

Uzasadnienie

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr LVIII/1533/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 października 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Muchoborskiej i Austriackiej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy RMW z 2018 r. poz. 377) 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 projektem planu, o powierzchni 0,76 ha, położony jest w zachodniej części Wrocławia, w obrębie geodezyjnym Muchobór Mały, pomiędzy ulicami Muchoborską i Austriacką.

Obszar opracowania projektu planu zlokalizowany jest w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami Szwajcarską, Klecińską, Muchoborską, Duńską i linią kolejową we Wrocławiu, uchwalonego uchwałą nr L/1758/02 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 4 lipca 2002 r. z późn. zm.

Zgodnie z obowiązującym *Studium*, obszar objęty opracowaniem projektu planu miejscowego znajduje się w jednostce urbanistycznej A13 *Gądów Usługowy*, w obszarze przeznaczeń AG - obszary przemysłowe. Wyzwaniami dla przedmiotowej jednostki urbanistycznej są między innymi: 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 Mikołajów i stacji Muchobór przestrzeni hierarchicznie ważnych i wykreowanie w tych obszarach stref wejściowych do poszczególnych kompleksów, wprowadzenie zieleni wzbogacającej przestrzeń usługową i przemysłową, wykreowanie powiązań pieszych i rowerowych z sąsiednimi jednostkami oraz miejscami węzłowymi o funkcji przesiadkowej w transporcie zbiorowym, wzbogacenie systemu rowerowego o nowe trasy, w tym w szczególności prowadzone niezależnie od układu drogowego.

Celem przystąpienia do sporządzenia projektu planu było wprowadzenie nowych przeznaczeń związanych przede wszystkim z edukacją i opieką nad dziećmi wraz z określeniem zasad ich dopuszczenia.

Obszar opracowania projektu planu obejmuje teren będący własnością Gminy Miejskiej Wrocław w użytkowaniu wieczystym, a także zarządzie trwałym ZDIUM.

Na terenie objętym opracowaniem znajduje się budynek biurowy, w którym zlokalizowany jest punkt przedszkolny. W pobliżu obszaru projektu planu, po jego zachodniej stronie, przebiega Śródmiejska Obwodnica Wrocławia, która stanowi ważną trasę komunikacyjną miasta. Ulica Muchoborska, przy której położony jest obszar projektu planu łączy Śródmiejską Obwodnicę Wrocławia z ulicą Strzegomską. W rejonie obszaru objętego opracowaniem dominuje zabudowa przemysłowo-usługowa Wrocławskiego Parku Technologicznego. Wzdłuż ulicy Muchoborskiej występuje koncentracja budynków biurowych. Obszar objęty projektem planu nie wymaga rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz przekształceń.

Projekt planu uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe. Projekt zakłada, że elementem organizującym przestrzeń w tym obszarze ma być między innymi zielen w formie alei, szpalerów drzew. 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 A13 *Gądów Usługowy* został ustalony na poziomie maksymalnie 25 m. Również w obowiązującym planie miejscowym, na terenie sąsiadującym od strony północnej z obszarem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Muchoborskiej i Austriackiej we Wrocławiu dopuszczono wysokość zabudowy 25 m. W związku z powyższym w opracowywanym projekcie planu ustalono wysokość zabudowy do 25 m. Projekt planu dopuszcza szeroki wachlarz przeznaczeń utrwalając funkcję biurową i produkcyjną oraz wprowadza pakiet przeznaczeń poszerzając funkcję usługową. W ulicy Muchoborskiej wprowadzono szpalery drzew, wyznaczono strefę zieleni oraz drzewa do zachowania. Ponadto przewidziano trasę rowerową. Dodatkowo w terenie aktywności gospodarczej i usług wyznaczono strefę zieleni i drzewa do zachowania, a w ramach powierzchni terenu biologicznie czynnego określono minimalny procent jego powierzchni z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację.

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 m. in. ochrony wód, powietrza i klimatu akustycznego oraz zachowania istniejących terenów zieleni. Ustalenia projektu przewidują minimalne udziały powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych, wyznaczają strefy zieleni, szpalery drzew oraz drzewa do zachowania, co stwarza możliwości w zakresie kształtowania terenów zieleni urządzonej.

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 2018 poz. 142,10 i 650) oraz *Ustawą 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 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.

Teren objęty projektem planu położony jest poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią (zgodnie z dokumentem „Mapy zagrożenia powodziowego”) oraz poza obszarem planowanego przeprowadzenia wód powodziowych.

Obszar opracowania projektu planu wyposażony jest w infrastrukturę techniczną: gazową, wodociągową, kanalizacyjną oraz energetyczną średniego i niskiego napięcia. 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 §11 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 strefę ochrony stanowiska archeologicznego wskazaną 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 §10 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.

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, a także 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 25 października 2019 r. do dnia 19 listopada 2019 r. ;
- zbieranie wniosków do projektu planu;
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia skanów otrzymanych opinii i uzgodnień do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 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 17 lipca 2019 r. do dnia 7 sierpnia 2019 r. oraz o zbieraniu uwag do dnia 21 sierpnia 2019 r. i dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 31 lipca 2019 r.;
- zbieranie uwag 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;
- udostępnianie w trybie informacji publicznej, w formie papierowej oraz elektronicznej, aktualnego projektu planu miejscowego w czasie trwania procedury planistycznej od etapu opiniowania.

Do projektu planu miejscowego, w trybie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie wpłynęły żadne wnioski.

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

W wyniku analizy zastrzeżeń zamieszczonych w opinii Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego we Wrocławiu, w projekcie planu do przeznaczeń, w których obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających w nich właściwe warunki akustyczne dopisano obiekty hotelowe. Nie uwzględniono zalecenia, aby w ustaleniach dotyczących parkowania pojazdów zwiększyć wskaźniki liczby miejsc postojowych. Zgodnie z polityką zrównoważonej mobilności zapisaną w *Studium* obowiązuje stosowanie takich rozwiązań, aby przy kształtowaniu struktury funkcjonalnej i przestrzennej uwzględniony został priorytet komunikacji zbiorowej. Polityka zrównoważonej mobilności kreowana jest jako przyjazna człowiekowi. Dlatego kierunki rozwoju transportu i mobilności miejskiej uwzględniają priorytet dla transportu zbiorowego, rowerowego i ruchu pieszego. Celem „Wrocławskiej polityki mobilności” jest zmiana w sposobie podróżowania po mieście przez zwiększenie podróży pieszych, transportem zbiorowym oraz rowerowym. W związku z powyższym ważna jest również polityka parkingowa, która jest jednym z najskuteczniejszych narzędzi ograniczania ruchu samochodowego w centrach miast.

Ponadto zgodnie z uwagą zamieszczoną w opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu w projekcie planu wprowadzono ustalenie z zakresu gospodarki odpadami.

Przeanalizowano także opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. Zgodnie z uwagą zamieszczoną w opinii, w projekcie planu zwiększono minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego.

Projekt planu uzyskał wymagane uzgodnienia od instytucji i organów właściwych do uzgadniania projektu planu, zgodnie z procedurą formalno-prawną, określoną w art. 17 *Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* z dnia 27 marca 2003 r. z późn. zm.

Po ogłoszeniu w prasie lokalnej w dniu 9 lipca 2019 r. projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu wraz prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 17 lipca 2019 r. do 7 sierpnia 2019 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się 31 lipca 2019 r. Uwagi do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zbierano do 21 sierpnia 2019 r.

Do projektu planu miejscowego, w trybie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie złożono żadnych uwag.

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 środowiska, ochrony zdrowia, walory architektoniczne i urbanistyczne, walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności, potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, potrzeby interesu publicznego, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, a także wnioski wynikające z opracowania ekofizjograficznego oraz analiz: ekonomicznej, środowiskowej, społecznej, komunikacyjnej i uwarunkowań infrastrukturalnych sporządzonych dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Muchoborskiej i Austriackiej we Wrocławiu. Ustalenia projektu planu pozwolą na poprawę jakości życia mieszkańców poprzez optymalizację dostępności funkcji społecznych.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Muchoborskiej i Austriackiej 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), przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Projekt nie zawiera danych prawnie chronionych.