

Uzasadnienie

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest sporządzony na podstawie uchwały Nr XI/202/24 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 21 listopada 2024 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ronda Rotmistrza Witolda Pileckiego i ulicy Granicznej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2024 r. poz. 340).

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajduje się w południowo-zachodniej części Wrocławia, w obrębie geodezyjnym Muchobór Wielki. Granice opracowania obejmują obszar o powierzchni ok. 5,82 ha, położony przy rondzie Rotmistrza Witolda Pileckiego, pomiędzy ulicą Graniczną oraz ulicą Mińską. Jest to teren w całości zainwestowany. W granicach planu zlokalizowany jest kompleks centrum handlowego Wrocław Fashion Outlet.

Zgodnie ze *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia*, przyjętym uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 r. (Biuletyn Urzędowy RMW z 2018 r. poz. 5), określającym politykę rozwoju przestrzennego miasta, obszar planu znajduje się w jednostce urbanistycznej E7 Muchobór Wielki, w obszarze przeznaczeniowym U – obszary usługowe. Zgodnie z polityką określoną w *Studium...* planuje się tu m.in.: uzupełnienie i doprowadzenie do wykształcenia zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej, w szczególności obszaru w północnej części jednostki, a także poprawę jakości i dostępności terenów zieleni oraz czytelne powiązanie z rzeką Ślężą dedykowane rekreacji i wypoczynkowi mieszkańców.

Na przedmiotowym obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ulicy Granicznej i Mińskiej w obrębie Muchobór Wielki we Wrocławiu, przyjęty uchwałą Nr XXV/817/00 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 19 października 2000 r. (Biuletyn Urzędowy RMW z 7 listopada 2000 r. Nr 9, poz. 312).

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje działki, które należą wyłącznie do osób prawnych.

Przed podjęciem uchwały inicjującej sporządzenie projektu planu miejscowego została opracowana analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego oraz ustalono niezbędny zakres prac planistycznych.

Celem planu jest korekta zasad zabudowy i zagospodarowania terenu w relacji do przeznaczeń terenu wraz z dostosowaniem zasad obsługi komunikacyjnej oraz aktualizacją zapisów planu zgodnie z nowymi wymogami formalno-prawnymi. Założeniem jest uwzględnienie wzajemnych relacji i współzależności z otoczeniem, w szczególności powiązań funkcjonalno-przestrzennych, które w przyszłości umożliwią kształtowanie spójnych rozwiązań integrujących strukturę urbanistyczną, a jednocześnie będą wzmacniać usługowy charakter obszaru.

Wniosek w sprawie zmiany zapisów obowiązującego planu miejscowego na przedmiotowym obszarze złożyła Via Wrocław Spółka z o.o. Konieczność sporządzenia nowego planu miejscowego uzasadniono potrzebą doprecyzowania zapisów planu miejscowego oraz umożliwieniem rozwoju i rozbudowy istniejących zabudowań przy optymalizacji wykorzystania przestrzeni.

Obszar opracowania charakteryzuje się dobrą dostępnością komunikacyjną. W obszarze planu dostęp do transportu autobusowego zapewniają ul. Graniczna oraz Mińska. Obszar opracowania nie jest

bezpośrednio obsługiwany przez komunikację tramwajową. Najbliższy przystanek zlokalizowany jest w odległości ok. 590 m (w linii prostej) względem północnej granicy obszaru – w ciągu ulicy Strzegomskiej.

W projekcie planu miejscowego wyznaczono teren usług, oznaczony symbolem 1U. W ramach tego przeznaczenia dopuszczono szeroki wachlarz usług, za wyjątkiem usług edukacji, usług kultu religijnego oraz usług bezpieczeństwa i porządku publicznego. W ramach klasy przeznaczenia terenu usługi zdrowia i pomocy społecznej dopuszczono wyłącznie usługi zdrowia. Wyznaczone w planie miejscowym wskaźniki urbanistyczne, w tym udział powierzchni zabudowy, nadziemnej intensywności zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej, zostały dostosowane odpowiednio do potrzeb ochrony i przyszłej rewitalizacji kompleksu, z możliwością rozwoju funkcji usługowej i realizacji nowej zabudowy na fragmentach terenu. Przewidziane fragmenty terenu dla realizacji nowej zabudowy zakładają częściową transformację tego miejsca, przy zachowaniu układu funkcjonalno-przestrzennego, gabarytów i kompozycji istniejącej zabudowy. Projekt planu miejscowego uwzględnia potrzeby zrównoważonego rozwoju, wymagania ochrony środowiska, w tym m.in. gospodarowania wodami i zmniejszenia podatności na zmiany klimatu, co znajduje odzwierciedlenie w regulacjach funkcjonalno-przestrzennych zawartych w projekcie planu miejscowego w treści uchwały oraz na rysunku planu miejscowego. Wprowadzono wymóg realizacji zielonych ścian – co najmniej 40% powierzchni każdej ściany budynku usytuowanej wzdłuż nieprzekraczalnej linii zabudowy w wydzieleniu wewnętrznym (A) oraz wzdłuż nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony wydzielenia wewnętrznego (D). Ustalono obowiązek realizacji zielonych dachów, spełniających wymogi dotyczące zagospodarowania wód opadowych – na co najmniej 50% powierzchni dachów wszystkich budynków usługowych w wydzieleniach wewnętrznych (A) i (C). Na uzasadnionym obszarze od strony wnętrza projektowanego założenia, w pasie bezpośrednio przyległym do istniejącej i projektowanej zabudowy, wyznaczono nawierzchnię do specjalnego opracowania, dla której określono wymogi dotyczące kształtowania posadzki, oświetlenia i urządzenia zieleni, a także udziału nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych lub pokrytej ciekami lub zbiornikami wodnymi. Wyznaczono również strefy zieleni, które chronią istniejące obszary zieleni, a także szpaler drzew oraz drzewa do zachowania.

Projekt planu uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe, a także wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. Wysokość zabudowy dla budynków nie może być większa niż 8 m, z wyjątkiem wydzielenia wewnętrznego (C), w którym nie może być większa niż 4 m. Wyznaczono przestrzenie wspólne, które podkreślono nawierzchnią do specjalnego opracowania. Określono również przebieg ciągu pieszo-rowerowego, istotnego z punktu widzenia zapewnienia powiązań wewnętrznych oraz z otoczeniem. Przyjęte ustalenia, będą mieć wpływ na uporządkowanie zabudowy o określonych gabarytach oraz kształtowanie zagospodarowania terenu w sposób sprzyjający podnoszeniu jego atrakcyjności i wzmacnianiu jego wartości urbanistycznej pod względem kompozycji i relacji z otoczeniem.

Zapisy projektu planu uwzględniają obowiązującą politykę przestrzenną miasta, określoną w *Studium...*, wprowadzają ustalenia umożliwiające rozwój terenu objętego projektem planu miejscowego, jednocześnie chroniąc go przed niepożądanymi zmianami funkcjonalno-przestrzennymi. Ustalenia planu miejscowego pozwolą na integrację elementów struktury funkcjonalno-przestrzennej w granicach jego opracowania oraz określą kierunki przekształceń przestrzennych, zgodnie z ustaleniami obowiązującego *Studium...*

W prognozie oddziaływania na środowisko, opracowanej na potrzeby sporządzenia projektu planu miejscowego wskazano, że realizacja ustaleń planu nie doprowadzi do pogorszenia warunków akustycznych czy jakości powietrza względem obecnego zagospodarowania. Zwiększy się jednakże ilość powierzchni retencjonujących wody opadowe i roztopowe, co przyczyni się do zrównoważenia bilansu wodnego. Prowadzić to będzie do wzrostu wilgotności podłoża i zapobieganiu pogarszaniu się warunków wzrostu roślinności, a także łagodzeniem lokalnych temperatur. Projekt planu

miejscowego sporządzony został zgodnie z przepisami ochrony środowiska. Wprowadzane w planie miejscowym funkcje i możliwe do zrealizowania przeznaczenia terenów są zgodne z istniejącymi uwarunkowaniami ekofizjograficznymi. Ocenia się, że przyjęte rozwiązania nie przyczynią się do znaczącego pogorszenia jakości środowiska. Za niekorzystne uznaje się natomiast możliwość wycinki części drzew.

Na obszarze projektu planu nie występują obiekty i tereny objęte ochroną zgodnie z ustawą o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. (Dz. U. z 2024 poz. 1478 z późn. zm.) oraz ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz. U. z 2024 poz. 82). Przedmiotowy obszar nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

W granicach opracowania projektu planu nie występują obszary chronione w ramach sieci Natura 2000. Obszar projektu planu znajduje się poza zasięgiem korytarzy ekologicznych zlokalizowanych na obszarze miasta. Plan uwzględnia przepisy w zakresie gospodarki odpadami.

Teren objęty projektem planu, zgodnie z aktualnymi „Mapami zagrożenia powodziowego”, położony jest poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią oraz poza obszarem planowanego przeprowadzenia wód powodziowych.

Projekt planu stwarza warunki do wyposażenia terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną. Na całym obszarze planu dopuszcza się sieci uzbrojenia, obiekty infrastruktury technicznej i system gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi. Ustalenia planu dopuszczają zaopatrzenie w ciepło wyłącznie z sieci ciepłowniczej lub innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska. Ponadto ustalenia planu zobowiązują do odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych wyłącznie siecią kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej. Zapisy te zasadniczo zapewniają tym samym ochronę wód, gruntu przed skażeniem ściekami bytowymi i przemysłowymi.

Ustalenia planu zawarte w §10 określają zasady w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej ustalając odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych siecią kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej, zapewniając jednocześnie ochronę wód i gruntu przed skażeniem ściekami komunalnymi. Wprowadzono również zapis wskazujący, iż 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, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej wraz ze spowolnieniem ich odpływu do odbiornika.

Regulacje projektu planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określa §10 uchwały, dotyczący zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji oraz sposobu parkowania. Ponadto dla klas przeznaczeń terenu usług edukacji, w budynkach obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne.

Ustalenia projektu planu miejscowego zaspokajają potrzeby ludności oraz potrzeby interesu publicznego. W trakcie procedury sporządzania planu miejscowego szczegółowo analizowano i wazono interes publiczny i prywatny. Rozwiązania zaproponowane w przedmiotowym projekcie planu miejscowego 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 zostanie w prognozie finansowej, sporządzanej 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 dotychczasowych etapach, również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez:

- umieszczenie w dniu 27 czerwca 2025 roku 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 do dnia 21 lipca 2025 r. – w wyznaczonym terminie nie wpłynął żaden wniosek,

- zapewnienie możliwości dostępu do informacji publicznej o projekcie planu miejscowego od etapu opiniowania w formie papierowej, ustnej, pisemnej lub elektronicznej,
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia wersji elektronicznej projektu planu miejscowego z poszczególnych etapów opracowania, począwszy od etapu opiniowania.

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

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury,
 - potrzeby zrównoważonego rozwoju,
 - walory architektoniczne i krajobrazowe,
 - wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz zmniejszania podatności na zmiany klimatu,
 - wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
 - wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych,
 - walory ekonomiczne przestrzeni,
 - prawo własności,
 - potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,
 - potrzeby interesu publicznego,
 - potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych,
 - zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej,
 - zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych,
 - potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności,
- a także wnioski wynikające z opracowania ekofizjograficznego oraz analiz: ekonomicznej, społecznej, komunikacyjnej i uwarunkowań infrastrukturalnych.

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 *Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze Wrocławia*, przyjętej uchwałą nr LXXX/2104/24 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 18 kwietnia 2024 r. (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2024 r. poz. 105).

Projekt planu miejscowego jest sporządzany zgodnie z wymaganą procedurą formalno-prawną, określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych i może być przedmiotem dalszego procedowania.

Projekt planu miejscowego nie zawiera danych prawnie chronionych.

Z-CA DYREKTORA
WYDZIAŁU

Tomasz Smoliński