

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie alei Prezydenta Ryszarda Kaczorowskiego i ulicy Piołunowej we Wrocławiu

Projekt miejscowego planu został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr XXXI/802/20 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 20 listopada 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie alei Prezydenta Ryszarda Kaczorowskiego i ulicy Piołunowej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2020 r. poz. 342).

Obszar objęty planem położony jest w zachodniej części Wrocławia w obrębie geodezyjnym Jerzmanowo. Opracowywany teren zajmuje powierzchnię około 40,5 ha i jest ograniczony od strony południowej aleją Prezydenta Ryszarda Kaczorowskiego, od strony zachodniej ulicą Piołunową, od strony północnej linią kolejową, a od strony wschodniej korytarzem planowanego łącznika kolejowego z portem lotniczym.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia znajduje się w jednostce urbanistycznej E16 Żerniki Przemysłowe, w ramach obszaru przemysłowego.

Teren jest w większości niezagospodarowany. W granicach obszaru opracowania oprócz nieużytków i pól uprawnych, występuje również zielen wysoka oraz ważny rów melioracyjny i zbiornik wodny. Przy ulicy Piołunowej znajduje się obiekt handlu detalicznego i zakłady związane z branżą samochodową.

Na przeważającej części obszaru objętego przystąpieniem do sporządzenia planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wschodniej części zespołu urbanistycznego Jerzmanowo Przemysłowe we Wrocławiu, przyjęty uchwałą nr XXIV/885/08 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 września 2008 roku. Na fragmencie obszaru objętego przystąpieniem do sporządzenia planu, w pasie wzdłuż wschodniej granicy opracowania, obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla węzła Osi Inkubacji i Alei Stabłowickiej oraz terenów przyległych we Wrocławiu, przyjęty uchwałą nr XXXVII/1196/09 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 9 lipca 2009 r.

Celem planu jest zaktualizowanie regulacji dotyczących ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz dostosowanie ustaleń obowiązujących planów do nowych wymogów prawnych i zakresu planu miejscowego.

Obszar objęty przystąpieniem został przeznaczony przede wszystkim pod aktywność gospodarczą i usługi. Zostały również wyznaczone tereny zieleni i wód powierzchniowych. Maksymalna wysokość zabudowy na tym obszarze może wynosić 25 m.

Przewiduje się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem od strony ulicy Piołunowej i ulicy Jerzmanowskiej oraz poprzez nowo projektowane drogi klasy lokalnej i dojazdowej. Przedmiotowy obszar charakteryzuje się dobrą dostępnością komunikacyjną dla pasażerów komunikacji zbiorowej. W ramach transportu publicznego aleja Prezydenta Ryszarda Kaczorowskiego, znajdująca się poza granicą opracowania, na odcinku przecinającym się z ulicą Piołunową oraz ulicą Jerzmanowską, obsługiwana jest przez linię autobusową nr 129. Natomiast wzdłuż ulicy Jerzmanowskiej zlokalizowane są przystanki linii autobusowych nr: 109, 117, 129, 249, 609.

Obszar objęty opracowaniem składa się z nieruchomości należących do Gminy Wrocław, w tym będących w zarządzie Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta, a także będące w użytkowaniu wieczystym. Ponadto część nieruchomości stanowi własność prywatną. W trakcie procedury sporządzania planu szczegółowo analizowano i wyważono 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 terenach przeznaczonych na aktywność gospodarczą i usługi powierzchnia ta musi stanowić co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej. Ponadto, wprowadzone zostały nowe szpalery drzew, które pozwolą na uzupełnienie zieleni. Dużą wagę przywiązano do zachowania istniejącego drzewostanu i ważnych rowów melioracyjnych, które w zdecydowanej większości udało się wpisać w założenia przestrzenne. Tereny zieleni także pozytywnie wpłyną na kształtowanie warunków klimatu lokalnego, redukują zanieczyszczenia środowiska, regulują poziom wód gruntowych i opóźniają spływ wód opadowych.

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 2022 poz. 916 z późn. zm.) i Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz. U. z 2022 poz. 2409). Przedmiotowy obszar nie wymaga więc zgody na zmianę przeznaczenia gruntów.

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

Cały obszar planu objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, a w jego obszarze wskazano stanowisko archeologiczne, wobec powyższego projekt uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

Obszar objęty opracowaniem jest wyposażony w infrastrukturę techniczną: gazową, wodociągową i kanalizacyjną oraz energetyczną. Ustalenia planu uwzględniają 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. Jednocześnie plan uwzględnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody. Zapisy stosowane w planie pozwalają na realizację systemów infrastruktury technicznej, przy poszanowaniu zasad ochrony środowiska wynikających z przepisów odrębnych.

Przy odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części 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, z zastrzeżeniem, że do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się wyłącznie odprowadzenie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie, o którym wyżej mowa, nie było możliwe. 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 planie wprowadzono także ustalenia dotyczące urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii.

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

Ponadto 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.

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 4 lutego 2021 r. do dnia 26 lutego 2021 r. W wyznaczonym terminie wpłynęły dwa wnioski, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem Prezydenta Wrocławia Nr 5414/21 z dnia 11 czerwca 2021 r.

Od etapu opiniowania, zapewniono możliwość dostępu do informacji publicznej o projekcie planu w formie papierowej, ustnej, pisemnej lub elektronicznej. Projekt został przekazany organom właściwym do opiniowania oraz uzgadniania. W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu i w wyznaczonym terminie do 17 czerwca 2022 r. do projektu wniesiono dwie uwagi, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem Prezydenta Wrocławia Nr 8071/22 z dnia 8 lipca 2022 r. Obie uwagi nie zostały uwzględnione.

Nie uwzględniono uwagi w zakresie dotyczącym sprzeciwu założeniom miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie alei Prezydenta Ryszarda Kaczorowskiego i ulicy Piółunowej we Wrocławiu i propozycji niedopuszczenia wskazanych przeznaczeń: produkcję, bazy budowlane i sprzętowe, wytwarzanie energii elektrycznej, stacje transformatorowe oraz stacje gazowe

Nie uwzględniono uwagi w zakresie dotyczącym wykreślenia dwóch kategorii przeznaczenia terenu tzn. produkcja i bazy budowlane.

Na mocy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846 i 2185) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego musi spełniać warunek zachowania zgodności z ustaleniami określonymi w obowiązującym w gminie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Obszar objęty planem wg Studium 2018 leży w jednostce urbanistycznej E16 Żerniki Przemysłowe, która określa kierunku rozwoju jednostki jako AG czyli obszary przemysłowe, co jest zgodne z proponowanymi w planie przeznaczeniami. Co istotne przedmiotowy plan obejmuje obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wschodniej części zespołu urbanistycznego Jerzmanowo Przemysłowe we Wrocławiu, który również określał na omawianym terminie podnoszone w uwadze przeznaczenia. Zmieniany plan miejscowy musi spełniać warunek uwzględnienia i wyważenia walorów ekonomicznych przestrzeni, prawa własności oraz interesu prywatnego i publicznego, szczególnie w kontekście utrzymania zgodności z planem obowiązującym i ewentualnych odszkodowań z tytułu spadku wartości nieruchomości. Proponowana zmiana wykreślenia obowiązujących obecnie przeznaczeń terenu mogłaby skutkować roszczeniami właścicieli o odszkodowanie, co stanowiłoby obciążenie finansowe dla gminy.

Nie uwzględnia się uwagi w zakresie dotyczącym wykreślenia zmiany dotychczasowego MPZP na obszarach przylegających do osiedli Złotniki i Jerzmanowo ze względu na to, iż tereny wskazywane w uwadze nie są przedmiotem sporządzanego projektu planu, do którego złożono uwagę.

Biorąc powyższe pod uwagę w przedmiotowym planie przyjęto rozwiązania uwzględniające wymagania planowania i zagospodarowania 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 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 2022 r. poz. 503, 1846 i 2185), przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Projekt nie zawiera danych prawnie chronionych.