

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Ratyńskiej i Wojska Polskiego oraz rzeki Bystrzycy we Wrocławiu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr X/186/15 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 21 maja 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Ratyńskiej i Wojska Polskiego oraz rzeki Bystrzycy we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2015 r. poz. 155).

Obszar objęty opracowaniem planu, o powierzchni ok. 23 ha położony jest w zachodniej części miasta, w rejonie ulic Ratyńskiej, Wojska Polskiego, alei Prezydenta Ryszarda Kaczorowskiego oraz rzeki Bystrzycy.

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, przedmiotowy obszar znajduje się w jednostce urbanistycznej *Ratyń* (E26) w obszarze mieszkaniowym M oraz w jednostce urbanistycznej Z w obszarze zieleni dominującej Z1.

Celem planu jest zmiana ustaleń *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie zespołu urbanistycznego Klin Ratyński II oraz fragmentu Makrownętrza rzeki Bystrzycy we Wrocławiu* (uchwała nr LIV/3248/06 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 6 lipca 2006 r.) wynikająca z wyznaczenia nowego układu komunikacyjnego dostosowanego do przebiegu „obwodnicy Leśnicy”.

Projekt planu zakłada kontynuowanie rozwiązań przyjętych w sąsiadującym obowiązującym *miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Beskidzkiej we Wrocławiu* (uchwała nr VIII/140/11 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 14 kwietnia 2011 r.) związanych z przebiegiem „obwodnicy Leśnicy”. Wzdłuż ulicy Wojska Polskiego kontynuowana jest zabudowa mieszkaniowa i usługowa zachowująca historyczny charakter osiedla Ratyń. Nawiązując do ustaleń *Studium* obszary, przez które pierwotnie miała przebiegać droga klasy głównej ruchu przyspieszonego zostają przeznaczone pod zielen, która połączy dolinę Bystrzycy i obszar natura 2000 z Lasem Ratyńskim i Lasem Leśnickim.

W trakcie procedury sporządzania planu szczegółowo analizowano i wazono interes publiczny i prywatny. Przedmiotowy projekt planu uwzględnia walory ekonomiczne miejsca, w którym się znajduje, poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni. Przyjęto rozwiązania uwzględniające wszelkie wymagania planowania przestrzennego, w tym ładu przestrzennego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ochrony zdrowia, walory architektoniczne, prawo własności, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury, a także aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne wynikające z przeprowadzonych analiz.

Projekt planu uwzględnia 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. W treści planu ustalone zostały zasady dotyczące systemów infrastruktury technicznej. Jednocześnie projekt planu uwzględnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności. Zapisy stosowane w planie pozwalają na realizację systemów infrastruktury technicznej, przy poszanowaniu zasad ochrony środowiska wynikających z przepisów odrębnych.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet Gminy, przedstawiony jest w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby projektu planu. W wyniku realizacji ustaleń zawartych w projekcie planu nastąpi rozwój tkanki usługowej i mieszkaniowej, uruchomione zostaną tereny

dotychczas niezagospodarowane. Uchwalenie planu może spowodować wzrost wartości niektórych nieruchomości oraz zmniejszenie ilości nieruchomości przeznaczonych pod cele publiczne.

Regulacje projektu planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa, wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a potrzeby osób niepełnosprawnych w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określono w § 13.

Udział społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym również jawność i przejrzystość procedury planistycznej została zapewniona na dotychczasowych etapach opracowania 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 19 stycznia 2016 r. do dnia 10 lutego 2016 r.,
- umieszczenie w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego, obwieszczenia o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w terminie od 4 czerwca 2018 r. do 25 czerwca 2018 r., o dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 13 czerwca 2018 r. oraz o zbieraniu uwag do dnia 9 lipca 2018 r.,
- zbieranie uwag do dnia 9 lipca 2018 r. – do projektu zmiany planu w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu oraz w okresie 14 dni od dnia jego zakończenia nie wniesiono uwag,
- udostępnianie w trybie informacji publicznej, w formie papierowej oraz elektronicznej, aktualnego projektu zmiany planu miejscowego w czasie trwania procedury planistycznej.

W wyznaczonym w obwieszczeniu terminie wpłynęły 4 wnioski, które zostały częściowo uwzględnione w zakresie przeznaczenia części działek pod zabudowę usługową i mieszkaniową, zachowania dotychczasowego przeznaczenia pod zieleń oraz ochrony zadrzewień wzdłuż dróg i cieków wodnych. Zgodnie z art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Prezydent Wrocławia rozpatrzył wnioski wniesione do projektu zmiany planu Zarządzeniem nr 4488/16 z dnia 2 czerwca 2016 r.

W wyznaczonym w obwieszczeniu terminie nie wpłynęły żadne uwagi do rozwiązań przyjętych w projekcie planu.

Plan 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 nie narusza ustaleń ww. *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia*.

Projekt zmiany 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 2017 r. poz. 1073), przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych i może być przedmiotem uchwalenia.

Projekt nie zawiera danych prawnie chronionych.