

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru po północno - wschodniej stronie ulicy Kowalskiej we Wrocławiu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę XXXIX/902/17 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 18 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru po północno - wschodniej stronie ulicy Kowalskiej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2017 r. poz. 236).

Obszar objęty planem, o powierzchni 21,09 ha, położony jest we wschodniej części Wrocławia, w obrębach geodezyjnych Kowale oraz Swojczyce, w rejonie ulicy Kowalskiej. Składa się w większości z terenów niezabudowanych, z wyjątkiem pojedynczego budynku usługowego.

Zgodnie ze 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 C10 – Kowale, w ramach obszaru przeznaczeń M – obszary mieszkaniowe o indywidualnym stylu zamieszkiwania.

Celem planu jest wskazanie odpowiednich dyspozycji funkcjonalno – przestrzennych w kontekście zagospodarowania terenów sąsiednich. Ze względu na istniejące uwarunkowania w planie miejscowym ograniczono zarówno zakres dopuszczonych funkcji, wskaźników dotyczących wysokości budynków, czy powierzchni biologicznie czynnej pozostając w zgodzie z zapisami Studium.

Plan daje możliwość realizacji nowych budynków usługowych, dla których określono parametry zabudowy podporządkowane w zakresie gabarytów, formy i funkcji charakterowi obszaru oraz istniejącym uwarunkowaniom związanym z sąsiedztwem zakładu produkcyjnego o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej. Powierzchnia zabudowy i intensywność zabudowy zostały określone w sposób zapewniający zachowanie dostatecznej przestrzeni zielonej.

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

Przewiduje się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem od strony projektowanych ulic klasy dojazdowej oraz zbiorczej.

Przedmiotowy obszar charakteryzuje się niezadawalającą dostępnością komunikacyjną dla pasażerów komunikacji zbiorowej. W ramach transportu publicznego ulica Kowalska obsługiwana jest przez linie autobusową 118. W odniesieniu do komunikacji zewnętrznej obszar planu położony jest w odległości około 6,5 km od centrum Wrocławia.

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

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

Fragment obszaru planu objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM. Plan uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

Plan wyznacza szpalery drzew głównie na terenach ulic, a powierzchnia zabudowy i intensywność zabudowy zostały określone w sposób zapewniający zachowanie dostatecznej przestrzeni zielonej. W planie wyznaczono strefy zieleni, w których udział powierzchni biologicznie czynnej ustalono na poziomie nie mniejszym niż 50%. Ponadto plan nakłada obowiązek zachowania co najmniej 30% powierzchni biologicznie czynnej oraz terenów zieleni na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych.

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.

Obszar objęty planem jest w niewielkim stopniu wyposażony w sieci infrastruktury technicznej, zapewniające odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności, odprowadzenie ścieków sanitarnych i deszczowych, a także zasilanie w energię elektryczną i gaz. Ustalenia planu uwzględniają potrzeby rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci telekomunikacyjnych i szerokopasmowych poprzez dopuszczenie na całym obszarze planu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Umożliwiają także możliwość zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej i odprowadzenia ścieków komunalnych siecią kanalizacyjną. W planie wprowadzono dodatkowy zapis o uwzględnieniu rozwiązań polegających na zagospodarowaniu wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsącanie do gruntu, a także retencjonowania tych wód na działce budowlanej wraz ze spowalnianiem ich odpływu do odbiornika, a do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się wyłącznie odprowadzenie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie nie było możliwe.

Na obszarze opracowania nie występują obiekty lub obszary podlegające ochronie w myśl ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2018 r. poz. 1614, 2244 i 2340 oraz z 2019 r. poz. 1696 i 1815) i ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 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. Natomiast potrzeby osób niepełnosprawnych w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określono w §12 pkt 1 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 23 czerwca 2017 r. do dnia 14 lipca 2017 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 6 września 2019 r. do dnia 27 września 2019 r., zbieraniu uwag do dnia 11 października 2019 r. oraz dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 18 września 2019 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 planu wpłynęło 28 wniosków. Dotyczyły one przeznaczeń projektowanej zabudowy, wprowadzenia zieleni, a także zmian w układzie komunikacyjnym. Wnioski zostały rozpatrzone Zarządzeniem Nr 885/19 Prezydenta Wrocławia z dnia 25 kwietnia 2019 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 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.

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 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Projekt nie zawiera danych prawnie chronionych.