

Uzasadnienie

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę LXXVIII/2043/24 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 15 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Bartłomieja Strachowskiego we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2024 r. poz. 39).

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 miejscowym znajduje się w jednostce urbanistycznej D8 – Partynice-Ołtaszyn-Wojszyce w ramach obszaru przeznaczeń M – obszary mieszkaniowe o indywidualnym stylu zamieszkiwania. Podstawowymi wyzwaniami w powyższej jednostce urbanistycznej są m.in.:

- utrzymanie charakteru, skali i formy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz doprowadzenie do wykształcenia zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej, z uwzględnieniem pozostałości form wiejskich w rejonie ulic Pszczelarskiej i Strachowskiego oraz Pawiej,
- wykreowanie kameralnych przestrzeni publicznych oraz lokalnych centrów usługowych w rejonie ronda Św. Ojca Pio, skrzyżowania ulic Strachowskiego i Parafialnej oraz w rejonie ulic Grot-Roweckiego, Parafialnej i Pawła Jasienicy.

Na przedmiotowym obszarze obowiązują następujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- obszaru zawartego między ulicami: Bartłomieja Strachowskiego, Agrestową, Łubinową, Rzepakową i Pszczelarską we Wrocławiu przyjęty uchwałą nr LII/780/98 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 5 czerwca 1998 r.,
- obszaru zawartego między linią kolejową, ul. Świt, ul. Parafialną, ul. Hubala, ul. Rzepakową, ul. Łubinową i ul. Agrestową we Wrocławiu przyjęty uchwałą nr XLVI/1558/02 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 21 marca 2002 r.,
- obszaru ograniczonego ulicami: gen. S. Grot-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 przyjęty uchwałą nr XXI/1792/04 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 1 kwietnia 2004 r.,
- w rejonie ulic Zwycięskiej, Ołtaszyńskiej i Agrestowej we Wrocławiu przyjęty uchwałą nr XXXVI/827/12 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 28 grudnia 2012 r.

Przed podjęciem uchwały inicjującej sporządzenie planu miejscowego została opracowana analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego oraz ustalono niezbędny zakres prac planistycznych.

Celem podjęcia planu jest wykreowanie przestrzeni publicznej jako lokalnego centrum oraz wprowadzenie regulacji i ustaleń dotyczących zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, które pozwolą na zabezpieczenie i uporządkowanie istniejącego układu funkcjonalno-przestrzennego tej części osiedla uwzględniając zachowanie historycznego układu urbanistycznego. Ważne będzie również wyeksponowanie walorów historycznej zabudowy, jej uzupełnienie oraz

wprowadzenie optymalnej oferty usług wspierających wielofunkcyjność tego terenu z jednoczesnym poszanowaniem dawnego charakteru wsi.

Obszar objęty przystąpieniem, o powierzchni około 3,14 ha, położony jest w południowej części Wrocławia, w obrębie geodezyjnym Ołtaszyn. Przystąpienie obejmuje teren ograniczony ulicami: Pszczelarską i Bartłomieja Strachowskiego. Strukturę przestrzenną obszaru przystąpienia stanowi obszar dawnej wsi o średniowiecznym rodowodzie i owalnicowym kształcie z otaczającymi dwoma ulicami w osi wschód-zachód z dwurzędowym układem zabudowy. Obszar ten jako „nawie” pierwotnie stanowił część wspólną mieszkańców wsi i służył jako centralne miejsce wykorzystywane do wspólnych celów np.: handlowych. We wschodniej części obszaru przystąpienia osiowe miejsce zajmuje Kościół pw. Wniebowzięcia NMP, który stanowi silną dominantę i zamyka oś widokową od strony ulicy Strachowskiego. Zdecydowaną większą część obszaru pokrywają działki stanowiące własność gminy oraz gminy w zarządzie, użytkowaniu. W granicach przystąpienia znajdują się również działki stanowiące własność osób fizycznych, innych osób prawnych oraz powiatu.

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

Przewiduje się obsługę komunikacyjną obszaru objętego projektem planu od ulicy Pszczelarskiej.

Przedmiotowy obszar charakteryzuje się zadowalającą dostępnością komunikacyjną dla pasażerów komunikacji zbiorowej oraz pieszych i rowerzystów. W ramach transportu publicznego obszar jest obsługiwany przez przystanki autobusowe Ołtaszyn oraz Strachowskiego obsługujące dzienne linie autobusowe numer: 112, 113 (Krzyki – Dworzec Główny), 612 (Krzyki – Dworzec Autobusowy) oraz nocną linię autobusową 249 (Krzyki – Jarnołtów). W dalszej odległości, przy ul. Zwycięskiej znajduje się przystanek obsługujący linie autobusowe 127 (Kozia – Zwycięska), 144 (Polanowice – Zwycięska) oraz linię nocną 259 (Wojnów (Pętla) – Zwycięska). W zakresie powiązań z zewnętrznym układem komunikacyjnym, obszar planu zlokalizowany jest w odległości około 5,5 km od Centrum Wrocławia.

Ustalenia projektu 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 wolnostojącej lub usług (1MNW-U), teren usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług kultury i rozrywki (1UZ-UK), teren usług kultu religijnego lub cmentarza (1UR-C), tereny drogi zbiorczej (1KDZ, 2KDZ), tereny drogi dojazdowej (1KDD, 2KDD), teren komunikacji pieszo-rowerowej (1KP), teren wód powierzchniowych śródlądowych (1WS) oraz tereny zieleni (1ZP, 2ZP, 3ZP).

W ramach zabudowy usługowej przewiduje się m.in. usługi rzemieślnicze oraz usługi gastronomii doskonale wpisujące się w charakter miejsca. Teren usług zdrowia i pomocy społecznej lub teren usług kultury i rozrywki stanowi uzupełnienie oraz wprowadzenie optymalnej oferty usług wspierających wielofunkcyjność obszaru a znajdujące się w bezpośrednim sąsiedztwie tereny zieleni sprzyjają nawiązywaniu więzi społecznych. Układ komunikacyjny, zachowany względem obowiązującego planu, pozwoli na płynne poruszanie się po okolicy a nawierzchnia do specjalnego opracowania podkreśli historyczną rangę miejsca w strukturze osiedla.

Projekt planu 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 fragment historycznego układu urbanistycznego dawnej wsi Ołtaszyn oraz osiedla w rejonie ul. Strąckowej we Wrocławiu oraz strefą ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW,

w której ochronie podlegają potencjalne zabytki archeologiczne. W obszarze planu znajduje się kościół parafialny pw. Wniebowzięcia Najświętszej Maryi Panny, wpisany do rejestru zabytków – nr rejestru A/5337/200, decyzja z dnia 30.12.1970 r. W rejonie kościoła wskazano stanowisko archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz wyznaczono dla niego strefę ochrony.

Projekt planu nakłada obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej oraz nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych lub pokryta ciekami lub zbiornikami wodnymi, z wyłączeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych, poprzez ustalenie powierzchni w procentach indywidualnie dla terenów wyznaczonych w projekcie planu, w tym dla wyznaczonej strefy zieleni.

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 obszarze, dla którego opracowywany jest mpzp występuje miejska sieć wodociągowa i kanalizacyjna. Na terenie opracowania występuje sieć gazowa niskiego ciśnienia, której operatorem jest Polska Spółka Gazownictwa sp. z o.o. Oddział Gazowniczy Wrocław. Istnieje możliwość dostawy gazu z gazociągów niskiego ciśnienia zlokalizowanych w obszarze opracowania. Zaopatrzenie w gaz z sieci dystrybucyjnej odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy, jeżeli zaistnieją techniczne i ekonomiczne warunki dostarczania paliwa gazowego.

Na terenie objętym przedmiotowym planem miejscowym i w jego bezpośrednim sąsiedztwie zlokalizowana jest następująca infrastruktura elektroenergetyczna dystrybucyjna będąca na majątku i pozostająca eksploatacji Spółki:

- linie kablowe średniego napięcia (SN),
- linia napowietrzna i kablowe niskiego napięcia (nN-0,4kV),
- stacja elektroenergetyczna.

Zaopatrzenie w ciepło dopuszcza się wyłącznie poprzez podłączenie obiektów do miejskiej sieci ciepłowniczej po jej doprowadzeniu w obszar planu lub zastosowanie indywidualnych systemów ogrzewania nieuciążliwych dla środowiska, również poprzez wykorzystanie energii elektrycznej, gazu z sieci miejskiej, paliw płynnych oraz odnawialnych źródeł energii. W projekcie planu 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.

Na obszarze projektu 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. W granicach opracowania nie występują obszary chronione w ramach sieci Natura 2000. Obszar objęty projektem planu miejscowego położony jest poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią (zgodnie z dokumentem „Mapy zagrożenia powodziowego”). Obszar opracowania znajduje się poza zasięgiem stref ochronnych ujęć wodnych i występowaniem głównych zbiorników wód podziemnych. Projekt planu miejscowego został sporządzony zgodnie z przepisami ochrony środowiska, a wprowadzane funkcje i możliwe do zrealizowania przeznaczenia terenów są zgodne z istniejącymi uwarunkowaniami ekofizjograficznymi.

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 standardy dopuszczalnego poziomu hałasu. W ramach klas przeznaczeń terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług edukacji w budynkach obowiązuje także stosowanie rozwiązań technicznych, które zapewnią w nich właściwe warunki akustyczne. Określono potrzeby osób niepełnosprawnych w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Rozwiązania zaproponowane w przedmiotowym projekcie planu 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 Wrocławia oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zbieraniu wniosków do projektu planu w terminie od dnia 29 maja 2024 r. do dnia 19 czerwca 2024 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 na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia skanu wykazu wniosków wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Bartłomieja Strachowskiego we Wrocławiu złożono 1 wniosek od osoby fizycznej. Wniosek dotyczył utrzymania przeznaczenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, utrzymania parametrów, linii zabudowy oraz istniejących dojazdów.

W dniu 18 listopada 2024 r. Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna zaopiniowała projekt planu pozytywnie z uwagami dotyczącymi sielskiego charakteru układu zabudowy istniejącej, linii zabudowy na terenie 1MNW-U oraz oznaczenia w zapisach planu konieczności zachowania historycznej nawierzchni ulicy Pszczelarskiej. W projekcie planu wprowadzono korektę linii zabudowy, zwiększono udział powierzchni biologicznie czynnej oraz wprowadzono dodatkową strefę zieleni, w celu uzyskania podobnego charakteru rozlokowania zabudowy wrzeciona dawnej wsi.

W dniu 10 grudnia 2024 r. projekt miejscowego planu wysłano do instytucji i organów właściwych do opiniowania. W dniu 9 stycznia 2025 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska zaopiniował projekt pozytywnie. Pozostałe instytucje i organy właściwe do opiniowania planu milczącą zgodą, również pozytywnie zaopiniowały projekt.

W dniu 14 marca 2025 r. projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został przekazany do instytucji i organów właściwych do jego uzgodnienia. W ramach procedury uzgadniania stanowisko w wyznaczonym terminie zajęli:

- Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji uzgodniło projekt planu pozytywnie, postanowieniem nr 073/Wrocław/25 z dnia 20 marca 2025 r.,
- Zarząd Województwa Dolnośląskiego uzgodnił projekt planu pozytywnie, postanowieniem nr 85/5310/25 z dnia 31 marca 2025 r.,

- Zarząd Dróg i Utrzymania Miasta udzielił pozytywnego uzgodnienia po ustawowym terminie, pismem z dnia 10 kwietnia 2025 r.

Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków, pismem z dnia 26 marca 2025 r., wystąpił z wnioskiem o przedłużenie terminu załatwienia sprawy do dnia 16 kwietnia 2025 r. Na powyższy wniosek Prezydent Wrocławia wyraził zgodę. Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków postanowieniem nr 445/2025 dnia 17 kwietnia 2025 r. odmówił uzgodnienia projektu planu. Powyższe postanowienie nastąpiło po wyznaczonym terminie i nie zawierało wszystkich wymaganych przepisami Kodeksu postępowania administracyjnego elementów decyzji, w związku z powyższym dokument ten nie mógł zostać uznany za wiążące stanowisko w postępowaniu uzgadniającym.

Przez pozostałe właściwe do uzgodnień instytucje i organy, projekt planu został pozytywnie uzgodniony w trybie tzw. milczącej zgody.

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,
 - 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 opracowania ekofizjograficznego oraz analiz: ekonomicznej, społecznej, komunikacyjnej i uwarunkowań infrastrukturalnych.

Projekt miejscowego planu jest zgodny z wynikami analizy Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przyjętej uchwałą Nr LXXX/2104/24 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 18 kwietnia 2024 r. (Biuletyn Urzędowy RMW z 2024 r. poz. 105).

Projekt miejscowego 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 miejscowego 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 planu nie zawiera danych prawnie chronionych.

DYREKTOR WYDZIAŁU
URBANISTA MIASTA
Przemysław Matyja