

Wrocław, 27.09.2018 r.

Uzasadnienie

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr L/1218/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 15 lutego 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Rakietowej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 48).

Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi około 1,52 ha, a na wskazanym terenie znajdującym się w bezpośrednim sąsiedztwie ulicy Rakietowej i Autostradowej Obwodnicy Wrocławia większość terenów jest niezabudowanych z wyjątkiem obszaru położonego w sąsiedztwie skrzyżowania ulicy Rakietowej z ulicą Żwirki i Wigury gdzie znajdują się budynki o funkcji mieszkaniowej i gospodarczej wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków.

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, przedmiotowy obszar planu miejscowego położony jest w jednostce urbanistycznej E7-Muchobór Wielki, w ramach obszaru przeznaczeń M – obszary mieszkaniowe.

Celem planu miejscowego jest ukształtowanie linii rozgraniczających ulicy Rakietowej w sposób pozwalający na wprowadzenie w jej ciągu nowej infrastruktury pieszo-rowerowej oraz określenie dopuszczalnych funkcji po południowej stronie ulicy Rakietowej.

Ustalenia planu określają kierunki przekształceń przestrzennych obszaru objętego planem, nie naruszając ustaleń obowiązującego *Studium*.

Po przeprowadzeniu analiz planistycznych dopuszczone zostały przeznaczenia oraz funkcje, które dają możliwości zmian i przekształceń przestrzennych w obszarze planu przy zachowaniu wymogów ładu przestrzennego, urbanistyki, architektury oraz z poszanowaniem charakteru jego obecnego zagospodarowania. Zaproponowany rozkład funkcji wpisuje się w rytm zabudowy usługowej, której rola powinna zostać wzmocniona wzdłuż ulicy Rakietowej. Zaproponowane wysokości zabudowy współgrają z zabudowaniami w sąsiedztwie. W projekcie uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez analizę dotyczącą linii zabudowy zawartych w obowiązujących dokumentach planistycznych oraz wzięto pod uwagę istniejące uwarunkowania. Uwzględniono także sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabezpieczono styki pomiędzy różnymi przeznaczeniami terenów zwłaszcza w kontekście rowu melioracyjnego znajdującego się na granicy opracowania.

Układ komunikacyjny opiera się na istniejącym układzie ulic, dla którego wskazano również możliwości zmian i jego rozwoju. Ulica Rakietowa uzyskała na mocy ustaleń planu możliwość poszerzenia, w szczególności w jej południowej części, a także możliwe będzie wzbogacenie jej o nowe elementy infrastruktury pieszo - rowerowej. Komunikacja publiczna jak i indywidualna w obszarze objętym planem jak i w jego najbliższym sąsiedztwie jest bardzo dobrze rozwinięta.

W najbliższym sąsiedztwie planu miejscowego znajdują się przystanki autobusowe, na których kursują linie autobusowe o numerach 107, 119, 132, 319 oraz linia nocna 241.

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

Obszar ma zapewnione powiązania piesze z resztą dzielnicy głównie w ciągach ulic. Jednocześnie prowadzone są inwestycje mające na celu wprowadzenie nowych połączeń drogowych z gminami ościennymi, a także z innymi częściami miasta.

Plan został sporządzony z poszanowaniem własności, wyważono interes publiczny i prywatny.

Cały obszar planu objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej, w tym zabytków archeologicznych OM. Wskazano obiekty wpisane są do gminnej ewidencji zabytków. Plan uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez regulacje dotyczące wskazania przedmiotu ochrony zabytków, którymi są gabaryt, bryła, forma zadaszenia, układ, artykulacja i sposób opracowania elewacji.

Powierzchnia zabudowy i intensywność zabudowy zostały określone w sposób zapewniający zachowanie dostatecznej przestrzeni zielonej. Ustalenia planu wprowadzają szpalery drzew od strony Autostradowej Obwodnicy Wrocławia. Jednocześnie wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego dla poszczególnych terenów w planie musi stanowić co najmniej 30% lub 40%, a na granicy opracowana wyznaczona została strefa zieleni, w której wskaźnik ten musi stanowić co najmniej 70% powierzchni strefy zieleni. Jednocześnie nałożony został obowiązek utworzenia powierzchni biologicznie czynnej lub zieleni na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych.

W prognozie oddziaływania na środowisko, opracowanej na potrzeby sporządzanego planu, wskazano, że wnioski sformułowane w ekofizjografii pod kątem zagospodarowania przestrzennego terenu i minimalizacji uciążliwości zostały właściwie uwzględnione w projekcie planu.

Obszar objęty planem znajduje się na obszarze dobrze wyposażonym w sieci infrastruktury technicznej zapewniające możliwości zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków sanitarnych i deszczowych, a także zasilania w energię elektryczną i gaz. Aktualnie istniejący system dostawy wody i odbioru ścieków jest wystarczający. Projekt planu umożliwi rozwój infrastruktury technicznej, w tym sieci telekomunikacyjnych i szerokopasmowych poprzez dopuszczenie na całym obszarze planu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Ustalenia planu wskazują na konieczność odprowadzania ścieków komunalnych wyłącznie siecią kanalizacyjną, a w odniesieniu do wód opadowych i roztopowych wskazuje na konieczność uwzględnienia rozwiązań polegających na zagospodarowaniu tych wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączenie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej wraz ze spowolnieniem ich odpływu do odbiornika.

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 2018 r. poz. 142, 10 i 650) i ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (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.

Potrzeby osób niepełnosprawnych w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określa paragraf 11.

Przedmiotowy plan uwzględnia 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 8 marca 2018 r. do 29 marca 2018 r.;
- zapewnienie możliwości dostępu do informacji publicznej o projekcie planu miejscowym 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 17 sierpnia 2018 r. do dnia 6 września 2018 r., zbieraniu uwag do dnia 20 września 2018 r. oraz dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 28 sierpnia 2018 r.;
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego wersji elektronicznych projektu planu oraz udzielanie w formie ustnej, w tym podczas trwającego wyłożenia, informacji o projekcie planu miejscowego;
- zbieranie uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego.

Do projektu planu wpłynęło 29 wniosków dotyczących obszaru objętego planem i proponowanych w tym obszarze przeznaczeń i funkcji. Wnioski zostały rozpatrzone Zarządzeniem Nr 9640/18 Prezydenta Wrocławia z dnia 7 maja 2018 r.

Do projektu planu nie złożono uwag.

Biorąc powyższe pod uwagę w przedmiotowym planie przyjęto rozwiązania uwzględniające wszelkie wymagania planowania przestrzennego, w tym ładu przestrzennego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ochrony zdrowia, walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, także wnioski wynikające z analiz: ekonomicznej, środowiskowej i społecznej.

Planu 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 z dnia 11 stycznia 2018 r. (Biuletyn Urzędowy RMW z 2018 r. poz. 5).

Projekt planu został sporządzony zgodnie z wymaganą procedurą formalno-prawną, z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 i 1566 oraz z 2018 r. poz. 1496 i 1544), przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Projekt nie zawiera danych prawnie chronionych.