

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Księża Małego i Wielkiego we Wrocławiu – część zachodnia

Realizując uchwałę Nr XVII/327/11 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 20 października 2011 r. (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia Nr 9, poz. 354) opracowano projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Księża Małego i Wielkiego we Wrocławiu – część zachodnia.

Ustalenia planu są zgodne z polityką przestrzenną gminy określoną w *„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia”* i nie naruszają jego ustaleń.

Projekt planu przeszedł wymaganą procedurę formalno-prawną, zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) i może być przedmiotem uchwalania.

Celem przedmiotowego planu jest uporządkowanie i uzupełnienie układu funkcjonalno-przestrzennego, wiążącego istniejącą i planowaną zabudowę mieszkaniową i usługową w zorganizowaną, spójną całość urbanistyczną. Plan ustala przebieg odcinka Trasy Krakowskiej – w ramach korytarza wyznaczonego w Studium – znajdującego się pomiędzy obszarami zabudowy a terenem kolejowym. Z uwagi na docelową uciążliwość ruchu samochodowego, w pasie wzdłuż tej trasy przewidziano głównie funkcje mniej wrażliwe na hałas, takie jak izolacyjne pasy zieleni, usługi sportu i rekreacji oraz kompleks ogrodów działkowych. Na terenach zabudowy mieszkaniowej zastosowano ustalenia korzystne dla właściwego sąsiedztwa zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej, przeciwdziałające jej zagęszczaniu. Zapisy planu określają m.in. zasady w zakresie funkcji, możliwości sytuowania i kształtowania zabudowy, a także obsługę komunikacyjną poszczególnych terenów. Ponadto w otoczeniu osiedla Księże Małe, wpisanego do rejestru jako zabytkowy obszar urbanistyczny, zadbano o ochronę historycznego układu przestrzennego.

Do projektu planu w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, tj. w terminie od dnia 5 lutego do dnia 26 lutego 2013 r. oraz w okresie 14 dni od dnia zakończenia wyłożenia, wniesiono 6 uwag. W zarządzeniu Prezydent Wrocławia rozpatrzył uwagi wniesione w trybie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy czym 3 uwagi zostały uwzględnione częściowo, a 3 uwagi nie zostały uwzględnione.

Podczas procedury planistycznej sporządzane były rozwiązania wariantowe, szczególnie w pasie przylegającym do Trasy Krakowskiej, ulicy głównej ruchu przyspieszonego. Przyjęte ostatecznie rozwiązanie daje możliwość sytuowania w tym obszarze przeznaczeń o niskiej wrażliwości na uciążliwości wywołane przyszłym, wzmożonym ruchem komunikacyjnym. Oznacza to przede wszystkim wykluczenie funkcji mieszkaniowej.

Na terenach posiadających jednorodną strukturę zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej a obecnie niezabudowanych, nie dopuszczono zabudowy wielorodzinnej lub dopuszczono ją wyłącznie w formie niskich willi miejskich. W zakresie kompozycji urbanistycznej ustalono zasady regulacyjne, w tym wyznaczono obowiązujące linie zabudowy.

Obszar objęty opracowaniem stanowi część obszaru, dla którego uchwała Nr L/1466/10 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 10 maja 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w zespołach urbanistycznych Księża Małe i Wielkie we Wrocławiu została uchylona wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z dnia 10 lutego 2011 r.

Należy podkreślić, że w stosunku do ustaleń w planie uchylonym wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego, obecne decyzje planistyczne nie ograniczają dodatkowo praw właścicieli, natomiast rozszerzają ofertę docelowych przeznaczeń terenu oraz możliwości zabudowy i zagospodarowania nieruchomości.