

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Motylkowej i Świt we Wrocławiu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr LI/1214/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 15 lutego 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Motylkowej i Świt we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 44).

Obszar objęty planem, o powierzchni 3,56 ha, położony jest w południowej części Wrocławia, w obrębie geodezyjnym Ołtaszyn, w rejonie ulic Motylkowej i Świt. Składa się w większości z terenów niezabudowanych, z wyjątkiem pojedynczych budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz zabudowań gospodarczych i usługowych.

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), określającym politykę przestrzenną miasta, przedmiotowy obszar planu miejscowego położony jest w jednostce urbanistycznej D8 – Partynice – Ołtaszyn – Wojszyce, w ramach obszaru przeznaczeń M – obszary mieszkaniowe o indywidualnym stylu zamieszkiwania.

Jednym z głównych wyzwań dla wskazanej jednostki urbanistycznej jest utrzymanie charakteru, skali i formy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz doprowadzenie do wykształcenia zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej.

Celem planu jest integracja elementów struktury funkcjonalno-przestrzennej w obszarze przystąpienia oraz wykreowanie kierunków przekształceń przestrzennych, zgodnie z ustaleniami obowiązującego *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia*.

Plan przewiduje uzupełnienia i rozwinięcie struktury funkcjonalno – przestrzennej w nawiązaniu do okolicznej zabudowy. Dopuszczono zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz szeroki wachlarz usług. Powierzchnia zabudowy i intensywność zabudowy zostały określone w sposób zapewniający zachowanie dostatecznej przestrzeni zielonej.

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

Przewiduje się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem od strony ulic: Motylkowej i Świt oraz dróg wewnętrznych.

Przedmiotowy obszar charakteryzuje się niezadawalającą dostępnością komunikacyjną dla pasażerów komunikacji zbiorowej. W odległości 200m znajduje się ulica gen. Grota – Roweckiego obsługiwana przez linie autobusowe 113 i 612.

Obszar ma zapewnione powiązania piesze z resztą dzielnicy głównie w ciągach ulic. W odniesieniu do komunikacji zewnętrznej obszar planu położony jest w odległości około 2km od Obwodnicy Śródmiejskiej i około 5 km od Centrum Wrocławia.

Ustalenia planu w znacznym stopniu zaspakajają potrzeby ludności oraz potrzeby interesu publicznego zgodnie z wnioskami zawartymi w analizie społecznej.

Plan został sporządzony z poszanowaniem własności, wyważono interes publiczny i prywatny.

Obszar planu nie jest objęty ochroną konserwatorską.

Powierzchnia zabudowy i intensywność zabudowy zostały określone w sposób zapewniający zachowanie dostatecznej przestrzeni zielonej. Plan nakłada obowiązek zachowania 40% powierzchni biologicznie czynnej oraz terenów zieleni na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych.

W prognozie oddziaływania na środowisko, opracowanej na potrzeby sporządzanego projektu planu, wskazano, że wnioski sformułowane w ekofizjografii pod kątem zagospodarowania przestrzennego terenu i minimalizacji uciążliwości zostały właściwie uwzględnione w projekcie planu.

Obszar objęty planem jest dobrze wyposażony w sieci infrastruktury technicznej, zapewniające odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności, odprowadzenie ścieków sanitarnych i deszczowych, a także zasilanie w energię elektryczną i gaz. Ustalenia 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. Dopuszczają także zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej i odprowadzenie ścieków komunalnych siecią kanalizacyjną, zapewniając jednocześnie ochronę wód i gruntu przed skażeniem ściekami komunalnymi. W planie wprowadzono dodatkowy zapis o uwzględnieniu rozwiązań polegających na zagospodarowaniu wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu, a także retencjonowania tych wód na działce budowlanej wraz ze spowalnianiem ich odpływu do odbiornika.

Na obszarze opracowania nie występują obiekty lub obszary podlegające ochronie w myśl ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2018 r. poz. 142, 10 i 650) i ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 poz. 1161). 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 §7 standardy dopuszczalnego poziomu hałasu. Natomiast potrzeby osób niepełnosprawnych w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określono w §10 pkt 1 uchwały.

Rozwiązania zaproponowane w przedmiotowym 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 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 w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego, obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zbieraniu wniosków do planu w terminie od dnia 21 marca 2018 r. do dnia 16 kwietnia 2018 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 rysunku i tekstu projektu planu miejscowego wysłanego do opiniowania i uzgadniania;
- umieszczenie w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego, obwieszczenia o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego od dnia 20 lipca 2018 r. do dnia 9 sierpnia 2018 r., zbieraniu uwag do dnia 23 sierpnia 2018 r. oraz dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 25 lipca 2018 r.;
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego wersji elektronicznych projektu planu oraz udzielanie w formie ustnej i pisemnej, w tym podczas trwającego wyłożenia, informacji o projekcie planu miejscowego;
- zbieranie uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego.

Do projektu planu wpłynęły 4 wnioski. Wnioski dotyczyły między innymi wskaźników i parametrów kształtowania zabudowy, obiektów małej architektury oraz napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia. Wnioski zostały rozpatrzone Zarządzeniem Nr 9776/18 Prezydenta Wrocławia z dnia 23 maja 2018 r.

Do projektu planu złożono 1 uwagę, która została rozpatrzona Zarządzeniem nr 10495/18 Prezydenta Wrocławia z dnia 11 września 2018 r.

Nie została uwzględniona uwaga wniesiona przez 2 osoby fizyczne pismem z dnia 10 sierpnia 2018 r. dla działek 19/1, 19/2 i 20/2 AM-2 obręb Ołtaszyn w sprawie:

- 1) wprowadzenia typu zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej, szeregowej i willowej;
- 2) wprowadzenia zabudowy wielorodzinnej typu bliźniaczej lub szeregowego;
- 3) ustalenia przeznaczenia terenu MN-U dla w/w działek.

Nieuwzględnienie uwagi wynika z niżej wymienionych powodów.

Dotyczy pkt 1 oraz pkt 2:

W Studium obszar objęty projektem planu znajduje się w obszarze mieszkaniowym o indywidualnym stylu zamieszkiwania, gdzie zabudowę mieszkaniową dopuszcza się wyłącznie jako jednorodziną. Plan miejscowy nie może naruszać ustaleń Studium. Wobec powyższego nie uwzględniono przeznaczenia na zabudowę mieszkaniową wielorodziną. Cały obszar objęty projektem planu znajduje się w obszarze obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zawartego między linią kolejową, ul. Świt, ul. Parafialną, ul. Hubala, ul. Rzepakową, ul. Łubinową i ul. Agrestową we Wrocławiu przyjętego uchwałą Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 21 marca 2002 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z 2002 r. Nr 69, poz. 1323 oraz z 2010 r. poz. 2601). Działki 19/1, 19/2 i 20/2 AM 2 obręb Ołtaszyn znajdują się na terenach 30RO i 31MN. Dla terenów ogrodnictwa dopuszczona jest jako uzupełniająca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, wyłącznie dla właścicieli ogrodnictw i sadów, a dla terenu 31 MN dopuszczona jest jako podstawowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca. Ze względu na charakter miejsca, okoliczną zabudowę, dopuszczono wyłącznie taki typ zabudowy, jednak parametry działek uległy znacznym modyfikacjom, umożliwiając podział na większą liczbę działek, w tym w obszarze możliwym do wykorzystania po skablowaniu napowietrznej linii elektroenergetycznej.

Dotyczy pkt 3:

O zmianę obowiązującego planu miejscowego na działki budowlane wnioskowali właściciele dawnych ogrodnictw, którzy mieli możliwość wybudowania tylko jednego domu jednorodzinnego oraz zakaz wtórnych podziałów działek. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wprowadziły dodatkowo możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i w oparciu o te wytyczne wykreowano odpowiedni układ komunikacyjny. Tereny z możliwością sytuowania zabudowy usługowej zostały wyznaczone w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Z uwagi na powyższe na terenach dawnych ogrodnictw wskazano jedynie możliwość realizacji usług w lokalach użytkowych przy jednoczesnym uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań.

Biorąc powyższe pod uwagę w przedmiotowym planie przyjęto rozwiązania uwzględniające wszelkie wymagania planowania przestrzennego, w tym ładu przestrzennego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ochrony zdrowia, walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, także wnioski wynikające z analiz: ekonomicznej, środowiskowej i społecznej.

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).

Projekt planu został sporządzony zgodnie z wymaganą procedurą formalno-prawną, określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 i 1566 oraz z 2018 r. poz. 1496 i 1544), przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Projekt nie zawiera danych prawnie chronionych.