

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Lotniczej, Jerzego Bajana i Szybowcowej we Wrocławiu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr XIII/248/15 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 9 lipca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Lotniczej, Jerzego Bajana i Szybowcowej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2015 r. poz. 223).

Obszar projektu planu o powierzchni 2,4 ha, położony jest w zachodniej części Wrocławia, w obrębie geodezyjnym Gądów Mały. Obejmuje teren u zbiegu ulic Lotniczej i Jerzego Bajana, pomiędzy ulicą Lotniczą, z którą graniczy od północy i ulicą Szybowcową z którą graniczy od południa, w bezpośrednim sąsiedztwie obiektu SBC Sport & Business Centre. Obszar projektu planu jest w przeważającej części zabudowany budynkami usługowymi. W zachodniej części znajduje się obiekt usług handlu Hala Targowa „Tęcza” z parkingiem terenowym na 277 stanowisk, we wschodniej części znajduje się stacja benzynowa Orlenu, obiekty usługowe związane z obsługą pojazdów (stacja kontroli pojazdów, auto serwis, warsztat samochodowy, wulkanizacja) oraz budynek usługowy „Creator” Klub – Centrum Konferencyjne (restauracja-kręgielnia, Netto). Pozostały teren stanowi zieleń urządzona i nieurządzona.

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), określającym politykę przestrzenną miasta, przedmiotowy obszar znajduje się w jednostce urbanistycznej E1 Gądów, w ramach obszaru przeznaczeń M – obszar mieszkaniowy o stylu zamieszkiwania osiedli blokowych.

W granicach obszaru projektu planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zachodniej części obszaru rozwoju Astra we Wrocławiu (uchwała Nr XI/216/03 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 lipca 2003 r.).

Celem planu jest stworzenie nowych regulacji prawnych, które przyczynią się do aktywizacji procesów inwestycyjnych umożliwiających stworzenie kompleksu zabudowy usługowej obejmującej handel detaliczny, gastronomię, biura oraz opiekę zdrowotną. Nowe rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne wynikające z aktualnych potrzeb oraz spełniające wymagania ładu przestrzennego, umożliwią wprowadzenie nowej zabudowy o funkcji usługowej zapewniając dalszy rozwój tego obszaru.

Przedmiotowy obszar charakteryzuje się korzystną dostępnością komunikacyjną dla wszystkich użytkowników: pieszych, rowerzystów, pasażerów komunikacji zbiorowej i indywidualnej. W ramach transportu publicznego ulica Lotnicza obsługiwana jest przez linie tramwajowe 3, 10, 20 i 33 oraz linię autobusową dzienną 126, linie autobusowe nocne 243 i 253, natomiast ulica Bajana obsługiwana jest przez linie autobusowe dzienne 126 i 136 oraz linię autobusową nocną 243. Obszar ma zapewnione powiązania piesze z resztą dzielnicy głównie w ciągach ulic. W odniesieniu do komunikacji zewnętrznej obszar planu znajduje się w odległości około 2,3 km od Autostradowej Obwodnicy Wrocławia, od węzła Wrocław Stadion, a także w odległości około 4,5 km od Centrum Wrocławia.

Przewiduje się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem od strony istniejących ulic: Lotniczej, Szybowcowej oraz Jerzego Bajana. Dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej, w sytuacji jeżeli istniejący układ komunikacyjny okazałby się niewystarczający, istnieje możliwość uzupełnienia go o drogi wewnętrzne. W projekcie planu, w § 15 pkt 2, ustalono wskaźniki

parkingowe, zabezpieczając potrzeby parkingowe dla obszaru planu. Ulica Lotnicza stanowi jedno z ważniejszych połączeń o przebiegu równoleżnikowym, w zachodniej części Wrocławia. Dla nadania jej szczególnego, reprezentacyjnego charakteru zapisy planu ustalają szczególne wymagania architektoniczne i wyeksponowanie obiektów usytuowanych w jej bezpośrednim sąsiedztwie.

Ustalenia projektu planu powstały w oparciu o wnioski z analiz: ekonomicznej, środowiskowej i społecznej.

Projekt planu uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe. W planie przewiduje się możliwość realizacji zabudowy usługowej obejmującej usługi handlu detalicznego (handel detaliczny małopowierzchniowy A i B oraz utrzymanie istniejącego obiektu handlu detalicznego wielkopowierzchniowego), usługi zdrowia (poradnie medyczne, pracownie medyczne), usługi nauki i kultury (obiekty naukowe i badawcze, obiekty kształcenia dodatkowego, edukacja, obiekty upowszechniania kultury, wystawy i ekspozycje, pracownie artystyczne) oraz usługi I (biura, gastronomia, rozrywka, obiekty hotelowe, usługi drobne, zakłady lecznicze dla zwierząt, produkcja drobna, mieszkania towarzyszące, obiekty opieki nad dzieckiem, terenowe urządzenia sportowe, kryte urządzenia sportowe). Ze względu na to, iż plan utrzymuje istniejący obiekt handlu detalicznego wielkopowierzchniowego nie wprowadza zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej z nim związanych. Plan utrzymuje funkcje: obiekty kongresowe i konferencyjne oraz związane z obsługą pojazdów (obsługa pojazdów, naprawa pojazdów i stacje paliw) w miejscu ich występowania. W związku z istniejącymi na obszarze planu oraz w bezpośrednim jego sąsiedztwie problemami z parkowaniem samochodów, zapisy planu dają możliwość zachowania w części parkingu terenowego służącego klientom Hali Targowej „Tęcza” jak również wybudowanie na jego miejscu parkingu wielopoziomowego. W trakcie procesu projektowego zwrócono szczególną uwagę na zachowanie istniejącej zieleni oraz możliwość kreowania, w sąsiedztwie obiektów usługowych skwerów i placyków zapewniających mieszkańcom miejsca spotkań, wypoczynku i rekreacji (strefy zieleni). Zapisy planu uwzględniając istniejące zagospodarowanie wprowadzają ustalenia umożliwiające rozwój tego terenu oraz chronią go przed niepożądanymi zmianami przestrzenno-funkcjonalnymi.

Obszar planu położony jest w wykształconej już strukturze funkcjonalno-przestrzennej o dobrym wyposażeniu w sieci infrastruktury technicznej (w ulicy Lotniczej, Bajana i Szybowcowej), zapewniając odpowiednią ilość i jakość wody, odprowadzenia ścieków sanitarnych i deszczowych, a także zasilanie w energię elektryczną i gaz. Istniejący system dostawy wody i odbioru ścieków jest wystarczający i uwzględnia potrzebę odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności. 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. Ustalenia planu zawarte w § 16 określają zasady w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej ustalając odprowadzenie 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, odprowadzenie, odparowanie, rozsączenie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej wraz ze spowalnianiem ich odpływu do odbiornika, a do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się wyłącznie odprowadzenie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie nie było możliwe.

Na obszarze planu nie występują obiekty lub obszary chronione w rozumieniu *Ustawy o ochronie przyrody* z dnia 16 kwietnia 2004 r. (Dz. U. z 2018 r. poz. 1614, 2244 i 2340 oraz z 2019 r. poz. 1696 i 1815) oraz *Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych* z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz. U. z 2017 poz. 1161). W prognozie oddziaływania na środowisko, opracowanej na potrzeby sporządzanego planu wskazano, że wnioski sformułowane w ekofizjologii pod kątem zagospodarowania przestrzennego terenu i minimalizacji uciążliwości zostały właściwie

uwzględnione w projekcie planu. Obszar planu nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Zapisy planu chronią istniejącą zielen. Projekt planu dla terenów oznaczonych symbolem 1U i 2U w § 19 ust. 2 pkt 11 oraz w § 20 ust. 2 pkt 7 określa minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego wynoszący co najmniej 15% powierzchni działki budowlanej oraz wyznacza strefy zieleni, na których określa minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego wynoszący co najmniej 60% ich powierzchni oraz na terenie 1KDZ co najmniej 50%. Na terenie 1U projekt planu ustala wydzielanie wewnętrzne (C) dla zachowania zieleni wysokiej i średniowysokiej oraz dla obiektów do parkowania w wydzieleniach wewnętrznych (A) i (B) obowiązek zieleni w formie ogrodu wertykalnego na co najmniej 40% elewacji od strony ulicy Lotniczej i na co najmniej 30% elewacji od strony ulicy Szybowcowej, usytuowanych poza granicą planu.

Cały obszar objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych W, dla której wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z odrębnymi przepisami. Biorąc pod uwagę powyższe, projekt planu uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. Na terenie planu nie występują obiekty w rejestrze lub w ewidencji zabytków.

W projekcie planu ustalono teren drogi zbiorczej oznaczony symbolem 1KDZ (obejmujący funkcjonalną część pasa drogowego ulicy Jerzego Bajana) oraz teren ciągu pieszo-rowerowego oznaczony symbolem 1KDPR, jako obszary przeznaczone na cele publiczne.

Regulacje projektu 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 § 19 ust. 2 pkt 14 i § 20 ust. 2 pkt 9 uchwały dla przeznaczeń terenu: obiekty hotelowe, obiekty opieki nad dzieckiem i edukację obowiązek stosowania rozwiązań technicznych w budynkach, które zapewnią w nich właściwe warunki akustyczne. Natomiast potrzeby osób niepełnosprawnych w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określono § 15 pkt 1 uchwały.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, przedstawiony jest w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby planu miejscowego. Przedmiotowy projekt planu w pełni uwzględnia walory ekonomiczne nieruchomości i uwarunkowania miejsca, w którym się znajduje, poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni. Daje możliwość wykorzystania obszarów uzbrojonych i zaopatrzonych w infrastrukturę techniczną. Podczas analiz przeprowadzonych w trakcie procedury sporządzania projektu planu szczegółowo analizowano i wazono interes publiczny i prywatny oraz zadbano o poszanowanie prawa własności, w tym w szczególności prawa własności prywatnej.

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 architektoniczne, prawo własności, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury a także wnioski wynikające z analiz: ekonomicznej, środowiskowej i społecznej.

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:

- 1) umieszczenie w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego:
 - a) obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zbieraniu wniosków do planu w terminie od dnia 12 sierpnia 2015 r. do dnia 2 września 2015 r.,
 - b) obwieszczenia o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego od dnia 6 grudnia do 27 grudnia 2017 r. i zbieraniu uwag do przedmiotowego projektu planu w terminie do dnia 10 stycznia 2018 r. oraz

o dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 13 grudnia 2017 r.;

- c) obwieszczenia o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego od dnia 10 września do 1 października 2019 r. i zbieraniu uwag do przedmiotowego projektu planu w terminie do dnia 15 października 2019 r. oraz o dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 24 września 2019 r.;
- 2) zapewnienie możliwości dostępu do informacji publicznej o planie miejscowym od etapu opiniowania w formie papierowej, ustnej, pisemnej oraz elektronicznej;
- 3) umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego rysunku i tekstu projektu planu miejscowego wysłanego do opiniowania i uzgodnienia;
- 4) umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego rysunku i tekstu projektu planu miejscowego wyłożonego do publicznego wglądu;
- 5) udostępnienie w trybie informacji publicznej, w formie papierowej oraz elektronicznej, aktualnego projektu planu miejscowego w czasie trwania procedury planistycznej.

Do projektu planu złożono jeden wniosek rozpatrzony Zarządzeniem nr 5336/16 Prezydenta Wrocławia z dnia 19 września 2016 r.

Do projektu planu, w wyznaczonym terminie pierwszego wyłożenia, wniesiono dwie uwagi rozpatrzone Zarządzeniem nr 8960/18 Prezydenta Wrocławia z dnia 25 stycznia 2018 r.

Nie uwzględnia się uwagi wniesionej przez:

- 1) TAURON Dystrybucja S.A. Oddział we Wrocławiu pismem w dniu 20 grudnia 2017 r. w zakresie dotyczącym:
 - a) wrysowania, nie zaznaczonych na rysunku planu, istniejących stacji transformatorowych R-3386 i R-1103, zgodnie z załączoną ich lokalizacją,
 - b) wprowadzenia zapisu: w przypadku konieczności, w związku z kolizją z planowanymi zamierzeniami budowlanymi istniejących stacji, ich przebudowa może być dokonana własnym kosztem i staraniem zainteresowanego inwestora, w oparciu o uzyskane od warunki przebudowy;
- 2) "SPOŁEM" Spółdzielnię Hurtowo-Detaliczną „Tęcza”, pismem w dniu 9 stycznia 2018 r., dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U, w zakresie dotyczącym:
 - a) dopuszczenia modernizacji istniejącego naziemnego parkingu jednopoziomowego, dopuszczenia możliwości urządzenia parkingu samodzielnego jednopoziomowego również naziemnego oraz dopuszczenia możliwości urządzenia parkingów terenowych otwartych w wydzieleniu wewnętrznym (A),
 - b) usunięcia zapisów ustalających w korytarzu usytuowania ciągu pieszo-rowerowego na ww. terenie oraz na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1KDPR, obowiązek ciągu pieszo-rowerowego na rzecz obowiązku zapewnienia na tych obszarach swobodnego przejścia i przejazdu rowerem po utwardzonym gruncie,
 - c) ustalenia dla handlu detalicznego wielkopowierzchniowego powierzchni sprzedaży nie mniejszej niż 5000 m²,
 - d) zmniejszenia powierzchni terenu biologicznie czynnego do wartości nie większej niż 5% powierzchni działki budowlanej,
 - e) likwidacji, wyznaczonej na rysunku planu po zachodniej stronie wydzielenia wewnętrznego (A), strefy zieleni,
 - f) zweryfikowania Prognozy skutków finansowych i uwzględnienia w niej kwoty na rekompensaty i odszkodowania nie mniejszej niż 62 684 000, 00 złotych,
 - g) uwzględnienia aktualnej zabudowy i użytkowania gruntów zabudowanych na podstawie Decyzji Prezydenta Wrocławia Nr 1108-2000 pozwolenia na budowę z dnia 19.06.2000 r. i Decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego Nr 292-IV/06 pozwolenia na użytkowanie z dnia 21.08.2006 r.

Poniżej przedstawiono uzasadnienie do nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu w wyznaczonym terminie pierwszego wyłożenia.

Dotyczy pkt 1

W części tekstowej uchwały, w § 4 ust. 2 pkt 6 ustalono grupę kategorii przeznaczenia terenu - obiekty infrastruktury technicznej, która obejmuje następujące kategorie przeznaczenia terenu: stacje transformatorowe, stacje gazowe, obiekty infrastruktury wodociągowej i kanalizacyjnej. Zgodnie z § 19 i § 20 projektu uchwały, gdzie zawarto regulacje dla terenów planu oznaczonych na rysunku planu symbolem 1U i 2U, stacje transformatorowe są dopuszczone na tych terenach w grupie przeznaczenia terenu - obiekty infrastruktury technicznej.

Zgodnie z § 3 ust. 1 treści projektu uchwały, integralną częścią planu jest rysunek planu stanowiący Załącznik nr 1 do części tekstowej uchwały. Część tekstowa uchwały oraz rysunek planu to dwie integralne i uzupełniające się części uchwały.

Prawdziwy stan istniejącego zagospodarowania terenu pokazuje podkład sytuacyjno-wysokościowy, na którym sporządzono projekt planu. Projekt planu dopuszcza zmianę lokalizacji stacji transformatorowych.

Należy zwrócić uwagę, że projekt planu, w trakcie etapu uzgadniania, w dniu 31 lipca 2017 r. został wysłany z prośbą o uzgodnienie do TAURON Dystrybucja S.A. Oddział we Wrocławiu. Do projektu planu, w ustalonym terminie, nie zgłoszono żadnych uwag. Projekt planu został uzgodniony pozytywnie jako kompletny i bez uwag, w tak uzgodnionej formie został wyłożony do publicznego wglądu.

Proponowane zapisy są wewnętrznymi ustaleniami instytucji, odnoszącymi się do spraw realizacyjnych poszczególnych inwestycji i nie należą do materii planu miejscowego.

Należy również stwierdzić, że obligatoryjny element planu miejscowego, określony w art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym został zrealizowany w §16 projektu uchwały, gdzie zawarto obowiązujące ustalenia dotyczące systemów infrastruktury technicznej.

Ponadto podkreśla się, że akt prawa miejscowego jakim jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie może narzucać zarówno inwestorowi jak i użytkownikowi czy operatorowi kto i za czyje środki powinien dokonywać przebudowy stacji transformatorowych.

Należy zwrócić uwagę, że projekt planu, w trakcie etapu uzgadniania, w dniu 31 lipca 2017 r. został wysłany z prośbą o uzgodnienie, do TAURON Dystrybucja S.A. Oddział we Wrocławiu. Do projektu planu, w wyznaczonym terminie, nie zgłoszono żadnych uwag. Projekt planu został uzgodniony pozytywnie jako kompletny i bez uwag, w tak uzgodnionej formie został wyłożony do publicznego wglądu.

Dotyczy pkt 2

Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu są wynikiem wielu szczegółowych analiz dotyczących funkcji terenu, ukształtowania zabudowy, jej formy, linii i gabarytów oraz jej intensywności w szerszym kontekście urbanistycznym.

Obszar przedmiotowego planu jest pasem terenu usytuowanym w bezpośrednim sąsiedztwie ulicy Lotniczej. Analizując kompozycyjny i funkcjonalno-przestrzenny rozwój tego terenu należy podkreślić, że jest on obszarem o funkcji usługowej oddzielającym osiedle mieszkaniowe (Osiedle Kosmonautów) od ulicy Lotniczej. Z racji swojego położenia, w bezpośrednim sąsiedztwie ulicy i dużego osiedla mieszkaniowego, wydaje się za zasadną kontynuację i rozwój usługowego charakteru tego terenu oraz uregulowanie na nim kubaturowej obudowy ulicy Lotniczej zapewniając szeroki pakiet usług dla mieszkańców Osiedla Kosmonautów.

Osiedle Kosmonautów powstawało od 1977 roku, jako realizacja zwycięskiego projektu konkursowego autorstwa arch. Andrzeja Chachaja i arch. Zbigniewa Malinowskiego, której realizacja nie została ukończona. Nie została zrealizowana m.in. strefa parkingowa zaplanowana w bezpośrednim sąsiedztwie ulicy Lotniczej. Powstało duże osiedle mieszkaniowe bez wystarczającego zaplecza parkingowego. W latach 80 i 90 powstawały obiekty mieszkalne oraz mieszkalno-usługowe z parkingami wbudowanymi, które nie bilansowały zapotrzebowania na miejsca postojowe. Tak też powstało osiedle mieszkaniowe liczące około 35 tys. mieszkańców, które obecnie boryka się z ogromnymi problemami parkingowymi. Natomiast teren w bezpośrednim sąsiedztwie ulicy Lotniczej został w przeważającej części zabudowany obiektami usługowymi.

Szczegółowe analizy zagospodarowania terenu oraz jego sąsiedztwa wykazały konieczność ograniczenia rozwoju funkcji usługowej na rzecz stworzenia miejsca pod parking wielopoziomowy służący mieszkańcom osiedla oraz użytkownikom obiektów usługowych. Teren w bezpośrednim sąsiedztwie hali „Tęcza”, zajmowany obecnie przez parking terenowy otwarty, wydaje się jedynym możliwym dla tej funkcji miejscem. Przeznaczenie tego terenu na parking wielopoziomowy umożliwi stworzenie kontynuacji ciągłości obudowy ulicy Lotniczej bez generowania zapotrzebowania na miejsca postojowe jak w przypadku pozostałych obiektów usługowych. Przyczyni się to do stworzenia obudowy ulicy Lotniczej w formie tzw. „usługowego bufora” oddzielającego osiedle mieszkaniowe od niej.

Zgodnie z art. 65, ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydane ostateczne, prawomocne decyzje o pozwoleniu na budowę nie ulegają wygaśnięciu w przypadku jeżeli dla danego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu są wynikiem wielu szczegółowych analiz dotyczących kategorii przeznaczenia terenu, ukształtowania zabudowy jej formy i gabarytów oraz intensywności wykorzystania terenu.

Analiza obszaru projektu planu pod kątem regulacji dotyczącej komunikacji pieszo-rowerowej wykazała konieczność utrzymania i kontynuacji zapisów obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie rozwoju Astra we Wrocławiu (uchwała Nr XI/216/03 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 lipca 2003 r.), gdzie dla działek nr 5/316, 5/318, AM-3, obręb Gądów Mały, ustalono tereny komunikacji pieszo-rowerowej oraz zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolem 18.KP+ZP i 20.KP+ZP, nie dopuszczając na nich zabudowy. Ustalenia te zapewniają powiązanie komunikacji pieszo-rowerowej ciągów pieszo-rowerowych ulic Latawcowej i Sterowcowej usytuowanych poza terenem planu.

W przedmiotowym projekcie planu wskazana jest kontynuacja zapisów ww. obowiązującego miejscowego planu dotyczących przeznaczenia ww. działek na komunikację pieszo-rowerową. Projekt planu ustala na działce nr 5/316, AM-3, obręb Gądów Mały, teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDPR - teren ciągu pieszo-rowerowego oraz na działce nr 5/318, AM-3, obręb Gądów Mały i zachodnim fragmencie działki nr 5/319, AM-3, obręb Gądów Mały, korytarz usytuowania ciągu pieszo-rowerowego, w którym obowiązuje usytuowanie ciągu pieszo-rowerowego. Jego kształt oraz forma będzie wynikiem szczegółowych analiz obecnego zagospodarowania terenu. Należy zwrócić uwagę, iż ciąg ten nie będzie zajmował całej powierzchni korytarza, a jedynie jego fragment.

Ustalenia dotyczące powierzchni zabudowy oraz w przypadku dopuszczenia na terenie planu obiektów handlu detalicznego wielkopowierzchniowego, powierzchni sprzedaży, są wynikiem wielu szczegółowych analiz dotyczących zagospodarowania terenu, jego funkcji, ukształtowania linii zabudowy, jej parametrów oraz uwarunkowań najbliższego sąsiedztwa.

Na terenie planu znajduje się obiekt handlowy „Hala Tęcza”, którego powierzchnia sprzedaży, przy obecnej aranżacji wnętrza, wynosi 3035 m².

Szczegółowe analizy dotyczące możliwości dopuszczenia na terenie planu przeznaczenia dla obiektów handlu detalicznego wielkopowierzchniowego służących sprzedaży detalicznej przystosowanych do przyjmowania klientów o powierzchni sprzedaży powyżej 5000 m² wykazały niezasadność dopuszczenia takiego przeznaczenia

W polityce przestrzennej osiedli mieszkaniowych popiera się rodzime, lokalne hale targowe, gdzie mieszkańcy chętnie robią zakupy. Wynika to z łatwego dostępu do usług w szczególności tych, z których korzysta się codziennie lub dość często, co w znacznym stopniu wpływa na komfort życia mieszkańców.

W okolicy Osiedla Kosmonautów usytuowane są dwa obiekty handlu detalicznego wielkopowierzchniowego Centrum Handlowe Astra przy ulicy Horbaczewskiego 4-6 (o powierzchni sprzedaży ok. 14 000 m²) oraz centrum handlowo – rozrywkowo - rekreacyjne Magnolia Park przy ulicy Legnickiej 58 (o powierzchni sprzedaży ok. 98 700 m²). Dopuszczenie na terenie planu obiektów handlu detalicznego wielkopowierzchniowego o podobnych wielkościach powiększyłoby typ obiektów już występujących w najbliższym otoczeniu. Rejon ten jest

wystarczająco nasycony w obiekty handlu detalicznego wielkopowierzchniowego o powierzchni sprzedaży pow. 5000 m².

Głównym założeniem planu jest stworzenie kompleksu zabudowy usługowej o szerokim pakiecie usług obejmującym handel detaliczny, gastronomię, biura, obiekty hotelowe, kongresowe i konferencyjne, usługi kultury oraz opieki zdrowotnej.

Należy zwrócić uwagę, że projekt planu miejscowego obejmuje obszar, który w obowiązującym *Studium*, usytuowany jest w obszarze rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m² lecz nie przekraczającej 5 000 m².

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie może naruszać ustaleń *Studium*, a jego ustalenia powinny umożliwiać realizację określonej w nim polityki przestrzennej miasta.

Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu są wynikiem wielu szczegółowych analiz dotyczących funkcji terenu, ukształtowania zabudowy jej linii, formy i gabarytów oraz intensywności wykorzystania terenu.

Analizy wykonane dla terenu wykazały konieczność ograniczenia powierzchni zabudowy w celu ochrony istniejącej zieleni oraz stworzenie regulacji mających na celu zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej na terenie planu.

Projekt planu miejscowego obejmuje obszar, który w *Studium* należy do jednostki urbanistycznej E1 Gądów, w ramach obszaru przeznaczeń M – obszar mieszkaniowy o stylu zamieszkiwania osiedli blokowych. W przedmiotowej jednostce urbanistycznej należy dążyć do ochrony i podniesienia standardu terenów zieleni oraz ograniczenia dogęszczenia zabudowy kosztem terenów zieleni. Zalecana minimalna wartość wskaźnika powierzchni terenu biologicznie czynnego, dla ustalonych w zapisach planu funkcji usługowych, nie powinna być mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej. Należy zwrócić uwagę, że ustalona w zapisach projektu planu powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 15% powierzchni działki budowlanej stanowi niezbędne minimum, które nie powinno być zmniejszane.

Zapisy planu miejscowego nie mogą naruszać ustaleń *Studium*, jego ustalenia powinny umożliwiać realizację określonej w nim polityki przestrzennej miasta.

Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu są wynikiem wielu szczegółowych analiz dotyczących funkcji terenu, ukształtowania zabudowy jej linii, formy i gabarytów oraz intensywności wykorzystania terenu.

Analizy wykonane dla terenu wykazały konieczność ograniczenia powierzchni zabudowy w celu ochrony istniejącej zieleni oraz stworzenie regulacji mających na celu zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej na terenie planu.

Północną część działki nr 5/317, AM-3, obręb Gądów Mały, zagospodarowaną obecnie urządzoną zielenią średniowysoką i wysoką, oznaczono na rysunku projektu planu wydzielaniem wewnętrznym (B). Ustalenie to ma na celu zapewnienie ochrony i utrzymania tego zagospodarowania terenu. Jest to skupisko drzew, gdzie dominują topole z domieszką robinii, dębów i brzoź uzupełnione bluszczem pospolitym.

Dla umożliwienia kontynuacji tej formy zagospodarowania terenu, w zachodniej części terenu wyznaczono strefę zieleni, na której obowiązuje powierzchnia biologicznie czynna na co najmniej 60% jej powierzchni. Ta regulacja ma również na celu „zieloną” obudowę terenu ciągu pieszo-rowerowego oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDPR.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem.

Zgodnie z art. 17 pkt 5 ww. ustawy: wójt, burmistrz albo prezydent miasta po podjęciu przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego sporządza m.in. prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Prognoza ta należy do materiałów planistycznych, sporządzanych na potrzeby projektu planu miejscowego.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ww. ustawy: plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium (Załącznik nr 2), rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (Załącznik nr 3) oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji

z zakresu infrastruktury technicznej które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich funkcjonowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych (Załącznik nr 4). Część tekstową planu stanowi treść uchwały oraz ww. rozstrzygnięcia stanowiące załączniki nr 2, 3, i 4 do uchwały. Częścią graficzną planu jest rysunek planu, stanowiący Załącznik nr 1 do uchwały.

Ponadto, zgodnie z § 2 ust 2 pkt 4, Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, projekt planu miejscowego rozumiany jest jako projekt tekstu planu miejscowego i projekt rysunku planu miejscowego.

Należy zwrócić uwagę, że zgodnie z § 3 ust. 1 treści uchwały, integralną częścią planu jest rysunek planu stanowiący Załącznik nr 1. Część tekstowa uchwały wraz z Załącznikiem nr 1 oraz Załącznikami nr 2, 3 i 4 to integralne i uzupełniające się części uchwały, które uchwała Rada Gminy.

Zgodnie z treścią obowiązujących przepisów prognoza skutków finansowych wprowadzie musi być w toku procedury planistycznej opracowana i przedłożona Radzie Gminy wraz z projektem planu, jednakże nie stanowi ona załącznika do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Tym samym nie jest ona elementem uchwalanego planu. Przypisuje się jej walor wyłącznie analizy ekonomicznej.

Zgodnie z art. 65, ust 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydane ostateczne, prawomocne decyzje o pozwoleniu na budowę nie ulegają wygaśnięciu w przypadku jeżeli dla danego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu są wynikiem wielu szczegółowych analiz dotyczących funkcji terenu, ukształtowania zabudowy jej linii, formy i gabarytów oraz intensywności wykorzystania terenu.

Obszar przedmiotowego planu jest pasem terenu usytuowanym w bezpośrednim sąsiedztwie ulicy Lotniczej. Analizując kompozycyjny i funkcjonalno-przestrzenny rozwój tego terenu należy podkreślić, że jest on obszarem o funkcji usługowej oddzielającym osiedle mieszkaniowe (Osiedle Kosmonautów) od ulicy Lotniczej. Z racji swojego położenia, w bezpośrednim sąsiedztwie ulicy i dużego osiedla mieszkaniowego, wydaje się za zasadną kontynuację i rozwój usługowego charakteru tego terenu oraz uregulowanie na nim obudowy ulicy Lotniczej zapewniając szeroki pakiet usług dla mieszkańców Osiedla Kosmonautów.

Osiedle Kosmonautów powstawało od 1977 roku, jako realizacja zwycięskiego projektu konkursowego autorstwa arch. Andrzeja Chachaja i arch. Zbigniewa Malinowskiego, którego realizacja nie została ukończona. Nie została zrealizowana m.in. strefa parkingowa zaplanowana w bezpośrednim sąsiedztwie ulicy Lotniczej w wyniku czego powstało duże osiedle mieszkaniowe bez zaplecza parkingowego. W latach 80 i 90 powstawały kolejne obiekty mieszkalne oraz mieszkalno-usługowe z parkingami wbudowanymi, które często nie w pełni bilansowały zapotrzebowanie na miejsca postojowe. Powstało osiedle mieszkaniowe liczące około 35 tys. mieszkańców, które w obecnie boryka się z ogromnymi problemami parkingowymi. Teren w bezpośrednim sąsiedztwie ulicy Lotniczej został w większości zabudowany obiektami usługowymi.

Szczegółowe analizy zagospodarowania terenu oraz jego sąsiedztwa wykazały konieczność ograniczenia rozwoju funkcji usługowej na rzecz stworzenia miejsca pod parking wielopoziomowy służący mieszkańcom osiedla oraz użytkownikom obiektów usługowych usytuowanych w bezpośrednim sąsiedztwie ulicy Lotniczej.

Teren w bezpośrednim sąsiedztwie hali „Tęcza”, zajmowany obecnie przez parking terenowy otwarty na 277 stanowiska, wydaje się jedynym możliwym dla tej funkcji miejscem. Przeznaczenie tego terenu na parking wielopoziomowy umożliwi stworzenie kontynuacji ciągłości obudowy ulicy Lotniczej bez generowania zapotrzebowania na miejsca postojowe jak dzieje się w przypadku pozostałych obiektów usługowych.

Projekt planu po rozpatrzeniu uwag nie został skierowany na sesję Rady Miejskiej Wrocławia. Po ponad rocznej przerwie, po spotkaniach z Radą Osiedla Gądów - Popowice Południe i mieszkańcami oraz przeanalizowaniu problemu parkowania na osiedlu mieszkaniowym Gądów, wprowadzono zmiany w projekcie planu dotyczące podziału wydzielania wewnętrznego

(A) na terenie 1U na dwa wydzielania (A) i (B) i dopuszczenia w wydzielaniu wewnętrznym (B) parkingów terenowych otwartych. Wznowiono procedurę planistyczną projektu planu, ponownie uzgodniono projekt planu i powtórnie wyłożono do publicznego wglądu projekt planu.

Do projektu planu, w wyznaczonym terminie drugiego wyłożenia, nie wniesiono uwag.

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 „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 Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 126).

Plan został sporządzony 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 z późn. zm.), przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Projekt nie zawiera danych prawnie chronionych.