

Uzasadnienie

do uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Granatowej, Niebieskiej i Seledynowej we Wrocławiu

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę LXI/1589/22 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 24 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Granatowej, Niebieskiej i Seledynowej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2022 r. poz. 402).

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 jednostce urbanistycznej E22 – Stabłowice Nowe (Starogajowa-Jeleniogórska) w ramach obszaru przeznaczeń M – obszary mieszkaniowe o indywidualnym stylu zamieszkiwania. Głównym wyzwaniem dla tej jednostki jest uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w nawiązaniu do skali i formy istniejących obiektów przy zachowaniu zabytkowego charakteru osiedla.

Na całości 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 zmiana sposobu regulacji zapisów dotyczących kąta nachylenia połaci dachowej, tak aby dostosować zasady kształtowania zabudowy do uwarunkowań inwestycyjnych, wynikających z przyjętych wskaźników urbanistycznych.

Obszar objęty planem, zajmujący powierzchnię 3,8 ha, położony jest w zachodniej części Wrocławia w obrębie geodezyjnym Stabłowice w sąsiedztwie ul. Starogajowej, która przebiega wzdłuż obszaru planu od strony wschodniej. Większą część obszaru zajmują działki stanowiące własność gminy. W graniach planu znajdują się również działki stanowiące własność osób fizycznych. Strukturę przestrzenną stanowią w większości obszary niezabudowane.

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

Przewidziano obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem od ulic Granatowej, Niebieskiej, Seledynowej, Purpurowej, Szkarłatniej, Perłowej, Przechodniej oraz Starogajowej.

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 tramwajowe 3, 10 i 20 (przystanek przy ul. Kosmonautów). W dalszej odległości (około 750 m), przy ul. Wojanowskiej znajduje się przystanek obsługujący linie autobusowe 102 i 103 oraz linię nocną 243. W zakresie powiązań z zewnętrznym układem komunikacyjnym, obszar planu zlokalizowany jest w odległości około 10 km od centrum Wrocławia.

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 tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW), teren usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji (1UZ-UE), a także tereny ulic dojazdowych (1KDD, 2 KDD) oraz tereny komunikacji drogowej wewnętrznej (1KR, 2KR).

W ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zostały dopuszczone budynki wolnostojące, które gabarytami wpisują się w strukturę osiedla. Teren pozwalający na realizację przedszkola bądź żłobka zaplanowano w części północnej. Układ komunikacyjny, zachowany względem obowiązującego planu, pozwoli na płynne poruszanie się po okolicy a drogi dojazdowe z szpalerami drzew i strefą zieleni podkreślą spokojny charakter i kameralność zabudowy w tej części miasta.

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

Przedmiotowy obszar objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej, w której przedmiotem ochrony jest historyczny układ urbanistyczny osiedla Stabłowice Nowe we Wrocławiu oraz strefą ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW.

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 planie, w tym dla wyznaczonych stref zieleni.

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

W obszarze opracowanego planu nie występuje miejska sieć wodociągowa i kanalizacyjna. Sieć wodociągowa występuje częściowo w ulicach Perłowa i Przechodnia. MPWiK w Wieloletnim Planie Inwestycyjnym posiada zamierzenie inwestycyjne związane z budową sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej w ulicach: Granatowa, Seledynowa i Niebieska. Na terenie opracowania nie występuje sieć gazowa niskiego i średniego ciśnienia. Istnieje możliwość dostawy gazu z gazociągów niskiego ciśnienia usytuowanych w bezpośredniej bliskości opracowywanego obszaru. W zależności od planowanego zagospodarowania i wielkości zapotrzebowania na energię elektryczną, zasilanie przedmiotowego obszaru będzie możliwe po rozbudowie istniejącej sieci i budowie nowej trafostacji. W obszarze planu nie istnieje sieć ciepłownicza. Planowana do budowy sieć znajduje się w znacznej odległości od obszaru objętego opracowaniem. W planie wprowadzono dodatkowy zapis o uwzględnieniu rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsącanie 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 planu nie występują obiekty lub obszary podlegające ochronie w rozumieniu Ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. oraz Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. Obszar projektu planu 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, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, 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 §11.

Rozwiązania zaproponowane w 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 planu miejscowego.

Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym również jawność i przejrzystość procedury planistycznej został zapewniony na każdym 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 20 grudnia 2022 r. do dnia 13 stycznia 2023 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 planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Granatowej, Niebieskiej i Seledynowej we Wrocławiu złożono 8 wniosków od osób fizycznych. Wnioski dotyczyły zmiany wskaźników urbanistycznych i parametrów zabudowy oraz zmian w układzie komunikacyjnym. Wnioski zostały rozpatrzone przez Prezydenta Wrocławia Zarządzeniem Nr 9685/23 z dnia 1 marca 2023 r.

Dnia 22 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 27 lipca 2023 r. projekt planu został wysłany do instytucji i organów właściwych do uzgadniania. W wyznaczonym terminie otrzymano jedną odmowę uzgodnienia od Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. W odniesieniu do postanowienia nr 477/2023 zmieniono strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych oraz dodano zapis dotyczący wymogu przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi. Po wprowadzeniu korekt, dnia 20 września 2023 r. przedłożono projekt planu do ponownego uzgodnienia według właściwości i kompetencji organów uzgadniających.

Do projektu planu na etapie wyłożenia do publicznego wglądu, w wyznaczonym terminie wniesiono 1 uwagę, złożoną przez osobę fizyczną. Uwaga została rozpatrzona przez Prezydenta Wrocławia Zarządzeniem Nr 11954/23 z dnia 6 grudnia 2023 r. Nie uwzględniono uwagi w sprawie:

- 1) niezmienniania maksymalnej wysokości zabudowy w stosunku do obowiązującego planu;
- 2) niezmienniania minimalnej powierzchni działek, maksymalnej powierzchni zabudowy, minimalnej powierzchni terenów biologicznie czynnych w obrębie planu;
- 3) niezmienniania sposobu wykorzystania działek, wyłącznie budynki jednorodzinne wolnostojące bez bliźniaków, w obrębie planu;
- 4) wprowadzenia rozwiązania komunikacyjnego, które zablokuje połączenie ul. Niebieskiej pomiędzy ul. Boguszowską a ul. Starogajową;
- 5) zmiany drogi oznaczonej jako 2KDD na ciąg pieszo-rowerowy, wyłączony z ruchu samochodowego;
- 6) wprowadzenia terenów zielonych wolnych od zabudowy na obszarze zalesionym i zakrzewionym, który jest obecnie mniej więcej w środku obszaru objętego planem tj. między ul. Purpurową i ul. Szkarłatną po stronie południowej oraz obszaru łąk i upraw rolnych w obszarze wschodnim.

Nieuwzględnienie uwagi wynika z niżej wymienionych powodów:

§1 pkt 1-2 Zarządzenia

Wnioskodawca niewystarczająco sprecyzował, którego terenu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Kosmonautów, Jeleniogórskiej i Starogajowej we Wrocławiu dotyczy propozycja niezmienniania wysokości zabudowy. W obszarze projektu planu określono zarówno tereny

zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jak i usługowej. Parametr maksymalnej wysokości zabudowy do najwyższego punktu dachu kształtuje się zarówno dla usług jak i zabudowy mieszkaniowej na poziomie 9 metrów i jest on zbieżny z określonym parametrem wysokości w planie obowiązującym. W związku z powyższym nie zachodzi potrzeba wprowadzenia korekty w tym zakresie w przedmiotowym projekcie uchwały.

Przez zmianę standardów współczesnego budownictwa zwiększono udział powierzchni zabudowy z jednoczesnym wymogiem utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na tym samym poziomie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, natomiast dla terenów usługowych wartość ta wzrosła do 30%. Analiza dokonanych obecnie podziałów geodezyjnych wykazała, że konieczne jest doprecyzowanie minimalnej powierzchni działek budowlanych. Przyjęta wartość nie odbiega znacząco od wartości z obowiązującego miejscowego planu i nie wpłynie ona negatywnie na charakter osiedla.

§1 pkt 3 Zarządzenia

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej (oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MNW-4MNW) ustalono przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej. Projekt planu nie przewiduje możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie bliźniaczym. Z uwagi na fakt, że wnioskodawca odniósł się do całego obszaru planu, którego częścią są również tereny o innym przeznaczeniu, zakres proponowanego ustalenia nie może zostać uwzględniony.

§1 pkt 4-5 Zarządzenia

Wprowadzenie proponowanych rozwiązań jest niegodne z przeprowadzoną analizą mobilnościową oraz wynikającą z niej rekomendacją zachowania istniejącego układu komunikacyjnego, który buduje spójną sieć powiązań wewnątrzosiedlowych. Obecny układ umożliwia swobodne przemieszczanie się a wskazanie powiązanie stanowi ważny element dostępności osiedla do dróg wyższej klasy (ul. Starogajowa – droga zbiorcza, ul. Boguszowska – droga lokalna). Przeznaczenie terenu 2KDD wyłącznie na ciąg pieszo-rowerowy spowodowałoby zmniejszenie dostępności komunikacyjnej obszaru.

§1 pkt 6 Zarządzenia

Ustalenia planów miejscowych są następstwem zapisów przyjętych w Studium. Na wskazanym obszarze przewidziano zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz zieleń jako jej uzupełnienie w formie strefy zieleni. Ze względu na powyższe na wnioskowanym terenie dopuszczono zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą oraz zieleń w formie liniowej na terenach drogowych, co zapewni atrakcyjne połączenie terenów mieszkaniowych z terenem ogrodów działkowych na wschód od granicy planu. Należy pamiętać, że zieleń jest komplementarnym elementem towarzyszącym zabudowie a zapisy rozdziału 3 uchwały określają obowiązkowy do zachowania procent powierzchni biologicznie-czynnej i nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych. Ponadto ustalenia obowiązującego planu mają wpływ na podjęte decyzje a ich diametralna zmiana może być podstawą do odszkodowań z tytułu pogorszenia dotychczasowych warunków inwestycyjnych.

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 jest 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.