

Uzasadnienie

do uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Białowieskiej, Legnickiej i Niedźwiedziej we Wrocławiu

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr XLIV/1132/21 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 16 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Białowieskiej, Legnickiej i Niedźwiedziej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2021 r. poz. 313). Obszar objęty planem, o powierzchni ok. 1,7 ha, położony jest w centralnej części Wrocławia, w obrębie geodezyjnym Popowice. Zgodnie z obowiązującym *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia*, przyjętym uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 r., określającym politykę przestrzenną miasta, przedmiotowy teren położony jest w jednostce urbanistycznej: Popowice (A14), w ramach obszaru przeznaczeń MU – obszary mieszkaniowo - usługowe o śródmiejskim stylu zamieszkiwania.

Na przedmiotowym obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie zachodniego odcinka ulicy Legnickiej przyjęty uchwałą Nr XIII/253/11 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 7 lipca 2011 r., który ustala dla tego obszaru tereny usługowo - mieszkaniowe. Na południe od granic planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części zespołów urbanistycznych Popowice Centrum i Gądów Centrum we Wrocławiu przyjęty uchwałą Nr XXIV/883/08 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 września 2008 r. Przy północnej i wschodniej granicy uchwałą Nr LXII/1450/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 13 września 2018 r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Popowickiej, Wejherowskiej i Niedźwiedziej we Wrocławiu.

Przed podjęciem uchwały inicjującej sporządzenie planu miejscowego została opracowana analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidzianych rozwiązań z ustaleniami *Studium*.

Celem przystąpienia do sporządzenia planu była korekta regulacji, dotycząca ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu przez wskazanie właściwych dyspozycji funkcjonalnych, a także dopuszczenie dodatkowych usług lokalnych, z uwzględnieniem wniosku o zmianę planu. Dla powyższego obszaru został w 2020 r. złożony wniosek o zmianę obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie dopuszczenia dodatkowych usług weterynaryjnych.

Większość obszaru objętego planem stanowią grunty prywatne, występują też działki gminne, w tym we władaniu lub zarządzie ZDiUM oraz w zbiegu z użytkowaniem wieczystym.

Przedmiotowy obszar jest w całości zainwestowany i w większości zabudowany. Na obszar planu składa się zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami w parterze, która otoczona jest ze wszystkich stron drogami. Od frontu znajduje się ulica Legnicka, od wschodu i zachodu ulice Niedźwiedzia i Białowieska (poza granicami planu), natomiast od północy dwie drogi wewnętrzne służące do obsługi objętej planem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej jak i do obsługi budynków założenia urbanistycznego „Osiedla Popowice” z lat 70 XX wieku, które znajduje się w granicach projektu planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Popowickiej, Wejherowskiej i Niedźwiedziej we Wrocławiu. W parterze budynku zostały zlokalizowane liczne usługi w tym m.in.: sklepy spożywcze, specjalistyczne, gastronomia, usługi medyczne, fryzjer i gabinet masażu. Układ komunikacyjny obszaru objętego planem jest w pełni ukształtowany, co pozwala minimalizować transportochłonność układu przestrzennego. Przystanki autobusowe i tramwajowe zlokalizowane są w bezpośrednim sąsiedztwie planu w ulicy Legnickiej. Graniczące z planem drogi publiczne oraz całość obszaru wyposażona jest w chodniki i ścieżki rowerowe. Zastosowane rozwiązania umożliwiają swobodne przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Ze względu na to, iż cały teren jest zabudowany i zainwestowany, w planie usankcjonowano stan istniejący, dopuszczając możliwość jego częściowych przekształceń. Całość planu stanowi jeden teren oznaczony symbolem 1U-MW. Poza szeregiem usług, które dopuszcza plan obowiązujący w procedowanym planie dopuszczone zostały również obiekty opieki nad dzieckiem, przedszkola, centra aktywności i rozwoju dorosłych, dzieci i młodzieży oraz seniorów, a także zakłady lecznicze dla zwierząt zgodnie z wnioskiem o zmianę planu. W zakresie przeznaczeń nie dokonywano innych zmian. W planie usankcjonowano zrealizowane przejście bramowe. Zachowane zostały ciągi piesze, które stanowią zarówno kontynuację przejścia bramowego jak również mają swoją kontynuację poza planem w kierunku północnym wśród zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. W stosunku do planu obowiązującego poprawiono przebieg strefy ochrony stanowiska archeologicznego, a także zdecydowano się na objęcie ochroną istniejących enklaw zieleni. Ochrona została zapewniona poprzez wyznaczenie stref zieleni i szpalerów drzew w miejscu ich faktycznego przebiegu.

Plan uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe. Realizując powyższe między innymi wprowadzono linie zabudowy, określono maksymalną wysokość obiektów oraz dopuszczony kształt dachów, wyznaczono strefy zieleni i szpalery drzew. Zapisy planu, uwzględniając obowiązującą politykę przestrzenną miasta określoną w *Studium* oraz istniejące zagospodarowanie, wprowadzają ustalenia umożliwiające rozwój tego terenu, jednocześnie chroniąc go przed niepożądanymi zmianami funkcjonalno-przestrzennymi.

W trakcie procesu projektowego zwrócono szczególną uwagę na zachowanie istniejącej zieleni, w miejscach tych wyznaczone zostały strefy zieleni. Ochroną objęto również istniejące szpalery drzew. Na obszarze planu nie występują obiekty i tereny objęte ochroną zgodnie z *Ustawą o ochronie przyrody*. Przedmiotowy obszar nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. W granicach opracowania planu nie występują obszary chronione w ramach sieci Natura 2000. Plan miejscowy został sporządzony zgodnie z przepisami ochrony środowiska, a wprowadzane funkcje i możliwe do zrealizowania przeznaczenia terenów są zgodne z istniejącymi uwarunkowaniami ekofizjograficznymi. Plan uwzględnia przepisy w zakresie ochrony przed hałasem, gospodarki odpadami oraz w zakresie gospodarowania wodami.

Teren objęty planem położony jest poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią (zgodnie z dokumentem „Mapy zagrożenia powodziowego”). Obszar nie jest zagrożony zalaniem wodami powodziowymi. Znajduje się poza zasięgiem stref ochronnych ujęć wody pitnej dla Wrocławia i występowaniem głównych zbiorników wód podziemnych.

Plan uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez wskazanie strefy ochrony stanowiska archeologicznego, dla której wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Regulacje planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a potrzeby osób niepełnosprawnych w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określa §12 pkt 1 uchwały.

Przedmiotowy plan w pełni uwzględnia walory ekonomiczne nieruchomości i miejsca, w którym się znajduje, poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni. W trakcie procedury sporządzania planu szczegółowo analizowano i wazono interes publiczny i prywatny, zadbano o poszanowanie prawa własności. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy przedstawiony jest w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby planu miejscowego. Realizacja zamierzeń zawartych w planie nie wpłynie na budżet gminy w sposób bezpośredni. Z prognozy wynika, że uchwalenie planu przyniesie korzyści społeczne i poprawi jakość życia mieszkańców. Przedmiotowe zmiany mogą zaowocować większą aktywnością inwestorską w obrębie planu.

Obszar opracowania planu wyposażony jest w infrastrukturę techniczną: wodociągową, kanalizacyjną, ciepłowniczą, gazową oraz energetyczną. Ustalenia planu uwzględniają potrzeby w zakresie rozwoju

infrastruktury technicznej, w tym sieci telekomunikacyjnych i szerokopasmowych poprzez dopuszczenie na całym obszarze objętym opracowaniem lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Ustalenia planu zawarte w §13 określają zasady dotyczące systemów infrastruktury technicznej, dopuszczając sieci uzbrojenia i ustalając m.in. odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych siecią kanalizacyjną, zapewniając jednocześnie ochronę wód i gruntu przed skażeniem. Przy odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie. Zaopatrzenie w ciepło dopuszcza się wyłącznie z sieci ciepłowniczej lub innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska. Zaopatrzenie w energię elektryczną dopuszcza się z sieci elektroenergetycznej oraz odnawialnych źródeł energii. Urządzenia wytwarzające energię elektryczną z promieniowania słonecznego dopuszcza się wyłącznie na dachach. W zakresie gospodarki odpadami obowiązują przepisy odrębne. Plan uwzględnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Udział społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym także 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 Wrocławia oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego Wrocławia, ogłoszenia i obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zbieraniu wniosków do planu w terminie od dnia 27 października 2021 r. do dnia 22 listopada 2021 r.;
- zbieranie wniosków do projektu planu;
- 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 w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego, ogłoszenia i obwieszczenia o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego od dnia 7 czerwca do 29 czerwca 2022 r., oraz zbieraniu uwag do dnia 14 lipca 2022 r. i zorganizowaniu dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 14 czerwca 2022 r.

Do projektu planu miejscowego, w trybie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie wpłynęły żadne wnioski. Projekt planu został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony bez uwag przez instytucje i organy właściwe do opiniowania i uzgadniania planu. Do projektu planu miejscowego nie wniesiono również uwag.

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 oraz dóbr kultury współczesnej;
- 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 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 Rady Miejskiej Wrocławia 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 r. (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 5).

Plan 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.

Plan miejscowy nie zawiera danych prawnie chronionych.