

Uzasadnienie

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr LXII/1449/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 13 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Niedźwiedziej i Starogranicznej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 289).

Zgodnie z obowiązującym *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, przedmiotowy obszar objęty przystąpieniem, o powierzchni ok. 10 ha, położony jest w jednostce urbanistycznej Popowice (A14) w obszarze mieszkaniowo-usługowym. Na przedmiotowym obszarze nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przed podjęciem uchwały inicjującej sporządzenie planu miejscowego została opracowana analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidzianych rozwiązań z ustaleniami studium.

Obszar opracowania znajduje się w centralnej części miasta, na zachód od historycznego śródmieścia. Granica planu została wyznaczona pomiędzy ulicami Niedźwiedzią, Popowicką, Starograniczną i Żubrzą. Od wschodu obszar planu sąsiaduje z linią kolejową. Przedmiotowy projekt planu obejmuje część osiedla blokowego Popowice z lat 70. Na jego obszarze zlokalizowane są budynki z tzw. „wielkiej płyty” – 4, 5 i 11 kondygnacyjne, szkoła podstawowa i budynki usługowe. Teren wyposażony jest w zielenią towarzyszącą zabudowie.

Celem opracowania projektu planu miejscowego jest stworzenie regulacji prawnych, które umożliwią zachowanie i uporządkowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej całościowo ukształtowanego osiedla zabudowy blokowej wraz z towarzyszącymi jej usługami i terenami zieleni.

Działki, na których zlokalizowane są budynki mieszkalne wielorodzinne wraz z zielenią towarzyszącą i drogami wewnętrznymi stanowią własność osób fizycznych i innych osób prawnych. Nieruchomości przy ulicy Starogranicznej mają użytkowanie wieczyste spółdzielni mieszkaniowej na gruntach Gminy Wrocław. Natomiast budynek szkoły położony jest na działkach będących własnością gminną.

Układ komunikacyjny obszaru objętego projektem planu opiera się na istniejącym i zagospodarowanym szkieletie komunikacyjnym. Obszar opracowania od północy ograniczony jest ulicą klasy zbiorczej – ul. Popowicka, wzdłuż której prowadzona jest komunikacja publiczna – linie autobusowe. W trakcie budowy jest również linia tramwajowa wzdłuż tej ulicy. Istotna dla transportu zbiorowego jest funkcjonująca w pobliżu obszaru opracowania stacja kolejowa Wrocław Popowice. Od zachodu obszar planu ogranicza ul. Niedźwiedzia – ulica klasy lokalnej. Dodatkowo przez obszar opracowania przebiegają ulice klasy dojazdowej – ul. Jelenia i ul. Starograniczna. Komunikacja wewnątrz zabudowy mieszkaniowej opiera się na ciągach pieszo-jezdnym prowadzonych wzdłuż budynków. Zgodnie z obowiązującym studium wzdłuż zachodniej granicy planu wprowadza się teren ciągu pieszo-rowerowego, który stanowić ma alternatywną trasę rowerową („greenway”).

Obszar opracowania zarówno pod względem przestrzennym jak i funkcjonalnym to zagospodarowany fragment miasta. Ustalenia projektu planu zakładają zachowanie zabudowy blokowej uzupełnionej licznymi terenami zielonymi. Wzdłuż linii kolejowej utrzymana zostaje funkcja usługowa będąca buforem pomiędzy terenami kolejowymi a zabudową mieszkaniową. Przy

skrzyżowaniu ulic Popowickiej i Starogranicznej projektowany budynek usługowy może mieć wysokość 36 metrów, w nawiązaniu do sąsiednich budynków mieszkalnych.

W projekcie planu wyznaczony został obszar dobra kultury współczesnej – osiedle blokowe Popowice, dla którego obowiązuje ochrona układu budynków mieszkalnych oraz artykulacji i kształtu balkonów budynków mieszkalnych.

W projekcie planu ustalono wskaźniki parkingowe, zabezpieczając potrzeby parkingowe dla tego rejonu. Ponadto na potrzeby osób niepełnosprawnych w projekcie planu wprowadzone zostały ustalenia w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Tereny ulic i ciągu pieszo-rowerowego o symbolu 1KDZ, 2KDZ, 1KDL, 1KDD, 2KDD i 1KDPR zostały wyznaczone w projekcie planu jako tereny realizacji celu publicznego. Ponadto, jako teren celu publicznego, został wskazany teren usług edukacji o symbolu 1UO.

Regulacje projektu planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Tereny mieszkaniowe i usług oświaty zakwalifikowane zostały do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tysięcy mieszkańców.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy przedstawiony jest w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby projektu planu miejscowego. Ze względu na wykształcony układ komunikacyjny realizacja zamierzeń zawartych w planie nie będzie generowała kosztów po stronie gminy, z wyjątkiem nieznacznych poszerzeń pasów drogowych. Z kolei brak miejskich terenów przeznaczanych w projekcie planu pod inwestycje ogranicza wpływy do budżetu do przychodów z tytułu opłaty planistycznej i podatków od nieruchomości. Przedmiotowy projekt planu w pełni uwzględnia walory ekonomiczne nieruchomości i uwarunkowania miejsca. W trakcie procedury sporządzania projektu planu szczegółowo analizowano i wazono interes publiczny i prywatny.

Obszar objęty projektem planu stanowi fragment istniejącej i funkcjonującej tkanki zlokalizowanej w centrum miasta, który jest dobrze wyposażony w sieci infrastruktury technicznej zapewniające możliwość zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków sanitarnych i deszczowych, a także zasilania w energię elektryczną i gaz. Ustalenia projektu planu zawarte w §13 określają zasady w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci telekomunikacyjnych i szerokopasmowych poprzez dopuszczenie na całym obszarze planu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Zobowiązują także do zaopatrzenia w wodę wyłącznie z sieci wodociągowej i odprowadzania ścieków komunalnych wyłącznie siecią kanalizacyjną, zapewniając jednocześnie ochronę wód i gruntu przed skażeniem ściekami komunalnymi.

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. 1614 z późn. zm.) i ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161).

Udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu, 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 projektu planu w terminie od dnia 25 października 2018 r. do dnia 19 listopada 2018 r.;
- umieszczanie na stronie BIP Urzędu Miejskiego wersji elektronicznej projektu planu oraz udzielanie informacji o projekcie planu miejscowego w formie ustnej, pisemnej w czasie trwania procedury planistycznej;
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia skanów otrzymanych opinii i uzgodnień do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- umieszczenie w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego, obwieszczenia o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego od dnia 9 sierpnia do 2 września 2019 r., oraz zbieraniu uwag do dnia 16 września 2019 r.

i zorganizowaniu dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 20 sierpnia 2019 r.

Do projektu planu zostało złożonych 27 wniosków, o których mowa w art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.). Wnioski zostały rozpatrzone Zarządzeniem Prezydenta Wrocławia.

Projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony pozytywnie przez instytucje i organy właściwe do opiniowania i uzgadniania planu. Zgodnie z uwagą zamieszczoną w opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, wprowadzono zapis w projekcie planu, który dopuszcza na całym obszarze projektu planu obiekty do parkowania pojazdów, w tym m.in. parkingi samodzielne wielopoziomowe. Uwaga odnośnie zapisu chroniącego kolorystykę zabudowy mieszkaniowej nie została uwzględniona, bowiem przy realizacji zmiany kolorystyki elewacji nie wymagane jest uzyskanie pozwolenia na budowę. Kolejne zastrzeżenie dotyczyło usystematyzowania formy lokalizacji usług osiedlowych i po przeanalizowaniu projektu planu zdecydowano się nie wprowadzać zmian w tym zakresie, bowiem uznano iż lokalizacja usług wzdłuż wschodniej granicy projektu planu jest dobrym rozwiązaniem. Działanie związane z położeniem usług w bezpośrednim sąsiedztwie linii kolejowej spowoduje odizolowanie zabudowy mieszkaniowej od uciążliwości związanych z hałasem generowanym przez kolej. Ostatnie zastrzeżenie Komisji dotyczyło ochrony wybranych nawierzchni istniejących, jednakże na obszarze projektu planu nie zidentyfikowano nawierzchni, dla których wskazana byłaby ochrona.

W wyniku analizy zastrzeżenia zamieszczonego w opinii Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego we Wrocławiu, w projekcie planu zdecydowano się wyłącznie na zapis, który na terenach usług dla przeznaczeń obiekty opieki nad dzieckiem i edukacji, zobowiązuje do stosowania rozwiązań technicznych, które zapewnią w budynkach właściwe warunki akustyczne.

Nie uwzględniono zalecenia Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego oraz Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta, aby w ustaleniach dotyczących parkowania pojazdów zwiększyć wskaźniki liczby miejsc postojowych. Zgodnie z polityką zrównoważonej mobilności zapisaną w *Studium* obowiązuje stosowanie takich rozwiązań, aby przy kształtowaniu struktury funkcjonalnej i przestrzennej uwzględniony został priorytet komunikacji zbiorowej. Polityka zrównoważonej mobilności kreowana jest jako przyjazna człowiekowi. Dlatego kierunki rozwoju transportu i mobilności miejskiej uwzględniają priorytet dla transportu zbiorowego, rowerowego i ruchu pieszego. Celem „Wrocławskiej polityki mobilności” jest zmiana w sposobie podróżowania po mieście przez zwiększenie podróży pieszych, transportem zbiorowym oraz rowerowym. W związku z powyższym ważna jest również polityka parkingowa, która jest jednym z najskuteczniejszych narzędzi ograniczania ruchu samochodowego w centrach miast.

Ponadto zgodnie z zastrzeżeniem zawartym w opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu w projekcie planu wprowadzono ustalenie z zakresu gospodarki odpadami.

Do projektu planu złożono 1 uwagę, o której mowa w art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.). Uwaga została rozpatrzona Zarządzeniem Prezydenta Wrocławia.

Nie uwzględnia się uwagi wniesionej do projektu planu przez [...] pismem w dniu 16 września 2019 r. w sprawie:

- 1) wprowadzenia dla terenów 1U i 2U możliwości lokalizacji obiektów o funkcji zamieszkania zbiorowego oraz mieszkaniowej w formie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) wyższej zabudowy od torów kolejowych na terenie 2U;
- 3) poszerzenia nieco linii zabudowy na terenie 1U oraz usytuowania w parterze tego obiektu pomieszczeń przeznaczonych na parking publiczny.

Na terenach 1U i 2U nie przewiduje się dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej z uwagi na uciążliwości związane z sąsiedztwem ważnej i o dużym natężeniu linii kolejowej relacji Wrocław-Poznań.

Zlokalizowanie budynków o funkcji mieszkaniowej w pobliżu terenu kolejowego wyraźnie negatywnie wpłynęłoby na jakość i standard zamieszkania. W przekonaniu projektantów dopiero pas 50 m od terenu kolejowego zapewni odpowiednią izolację dla zabudowy mieszkaniowej. Ponadto układ budynków mieszkalnych na osiedlu Popowice Płn. jest chroniony w ramach dobra kultury współczesnej, a wyznaczone w projekcie planu linie zabudowy na terenach 1U i 2U ze względu na kształt terenu nie mają możliwości nawiązania do istniejącego układu.

Na terenie 2U dopuszczona jest wysokość budynku nie większa niż 15m. Wizja rozwoju osiedla Popowice Płn. nie zakłada dominacji pod względem wysokościowym zabudowy usługowej zlokalizowanej wewnątrz osiedla. Dodatkowo wprowadzenie wyższej zabudowy usługowej spowodowałoby dysharmonię istniejącego układu wyznaczonego w projekcie planu jako dobro kultury współczesnej.

Linie zabudowy na terenie 1U zostały wyznaczone w sposób umożliwiający ochronę jak największej liczby istniejących drzew. Dodatkowo ze względów kompozycyjnych został zaproponowany niniejszy kształt zabudowy. Zgodnie z zapisami projektu planu, możliwe jest usytuowanie parkingu w parterze budynku, jednakże miasto nie planuje lokalizowania w tym rejonie parkingu publicznego. Zgodnie z założeniami *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia*, w rejonie projektu planu przewiduje się wzmocnienie transportu publicznego, a parkingi typu P&R planuje się lokalizować na obrzeżach miasta.

Biorąc powyższe pod uwagę w przedmiotowym projekcie planu przyjęto rozwiązania uwzględniające wszelkie wymagania planowania przestrzennego, między innymi:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni;
- 7) prawo własności;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności, a także wnioski wynikające z analiz: ekonomicznej, środowiskowej i społecznej.

Projekt planu nie narusza ustaleń *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia* przyjętego uchwałą Nr L/1177/18 z dnia 11 stycznia 2018 r. (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 5).

Projekt planu jest zgodny z wynikami analizy zatwierdzonej uchwałą Nr LV/1290/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 26 kwietnia 2018 r. w sprawie aktualności *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia* oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 126).

Projekt planu sporządzono 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 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych i może być przedmiotem dalszego procedowania.

Projekt uchwały zawiera dane prawnie chronione. Wylacza się jawność danych w zakresie imion i nazwisk osób fizycznych, wymienionych w załączniku nr 3 przedmiotowej uchwały i w niniejszym uzasadnieniu, w związku z art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. z 2018 r. poz. 1330 i 1669) i art. 5 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dziennik Urzędowy Unii Europejskiej z dnia 14 maja 2016 r. L 119/1) oraz art. 3 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2018 r. poz. 1000 i 1669).