

Uzasadnienie do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w rejonie ulicy Lechitów i doliny Widawy we Wrocławiu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr LVIII/1350/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 21 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Lechitów i doliny Widawy we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 187).

Obszar projektu planu, o powierzchni 22,13 ha, położony jest we wschodniej części miasta, w rejonie dawnej wsi Kowale, w rejonie ulicy Lechitów i doliny Widawy.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia, przyjętym uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 roku, określającym politykę przestrzenną miasta, przedmiotowy obszar położony jest w jednostce urbanistycznej C10–Kowale. Na tym obszarze obowiązuje obszar przeznaczenia – M – obszar mieszkaniowy, na którym dopuszcza się mieszkalnictwo, usługi powszechne 1, usługi powszechne 2, nauka, infrastruktura, zieleń. Fragment terenu znajduje się w jednostce urbanistycznej Z. Obowiązuje na nim obszar przeznaczenia Z2. Dopuszcza się w nim zieleń, usługi powszechne 2 (gastronomia, obiekty hotelowe, kryte urządzenia sportowe, pomoc społeczna), nauka (uczelnie wyższe, obiekty naukowe i badawcze), infrastruktura.

Na obszarze opracowywanego projektu planu obowiązuje, przyjęty uchwałą nr XVIII/367/11 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 17 listopada 2011 r., miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części zespołu urbanistycznego Doliny Widawy w rejonie obrębu Zgorzelisko we Wrocławiu. Dokument ten sporządzany był na bazie obowiązującego wówczas Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia (uchwała nr LIV/3249/06 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 6 lipca 2006 r. ze zmianą przyjętą uchwałą nr L/1467/10 RMW z dnia 20 maja 2010 r.). W Studium nie przewidywano wówczas dopuszczenia na tym terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Obszar planu głównie dedykowany był funkcji rekreacyjnej. Dopuszczona zabudowa związana była wyłącznie z funkcjami usługowymi.

Z opracowywanym planem graniczy sporządzany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru po północno-wschodniej stronie ulicy Kowalskiej we Wrocławiu.

W obszarze planu grunty w większości stanowią własność gminną (ok. 55%), pozostała część to grunty prywatne (ok. 45%).

Teren planu jest w większości niezabudowany. Zrealizowano tu kilka budynków mieszkalnych oraz istnieje zakład przetwórstwa.

Na rozwiązania przyjęte w planie istotny wpływ miały uwarunkowania, tzn. bezpośrednie sąsiedztwo z dawną wsią Kowale oraz usytuowanie nad rzeką Widawą. Zgodnie ze Studium, na części obszaru dopuszczono zabudowę mieszkaniową jednorodziną, wyłącznie w budynkach wolnostojących, oraz zabudowę usługową ograniczoną do następujących funkcji: obiekty pomocy społecznej, obiekty hotelowe, gastronomia, kryte urządzenia sportowe. Pozostały obszar przeznaczony jest pod zieleń.

Na obszarze planu nie występują obiekty lub obszary chronione w rozumieniu Ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. (Dz. U. z 2015 poz. 1651 z późn. zm.) oraz Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz. U. z 2015 poz. 909 z późn. zm.). 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.

W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM, tożsamą z granicą opracowania planu, w której ochronie podlegają potencjalne zabytki archeologiczne oraz stanowiska archeologiczne.

Na obszarze planu ustala się wskaźniki parkingowe dla samochodów i rowerów. Określono liczbę miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

W zakresie systemów infrastruktury technicznej dopuszcza się sieci uzbrojenia i system gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi. Przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, sieci ciepłownicze, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej, oraz inne podobne przewody dopuszcza się wyłącznie jako podziemne lub usytuowane w konstrukcjach drogowych lub obiektach mostowych. Zaopatrzenie w wodę dopuszcza się z sieci wodociągowej. Określono również możliwości odprowadzania ścieków komunalnych, w tym wód opadowych i roztopowych. Zaopatrzenie w energię elektryczną dopuszcza się z sieci elektroenergetycznej oraz odnawialnych źródeł energii. Urządzenia wytwarzające energię elektryczną z promieniowania słonecznego dopuszcza się wyłącznie na budynkach oraz budowlach przekrytych dachem. Zaopatrzenie w ciepło dopuszcza się wyłącznie z sieci ciepłowniczej lub innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi.

W projekcie planu tereny oznaczone symbolami: 1KDG (ulica główna), 1KDD, 2KDD, 3KDD (ulica dojazdowa), 1KDPR, 2KDPR (teren ciągów pieszo-rowerowych) przeznacza się na realizację celu publicznego.

Regulacje projektu planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, przedstawiony jest w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby planu miejscowego. Podczas analiz przeprowadzonych w trakcie procedury sporządzania projektu planu szczegółowo analizowano i wazono interes publiczny i prywatny oraz zadbano o poszanowanie prawa własności.

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 architektoniczne, prawo własności, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury, a także wnioski wynikające z analiz: ekonomicznej, środowiskowej i społecznej.

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:

- 1) umieszczenie w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego:
 - a) obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zbieraniu wniosków do planu w terminie od dnia 22 października 2018 r. do dnia 13 listopada 2018 r.;
 - b) obwieszczenia o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w terminie od dnia 24 września 2019 r. do 16 października 2019 r. i zbieraniu uwag do dnia 30 października 2019 r. o dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 3 października 2019 r.;
- 2) zapewnienie możliwości dostępu do informacji publicznej o planie miejscowym od etapu opiniowania w formie papierowej, ustnej, pisemnej oraz elektronicznej;
- 3) umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego rysunku i tekstu projektu planu miejscowego wysłanego do opiniowania i uzgodnienia;
- 4) umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego rysunku i tekstu projektu planu miejscowego wyłożonego do publicznego wglądu;
- 5) udostępnienie w trybie informacji publicznej, w formie papierowej oraz elektronicznej, aktualnego projektu planu miejscowego w czasie trwania procedury planistycznej.

Do projektu planu złożono 66 wniosków rozpatrzonych Zarządzeniem nr 1177/19 Prezydenta Wrocławia z dnia 19 czerwca 2019 r.

Do projektu planu w wyznaczonym terminie wyłożenia nie wniesiono uwag.

Projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia przyjętego uchwałą Nr L/1177/18 z dnia 11 stycznia 2018 roku (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 5).

Projekt planu jest zgodny z wynikami analizy w sprawie „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).

Projekt planu sporządzono 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.