

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Kardamonowej, Rumiankowej i Macieja Przybyły oraz ulicy Osinieckiej we Wrocławiu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr LV/1294/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 26 kwietnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Kardamonowej, Rumiankowej i Macieja Przybyły oraz ulicy Osinieckiej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 130).

Na obszarze objętym planem obowiązują: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru ograniczonego ulicami Rumiankową i Rezedową w osiedlu Żerniki we Wrocławiu - część A (uchwała Nr L/1756/02 z dnia 4 lipca 2002 r.), miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru zawartego między ulicami: Objazdową, Żernicką, Rumiankową, Strachowicką w osiedlu Żerniki we Wrocławiu (uchwała Nr XI/220/03 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 lipca 2003 r.) oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie Trasy Targowej, ulic: Jerzmanowskiej, Osinieckiej, Strachowickiej w obrębie Żerniki we Wrocławiu (uchwała Rady Miejskiej Wrocławia Nr XXII/1851/04 z dnia 22 kwietnia 2004 r.). Przed podjęciem uchwały inicjującej sporządzenie planu miejscowego została opracowana analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidzianych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia.

Obszar objęty planem, zajmujący powierzchnię ok. 15,3 ha, położony jest w zachodniej części Wrocławia, w obrębie geodezyjnym Żerniki. Obejmuje dwa tereny: w części wschodniej w rejonie ulic Kardamonowej, Rumiankowej i Macieja Przybyły oraz w części zachodniej w rejonie ulicy Osinieckiej.

Część wschodnia obszaru opracowania obejmuje tereny z predyspozycjami do zabudowy jak i duży obszar terenów zieleni wraz akwenem wodnym. Teren znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie zróżnicowanej zabudowy osiedla Żerniki, z przeważającą funkcją mieszkaniową.

Część zachodnia obszaru opracowania obejmuje obszar boiska sportowego oraz prywatne tereny niezabudowane.

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 (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 5), określającym politykę przestrzenną miasta, część wschodnia planu znajduje się w jednostce urbanistycznej E11 Żerniki w ramach obszaru przeznaczeń M - obszary mieszkaniowe, natomiast część zachodnia planu w jednostce zieleni dominującej w ramach obszaru przeznaczeń Z1 - obszar zieleni.

Celem planu jest umożliwienie wprowadzenia przeznaczeń dla terenów, które będą służyć przede wszystkim lokalnej społeczności osiedla Żerniki. Należą do nich będą między innymi: funkcja przedszkolna, a także utrzymanie oraz rozwój funkcji rekreacyjnej i terenów zieleni w rejonie ul. Kardamonowej i Macieja Przybyły, a w rejonie istniejącego boiska przy ul. Osinieckiej utrzymanie i wzbogacenie funkcji sportowo-rekreacyjnej z możliwością rozwoju towarzyszącej infrastruktury i zaplecza technicznego.

Ustalenia planu pozwalają na integrację elementów struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz określają kierunki przekształceń przestrzennych obszaru objętego planem, zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium. Umożliwiają także poprawę jakości życia mieszkańców poprzez optymalizację dostępności funkcji społecznych.

Plan zabezpiecza teren zieleni z akwenem wodnym, ustala dopuszczalną wysokość budynków mieszkalnych i usługowych. W odniesieniu do obowiązującego planu dopuszczone zostały nowe przeznaczenia związane przede wszystkim z edukacją, opieką nad dziećmi, usługami związanymi z kulturą, ochroną zdrowia oraz funkcje służące aktywizacji lokalnej społeczności. Powierzchnia zabudowy oraz intensywność zabudowy zostały określone w sposób zapewniający dostateczną ilość zieleni. Plan nakłada obowiązek urządzenia zieleni lub terenu biologicznie czynnego na

powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych, ustalając minimalną wielkość nie mniejszą niż 20%.

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

Przewiduje się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem od strony przyległych ulic. Przedmiotowy obszar charakteryzuje się słabą dostępnością komunikacyjną, zarówno dla użytkowników komunikacji indywidualnej, jak i zbiorowej. W ramach transportu publicznego w ciągu dnia ulicą Rumiankową odbywa się tylko jeden kurs autobusu 109 w każdą stronę. Ulica Żernicka odległa o ok. 200 m. od ul. Rumiankowej jest obsługiwana przez kilka linii autobusowych: 109, 129, 148, 609 i jeden autobus nocny 249, a stacja kolejowa Wrocław Żerniki znajduje się w odległości ok. 800 m. W zakresie powiązań z zewnętrznym układem komunikacyjnym, obszar planu zlokalizowany jest w odległości około 9 km od Centrum Wrocławia.

Ustalenia planu w znacznym stopniu zaspokajają potrzeby ludności oraz potrzeby interesu publicznego, zgodnie z wnioskami zawartymi w analizie społecznej. Funkcje w zakresie pakietu usług, które mogą powstać na obszarze opracowania, będą służyć zaspokajaniu potrzeb mieszkańców osiedla.

Plan został sporządzony z poszanowaniem własności, w trakcie procesu projektowego wyważono interes publiczny i prywatny.

Na przedmiotowym obszarze występują budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków Wrocławia. Ponadto na obszarze planu występuje stanowisko archeologiczne nr 3/100/79-27 AZP wraz ze strefą ochronną – osada kultury łużyckiej z okresu halsztackiego, ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

W prognozie oddziaływania na środowisko, opracowanej na potrzeby sporządzanego projektu planu wskazano, że projekt planu został sporządzony zgodnie z przepisami ochrony środowiska. Wprowadzane funkcje i możliwe do zrealizowania przeznaczenia terenów są zgodne z uwarunkowaniami ekofizjograficznymi.

Plan obejmuje obszar o częściowo wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, przeważająca część jest terenem zieleni ze zbiornikiem wodnym. Obszar objęty planem jest w niewielkim stopniu wyposażony w infrastrukturę techniczną: gazową, wodociągową i kanalizacyjną, oraz energetyczną średniego i niskiego napięcia. 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, dopuszczając zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej. Planuje się budowę kanalizacji sanitarnej w obszarze planu, która umożliwi 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 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 kanalizacyjnej dopuszczono wyłącznie odprowadzenie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie nie jest możliwe. Zapisy projektu planu dopuszczają zaopatrzenie w ciepło wyłącznie z sieci ciepłowniczej lub innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Na obszarze opracowania nie występują obiekty lub obszary podlegające ochronie w myśl ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. (Dz. U. z 2020 r. poz. 55) i ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz. U. z 2017 r. 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 §6 standardy dopuszczalnego poziomu hałasu. Dla przeznaczeń terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, edukacja i obiekty opieki nad dzieckiem obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych w budynkach, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne. Potrzeby osób niepełnosprawnych w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określa §11 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 14 czerwca 2018 r. do dnia 6 lipca 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 26 lutego 2020 r. do dnia 18 marca 2020 r., zbieraniu uwag do dnia 1 kwietnia 2020 r. oraz dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 4 marca 2020 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Kardamonowej, Rumiankowej i Macieja Przybyły oraz ulicy Osinieckiej we Wrocławiu wpłynęły 2 wnioski. Dotyczyły one między innymi dopuszczenia usług, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zmiany lokalizacji parkingu. Wnioski zostały rozpatrzone przez Prezydenta Wrocławia Zarządzeniem Nr 1808/19 z dnia 3 października 2019 r.

Plan został pozytywnie zaopiniowany przez instytucje i organy właściwe do opiniowania planu. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu stwierdził, że uciążliwość dla środowiska wynikająca z realizacji ustaleń projektu planu nie powinna być znacząca i nie powinna zagrażać dla środowiska, w tym dla środowiska przyrodniczego.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny we Wrocławiu zaopiniował pozytywnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych, z zastrzeżeniem dotyczącym obowiązku zapewnienia terenów rekreacyjnych z możliwością utworzenia na nich placu zabaw dla dzieci.

Teren 1U, na którym dopuszczone są przeznaczenia: obiekty opieki nad dzieckiem i edukacja, graniczy bezpośrednio z terenem rozległego parku (1ZP). Teren parku zapewni tereny rekreacyjne oraz place zabaw dla sąsiednich terenów, w tym terenu 1U, więc zastrzeżenie dotyczące obowiązku zapewnienia przedmiotowych funkcji jest spełnione. Ponadto w odniesieniu do planów procedowanych po 11 września 2015 r. lokalizacja placów zabaw jest możliwa na każdym terenie.

Po ogłoszeniu w prasie lokalnej w dniu 18 lutego 2020 r. projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu wraz prognozą oddziaływania na środowisko. Do projektu planu w wyznaczonym terminie wpłynęły 2 uwagi rozpatrzone przez Prezydenta Wrocławia Zarządzeniem Nr 2869/20 z dnia 15 kwietnia 2020 r.

1) Nie została uwzględniona uwaga wniesiona do projektu planu przez osobę fizyczną pismem w dniu 1 kwietnia 2020 r. w sprawie dodania dla terenu 1MN-U w par. 16 do istniejącej listy przeznaczeń obsługi pojazdów, naprawy pojazdów oraz następującej zmiany par. 16.3 punkt 5: kąt nachylenia połączy dachowej może być równy lub większy od 0°.

Nieuwzględnienie uwagi wynika z niżej wymienionych powodów.

W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru ograniczonego ulicami Rumiankową i Rezedową w osiedlu Żerniki we Wrocławiu - część A, w którego granicach położona jest działka nr 3/4 AM 40 obr. Żerniki, teren MN1 jest terenem przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną w układzie wolnostojącym.

We wniosku złożonym do planu właściciel wyżej wymienionej działki wnosił o dopuszczenie na jej terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym, o wysokości do 12 m, trzech kondygnacjach, przy czym trzeciej w poddaszu użytkowym, w nawiązaniu do zabudowy sąsiedniej. Ze względu na trudny do zagospodarowania kształt działki zbliżony do trójkąta zapisy procedowanego planu dopuszczają budynek mieszkalny jednorodzinny wyłącznie jako wolnostojący, o parametrach i dachu dostosowanych do zabudowy na sąsiednich działkach.

Na pierwszym etapie opracowywania planu uwzględniony został wniosek właściciela przedmiotowej działki, dlatego w obecnie procedowanym planie na terenie IMN-U dopuszczone są takie nieuciążliwe funkcje jak między innymi: handel detaliczny małopowierzchniowy A, pracownie artystyczne, gastronomia, biura, usługi drobne, poradnie medyczne, pracownie medyczne, obiekty opieki nad dzieckiem, edukacja oraz produkcja drobna, które poszerzają znacznie pakiet przeznaczeń w stosunku do planu obowiązującego. Ze względu na nietypowy kształt działki oraz zapis umożliwiający realizację zabudowy w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy, nie dopuszczono usług, które mogłyby być uciążliwe dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej, jakimi są punkty obsługi i naprawy pojazdów.

- 2) Nie została uwzględniona uwaga wniesiona do projektu planu przez Tauron Dystrybucja pismem w dniu 17 marca 2020 r. w sprawie uwzględnienia istniejącej infrastruktury na załączniku graficznym do mpzp oraz zawarcia w treści uchwały zapisów dotyczących znajdującej się w obszarze planu napowietrznej linii SN L-2729.

Nieuwzględnienie uwagi wynika z niżej wymienionych powodów.

Przebieg przewodów istniejącej infrastruktury jest jednym z elementów mapy zasadniczej pozyskiwanej z Zarządu Geodezji, Kartografii i Katastru Miejskiego we Wrocławiu i stanowi on treść informacyjną. Zaznaczane na rysunku planu (załączniku graficznym do uchwały) są jedynie napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV oraz ewentualne strefy wynikające z technicznych warunków eksploatacji linii. Nie są one jednak obowiązującymi graficznymi ustaleniami planu.

W obszarze przedmiotowego planu miejscowego nie występują przesyłowe napowietrzne linie wysokiego napięcia, a zgodnie z ustaleniem §12 pkt 2 projektu uchwały dotyczącego systemów infrastruktury technicznej: „przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, sieci ciepłownicze, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej, oraz inne podobne przewody dopuszcza się wyłącznie jako podziemne”. Zapisy przedstawione w projekcie planu dotyczące infrastruktury są zgodne z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia, gdzie w Rozdziale 12, dotyczącym polityki infrastruktury technicznej ustalono, że w zakresie modernizacji i rozbudowy układu zaopatrzenia miasta w energię elektryczną planuje się: „skablowanie lub przełożenie linii napowietrznych 110 kV oraz sieci średniego i niskiego napięcia kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenu”.

Rozstrzygnięcia zaproponowane w projekcie planu w zakresie sieci elektroenergetycznej są więc zgodne z ustaleniami Studium, gdyż istniejące linie napowietrzne średniego napięcia kolidują z planowanym zagospodarowaniem terenu.

Biorąc powyższe pod uwagę w przedmiotowym planie 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, 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).

Plan 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 2020 r. poz. 293), przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Projekt nie zawiera danych prawnie chronionych.