

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Kowalskiej we Wrocławiu

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest sporządzany w oparciu o uchwałę Nr LXI/1592/22 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 24 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Kowalskiej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2022 r. poz. 405).

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, zwanym dalej Studium, obszar objęty projektem planu znajduje się w jednostce urbanistycznej C11 – Kowale Przemysłowe, w ramach obszaru przeznaczeń AG – obszary przemysłowe.

W granicach planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Kwidzyńskiej, Kowalskiej i Mydlanej we Wrocławiu, przyjęty uchwałą Nr XX/537/20 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 27 lutego 2020 r.

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

Celem przystąpienia do sporządzenia planu była korekta zasad zagospodarowania oraz wprowadzenie ustaleń dopuszczających alternatywne rozwiązania dotyczące sytuowania obiektów służących do pozyskiwania energii z odnawialnych źródeł energii.

Obszar objęty projektem planu, o powierzchni około 8 ha, położony jest we wschodniej części Wrocławia, w obrębie geodezyjnym Kowale. Przystąpienie obejmuje teren ograniczony ulicą Kowalską oraz linią kolejową nr 292. Na przedmiotowym obszarze usytuowane są działki stanowiące własność firmy oraz gminy.

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

Przedmiotowy obszar charakteryzuje się słabą dostępnością komunikacyjną dla pasażerów komunikacji zbiorowej. W ramach transportu publicznego ulica Kowalska obsługiwana jest przez linie autobusową 118. Obszar projektu planu ma zapewnione powiązania piesze i rowerowe z resztą dzielnicy w ciągach ulic.

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

Ustalenia planu, po przeanalizowaniu wariantowych rozwiązań, wprowadzają zmiany w odniesieniu do obowiązującego dotychczas na tym obszarze planu miejscowego, proponując jednocześnie zasadnicze przekształcenie względem stanu istniejącego.

Ze względu na obowiązujący na tym obszarze plan miejscowy oraz istniejące formy zagospodarowania i zainwestowania terenów, większość ustaleń i przeznaczeń w planie została dostosowana, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, do stanu już istniejącego.

W projekcie planu miejscowego, dla terenu oznaczonego jako 1U-P, działając w zgodzie z wnioskiem o zmianę obowiązującego planu miejscowego, a także z polityką przestrzenną dla tego obszaru określoną w *Studium...*, dopuszczono jako przeznaczenie terenu szeroki pakiet usług wraz z produkcją oraz dopuszczono możliwość odnawialnych źródeł energii w różnych formach, w tym na gruncie. Ze względu na istniejące uwarunkowania wprowadzono jedynie nieprzekraczalną linię zabudowy. Na całym obszarze maksymalna wysokość zabudowy została określona na 25 metrów.

Natomiast w celu uzupełnienia przestrzeni o zielen, w projekcie określono procentowy obowiązek realizacji zielonych dachów i zielonych ścian trwale powiązanych z gruntem.

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

Obszar planu nie jest objęty ochroną konserwatorską.

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. Stwierdzono również, że projekt planu został sporządzony zgodnie z przepisami ochrony środowiska.

Obszar planu jest dobrze wyposażony w sieci infrastruktury technicznej, zapewniającej odpowiednią ilość i jakość wody, odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych, a także zasilanie w energię elektryczną i gaz. Istniejący system dostawy wody i odbioru ścieków jest wystarczający i uwzględnia potrzebę odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności. Ustalenia zawarte w §10 projektu planu określają zasady dotyczące systemów infrastruktury technicznej, dopuszczając sieci uzbrojenia i system gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi, a także ustalając m.in. obowiązek odprowadzenia ścieków bytowych i przemysłowych wyłącznie siecią kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej, co zapewnia ochronę wód i gruntu przed skażeniem tymi ściekami. Ponadto 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, zaś do sieci kanalizacji deszczowej, rowów, zbiorników wodnych, cieków lub rzek dopuszcza się odprowadzenie, po zastosowaniu rozwiązań spowalniających odpływ, wyłącznie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie nie było możliwe. Zaopatrzenie w energię elektryczną dopuszcza się z sieci elektroenergetycznej oraz odnawialnych źródeł energii oraz wyznaczono obszar, na którym dopuszcza się urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW: z promieniowania słonecznego oraz wnętrza ziemi. Zaopatrzenie w ciepło dopuszcza się wyłącznie z sieci ciepłowniczej lub innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska, aby minimalizować wpływ zagospodarowania na jakość powietrza i środowiska. Plan uwzględnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

W granicach planu nie występują obiekty i tereny objęte ochroną zgodnie z Ustawą o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. oraz Ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. 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. Obszar znajduje się poza zasięgiem korytarzy ekologicznych zlokalizowanych na obszarze miasta. Teren objęty planem położony jest poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, a także znajduje się poza zasięgiem stref ochronnych ujęć wody pitnej dla Wrocławia i występowaniem głównych zbiorników wód podziemnych. W prognozie oddziaływania na środowisko opracowanej na potrzeby przedmiotowego planu wskazano, że projekt planu zawiera odpowiednie wymagania i rozwiązania służące ochronie środowiska oraz oceniono, że przyjęte rozwiązania nie przyczynią się do znacznego pogorszenia jakości środowiska. Także, wskazano, że wnioski sformułowane w ekofizjografii pod kątem zagospodarowania przestrzennego terenu i minimalizacji uciążliwości zostały właściwie uwzględnione w planie. Oddziaływanie planowanych inwestycji na środowisko uzależnione będzie od stopnia realizacji postanowień planu oraz charakteru wybranych przeznaczeń na poszczególnych terenach. Także wprowadzono zapis o zieleni na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych.

Regulacje planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Natomiast potrzeby osób niepełnosprawnych w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określono w §9 pkt 4 uchwały.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, przedstawiony jest w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby planu miejscowego. Przedmiotowy plan w pełni uwzględnia walory

ekonomiczne nieruchomości i uwarunkowania miejsca, w którym się znajduje, poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni.

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 ogłoszenia w prasie lokalnej oraz na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia oraz obwieszczenia na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego Wrocławia, o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zbieraniu wniosków do planu w terminie od dnia 6 grudnia 2022 r. do dnia 27 grudnia 2022 r.,
- umieszczenie elektronicznej wersji zarządzenia Prezydenta Wrocławia o sposobie rozpatrzenia wniosków do projektu planu na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia,
- 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 ogłoszenia w prasie lokalnej i na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia oraz obwieszczenia na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 10 marca 2023 r. do 31 marca 2023 r., dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 21 marca 2023 r. oraz zbieraniu uwag do projektu planu do dnia 14 kwietnia 2023 r.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Kowalskiej we Wrocławiu złożono 2 wnioski. Dotyczyły one przeznaczeń projektowanej zabudowy, wprowadzenia zapisów pozwalających na instalacje fotowoltaiczne na gruncie, a także zmian w układzie komunikacyjnym. Wnioski zostały rozpatrzone przez Prezydenta Wrocławia Zarządzeniem nr 9338/23 z dnia 10 stycznia 2023 r.

W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz w okresie 14 dni od dnia jego zakończenia, nie wniesiono uwag.

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

- wymagania ład 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, społecznej, komunikacyjnej i uwarunkowań infrastrukturalnych.

Plan miejscowy 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 miejscowy 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 był sporządzony 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 nie zawiera danych prawnie chronionych.