

Uzasadnienie
do uchwały Nr /20
Rady Miejskiej Wrocławia
z dnia 2020 r.

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Krępickiej i Mokrzańskiej we Wrocławiu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr LVI/1329/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 24 maja 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Krępickiej i Mokrzańskiej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy RMW z 2018 poz.166).

Obszar objęty projektem planu położony jest w zachodniej części Wrocławia, w obrębie geodezyjnym Leśnica. Opracowanie obejmuje obszar o powierzchni 0,36 ha i ograniczony jest: od zachodu ul. Mokrzańską, od południa ul. Krępicką.

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), obszar planu znajduje się w jednostce urbanistycznej E24 Leśnica, planowanej jako M - obszar mieszkaniowy.

Na obszarze objętym projektem planu obowiązuje uchwała Nr XLVII/3032/06 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 16 lutego 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północnej części zespołu urbanistycznego Leśnica oraz Parku Leśnickiego we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 8 marca 2006 r. Nr 2 poz. 25), zgodnie z którym obszar w południowej części jest przeznaczony na zabudowę usługową, w tym: finanse, gastronomię, handel detaliczny w obiektach o powierzchni sprzedaży do 100 m², obsługę firm, służbę zdrowia, turystykę, a obszar w północnej części jest przeznaczony na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Celem planu jest umożliwienie zabezpieczenia na osiedlu Leśnica terenu przeznaczonego na edukację oraz opiekę nad dzieckiem (w zakresie edukacji przedszkolnej). Stały rozwój zabudowy mieszkaniowej na osiedlu Leśnica przyczynia się do zwiększenia potrzeby mieszkańców w zakresie wzbogacenia i uzupełnienia przeznaczeń terenu, które wpłyną na poprawę jakości życia mieszkańców. Wprowadzenie na terenie objętym opracowaniem przeznaczeń związanych z edukacją i opieką nad dziećmi umożliwi rozwój placówki przedszkolnej zlokalizowanej na ul. Mokrzańskiej 35.

Po przeanalizowaniu wariantowych rozwiązań teren objęty opracowaniem przeznaczono na funkcje usługowo – mieszkaniowe oraz zostało wprowadzone przeznaczenie związane z edukacją i opieką nad dziećmi. Maksymalną wysokość budynków określono na 12 m. Uzupełniono istniejący zespół zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

Istniejący układ drogowy umożliwia obsługę terenów usługowo – mieszkaniowych określonych w planie. W ramach transportu publicznego ul. Krępicka obsługiwana jest przez linie autobusowe 138 oraz 938. Dojazd do terenu 1U-MN dopuszcza się wyłącznie od ul. Mokrzańskiej i ul. Krępickiej. Rejon planu ma zapewnione powiązania piesze z resztą osiedla wzdłuż ciągu ulicy Krępickiej. W sąsiedztwie planu znajduje się przejazd kolejowy zabezpieczony szlabanem. Obszar objęty planem zlokalizowany jest w rejonie zurbanizowanym, dobrze wyposażonym w sieci infrastruktury technicznej, które występują w sąsiadujących ulicach, zapewniając tym samym obsługę w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków sanitarnych, a także zasilania w energię elektryczną

i gaz. Komunikacja publiczna jak i indywidualna w rejonie jest dobrze rozwinięta, a wprowadzone funkcje nie wpłyną negatywnie na zmiany obecnego stanu.

Obszar objęty opracowaniem to przede wszystkim nieruchomości prywatne. W jego granicach znajduje się także kilka działek Gminy Miejskiej Wrocław. W trakcie procedury sporządzania planu szczegółowo analizowano i wazono interes publiczny i prywatny. Przedmiotowy projekt planu w pełni uwzględnia walory ekonomiczne miejsca, w którym się znajduje, poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni. Nowe regulacje umożliwią rozwój inwestycyjny w pożądanym na tym terenie kierunku.

Plan nakłada obowiązek utworzenia powierzchni biologicznie czynnej oraz zieleni na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych oraz określa procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego. Na terenie przeznaczonym na usługi i zabudowę mieszkalną powierzchnia biologicznie czynna musi stanowić co najmniej 15% - w wydzieleniu wewnętrznym B i poza wydzieleniem wewnętrznym B - 30% powierzchni działki budowlanej.

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 2020 poz. 55 z późn. zm.) i Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz. U. z 2017 poz. 1161 z późn. zm.). Przedmiotowy obszar nie wymaga więc zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Teren planu nie jest objęty obszarem zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia Q 10%, Q 1% i Q 0,2%.

Projekt planu uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. W ramach ustaleń planu ustalono strefę ochrony konserwatorskiej, w której przedmiotem ochrony jest historyczny układ przestrzenny Leśnicy ujęty w gminnej ewidencji zabytków. Przyjęte ustalenia dotyczące formy oraz gabarytu zabudowy mają na celu utrzymanie istniejących parametrów i wskaźników zachowanych obiektów zabytkowych na obszarze objętym planem, a także dostosowanie się do wytycznych względem wysokości zabudowy wokół lotniska Wrocław – Strachowice.

W zakresie systemów infrastruktury technicznej dopuszcza się sieci uzbrojenia, przy czym przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, sieci ciepłownicze, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej, oraz inne podobne przewody dopuszcza się wyłącznie jako podziemne. Zaopatrzenie w wodę dopuszcza się z sieci wodociągowej. Ustalenia planu zobowiązują do odprowadzenia ścieków komunalnych wyłącznie siecią kanalizacyjną, przy uwzględnieniu przy odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych wymogu stosowania rozwiązań polegających na zagospodarowaniu tych wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej. Zaopatrzenie w energię elektryczną dopuszcza się z sieci elektroenergetycznej oraz odnawialnych źródeł energii, jednak na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji urządzeń wykorzystujących energię wiatru. Urządzenia wytwarzające energię elektryczną z promieniowania słonecznego dopuszcza się wyłącznie na budynkach oraz budowlach przykrytym 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. Projekt planu umożliwia rozwój infrastruktury technicznej, w tym sieci telekomunikacyjnych i szerokopasmowych poprzez dopuszczenie na całym obszarze planu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym

Regulacje planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. W §3 uchwały zakwalifikowano poszczególne tereny ze względu na dopuszczalny poziom hałasu. Zostały

uwzględnione potrzeby osób niepełnosprawnych w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet Gminy, przedstawiony jest w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby planu miejscowego.

Projekt planu umożliwia rozwój infrastruktury technicznej, w tym sieci telekomunikacyjnych i szerokopasmowych poprzez dopuszczenie na całym obszarze planu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Udział społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym również jawność i przejrzystość procedury planistycznej, został zapewniony na dotychczasowych etapach, 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 6 sierpnia 2018 r. do dnia 28 sierpnia 2018 r. W wyznaczonym terminie wpłynął jeden wniosek, który został rozpatrzony pozytywnie Zarządzeniem nr 10883/18 Prezydenta Wrocławia z dnia 14 listopada 2018 r. Od etapu opiniowania, zapewniono możliwość dostępu do informacji publicznej o projekcie planu w formie papierowej, ustnej, pisemnej lub elektronicznej.

W związku z uwagą zawartą w opinii Państwowego Inspektora Sanitarnego we Wrocławiu dotyczącą uwzględnienia obowiązku zapewnienia terenów rekreacyjnych z możliwością utworzenia na nich placu dla dzieci, projekt został uzupełniony o strefy zieleni na terenie 1U-MN, w tym w wydzielaniu B, w celu zabezpieczenia powierzchni biologicznie czynnej na terenach przyległych do obiektu.

Po zakończeniu etapu opiniowania i uzgadniania projekt planu przygotowany został do wyłożenia do publicznego wglądu. Po ogłoszeniu w prasie w dniu 24 lipca 2020 r. projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 3 sierpnia 2020 r. do 24 sierpnia 2020 r. Dyskusja publiczna nad przejętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się 11 sierpnia 2020 r. Uwagi do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zbierano do 7 września 2020 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne uwagi.

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

- 1) wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni;
- 7) prawo własności;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności, a także wnioski wynikające z analiz: ekonomicznej, środowiskowej i społecznej.

Plan 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).

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).

Plan 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.