

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Granicznej i ronda Żołnierzy Radiotechników we Wrocławiu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr LXIII/1532/18 z dnia 11 października 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Granicznej i ronda Żołnierzy Radiotechników we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 376).

Zgodnie z obowiązującym *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia*, przyjętym uchwałą Nr L/1177/18 z dnia 11 stycznia 2018 roku, określającym politykę przestrzenną miasta, przedmiotowy obszar znajduje się w jednostce urbanistycznej E12: Graniczna-Rakietowa w obszarze przemysłowym.

Na przedmiotowym terenie obowiązują dwa miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- 1) dla części obszaru rozwoju Rakietowa – Graniczna – część „A” , uchwała Nr XV/460/03 z dnia 20 listopada 2003 r.,
- 2) w rejonie ulicy Granicznej oraz węzła A8 „Wrocław Lotnisko” we Wrocławiu, uchwała Nr L/1174/18 z dnia 11 stycznia 2018 r.

Przed podjęciem uchwały inicjującej sporządzenie planu miejscowego została opracowana analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidzianych rozwiązań z ustaleniami *Studium*...

Obszar planu położony jest w zachodniej części Wrocławia w obrębie geodezyjnym Muchobór Wielki. Ograniczony jest on od zachodu Osią Inkubacji, od północny ulicą Graniczną wraz z rondem Żołnierzy Radiotechników oraz od wschodu i południa terenami związanymi z aktywnością gospodarczą. Bezpośrednie otoczenie projektu planu stanowią tereny o strukturze funkcjonalno-przestrzennej o charakterze przemysłowym. Składa się na nią zabudowa hal magazynowych oraz usługowych od strony południowo – wschodniej oraz tereny niezainwestowane po stronie północnej. Od zachodu, po drugiej stronie alei Prezydenta Narutowicza znajdują się tereny powojkowe.

Położenie w tkance miejskiej stanowiącej bliskie sąsiedztwo Lotniska Wrocław sprawia, że obszar opracowania charakteryzuje się bardzo dobrą dostępnością układu komunikacyjnego. Koniecznym elementem jest jedynie zapewnienie wewnętrznej obsługi komunikacyjnej dla wszystkich działek ewidencyjnych. Lokalizacja w sąsiedztwie ulicy Granicznej oraz alei Prezydenta Narutowicza powoduje, że priorytetowym z punktu widzenia miejskiej mobilności, jest zapewnienie najlepszej możliwej dostępności pieszej, rowerowej oraz obsługi komunikacją publiczną. Układ komunikacyjny obszaru opiera się o istniejące, otaczające go ulice Graniczną od północy oraz aleję Prezydenta Narutowicza, stanowiącą fragment Osi Inkubacji, od zachodu. W bezpośrednim sąsiedztwie planu znajduje się Autostradowa Obwodnica Wrocławia wraz z węzłem A8 „Wrocław Lotnisko”. Wzdłuż ulicy Granicznej prowadzona jest trasa komunikacji zbiorowej autobusowej. Cały układ komunikacyjny wyposażony jest w układ ciągów pieszych i tras rowerowych.

Plan miejscowy, o powierzchni 12,90 ha, obejmuje tereny położone w zachodniej części miasta, na styku osiedli Muchobór Wielki i Żerniki. W zakres opracowania wchodzi istniejące tereny komunikacyjne – ulica Graniczna, aleja Prezydenta Narutowicza i Rondo Żołnierzy Radiotechników oraz teren dawnej cegielni, w której eksploatowano ility. W południowej części znajdują się dwa dawne wyrobiska wypełnione wodą. Po wschodniej stronie znajduje się dom jednorodzinny, który jest jedynym istniejącym budynkiem na całym obszarze opracowania. Część południowa, wraz z oczkami wodnymi, przez lata stanowiła zadrzewione tereny rekreacyjne. Północny fragment, położony przy ulicy Granicznej jeszcze do 2011 r. użytkowany był rolniczo. W 2006 r. rozpoczęto budowę hal magazynowych położonych w bezpośrednim sąsiedztwie planu, następnie powstała Autostradowa Obwodnica Wrocławia oraz przebudowano ulicę Graniczną. W 2013 r. wybudowany został fragment

Osi Inkubacji. W trakcie tej budowy zmieniono linię brzegową wyrobisk oraz wycięto drzewa. Wszystkie te inwestycje zmieniły charakter tej części miasta, powodując potrzebę kolejnych przekształceń niezainwestowanych terenów.

Dla powyższego obszaru został w lutym 2018 r. złożony wniosek o zmianę obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru rozwoju Rakietowa – Graniczna – część „A”, uchwała Nr XV/460/03 z dnia 20 listopada 2003 r. Obowiązujący w tym miejscu plan zakładał, iż terenach oznaczonych jako 1.U/O oraz 10.WZ dopuszcza się przeznaczenia związane wyłącznie z rekreacją, w tym hotele. Ze względu na zabezpieczenie korytarzy drogowych pod nowe inwestycje, wyznaczono odpowiednie szerokości dróg oraz odsunięto linię zabudowy. W ww. wniosku, poproszono aby dopuścić przeznaczenie związane z biurami, wyznaczyć wysokość zabudowy od 18 do 24 m oraz skorygować przebieg linii zabudowy od strony ulicy Granicznej. Wniosek został rozpatrzony pozytywnie i w październiku 2018 r. przystąpiono do niniejszego projektu.

Celem planu jest określenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu umożliwiających jego urządzenie i użytkowanie na potrzeby usług przy jednoczesnej ochronie walorów przyrodniczych obszaru, w szczególności zachowaniu istniejących zbiorników wodnych.

Plan, po przeanalizowaniu wariantowych rozwiązań, nie wprowadza zasadniczych zmian w odniesieniu do obowiązującego planu miejscowego, proponując jednocześnie całkowite przekształcenie względem stanu istniejącego. Obszar opracowania stanowi niezagospodarowany fragment miasta, położony u zbiegu dwóch dużych arterii komunikacyjnych. Usankcjonowano w projekcie planu istniejące oczka wodne, zgodnie z ich obecną linią brzegową jako tereny wód powierzchniowych 1WS i 2WS. Wyznaczono teren usług jako pozostały obszar oraz po dwa tereny dróg publicznych i wewnętrznych.

Teren 1U stanowiący większość obszaru opracowania – 5,85 ha wyznaczony jest na działkach prywatnych właścicieli. W środku tego terenu znajdują się dwa wyodrębnione, wspomniane wyżej oczka wodne – oznaczone jako tereny 1WS oraz 2WS, dla których dopuszczono przeznaczenia związane jedynie z wodami powierzchniowymi. Dookoła nich, a także na południe od terenu 1WS wyznaczono strefy zieleni, które poprzez swoje wskaźniki nawierzchni ziemnej umożliwiającej naturalną wegetację na poziomie 75% oraz obowiązek 40% zieleni wysokiej pozwalają na zagospodarowanie ich jako obszarów rekreacji. Fragmenty te, stanowią enklawę przyrodniczą i mimo iż ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 i 784) zobowiązuje do uwzględnienia walorów ekonomicznych przestrzeni, które są tak samo ważne jak wymagania ładu przestrzennego, zakazanie w tym miejscu zabudowy stanowi ochronę i zachowanie wartościowej przyrodniczo i krajobrazowo flory tego obszaru. Teren 1U, ze względu na zróżnicowaną strukturę właścicielską oraz formę przyjętą w obowiązującym planie miejscowym, ma wyznaczoną nieprzekraczalną linię zabudowy wzdłuż linii rozgraniczającej teren. Linia ta została przysunięta bliżej terenów komunikacyjnych, zarówno po stronie północnej jak i zachodniej. Od strony Osi Inkubacji, jako formę separacji przed hałasem wyznaczono obowiązkowy szpaler drzew natomiast od strony ulicy Granicznej wprowadzono drogę wewnętrzną – teren 1KDW, której zadaniem jest obsługa komunikacyjna części działek. W wydzieleniu wewnętrznym (B) zapisano natomiast możliwość realizacji jezdni łączącej teren 1KDGP z terenem 1KDW. Teren 2KDW stanowi gwarancję dla obsługi komunikacyjnej działki ewidencyjnej nr 1/7, AM 3, obręb Muchobór Wielki, na której znajduje się budynek jednorodzinny. Ponieważ jest to istniejący budynek mieszkalny, wyznaczono dookoła niego wydzielenie wewnętrzne (A), w którym dopuszczono jego dalsze funkcjonowanie. Ze względu na klasy dróg – Osi Inkubacji oraz ulicy Granicznej nie było możliwym dopuszczenie zjazdów dla każdej z działek i niezależnej obsługi komunikacyjnej. Dlatego też dojazd poprowadzono poprzez istniejący zjazd z ulicy Granicznej, a następnie poprzez drogę wewnętrzną.

Aby wykorzystać w całości potencjał miejsca wprowadzono wnioskowaną funkcję biurową, a także cały pakiet usług związanych z handlem, hotelami, obiektami edukacyjnymi a także sportowymi czy innymi usługami przystosowanymi do przyjmowania klientów. Wysokość zabudowy określono na 25 m, co jest zgodne z polityką przestrzenną, określoną dla tej jednostki urbanistycznej w *Studium...*

Teren 1U został ujęty całościowo jako założenie o wysokich walorach przestrzennych związanych ze swoim położeniem przy ważnych ciągach komunikacyjnych, a także bliskim sąsiedztwem lotniska.

W związku z krajobrazowym charakterem obszaru poza dopuszczeniem nowej formy zagospodarowania, jaką jest zabudowa tego terenu, objęto także ochroną większe formy zieleni i oczka wodne. W zachodniej części obszaru, pomiędzy terenami 1KDGP i 1WS wyznaczono szeroki korytarz, w którym ustanowiono obowiązek przeprowadzenia ciągu pieszo-rowerowego, tak aby połączyć te tereny i zapewnić wgląd od strony Osi Inkubacji na oczka wodne.

Teren drogi publicznej 1KDGP – ulica Graniczna wraz z rondem Żołnierzy Radiotechników, wyznaczony został po granicach ewidencyjnych. W projekcie planu określono obowiązkowe chodniki oraz trasę rowerową a także zieleń ze szpalerem drzew. Jest to istniejąca droga, stanowiąca ulicę klasy głównej ruchu przyspieszonego. Teren 1KDG – aleja Prezydenta Narutowicza, wyznaczony został w istniejącym kształcie, bez wcześniejszych 50 metrowych rezerw terenowych. Związane jest to zakończeniem prac na tym odcinku i brakiem potrzeby większej rezerwy terenowej. Dla terenu ulicy klasy głównej wyznaczono obowiązek co najmniej jednostronnego chodnika, trasy rowerowej oraz zieleni.

Biorąc powyższe pod uwagę, plan uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe.

W planie wyznaczono strefy zieleni, w których nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną vegetację musi stanowić co najmniej 75%. W strefach tych zapisano ochronę drzew oraz wyznaczono obowiązek zieleni wysokiej jako 40% tej strefy wraz z ochroną drzew. Na całym obszarze terenu 1U plan nakłada obowiązek utworzenia powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40% oraz utworzenie zieleni na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych. Wprowadzono także nowy szpaler drzew, separujący teren Osi Inkubacji od zabudowy. Wyznaczono jako osobne tereny oczka wodne, ustalając, iż ich 90% muszą stanowić wody powierzchniowe. Dla całego projektu planu skanalizowanie rowów dopuszczono jedynie na odcinkach skrzyżowań z ciągami komunikacyjnymi. Oznaczono także cenne pojedyncze drzewa i zapisano obowiązek ich ochrony. Na obszarze opracowania nie występują obiekty lub obszary podlegające ochronie w myśl *Ustawy o ochronie przyrody*. Ustalenia projektu planu zobowiązują do odprowadzania ścieków komunalnych wyłącznie siecią kanalizacyjną, zapewniając jednocześnie ochronę wód i gruntu przed skażeniem ściekami komunalnymi. W planie zapisano możliwość zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, w szczególności poprzez ich gospodarcze wykorzystanie, jednakże ich nadmiar może być odprowadzony poprzez kanalizację. Zaopatrzenie w ciepło dopuszczone jest wyłącznie z sieci ciepłowniczej lub innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, a zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub odnawialnych źródeł energii. W prognozie oddziaływania na środowisko opracowanej na potrzeby przedmiotowego planu wskazano, że zawiera on odpowiednie wymagania i rozwiązania służące ochronie środowiska. Przedmiotowy obszar nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Obszar objęty planem jest wyposażony w infrastrukturę techniczną: gazową, wodociągową i kanalizacyjną znajdującą się w ciągu ulicy Granicznej oraz w infrastrukturę energetyczną średniego i niskiego napięcia.

Plan uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, które to określono w §7 oraz poprzez pozostałe zapisy i ustalenia graficzne. Cały obszar planu objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM. Na obszarze planu znajduje się fragment stanowiska archeologicznego nr 212 oraz jego strefa ochronna.

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

Dla terenu 1U w §14 pkt 3 ust. 2 wyznaczono obowiązek stosowania rozwiązań architektonicznych dla przeznaczeń związanych ze stałym i czasowym pobytem dzieci i młodzieży, obiektami hotelowymi oraz zabudową mieszkaniową jednorodzinną, które zapewnią właściwe warunki akustyczne. Potrzeby osób niepełnosprawnych w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określa §10.

Przedmiotowy plan w pełni uwzględnia walory ekonomiczne nieruchomości i miejsca, w którym się znajduje, poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni. W trakcie procedury sporządzania planu szczegółowo analizowano i wazono interes publiczny i prywatny, zadbano o poszanowanie prawa własności, w tym w szczególności własności prywatnej. Plan nie zakłada kosztów wypłaty odszkodowań wskutek wywłaszczeń nieruchomości przeznaczonych na realizację celów publicznych.

Plan 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 §11 ustalone zostały zasady dotyczące systemów infrastruktury technicznej. Jednocześnie plan uwzględnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

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 24 października 2018 r. do dnia 16 listopada 2018 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i zbieraniu uwag do planu w terminie od dnia 18 września 2020 r. do dnia 26 października 2020 r.,
- umieszczenie w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego, obwieszczenia o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i zbieraniu uwag do planu w terminie od dnia 26 lutego 2021 r. do dnia 6 kwietnia 2021 r.,
- zbieranie wniosków i uwag do projektu planu,
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego skanów otrzymanych opinii i uzgodnień do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- umieszczenie elektronicznej wersji zarządzenia Prezydenta Wrocławia o sposobie rozpatrzenia wniosków do projektu planu na stronie BIP Urzędu Miejskiego,
- umieszczenie elektronicznej wersji zarządzenia Prezydenta Wrocławia o sposobie rozpatrzenia uwagi do projektu planu na stronie BIP Urzędu Miejskiego,
- zapewnienie możliwości dostępu do informacji publicznej o planie miejscowym od etapu opiniowania w formie papierowej, ustnej, pisemnej oraz elektronicznej.

Do projektu planu złożono 2 wnioski, o których mowa w art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 i 784). Wnioski zostały rozpatrzone Zarządzeniem Nr 2173/19 Prezydenta Wrocławia z dnia 5 grudnia 2019 r..

Projekt planu został zaopiniowany pozytywnie przez instytucje i organy właściwe do opiniowania planu. Uwaga zamieszczona w opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w sprawie zachowania wglądu w obszar wodny od strony Osi Inkubacji została uwzględniona poprzez wprowadzenie w tym obszarze korytarza ciągu pieszo-rowerowego [cpr]. Natomiast uwaga dotycząca zachowania rezerwy w celu możliwości poprowadzenia niezależnego prawoskrętu od strony Osi Inkubacji w ul. Graniczna poza tarczą ronda nie może zostać uwzględniona. Układ komunikacyjny w tym obszarze jest już skończony i wprowadzanie dodatkowych rezerw terenowych nie jest potrzebne. W odniesieniu do zastrzeżeń Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego we Wrocławiu związanych z zapewnieniem terenów rekreacyjnych z możliwością utworzenia na nich placu zabaw dla dzieci w terenach przeznaczonych na obiekty opieki nad dziećmi oraz edukacji, nie wprowadzono dodatkowych ustaleń, gdyż funkcje takie zapewnione są już w projekcie planu. Place zabaw nie stanowią odrębnego przeznaczenia i mogą być realizowane na każdym terenie. Dopuszczono przeznaczenia związane z rekreacją (skwery, zieleń parkowa, terenowe urządzenia sportowe, polany rekreacyjne) a także wyznaczone strefy zieleni, w których określono nawierzchnię zapewniającą naturalną wegetację na 75% powierzchni każdej strefy.

W trakcie pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu wniesiono 1 uwagę, rozpatrzoną Zarządzeniem Nr 4108/20 Prezydenta Wrocławia z dnia 16 listopada 2020 r..

Uwagę wniesioną do projektu planu przez osoby fizyczne, pismem w dniu 12 października 2020 r. nie uwzględnia się w zakresie dotyczącym przedstawionej w załączonym rysunku propozycji zmiany przebiegu drogi 1KDW.

W związku z częściowym uwzględnieniem powyższej uwagi, wprowadzono w projekcie planu zmiany w zakresie przeprowadzenia terenu drogi 1KDW, zmniejszając jego powierzchnię, jednocześnie zapisując dojazd do terenu 1U poprzez jezdnię dopuszczoną w wydzieleniu wewnętrznym (B), łączącą jezdnię obsługującą usytuowaną na terenie 1KDGP. Zapis taki pozwoli na poprowadzenie drogi w sposób bardziej elastyczny i umożliwi ochronę wspomnianych w uwadze drzew. Drzewa te, oznaczono również na rysunku planu i zapisano ich ochronę.

Wprowadzone zmiany spowodowały konieczność ponownego przekazania do uzgodnień w zakresie układu komunikacyjnego. Projekt planu uzyskał pozytywne uzgodnienie.

W trakcie drugiego wyłożenia do publicznego wglądu nie wniesiono uwag.

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

- 1) wymagania ładu 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 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 nie narusza ustaleń *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia* przyjętym uchwałą Nr L/1177/18 z dnia 11 stycznia 2018 roku (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 5).

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 2021 r. poz. 741 i 784), przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Projekt nie zawiera danych prawnie chronionych.