

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Kosmonautów, Kamiennogórskiej i Małopolskiej we Wrocławiu

Projekt miejscowego planu sporządzono na podstawie uchwały Nr XLII/1042/13 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 18 kwietnia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Kosmonautów, Kamiennogórskiej i Małopolskiej we Wrocławiu oraz zgodnie z polityką przestrzenną określoną w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia”, uchwalonym 11 stycznia 2018 roku uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia. Według Studium, plan usytuowany jest w jednostce urbanistycznej E23 Złotniki, w obszarze przeznaczeń U – obszary usługowe, oraz niewielkim zakresie w obszarze przeznaczeń M – obszary mieszkaniowe. W zakresie polityki gospodarczo usługowej na szczególną uwagę zasługuje fakt, iż obszar ten stanowi część projektowanego, ale i powstającego już wyspecjalizowanego ośrodka usługowego. W zakresie kształtowania obiektów handlowych w obszarze tym dopuszczono obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży od 2000 –do 5000 m²kw. Jednocześnie na obszarze objętym planem, występują niewielkie tereny stykowe z indywidualnym stylem zamieszkiwania, dopuszczającym jedynie zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

Głównym wyzwaniem dla jednostki urbanistycznej Złotniki jest między innymi kontynuacja rozwoju ośrodka usługowego w rejonie ulicy Kosmonautów i Kamiennogórskiej i zabudowy usługowej wzdłuż ulicy Kosmonautów od ulicy Mieroszowskiej w kierunku zachodnim.

Na części obszaru objętego projektem planu obowiązuje uchwała Nr LIV/3244/06 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 6 lipca 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części zespołu urbanistycznego Złotniki we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego Nr 164 poz. 2598 oraz Nr 247 poz. 3690) zgodnie z którym teren objęty planem przeznaczony jest jako usługi sportu, oraz uchwała Nr LIV/3244/06 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 6 lipca 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części zespołu urbanistycznego Złotniki we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego Nr 164 poz. 2598 oraz Nr 247 poz. 3690), w której teren objęty opracowywaniem przeznaczony jest jako teren drogi lokalnej.

Obszar objęty planem ma powierzchnię 35,6 ha, położony jest w zachodniej części Wrocławia, w obrębie geodezyjnym Złotniki. Obejmuje teren pomiędzy ulicą Kosmonautów, planowaną Aleją Stabłowicką, ulicą Małopolską, Halicką, Opoczyńską i Mieroszowską.

Celem planu jest wskazanie dyspozycji funkcjonalnych i kompozycyjnych dla całego obszaru objętego planem, adekwatnych do aktualnych uwarunkowań, co pozwoli na uzupełnienie układu urbanistycznego dla rozwijającego się centrum usług medycznych w rejonie Dolnośląskiego Szpitala Specjalistycznego im. T. Marciniaka oraz planowanego Nowego Dolnośląskiego Centrum Onkologicznego, w sposób przemyślany i harmonijny. Ustalenia planu pozwolą na integrację elementów struktury funkcjonalno-przestrzennej na styku różnych układów urbanistycznych oraz określą kierunki przekształceń przestrzennych obszaru objętego planem. Ponadto w związku z planowaną realizacją Alei Stabłowickiej, która zgodnie ze *Studium...* jako ulica klasy zbiorczej połączy Trasę Średzką z Osią Inkubacji oraz lotniskiem, istnieje konieczność harmonijnego zaplanowania zabudowy usługowej w rejonie ważnego skrzyżowania tras ogólnomiejskich.

W planie wprowadzono regulacje dotyczące ukształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, które umożliwią urządzenie centralnej przestrzeni pieszej w formie placu, a także zaprojektowano kwartały zabudowy nawiązujące do istniejących obiektów i tworzące harmonijną całość. W planie uwzględniono także potrzebę zachowania odpowiedniej powierzchni przeznaczonej na zieleń.

Projekt planu uwzględnia wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe.

Przewiduje się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem od strony ulic: Kosmonautów, Kamiennogórskiej, Małopolskiej, Halickiej, Rajskiej, Łukowej oraz nowoprojektowanych dróg publicznych i wewnętrznych. W ramach planu zapewniono również połączenia piesze i pieszo-rowerowe.

Przedmiotowy obszar charakteryzuje się korzystną dostępnością komunikacyjną dla rowerzystów, pasażerów komunikacji zbiorowej i indywidualnej. W ramach transportu publicznego ulica Kosmonautów obsługiwana jest przez linie tramwajowe 3, 10, 20 oraz linię autobusową 253, ul. Kamiennogórska obsługiwana jest przez linię autobusową 253, ul. Małopolska obsługiwana jest przez linię autobusową 409, 148, 253. Obszar rozwija powiązania piesze z resztą dzielnicy głównie w ciągach ulic. W zakresie powiązań z zewnętrznym układem komunikacyjnym obszar planu zlokalizowany jest w niedalekim sąsiedztwie ul. Kosmonautów i planowanej Alei Stabłowickiej. Położony jest w odległości około 2,5 km od Autostradowej Obwodnicy Wrocławia i węzła Stadion. Położenie to wpływa na podniesie rangi ośrodka usługowego Złotniki Centrum do skali ponadlokalnej i dobrej dostępności we Wrocławskim Obszarze Funkcjonalnym.

Ustalenia planu w znacznym stopniu zaspakajają potrzeby ludności oraz potrzeby interesu publicznego. Zapisy planu umożliwiają realizację usług medycznych, a także tych zaspokajających codzienne potrzeby mieszkańców, również obligują do realizacji ciągów pieszych i pieszo-rowerowych. Sposób kształtowania linii zabudowy, a także dobór parametrów zabudowy zapewnią odpowiednią intensywność zainwestowania dla tej części miasta z uwzględnieniem terenów zieleni.

W obszarze planu nie ma gruntów rolnych i leśnych oraz terenów i obiektów podlegających ochronie, w myśl ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. (Dz. U. z [2015-2018](#) poz. 1651 z późn. zm.)¹⁴ i ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz. U. z 20175 poz. 909-1161).z późn. zm.).

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 stanowiska archeologiczne, wobec powyższego projekt uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

W obszarze planu nie występują tereny zamknięte.

Obszar objęty planem położony jest w sąsiedztwie terenów zurbanizowanych, o dobrym wyposażeniu w sieci infrastruktury technicznej, zapewniające odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności, odprowadzenie ścieków sanitarnych, 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 zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej i odprowadzania ścieków komunalnych wyłącznie siecią kanalizacyjną, zapewniając jednocześnie ochronę wód i gruntu przed skażeniem ściekami komunalnymi. Z powodu przeciążenia systemu kanalizacji ogólnospławnej znajdującej się w pobliżu obszaru objętego planem dla nowej zabudowy wprowadzono w planie przepisy uchwały wskazujące na obowiązek uwzględnienia rozwiązań polegających na zagospodarowaniu wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarze wykorzystanie, odparowanie, rozsączenie do gruntu oraz retencjonowanie tych wód na działce budowlanej. Alternatywnie dopuszczone jest odprowadzanie nadmiaru wód poza obszar objęty planem poprzez kanalizację deszczową, niezależną od systemu ogólnospławnego. W związku z przyjęciem takich rozwiązań w planie umożliwiono wykorzystanie wód opadowych i roztopowych do celów gospodarczych. Ponadto plan nakłada obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej oraz urządzenia zieleni na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych, a także wyznacza obowiązek wprowadzenia szpalerów drzew.

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

akustycznego ustalono standardy dopuszczalnego poziomu hałasu dla poszczególnych terenów – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, terenów mieszkaniowo-usługowych, terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży. Natomiast potrzeby osób niepełnosprawnych w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Projekt planu został sporządzony z poszanowaniem prawa własności, w trakcie procesu projektowego wyważono interes publiczny i prywatny.

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 jawność i przejrzystość procedury planistycznej, został zapewniony na każdym jej etapie, również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez:

- umieszczenie ogłoszeń w prasie lokalnej i na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz obwieszczeń na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego i Rady Osiedla, o przystąpieniu do sporządzenia mpzp i zbieraniu wniosków do planu,
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego Zarządzenia Prezydenta Wrocławia w sprawie rozpatrzenia wniosków złożonych do projektu planu miejscowego,
- umieszczenie ogłoszeń w prasie lokalnej i na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz obwieszczeń na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego i Rady Osiedla, o wyłożeniu do publicznego wglądu mpzp wraz z z prognozą oddziaływania na środowisko oraz przeprowadzeniu dyskusji publicznej i zbieraniu uwag,
- zapewnienie możliwości dostępu do informacji publicznej o projekcie planu w formie papierowej, ustnej, pisemnej lub elektronicznej w czasie trwania procedury planistycznej od etapu opiniowania,
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego otrzymanych opinii i uzgodnień do projektu planu miejscowego,
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego wersji elektronicznej projektu planu z etapu opiniowania, uzgadniania i wyłożenia.

W wyznaczonym terminie zbierania wniosków od 19 czerwca 2013 r. do 10 lipca 2013 r. wpłynęło siedem wniosków, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem Nr 10318/14 Prezydenta Wrocławia z dnia 28 marca 2014 r.

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu wraz z z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 29 września 2017 r. do 20 października 2017 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się 18 października 2017 r. Uwagi do wyłożonego do wglądu publicznego projektu zbierano do dnia 6 listopada 2017 r. Do planu złożono jedną uwagę, która została rozpatrzona Zarządzeniem Nr 8531/17 Prezydenta Wrocławia z dnia 24 listopada 2017 r.

Projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu wraz z z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 24 lipca 2018 r. do 14 sierpnia 2018 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi projekcie planu rozwiązaniami odbyła się 31 lipca 2018 r. Uwagi do wyłożonego do wglądu publicznego projektu zbierano do dnia 30 sierpnia 2018 r. Do planu nie została złożona żadna uwaga.

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 2017 r. poz. 1073 i 1566), przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Projekt nie zawiera danych prawnie chronionych.