

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Szybowcowej, Na Ostatnim Groszu, Plk. Bolesława Orlińskiego i Eugeniusza Horbaczewskiego we Wrocławiu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr XVIII/355/15 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 26 listopada 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Szybowcowej, Na Ostatnim Groszu, Plk. Bolesława Orlińskiego i Eugeniusza Horbaczewskiego we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2015 r. poz. 343). Obszar objęty planem ma powierzchnię 6,36 ha, położony jest w zachodniej części Wrocławia, w obrębie geodezyjnym Gądów Mały. Obejmuje teren pomiędzy ulicami: Plk. Bolesława Orlińskiego, Eugeniusza Horbaczewskiego, Szybowcową i Na Ostatnim Groszu.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia, przyjętym uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 r., określającym politykę przestrzenną miasta, przedmiotowy obszar znajduje się w jednostce urbanistycznej E1 – Gądów, w ramach przeznaczenia U – obszary usługowe. Dla tego obszaru obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego centralnej części obszaru rozwoju Astra i zachodniej części zespołu urbanistycznego Gądów Przemysłowy oraz południowej części zespołu urbanistycznego Osiedle Kosmonautów we Wrocławiu (uchwała Nr XLII/2925/05 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 20 października 2005 roku).

Celem planu jest wskazanie dyspozycji funkcjonalnych i kompozycyjnych dla całego obszaru objętego planem, adekwatnych do aktualnych uwarunkowań, co pozwoli na uzupełnienie układu urbanistycznego dla ważnego rejonu osiedla Popowice Południowe – Gądów w sposób przemyślny i harmonijny oraz dopuszczenie funkcji biurowej jako podstawowego przeznaczenia terenu. Ustalenia planu pozwolą na integrację elementów struktury funkcjonalno-przestrzennej na styku różnych układów urbanistycznych oraz określą kierunki przekształceń przestrzennych obszaru objętego planem, zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium.

Plan przewiduje możliwość budowy kompleksu usługowo-biurowego na obszarze dotychczas niezainwestowanym przy ulicy Na Ostatnim Groszu, pomiędzy domem handlowym „Astra” a kościołem pw. Św. Maksymiliana Marii Kolbego. Granicami planu objęte są ponadto parafia pw. Św. Maksymiliana Marii Kolbego, sześciokondygnacyjny budynek wystawienniczy z częścią biurową (w trakcie budowy) przy ulicy Szybowcowej oraz fragment kładki pieszej, znajdującej się nad ulicą Na Ostatnim Groszu. W planie wprowadzono takie regulacje dotyczące ukształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, które umożliwią urządzenie centralnej przestrzeni pieszej w formie ciągów pieszych i placów, co pozwoli na powiązanie nowopowstającego kompleksu zabudowy z już istniejącymi w jego sąsiedztwie obiektami. W planie uwzględniono także potrzebę zachowania odpowiedniej powierzchni przeznaczonej na zieleń.

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

Przewiduje się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem od strony ulic: Na Ostatnim Groszu, Plk. Bolesława Orlińskiego, Eugeniusza Horbaczewskiego 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 Plk. Bolesława Orlińskiego obsługiwana jest przez linie autobusowe 128, 122, 136, 243 i 129, ulica Na Ostatnim Groszu przez linie autobusowe 128, 319, 122, 206, 129, 119, 602 oraz 136, ulica Lotnicza przez linie tramwajowe 3, 20, 10 i 33 oraz linię autobusową 253. Obszar ma zapewnione powiązania piesze z resztą dzielnicy głównie w ciągach ulic. W zakresie powiązań

z zewnętrznym układem komunikacyjnym obszar planu zlokalizowany jest w niedalekim sąsiedztwie Obwodnicy Śródmiejskiej i położony jest w odległości około 4.3 km od Centrum Wrocławia.

Ustalenia planu zaspakają potrzeby ludności oraz potrzeby interesu publicznego zgodnie z wnioskami zawartymi w analizie społecznej. Zapisy planu obligują do realizacji ciągów pieszych i pieszorowerowych, a sposób ukształtowania linii zabudowy na przedłużeniu Bulwaru Ikara pozwoli na powstanie wewnętrznego placu i dogodnego dojścia z tego placu do kładki nad ulicą Na Ostatnim Groszu i kościoła Św. Maksymiliana Marii Kolbego. Zaplanowana została także przestrzeń w formie placu przylegającego do północno-zachodniej elewacji kościoła i kompleksu parafialno-usługowego. Właściwe wyposażenie przestrzeni będącej miejscem integracji lokalnej społeczności, a także zaplanowane ciągi piesze i pieszorowerowe pozwolą na realizację rdzenia ośrodka usługowego wiążącego ze sobą wszystkie elementy struktury funkcjonalno-przestrzennej, w tym istniejące w sąsiedztwie zespoły zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

W planie został wprowadzony obowiązek lokalizacji dwóch ciągów pieszorowerowych: pierwszego – na przedłużeniu przejścia podziemnego pod ulicą Eugeniusza Horbaczewskiego oraz drugiego – do domu handlowego „Astra”. Ponadto w planie ustalono powiązanie piesze i rowerowe ulicy Eugeniusza Horbaczewskiego z kładką pieszorowerową nad ulicą Na Ostatnim Groszu. Zapisy te umożliwią integrację obszaru objętego planem z istniejącą w sąsiedztwie zabudową.

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

Cały obszar planu objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, wobec powyższego projekt uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

Plan wyznacza obowiązek usytuowania szpalerów drzew wzdłuż ulic oraz nowoprojektowanych i istniejących budynków, obliguje do przeznaczenia odpowiedniej części działki budowlanej na powierzchnię biologicznie czynną, a także urządzenia na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych zieleni. W prognozie oddziaływania na środowisko, opracowanej na potrzeby sporządzanego planu, wskazano, że wnioski sformułowane w ekofizjografii pod kątem zagospodarowania przestrzennego terenu i minimalizacji uciążliwości zostały właściwie uwzględnione w projekcie planu.

Obszar objęty planem położony jest na terenach 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 wyłącznie 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 obowiązek zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w miejscu opadu. Przepisy uchwały obligują do zastosowania rozwiązań polegających na zagospodarowaniu tych wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie 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.

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. 1614, 2244 i 2340) i *Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych* z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz. U. z 2017 poz. 1161). Przedmiotowy obszar nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

W obowiązującym na tym obszarze miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego centralnej części obszaru rozwoju Astra i zachodniej części zespołu urbanistycznego Gądów Przemysłowy oraz południowej części zespołu urbanistycznego Osiedle Kosmonautów we Wrocławiu (uchwała Nr XLII/2925/05 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 20 października 2005 roku) dopuszczony był handel detaliczny w obiektach o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² na terenach, które w projekcie planu oznaczono symbolami 1U i 2U. Układ komunikacyjny w sąsiedztwie obszaru objętego planem jest już w pełni ukształtowany i nie wymaga wprowadzania w nim zmian, które wynikałyby z utrzymania funkcji handlu wielkopowierzchniowego na tych terenach.

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 w § 7 pkt 2 uchwały standardy dopuszczalnego poziomu hałasu dla poszczególnych terenów – jak dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tysięcy mieszkańców. Natomiast potrzeby osób niepełnosprawnych w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określono w § 12 pkt 1 uchwały.

Rozwiązania zaproponowane w przedmiotowym planie w pełni uwzględniają walory ekonomiczne nieruchomości i miejsca, w którym się znajdują, poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, został przedstawiony w prognozie finansowej, sporządzonej na potrzeby przedmiotowego 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, w szczególności przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez:

- umieszczenie w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego, obwieszczenia i ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zbieraniu wniosków do planu w terminie od dnia 16 czerwca 2016 r. do dnia 8 lipca 2016 r.;
- zapewnienie możliwości dostępu do informacji publicznej o planie miejscowym 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 i uzgodnień;
- umieszczenie skanów opinii i uzgodnień wniesionych do projektu planu;
- 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 18 lipca 2017 r. do dnia 8 sierpnia 2017 r., zbieraniu uwag do dnia 22 sierpnia 2017 r. oraz dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 25 lipca 2017 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 wpłynął 1 wniosek, który został rozpatrzony Zarządzeniem Nr 5862/16 Prezydenta Wrocławia z dnia 2 grudnia 2016 r.

W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz w okresie 14 dni od dnia jego zakończenia, nie wniesiono uwag.

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, prawo własności, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym także wnioski wynikające z analiz społecznej, ekonomicznej i środowiskowej.

Projekt planu jest zgodny z wynikami analizy „Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia oraz miejscowych planów

zagospodarowania przestrzennego” przyjętej uchwałą nr LV/1290/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 26 kwietnia 2018 r. (Biuletyn Urzędowy RMW z 2018 r. poz. 126).

Projekt planu 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).

Projekt planu jest sporządzany 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 2018 r. poz. 1945 oraz z 2019 r. poz. 60 i 235), przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Projekt nie zawiera danych prawnie chronionych.