

Uzasadnienie

do uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Starogajowej, Boguszowskiej, Przesieckiej i gen. Augusta Emila Fieldorfa we Wrocławiu

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr LVII/1529/22 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 15 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Starogajowej, Boguszowskiej, Przesieckiej i gen. Augusta Emila Fieldorfa we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2022 r. poz. 337).

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia przyjętym uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 r. (Biuletyn Urzędowy RMW z 2018 r. poz. 5), określającym politykę przestrzenną miasta, zwanym dalej Studium, obszar objęty planem znajduje się w karcie zieleni dominującej Z w ramach obszaru zieleni – Z1 oraz w jednostce urbanistycznej E22 – Stabłowice Nowe (Starogajowa - Jeleniogórska) w ramach obszaru przeznaczeń – M obszary mieszkaniowe o indywidualnym stylu zamieszkiwania.

Na fragmentach przedmiotowego obszaru obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Kosmonautów, Jeleniogórskiej i Starogajowej we Wrocławiu, przyjęty uchwałą Nr XLVIII/1149/17 z dnia 23 listopada 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2017 r. poz. 5027).

Podjęcie uchwały inicjującej sporządzenie planu miejscowego zostało poprzedzone opracowaniem analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań ustaleniami Studium.

Celem planu jest utrzymanie obszarów niezabudowanych, objętych w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia” kartą zieleni dominującej, stanowiących tereny R.O.D. Zielona Dolina/ Spokojna Dolina i Cicha Dolina, a także umożliwienie poszerzenia ich powierzchni o działkę stanowiącą własność gminy, znajdującą się w otoczeniu kompleksu R.O.D. Cicha Dolina. Celem planu jest również wskazanie odpowiednich rozwiązań przestrzennych dla całego obszaru, wzbogacenie funkcjonalne usług sportu, znajdujących się w granicach obowiązującego planu z dnia 23 listopada 2017 r. oraz aktualizacja obowiązujących zapisów dotyczących zasad dopuszczenia funkcji opieki nad dzieckiem.

Obszar planu, o powierzchni 40,3 ha, położony jest w zachodniej części Wrocławia, w obrębie geodezyjnym Stabłowice, w rejonie kompleksów Rodzinnych Ogrodów działkowych Malwa, Zielona Dolina/Spokojna Dolina i Cicha Dolina oraz ulic: Starogajowej, Boguszowskiej, Przesieckiej i gen. Augusta Emila Fieldorfa we Wrocławia, a także na oddzielnym fragmencie po zachodniej stronie - przy ulicy Boguszowskiej. Większą część obszaru stanowią kompleksy Rodzinnych Ogrodów Działkowych Zielona Dolina/Spokojna Dolina i Cicha Dolina stanowiących własność gminy z wieczystym użytkowaniem. W graniach planu znajdują się również działki stanowiące własność gminy, własność skarbu państwa, własność skarbu państwa z wieczystym użytkowaniem, czy też własność osób fizycznych. Strukturę przestrzenną stanowią obszary zieleni oraz wód powierzchniowych, a na oddzielnym fragmencie po zachodniej stronie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Istotnym elementem planu było zabezpieczenie terenów zieleni w tym kompleksów Rodzinnych Ogrodów Działkowych. Oprócz tego istotne było wprowadzenie niezbędnych powiązań drogowych, a także wskazanie konkretnych parametrów dla zabudowy mieszkaniowej z usługami w zachodniej części obszaru planu.

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

Przewidziano obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem od ulic Starogajowej i Boguszowskiej oraz z dróg wewnętrznych. Układ komunikacyjny został uzupełniony o nowe powiązania drogowe.

Przedmiotowy obszar charakteryzuje się słabą lub bardzo słabą dostępnością komunikacyjną dla pasażerów komunikacji zbiorowej oraz pieszych i rowerzystów. W ramach transportu publicznego obszar jest obsługiwany przez linie autobusowe 102 i 103 oraz linię nocną 243 od strony ulic Wojanowskiej i gen. Fieldorfa. W dalszej odległości (około 650 m) znajduje się przystanek tramwajowy obsługiwany przez linie 3, 10 i 20. W zakresie powiązań z zewnętrznym układem komunikacyjnym, obszar planu zlokalizowany jest w odległości około 10 km od centrum Wrocławia. Obszar ma zapewnione powiązania piesze i rowerowe z resztą miasta głównie w ciągach sąsiadujących ulic, a także w przedseptach pomiędzy kompleksami Rodzinnych Ogrodów Działkowych. Ponadto ustalenia projektu planu utrwala istniejące oraz wyznaczają nowe połączenia piesze i pieszo-rowerowe.

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 potrzeb mieszkańców osiedla.

Obszar planu został podzielony na: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (1MN), teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub usług (1MNB-U), teren usług gastronomii (1UG), tereny dróg dojazdowych (1KDD, 2KDD), tereny komunikacji drogowej wewnętrznej (1KR, 2KR, 3KR, 4KR), teren pompowni ścieków (1IKP), tereny wód powierzchniowych śródlądowych (1WS, 2WS, 3WS, 4WS), tereny zieleni urządzonej (1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP, 8ZP), tereny ogrodów działkowych (1ZD, 2ZD).

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

Przedmiotowy obszar został objęty strefą ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW i częściowo granicą strefy ochrony konserwatorskiej dotyczącej krajobrazu kulturowego. W strefie ochrony konserwatorskiej przedmiotem ochrony jest fragment historycznego układu urbanistycznego osiedla Stąbłowice Nowe we Wrocławiu, ujęty w gminnej ewidencji zabytków.

Plan nakłada obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej oraz nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację i retencję wód opadowych, ustalonych w procentach indywidualnie dla każdego terenu wyznaczonego w projekcie planu, w tym dla wyznaczonych stref zieleni oraz zakłada wprowadzenie zieleni na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych.

W prognozie oddziaływania na środowisko, opracowanej na potrzeby sporządzonego projektu planu wskazano, że wnioski sformułowane w ekofizjografii pod kątem zagospodarowania przestrzennego terenu i minimalizacji uciążliwości zostały właściwie uwzględnione w projekcie planu. Stwierdzono również, że projekt planu został sporządzony zgodnie z przepisami ochrony środowiska.

Na terenie objętym planem występuje infrastruktura techniczna na obszarach istniejącej zabudowy mieszkaniowej. Zaopatrzenie w wodę dopuszcza się z sieci wodociągowej, a odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych dopuszcza się siecią kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej. W planie wprowadzono 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 będzie 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 opracowania nie występują obiekty lub obszary podlegające ochronie w myśl ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. i ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. 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 §5 standardy dopuszczalnego poziomu hałasu. Dla klas przeznaczeń: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, teren usług zdrowia i pomocy społecznej i teren

usług edukacji w budynkach obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne. Potrzeby osób niepełnosprawnych w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określa §12 uchwały.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, przedstawiony jest w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby planu miejscowego. Przedmiotowy plan w pełni uwzględnia walory ekonomiczne nieruchomości i uwarunkowania 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 Wrocławia oraz obwieszczenia na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zbieraniu wniosków do planu w terminie od dnia 5 stycznia 2022 r. do dnia 26 stycznia 2022 r.,
- umieszczenie elektronicznej wersji 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 elektronicznej wersji zarządzenia Prezydenta Wrocławia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia.

Do projektu planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Starogajowej, Boguszowskiej, Przesieckiej i gen. Augusta Emila Fieldorfa we Wrocławiu złożono 30 wniosków od osób fizycznych. Wnioski dotyczyły możliwości realizacji przedszkola w całości istniejącego budynku. Wnioski zostały rozpatrzone przez Prezydenta Wrocławia Zarządzeniem Nr 9686/23 z dnia 1 marca 2023 r.

Dnia 18 maja 2023 r. projekt planu został wysłany do instytucji i organów właściwych do zaopiniowania. W wyznaczonym terminie stanowisko zajęła Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska we Wrocławiu, która wydała pozytywną opinię. Projekt planu został zaopiniowany pozytywnie przez instytucje i organy właściwe do opiniowania planu.

Dnia 1 września 2023 r. projekt planu został wysłany do instytucji i organów właściwych do uzgadniania. Dnia 20 września 2023 r. przedłożona dokumentacja została uzupełniona o dodatkowe zapisy konserwatorskie. W wyznaczonym terminie stanowisko zajęli: Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji, Zarząd Dróg i Utrzymania Miasta, Zarząd Województwa Dolnośląskiego, Dyrektor Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Dolnośląski Konserwator Zabytków, którzy wydali pozytywne uzgodnienia. Projekt planu został uzgodniony pozytywnie przez instytucje i organy właściwe do opiniowania planu.

Do projektu planu wyznaczonym terminie wniesiono 2 uwagi, złożone przez 3 osoby fizyczne. Uwagi zostały rozpatrzone przez Prezydenta Wrocławia Zarządzeniem nr 11955/23 z dnia 6 grudnia 2023 r. Nie uwzględniono uwagi wniesionej przez jedną osobę fizyczną pismem w dniu 8 listopada 2023 r. w sprawie propozycji nowej drogi dojazdowej od ul. Fieldorfa do ul. Piechowickiej zgodnie z załącznikiem graficznym.

Nieuwzględnienie uwagi dotyczącej zaplanowania nowej drogi dojazdowej w proponowanym przez wnioskodawcę przebiegu wynika z braku zgody zarządcy drogi zbiorczej, ul. gen. Augusta Emila Fieldorfa, na jej przyłączenie. Ponadto obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy gen. Augusta Emila Fieldorfa we Wrocławiu wskazuje w tym miejscu usytuowanie zintegrowanego węzła przesiadkowego oraz rezerwę pod ciągi pieszo-rowerowe wraz z elementami zagospodarowania, które kolidują z proponowanym przebiegiem drogi dojazdowej.

Biorąc powyższe pod uwagę w przedmiotowym planie przyjęto rozwiązania uwzględniające wszelkie wymagania planowania przestrzennego, w tym 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 niepełnosprawnych,
 - 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, społecznej i uwarunkowań infrastrukturalnych oraz opracowania ekofizjograficznego.

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).

W przypadku przedmiotowego planu miejscowego wystąpiono o opinie i uzgodnienia przed wejściem w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, co umożliwiło zgodnie z art. 67 ust. 3 zastosowanie przepisów przejściowych.

Plan został sporządzany zgodnie z wymaganą procedurą formalno-prawną, określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Plan nie zawiera danych prawnie chronionych.