

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Piółunowej i Jana Karola Chodkiewicza oraz rzeki Bystrzycy we Wrocławiu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr X/187/15 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 21 maja 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Piółunowej i Jana Karola Chodkiewicza oraz rzeki Bystrzycy we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2015 r. poz. 156) 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 (Biuletyn Urzędowy RMW z 2018 r. poz.5).

Obszar objęty opracowaniem projektu planu, o powierzchni ok. 50 ha położony jest w zachodniej części miasta, w rejonie ulic Piółunowej i Jana Karola Chodkiewicza, nowego przebiegu „obwodnicy Leśnicy” – alei Prezydenta Ryszarda Kaczorowskiego oraz rzeki Bystrzycy.

Zgodnie z obowiązującym *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia*, przyjętym uchwałą nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 roku, przedmiotowy obszar znajduje się w jednostce urbanistycznej *Żerniki Przemysłowe* (E16) w obszarze przemysłowym AG. Wyzwaniami dla przedmiotowej jednostki urbanistycznej jest między innymi: uzupełnienie i rozwój kompleksów zabudowy przemysłowej i usługowej o spójnym układzie urbanistycznym, wyposażonych w zielen izolacyjną minimalizującą uciążliwości dla jednostek sąsiednich. Część obszaru objętego projektem planu znajduje się w jednostce urbanistycznej Z w obszarze zieleni dominującej Z1. Wyzwaniami dla tej jednostki są między innymi: zagospodarowanie przestrzeni w sposób nienaruszający funkcjonowania ekosystemów leśnych, wodnych i łąkowych oraz ciągłości korytarzy ekologicznych i kształtowanie pasmowego systemu nadrzecznych krajobrazów zieleni urządzonej i naturalnej wraz z infrastrukturą rekreacyjno - wypoczynkową.

Celem projektu planu jest zmiana ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wynikająca z wyznaczenia nowego układu komunikacyjnego dostosowanego do przebiegu „obwodnicy Leśnicy”. Projekt planu aktualizuje ustalenia uchwał Rady Miejskiej Wrocławia:

- 1) Nr XI/233/07 z dnia 5 lipca 2007 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zachodniej części obszaru rozwoju *Złotniki Przemysłowe* we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 8 sierpnia 2007 r. Nr 193, poz. 2443);
- 2) Nr XXIV/885/08 z dnia 11 września 2008 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wschodniej części zespołu urbanistycznego *Jerzmanowo Przemysłowe* we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 24 października 2008 r. Nr 284, poz. 3107);
- 3) Nr XXIV/886/08 z dnia 11 września 2008 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części zespołu urbanistycznego *Klin Ratyński* we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 24 października 2008 r. Nr 284, poz. 3108);
- 4) Nr XLV/1369/10 z dnia 11 września 2008 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północnej części zespołu urbanistycznego *Jerzmanowo-Jarnołtów* we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 26 lutego 2010 r. Nr 37, poz. 512.)

Projekt planu zakłada kontynuowanie rozwiązań przyjętych w obowiązujących: *miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Beskidzkiej we Wrocławiu* (uchwała nr VIII/140/11 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 14 kwietnia 2011 r.) oraz *miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Ratyńskiej i Wojska Polskiego oraz rzeki Bystrzycy we Wrocławiu* (uchwała nr LXII/1452/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 13 września 2018 r.) Na północ od alei Prezydenta Ryszarda Kaczorowskiego kontynuowana jest zabudowa przemysłowa i usługowa. Nawiązując do ustaleń *Studium* obszary, przez które pierwotnie miała

przebiegać droga klasy głównej ruchu przyspieszonego zostają przeznaczone w projekcie planu pod tereny przemysłowe i zieleni.

Projekt planu uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe. Realizując powyższe między innymi wprowadzono linie zabudowy, określono maksymalną wysokość obiektów oraz dopuszczony kształt dachów, wyznaczono strefę zieleni i szpalery drzew. Na obszarze objętym projektem planu obowiązują ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych w otoczeniu lotniska Wrocław – Strachowice. Zgodnie z zapisami *Studium* podstawowy gabaryt wysokości zabudowy w jednostce urbanistycznej E16 *Żerniki Przemysłowe* został ustalony na poziomie maksymalnie 25 m. Projekt planu dopuszcza szeroki wachlarz przeznaczeń utrwalając funkcję produkcyjną i usługową. Od strony rzeki Bystrzycy zostały wyznaczone obszary zieleni parkowej z dodatkowymi przeznaczeniami takimi jak terenowe urządzenia sportowe, polany rekreacyjne. W części północnej dodatkowo dopuszczono w projekcie planu kempingi i pola biwakowe. W terenie przemysłowym wyznaczono strefę zieleni łącząca teren lasu z terenami zielonymi za południową granicą projektu planu. Określono również minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej. Zapisy projektu planu, uwzględniając obowiązującą politykę przestrzenną miasta określoną w *Studium* oraz istniejące zagospodarowanie, wprowadzają ustalenia umożliwiające rozwój tego terenu, jednocześnie chroniąc go przed niepożądanymi zmianami funkcjonalno-przestrzennymi.

W prognozie oddziaływania na środowisko, opracowanej na potrzeby sporządzanego projektu planu wskazano, że w projekcie planu przyjęto korzystne rozwiązania z zakresu ochrony środowiska. Obszar projektu planu znajduje się częściowo w granicach terenu objętego ochroną w rozumieniu *Ustawy o ochronie przyrody*. Jest to obszar Natura 2000 „Łęgi nad Bystrzycą”. Ustalenia projektu planu nie odnoszą się bezpośrednio do działań minimalizujących wpływ inwestycji budowy drogi na obszar Natura 2000, ale także nie stanowią przeszkody do ich realizacji. Projekt planu wskazuje lokalizację drogi zgodnie z wybranym wariantem jej przebiegu i wydanymi decyzjami administracyjnymi. Lokalizacja ta została uznana za najmniej uciążliwą dla środowiska i wymagającą najmniejszej ilości działań minimalizujących.

Przedmiotowy obszar nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

W obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (zgodnie z dokumentem „Mapy zagrożenia powodziowego”) znajduje się niewielki fragment obszaru objętego projektem planu – w ramach terenu przeznaczonego pod zieleni parkową.

Obszar opracowania projektu planu wyposażony jest w infrastrukturę techniczną: gazową, wodociągową, kanalizacyjną oraz energetyczną średniego i niskiego napięcia dostępną od strony wschodniej – ulicy Piółunowej. Ustalenia projektu planu uwzględniają potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci telekomunikacyjnych i szerokopasmowych poprzez dopuszczenie na całym obszarze objętym opracowaniem lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Ustalenia projektu planu zawarte w §14 określają zasady w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej ustalając odprowadzenie ścieków komunalnych siecią kanalizacyjną, zapewniając jednocześnie ochronę wód i gruntu przed skażeniem ściekami komunalnymi. Zaopatrzenie w ciepło dopuszcza się wyłącznie z sieci ciepłowniczej lub innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska.

Projekt planu miejscowego uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków przez ustalenie na całym obszarze objętym opracowaniem strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM. Ponadto projekt planu ustala strefy ochrony stanowisk archeologicznych wskazane na rysunku planu.

Na obszarze objętym projektem planu obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych, określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Wrocław - Strachowice.

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 niepełnosprawnych w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określa §13 uchwały.

Przedmiotowy projekt planu w pełni uwzględnia walory ekonomiczne nieruchomości i miejsca, w którym się znajduje, poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy przedstawiony jest w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby projektu planu miejscowego. W wyniku realizacji ustaleń zawartych w projekcie planu nastąpi rozwój terenów przemysłowych i usługowych. Uruchomione zostaną tereny dotychczas niezagospodarowane, przeznaczone w obowiązującym planie pod drogowy cel publiczny. Uchwalenie projektu planu może spowodować wzrost wartości niektórych nieruchomości oraz zmniejszenie ilości nieruchomości przeznaczonych pod cele publiczne.

Udział społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym także jawność i przejrzystość procedury planistycznej została zapewniona na każdym jej etapie, również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez:

- umieszczenie ogłoszeń w prasie lokalnej oraz obwieszczeń na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego Wrocławia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zbieraniu wniosków do planu w terminie od dnia 22 stycznia 2018 r. do dnia 12 lutego 2018 r.;
- zbieranie wniosków do projektu planu;
- zapewnienie możliwości dostępu do informacji publicznej o projekcie planu miejscowego w czasie trwania procedury planistycznej od etapu opiniowania w formie papierowej, ustnej, pisemnej oraz elektronicznej, a także na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia;
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia wersji elektronicznej projektu planu z poszczególnych etapów opracowania od etapu opiniowania;
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia skanów otrzymanych opinii do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- udostępnianie w trybie informacji publicznej, w formie papierowej oraz elektronicznej, aktualnego projektu planu miejscowego w czasie trwania procedury planistycznej od etapu opiniowania;
- umieszczenie ogłoszeń w prasie lokalnej oraz obwieszczeń na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego Wrocławia o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w terminie od dnia 16 kwietnia 2019 r. do dnia 13 maja 2019 r.;
- przeprowadzenie w dniu 24 kwietnia 2019 r. dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- zbieranie uwag do projektu planu.

W wyznaczonym w obwieszczeniu terminie wpłynęło 16 wniosków, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem nr 9417/18 Prezydenta Wrocławia z dnia 27 marca 2018 r. Wnioski zostały częściowo uwzględnione w zakresie przeznaczenia działek pod zabudowę przemysłową oraz utrzymania na wnioskowanej działce dotychczasowej funkcji drogi dojazdowej z poszerzeniem na działkę sąsiednią ciągu jezdni-pieszorowerowego od ulicy Kośnego do istniejącego ciągu pieszorowerowego w kierunku ulicy Żwirowej.

Do projektu planu miejscowego, w trybie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wpłynęła jedna uwaga, która została rozpatrzona Zarządzeniem nr 1149/19 Prezydenta Wrocławia z dnia 17 czerwca 2019 r. Uwaga w sprawie ustaleń dotyczących linii średniego napięcia została nieuwzględniona gdyż akt prawa miejscowego, jakim jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, nie może dublować zapisów przepisów techniczno-budowlanych oraz powielać ustaleń odrębnych norm, określających między innymi odległości niektórych obiektów budowlanych od sieci elektroenergetycznych.

Projekt planu został zaopiniowany przez instytucje i organy właściwe do opiniowania projektu planu.

Według opinii Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego we Wrocławiu projekt planu nie zawiera wystarczających ograniczeń pozwalających na zminimalizowanie negatywnych skutków realizacji postanowień uchwały na środowisko przyrodnicze i antropogeniczne. Po przeanalizowaniu pozostałych opinii i uzgodnień ustalenia projektu planu w tym zakresie nie zostały zmienione. Brak zmian został podyktowany pozytywną opinią Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu, który stwierdził, że planowane zainwestowanie odzwierciedla obecny sposób zagospodarowania i nie powinno wpłynąć na środowisko terenu opracowania. Ponadto uznał, iż uciążliwość dla środowiska wynikająca z realizacji ustaleń projektu planu nie powinna wpłynąć negatywnie na środowisko terenu, w tym w szczególności komponenty przyrodnicze oraz warunki życia ludzi, zarówno w obrębie projektowanego terenu, jak i w jego bezpośrednim sąsiedztwie.

W odniesieniu do zastrzeżeń w opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu w zakresie ochrony powietrza (tematyki grzewczej) pozostawiono zapisy projektu planu dopuszczające zaopatrzenie w ciepło wyłącznie z sieci ciepłowniczej lub innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi. W odniesieniu do uregulowań z zakresu gospodarki odpadami nie wprowadzono dodatkowych ustaleń, gdyż w zakresie gospodarki odpadami obowiązują przepisy odrębne.

Projekt planu uzyskał wymagane uzgodnienia, zgodnie z procedurą formalno-prawną, określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, jednak ze względu na wprowadzone zmiany w terenach aktywności gospodarczej przy ul. Piółunowej polegające na połączeniu dwóch wyznaczonych terenów w jeden był ponownie przekazany do uzgodnień i uzyskał pozytywne uzgodnienia od instytucji i organów właściwych do uzgadniania projektu planu.

Biorąc powyższe pod uwagę w przedmiotowym projekcie planu przyjęto rozwiązania uwzględniające wszelkie wymagania planowania przestrzennego, w tym ładu przestrzennego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ochrony zdrowia, walory architektoniczne, walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury a także wnioski wynikające z opracowania ekofizjograficznego oraz analiz: ekonomicznej, środowiskowej, społecznej, komunikacyjnej i uwarunkowań infrastrukturalnych sporządzonych dla projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Piółunowej i Jana Karola Chodkiewicza oraz rzeki Bystrzycy we Wrocławiu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Piółunowej i Jana Karola Chodkiewicza oraz rzeki Bystrzycy we Wrocławiu:

- 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);
- 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);
- 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 2018 r. poz. 1945 oraz z 2019 r. poz. 60, 235 i 730), przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Projekt nie zawiera danych prawnie chronionych.