

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Swojczyckiej we Wrocławiu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest sporządzany w oparciu o uchwałę Nr LXIX/1793/23 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 22 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Swojczyckiej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2023 r. poz. 157).

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia, przyjętym uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 roku, określającym politykę przestrzenną miasta, zwanym dalej Studium, projekt planu położony jest w jednostce urbanistycznej C12 – Swojczyce, w ramach obszaru przeznaczeń M – obszary mieszkaniowe o sielskim stylu zamieszkiwania.

Na obszarze przystąpienia obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Swojczyckiej, Miłoszyckiej i linii kolejowej we Wrocławiu, przyjęty uchwałą Nr L/1173/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 roku (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2018 r. poz. 327).

Podjęcie uchwały inicjującej sporządzenie przedmiotowego projektu planu zostało poprzedzone opracowaniem analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidzianych rozwiązań z ustaleniami Studium.

Celem przystąpienia do sporządzenia projektu planu jest korekta zasad zabudowy i zagospodarowania terenu oraz obsługi komunikacyjnej terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej od strony ulicy Swojczyckiej oraz dostosowanie zapisów do aktualnych wymogów prawnych.

Obszar projektu planu, o powierzchni 0,91 ha, położony jest we wschodniej części Wrocławia, w obrębie geodezyjnym Swojczyce. Przystąpienie obejmuje obszar ograniczony ulicą Swojczycką, terenami dróg dojazdowej i wewnętrznej oraz terenem zieleni znajdującym się w pobliżu linii kolejowej. Strukturę przestrzenną przedmiotowego obszaru stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa usługowa, a także teren z wykształconą zielenią wysoką.

Na obszarze objętym projektem planu dominuje własność osób fizycznych oraz prawnych. Nieruchomości należące stricte do gminy oraz w gminy w zarządzie ZDiUM stanowią układ komunikacyjny oraz teren zieleni wysokiej.

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

Obsługa komunikacyjna obszaru, piesza, rowerowa i samochodowa realizowana jest od ulicy Swojczyckiej. Najbliższe przystanki komunikacji zbiorowej zlokalizowane są w ulicy Swojczyckiej. W zakresie powiązań z zewnętrznym układem komunikacyjnym, obszar projektu planu zlokalizowany jest w odległości około 8 km od centrum Wrocławia.

Ustalenia projektu planu w znacznym stopniu zaspakajają potrzeby ludności oraz potrzeby interesu publicznego zgodnie z wnioskami zawartymi w analizie społecznej, ekonomicznej i opracowaniu ekofizjograficznym.

Projekt planu jest sporządzany z poszanowaniem własności a w trakcie procesu projektowego wyważono interes publiczny i prywatny.

Obszar projektu planu tożsamy jest z granicą strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW. Wyznaczono również granicę stanowiska archeologicznego nr 1/1/80-29 AZP (śląd osadniczy kultury łużyckiej), wraz z granicą strefy ochronnej. Na obszarze powyższych ochronie

podlegają potencjalne zabytki archeologiczne. Przez obszar opracowania przebiega również granica strefy ochrony sanitarnej cmentarza.

Projekt planu indywidualnie dla wyznaczonych terenów nakłada obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej oraz powierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację. Zakłada również wprowadzenie zieleni na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych.

Obszar projektu planu jest dobrze wyposażony w sieci infrastruktury technicznej. W obszarze opracowania występują sieci: wodociągowa, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, sieć gazowa średniego ciśnienia, kablowe i napowietrzne linie energetyczne średniego napięcia. W ulicy Swojczyckiej znajduje się magistrala wodociągowa. Ustalenia projektu 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 projekcie planu 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 sieci kanalizacji ogólnospławnej dopuszczono wyłącznie odprowadzenie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie nie będzie możliwe. Ustalenia projektu planu zawarte w §12 uchwały określają zasady rozwoju systemów infrastruktury technicznej. Dopuszczają zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Na obszarze projektu planu nie występują obiekty lub obszary chronione 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. W granicach opracowania nie występują obszary chronione w ramach sieci Natura 2000. Obszar projektu planu znajduje poza zasięgiem korytarzy ekologicznych zlokalizowanych na obszarze miasta. Nie występuje tu także obszar szczególnego zagrożenia powodzią ani tereny zamknięte.

Regulacje projektu 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 pkt 2 standardy dopuszczalnego poziomu hałasu. W projekcie planu, w §11 uchwały, ustalono wskaźniki parkingowe, zabezpieczając również w tym zakresie potrzeby osób niepełnosprawnych.

Rozwiązania zaproponowane w projekcie przedmiotowego planu w pełni uwzględniają walory ekonomiczne nieruchomości i miejsca, w którym się znajduje, poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni.

Udział społeczeństwa w pracach nad projektem przedmiotowego planu, w tym również jawność i przejrzystość procedury planistycznej jest zapewniona na każdym jej etapie, również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez:

- umieszczenie ogłoszenia w prasie lokalnej oraz na stronie BIP 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 21 lipca 2023 r. do dnia 11 sierpnia 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.

Do projektu planu w wyznaczonym terminie wpłynęło 5 wniosków, które dotyczyły pozostawienia dotychczasowych ustaleń dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, pozostawienia istniejącego układu komunikacyjnego w obecnym kształcie ze zmianą kategorii i zmniejszeniem szerokości

wyznaczonej w obowiązującym planie drogi dojazdowej na drogę wewnętrzną, zachowania dojazdu do wymienionych we wniosku działek budowlanych, pozostawienia niezbędnych zapisów dotyczących dopuszczenia sieci uzbrojenia terenu, ochrony istniejącej zieleni, odstąpienia od przedłużania istniejącej drogi wewnętrznej i nie wykonania drogi dojazdowej wyznaczonej w obowiązującym planie miejscowym, w tym odstąpienie od wywłaszczania na ten cel nieruchomości osoby fizycznej, pozostawienia dojazdu do wymienionych we wniosku działek tylko od strony ulicy Chałupniczej. Wnioski rozpatrzono Zarządzeniem nr 12472/24 Prezydenta Wrocławia z dnia 7 lutego 2024 r.

W przedmiotowym projekcie planu przyjęto rozwiązania uwzględniające wszelkie wymagania planowania przestrzennego, w tym ładu przestrzennego, ochrony zdrowia, walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, także wnioski wynikające z analiz: ekonomicznej, społecznej oraz opracowania ekofizjograficznego.

Projekt planu 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).

Projekt planu 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).

Projekt planu 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.

Projekt nie zawiera danych prawnie chronionych.

DYREKTOR WYDZIAŁU
URBANISTA MIASTA
Przemysław Matyja