

Uzasadnienie

do uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Brylantowej i Nefrytowej we Wrocławiu

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony na podstawie uchwały Nr LXVII/1752/23 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 20 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Brylantowej i Nefrytowej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2023 r. poz. 108).

Obszar planu znajduje się w południowej części Wrocławia, na osiedlu Ołtaszyn. Granice przystąpienia obejmują obszar o powierzchni ok. 0,19 ha, u zbiegu ulic Brylantowej i Nefrytowej. W granicach planu zlokalizowany jest teren zabudowany budynkiem usługowo-mieszkalnym, przy skrzyżowaniu ulic publicznych. Obszar opracowania stanowi działka będąca własnością prywatną osoby prawnej i osób fizycznych.

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 Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 5), zwanym dalej Studium, obszar planu znajduje się w jednostce urbanistycznej D8 Partynice-Ołtaszyn-Wojszyce. Jednymi z głównych wyzwań dla jednostki urbanistycznej D8 Partynice-Ołtaszyn-Wojszyce są: ujednolicanie wysokości zabudowy, wprowadzanie zieleni, przestrzeni publicznych, obszarów rekreacyjno-wypoczynkowych i usługowych jako stref przejściowych na stykach zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej; wykreowanie ogólnodostępnych terenów zieleni i rekreacji oraz wzmocnienie rekreacyjno-wypoczynkowego charakteru ogrodów działkowych, a także zachowanie alejowego charakteru ulic; uzupełnienie i doprowadzenie do wykształcenia zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej w szczególności obszaru rozwoju w całej jednostce; rozwój transportu zbiorowego w oparciu o transport szynowy, w tym wykształcenie miejsc pod nowe przystanki kolejowe oraz wykształcenie miejsc węzłowych o funkcji przesiadkowej wyposażonych w elementy integracji różnych środków transportu.

Na przedmiotowym obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru ograniczonego ulicami: gen. S. Grota-Roweckiego, K. I. Gałczyńskiego i B. Strachowskiego, gen. T. Kutrzeby, Piechoty i S. Starzyńskiego, Obrońców Poczty Gdańskiej i granicą administracyjną miasta Wrocławia w obrębie Ołtaszyn we Wrocławiu (uchwała nr XXI/1792/04 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 1 kwietnia 2004 r.).

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

Celem przystąpienia do sporządzenia planu było wprowadzenie zmian w stosunku do planu obowiązującego w zakresie dopuszczenia usług edukacji tj. przedszkola, uwzględniając wniosek o zmianę planu. Zmiana planu pozwoli na rozszerzenie wachlarza usług możliwych do realizacji na ww. obszarze oraz umożliwi realizację potrzeb społecznych, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego oraz z kierunkami rozwoju przestrzennego przyjętymi dla tego obszaru w „Studium”.

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

Obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem odbywa się od istniejących ulic Brylantowej i Nefrytowej. Biorąc pod uwagę obecnie dostępną sieć komunikacyjną analiza dostępności pieszej do przystanków komunikacji zbiorowej wskazuje, że obszar planu znajduje się poza strefą dojścia do przystanków komunikacji zbiorowej w dystansie 500 m – 7,5 min. Czas dojścia do najbliższych przystanków stanowi ponad 8 – 9 minut. Dostęp do transportu zbiorowego zapewniają: ulica Kurpiów na północy – ok. 500 m do opracowywanego terenu (komunikacja autobusowa – linia 113) oraz ulica Kutrzeby na zachodzie – ok. 1 km do opracowywanego terenu (komunikacja autobusowa – linia 112 i

612). W zakresie powiązań z zewnętrznym układem komunikacyjnym, obszar planu zlokalizowany jest w odległości około 7 km od Centrum Wrocławia.

Dopuszczone w planie funkcje w zakresie pakietu usług, które mogą powstać na obszarze opracowania, będą służyć zaspokajaniu potrzeb mieszkańców osiedla. Obszar planu stanowi teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub usługi. Linie zabudowy uwzględniają zrealizowaną zabudowę. Plan przewiduje realizację usług w parterach.

Przedmiotowy obszar został objęty strefą ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM, w której ochronie podlegają potencjalne zabytki archeologiczne.

Plan nakłada obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej oraz nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencje wód opadowych i roztopowych, ustalonych na poziomie 30%, w tym dla wyznaczonych stref zieleni, wprowadzenie szpaleru zieleni wzdłuż ul. Brylantowej oraz zakłada wprowadzenie zieleni na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych.

Obszar objęty planem znajduje się w strefie powierzchni ograniczających przeszkody w otoczeniu lotniska Wrocław-Strachowice z ograniczeniem wysokości do 272,1 m n.p.m.

W prognozie oddziaływania na środowisko, opracowanej na potrzeby 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. Zaopatrzenie w wodę dopuszcza się z sieci wodociągowej, a odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych dopuszcza się wyłącznie 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. Zaopatrzenie w energię elektryczną dopuszcza się z sieci elektroenergetycznej, ale także z urządzeń wytwarzających energię pochodzącą z promieniowania słonecznego, zlokalizowanych na dachach budynków lub budowli. 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 klasy przeznaczenia teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, 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 §10 uchwały.

W trakcie procedury sporządzania projektu planu szczegółowo analizowano i wazono interes publiczny i prywatny. Przedmiotowy plan 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 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 ogłoszenia w prasie lokalnej i na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia oraz obwieszczenia 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 20 czerwca 2023 r. do dnia 11 lipca 2023 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 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 Wrocławia oraz obwieszczenia na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 2 maja 2024 r. do 24 maja 2024 r., dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 14 maja 2024 r. oraz zbieraniu uwag do projektu planu do dnia 7 czerwca 2024 r.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Brylantowej i Nefrytowej we Wrocławiu nie złożono wniosków.

Dnia 15 grudnia 2023 r. projekt planu został wysłany do instytucji i organów właściwych do zaopiniowania. Dnia 18 grudnia 2023 r. projekt planu został wysłany do instytucji i organów właściwych do uzgadniania. Projekt planu został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony przez właściwe organy.

Do projektu planu, w wyznaczonym terminie wyłożenia do publicznego wglądu, nie złożono uwag.

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 na obszarze Wrocławia przyjętej uchwałą Nr LXXX/2104/24 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 18 kwietnia 2024 r. (Biuletyn Urzędowy RMW z 2024 r. poz. 105).

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).

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.