w zgodzie z zapisami Studium (...) Wrocławia.

Dotyczy pkt 3 lit. b, c, pkt 4 lit. a

Przeznaczenie zamieszkiwanie zbiorowe zostało dopuszczone wyłącznie w wydzieleniu wewnętrznym (A) na terenie 1U ze względu na charakter i formę obiektu jaki się na nim znajduje i możliwości jego transformacji, bez dodatkowych uciążliwości dla otoczenia. Ze względu na charakter i intensywność zamieszkiwania zbiorowego oraz podobieństwa do struktury zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej odstąpiono od dopuszczenia tego przeznaczenia na całym terenie 1U w tym obszarze osiedla.

Zgodnie ze Studium (...) Wrocławia w obszarze opracowania nie dopuszcza się zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w tym w formie willei miejskiej. Dla całego obszaru objętego planem, został określony w Studium styl zamieszkiwania - indywidualny (Rys. 8 Kierunki zagospodarowania przestrzennego – polityka zamieszkiwania). W ramach wytycznych dla stylu indywidualnego zabudowę mieszkaniową dopuszcza się wyłącznie jako jednorodzinną. Zgodnie z art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia”, co oznacza, że plan naruszający te ustalenia nie może zostać uchwalony.

Dotyczy pkt 3 lit. d

W wyznaczonych na terenie 1U strefach zieleni został określony minimalny wskaźnik nawierzchni ziemnej urządzonej. Stanowi ona 70% tych stref. Pozostałe 30% strefy może zostać wykorzystane w sposób dowolny i zrealizować zamierzenie inwestycyjne Wnioskodawcy.

Dotyczy pkt 4 lit. b

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie określa wyłącznie brzegowe odległości możliwej lokalizacji obiektu przy granicy sąsiedniej działki budowlanej. Art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa obligatoryjne elementy jakie muszą znaleźć się w ustaleniach planu w tym między innymi „zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, (...) linie zabudowy i gabaryty obiektów”. Zasady te określane są po wcześniejszej dogłębnej analizie struktury funkcjonalno-przestrzennej obszaru. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia dla przedmiotowej jednostki urbanistycznej określa: maksymalną wartość wskaźnika powierzchni zabudowy na poziomie 20% powierzchni działki budowlanej oraz minimalną wartość wskaźnika terenu powierzchni biologicznie czynnego na poziomie 40% powierzchni działki budowlanej. Obecnie na terenie 1MN możliwa jest realizacja udziału powierzchni zabudowy na poziomie 30% powierzchni działki budowlanej w zgodzie z obecnym zainwestowaniem. Na podstawie wskaźników urbanistycznych i parametrów architektonicznych ustalonych w projekcie planu możliwe jest trwanie obecnego zainwestowania jak i transformacja w kierunku budowy kilku obiektów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Będąc w zgodzie z powyższymi przepisami prawa zaproponowano obszar możliwy pod zabudowę w myśl ustawowej zasady realizacji polityki przestrzennej w mieście, przyjmując zasadę ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju.

Dla terenu 1MN przy tak rozlokowanej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej w formie rezydencji względem działki budowlanej oraz w związku z bezpośrednim sąsiedztwem pokażnej powierzchni terenu usług odstąpiono od alternatywnych przeznaczeń w postaci usług i handlu czy też gastronomii. Nie przeszkadza to jednak aby na własne potrzeby właściciel nieruchomości zorganizował obszar wypoczynku, rekreacji a nawet urządzenia sportowe. Ponadto zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego jednorodzinnego może stanowić lokal użytkowy na wybraną przez właściciela usługę. 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 r. (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 5).

Plan miejscowy 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 2023 r. poz. 977), przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Plan miejscowy nie zawiera danych prawnie chronionych.