

Uzasadnienie

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę XLVII/1102/17 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 19 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Klecińskiej i Muchoborskiej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy RMW z 2017 r. poz. 444).

Obszar objęty planem, o powierzchni 19,14 ha, położony jest w zachodniej części miasta, w obrębie geodezyjnym Popowice oraz Muchobór Mały, w rejonie ulic Klecińskiej, Traktatowej, Muchoborskiej i Duńskiej.

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 objęty planem znajduje się w jednostce urbanistycznej A13 Gądów Usługowy, w ramach obszaru przeznaczeń AG – obszary przemysłowe oraz w niewielkiej części w jednostce urbanistycznej E2 Nowy Dwór.

Głównymi wyzwaniami dla wskazanej jednostki urbanistycznej są: wykreowanie wyspecjalizowanej jednostki o funkcji przemysłowo-usługowej w formie parku biznesowo-technologicznego, stworzenie systemu przestrzeni publicznych dla użytkowników kompleksów zabudowy przemysłowo-usługowej oraz wykształcenie od strony Śródmiejskiej Obwodnicy Wrocławia, ulicy Strzegomskiej, stacji Muchobór przestrzeni hierarchicznie ważnych i wykreowanie w tych obszarach stref wejściowych do poszczególnych kompleksów, wprowadzenie zieleni wzbogacającej przestrzeń usługową i przemysłową, rozwój transportu zbiorowego w oparciu o transport szynowy, w tym wykształcenie miejsc pod nowe przystanki kolejowe, wykreowanie powiązań pieszych i rowerowych z sąsiednimi jednostkami oraz miejscami węzłowymi o funkcji przesiadkowej w transporcie zbiorowym oraz wzbogacenie systemu rowerowego o nowe trasy, w tym w szczególności prowadzone niezależnie od układu drogowego.

Celem planu jest zachowanie i utrwalenie funkcji biurowo-przemysłowo-usługowej na terenie objętym przystąpieniem.

Ustalenia planu określają kierunki przekształceń przestrzennych obszaru objętego planem, nie naruszając ustaleń obowiązującego *Studium*.

Plan zakłada, że elementem organizującym przestrzeń w tym obszarze ma być zieleń w formie alei, skwerów, szpalerów drzew. Zgodnie ze *Studium* podstawowy gabaryt wysokości zabudowy został ustalony na poziomie do 25m. W celu podkreślenia rangi historycznej osiedla - ulicy Traktatowej, zostały zaproponowane trzy dominanty o wysokości do 55 m. Szczególnie ważnymi przestrzeniami publicznymi w tym obszarze są tereny przy skrzyżowaniu ulic Klecińskiej i Muchoborskiej oraz przy przystanku kolejowym Muchobór. Plan dopuszcza szeroki wachlarz usług oraz aktywności gospodarczych. Zapisy planu utrwalają funkcję biurową, przemysłową i usługową na przedmiotowym obszarze, a także wyznaczają rozległe obszary zieleni w formie skwerów, stref zieleni i szpalerów drzew. Plan umożliwi realizację funkcji służących obsłudze przystanku kolei aglomeracyjnej. Nowe ciągi piesze i rowerowe umożliwiają dogodne połączenie istniejącej i planowanej zabudowy z przystankiem kolejowym.

Plan uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe.

Przewiduje się obsługę komunikacyjną od ulic Traktatowej, Muchoborskiej, Duńskiej oraz dróg wewnętrznych. W ramach planu zapewniono również połączenia piesze i pieszo-rowerowe. Przedmiotowy obszar charakteryzuje się korzystną dostępnością komunikacyjną dla wszystkich użytkowników: pieszych, rowerzystów, pasażerów komunikacji zbiorowej i indywidualnej. W ramach transportu publicznego ulica Klecińska obsługiwana jest przez linie autobusowe 126, 134, 136, 607 natomiast ulica Muchoborska przez linie autobusowe 119 i 319. Obszar opracowania graniczy z linią kolejową i przystankiem kolejowym Muchobór. Ważnym elementem w obsłudze transportu zbiorowego będzie realizacja linii tramwajowej w ulicy Strzegomskiej, usytuowanej na północ od obszaru objętego planem. W odniesieniu do komunikacji zewnętrznej obszar planu położony jest przy Śródmiejskiej Obwodnicy Wrocławia i w odległości około 3,3 km od Centrum Wrocławia.

Ustalenia planu w znacznym stopniu zaspakajają potrzeby ludności oraz potrzeby interesu publicznego zgodnie z wnioskami zawartymi w analizie społecznej.

Obszar ma zapewnione powiązania piesze z resztą dzielnicy głównie w ciągach ulic oraz poprzez spójny układ ciągów pieszo-rowerowych.

Plan został sporządzony z poszanowaniem własności, wyważono interes publiczny i prywatny.

Części północna i południowa obszaru opracowania są objęte strefą ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM, natomiast część centralna - strefą ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW. Plan uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

Elementem organizującym przestrzeń w tym obszarze jest zieleń w formie alei, skwerów oraz szpalerów drzew. Powierzchnia zabudowy i intensywność zabudowy zostały określone w sposób zapewniający zachowanie dostatecznej przestrzeni zielonej. Plan utrwala zieleń usytuowaną przy ulicy Duńskiej oraz Muchoborskiej. Dodatkowo został wprowadzony obowiązek sytuowania szpalerów drzew w północnej części ulicy Muchoborskiej, przy ulicy Traktatowej oraz wzdłuż ciągu pieszo-rowerowego przy linii kolejowej. Ponadto wyznaczono strefy zieleni przy ulicach Klecińskiej, Duńskiej i Muchoborskiej. W strefach zieleni udział powierzchni biologicznie czynnej ustalono na poziomie nie mniejszym niż 60%. Dodatkowo plan nakłada obowiązek co najmniej 10% powierzchni biologicznie czynnej oraz terenów zieleni na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych.

W prognozie oddziaływania na środowisko, opracowanej na potrzeby sporządzanego projektu planu, wskazano, że wnioski sformułowane w ekofizjografii pod kątem zagospodarowania przestrzennego terenów i minimalizacji uciążliwości zostały właściwie uwzględnione w projekcie planu.

Obszar objęty planem położony jest w wykształconej już strukturze funkcjonalno-przestrzennej o dobrym wyposażeniu w sieci infrastruktury technicznej, zapewniające odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności, odprowadzenie ścieków sanitarnych i deszczowych, a także zasilanie w energię elektryczną i gaz. 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. Zobowiązują także do odprowadzania ścieków komunalnych wyłącznie siecią kanalizacyjną, zapewniając jednocześnie ochronę wód i gruntu przed skażeniem ściekami komunalnymi. W planie wprowadzono także dodatkowy zapis o uwzględnieniu rozwiązań polegających na zagospodarowaniu wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu, a także retencjonowanie tych wód na działce budowlanej wraz ze spowalnianiem ich odpływu do odbiornika. Zapisy planu dopuszczają zaopatrzenie w ciepło wyłącznie z sieci ciepłowniczej lub innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi.

W planie wyznaczono granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz granice ich stref ochronnych, w których dopuszcza się wyłącznie urządzenia wytwarzające energię pochodzącą z promieniowania słonecznego oraz z wnętrza ziemi.

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 2018 r. poz. 142, 10 i 650) i *Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych* z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161). Przedmiotowy obszar nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Regulacje planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Potrzeby osób niepełnosprawnych w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określono w § 12 ust. 2 pkt 1 uchwały.

Rozwiązania zaproponowane w przedmiotowym planie 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 został 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 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 29 listopada 2017 r. do dnia 20 grudnia 2017 r.,
- zapewnienie możliwości dostępu do informacji publicznej o projekcie planu miejscowego od etapu opiniowania w formie papierowej, ustnej, pisemnej oraz elektronicznej,
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego rysunku i tekstu projektu planu miejscowego wysłanego do opiniowania,
- 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 od dnia 17 sierpnia do 6 września 2018 r., zbieraniu uwag do dnia 20 września 2018 r. oraz dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 23 sierpnia 2018 r.,
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego wersji elektronicznych projektu planu oraz udzielanie w formie ustnej i pisemnej, w tym podczas trwającego wyłożenia, informacji o projekcie planu miejscowego,
- zbieranie uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego.

Do projektu planu wpłynęły 3 wnioski, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem Nr 9426/18 Prezydenta Wrocławia z dnia 29 marca 2018 r., dotyczące przede wszystkim przeznaczenia terenów na funkcje usługowe, produkcyjne, mieszkaniowe, sposób zagospodarowania terenu oraz wysokość zabudowy.

Do projektu planu złożono 1 uwagę, która została rozpatrzona Zarządzeniem Prezydenta Wrocławia.

Nie została uwzględniona uwaga wniesiona przez Transimex Sp. z o. o. pismem z dnia 20 września 2018 r., dotycząca nieruchomości o przeznaczeniu 1AG-U, w sprawie:

- 1) dopuszczenia montażu nośników reklamowych i szyldów, w tym również z wyświetlaczami na elewacjach budynków;
- 2) zwiększenia limitu powierzchni zabudowy powierzchni działki z 60% do 70%;
- 3) zmniejszenia terenu biologicznie czynnego do 10%;
- 4) likwidacji strefy zieleni w południowo zachodniej części terenu;
- 5) ograniczenia minimalnej szerokości drogi wewnętrznej do 4,5m;
- 6) likwidacji szpaleru drzew wzdłuż zachodniej granicy terenu 1AG-U, a także ograniczenie szpaleru drzew wzdłuż południowej i wschodniej granicy.

Nieuwzględnienie uwagi wynika z niżej wymienionych powodów.

Dotyczy pkt 1

W wyniku zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plany miejscowe podjęte po 11 września 2015 roku nie mogą regulować kwestii ogrodzeń, czy szlabanów. Zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane mogą być zawarte w odrębnym dokumencie jakim jest uchwała krajobrazowa. Rada Miejska Wrocławia uchwałą nr XXX/606/16 z dnia 15 września 2016 przystąpiła do przygotowania projektu uchwały ustalającej zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane.

Dotyczy pkt 2, 3,4 i 6

Obecnie powierzchnia zabudowana budynkami na terenie 1AG-U wynosi około 52%. Obszar realizacji nowej zabudowy wyznaczony nieprzekraczalnymi liniami zabudowy stanowi około 74% całego terenu 1AG-U. Nie jest to jednak jednoznaczne z możliwością zabudowania całego obszaru zawartego w liniach zabudowy. Ustalone wskaźniki udziału powierzchni zabudowy dla terenu 1AG-U mają za zadanie ukształtowanie zabudowy pozwalające na zachowanie odpowiedniego poziomu terenu niezabudowanego.

Teren 1U ma zupełnie inne uwarunkowania. Jest to mała działka, leżąca na osi ulicy Traktatowej, głównej ulicy dawnej wsi Muchobór Mały, w obszarze dawnej owalnicy. Założenia planu kreują w jej obszarze jedną z trzech dominant wysokościowych, podkreślających rangę głównego wjazdu na obszar objęty planem.

Na wszystkich terenach AG-U udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej określono na poziomie 60%, a powierzchni terenu biologicznie czynnego na poziomie nie mniejszym niż 15%.

Na terenie 1AG-U, w strefie wjazdu wyznaczona strefa zieleni stanowi kontynuację pasa zieleni oddzielającej zabudowę od ulicy Klecińskiej. Powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 60% jej powierzchni, co umożliwi usytuowanie w jej obszarze drogi obsługującej nieruchomości składającego uwagę. Należy nadmienić, że obecny parking zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym może być wykorzystywany do czasu realizacji nowej zabudowy, zgodnej z ustaleniami określonymi w planie miejscowym.

Wyznaczone w projekcie planu strefy zieleni oraz szpalery drzew podkreślają charakter miejsca. Zieleń w formie alei, skwerów, szpalerów drzew jest elementem organizującym, konstytuującym przestrzeń. W §2 pkt 8 projektu planu zdefiniowano szpaler, jako pojedynczy lub podwójny szereg drzew, którego przerwanie jest możliwe na skrzyżowaniach oraz w miejscach dojazdu do terenu. Szpaler drzew jako forma zieleni jest ustaleniem obowiązującym, natomiast jego usytuowanie może być dostosowane do przedstawionego projektu budowlanego, w obszarze nie kolidującym z układem drogowym i zagospodarowaniem terenu. Wobec powyższego uwaga w zakresie likwidacji szpalery drzew wzdłuż zachodniej granicy terenu 1AG-U, a także ograniczenie szpalery drzew wzdłuż południowej i wschodniej granicy nie została uwzględniona.

Dotyczy pkt 5

Drogi wewnętrzne mają zapewnić właściwą obsługę komunikacyjną poszczególnych nieruchomości. Przy dopuszczonych funkcjach produkcyjnych i usługowych należy zapewnić odpowiednią szerokość drogi, uwzględniając zarówno parametry samochodów ciężarowych jak i właściwe usytuowanie sieci infrastruktury technicznej. Wobec powyższego nie uwzględniono uwagi w zakresie ograniczenia minimalnej szerokości drogi wewnętrznej do 4,5m.

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 ekonomiczne przestrzeni, prawo własności, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, 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 Rady Miejskiej Wrocławia 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).

Projekt planu sporządzony został 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 2017 r. poz. 1073 i 1566 oraz z 2018 r. poz. 1496 i 1544), przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Projekt nie zawiera danych prawnie chronionych.