

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Ostrowskiego i Klecińskiej we Wrocławiu

Projekt miejscowego planu sporządzono na podstawie uchwały Nr LVII/1351/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 21 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Ostrowskiego i Klecińskiej we Wrocławiu oraz zgodnie z polityką przestrzenną określoną w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia”, uchwalonym 11 stycznia 2018 r. uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia. Według Studium, plan usytuowany jest w jednostce urbanistycznej A16 Grabiszyn Fiołkowa, w obszarze usługowym, na którym dopuszczono usługi powszechne 1, usługi powszechne 2, usługi wielkomiejskie, usługi publiczne, naukę, infrastrukturę i zielen, przy uwzględnieniu dodatkowych ograniczeń, ustaleń i zaleceń uszczegółowionych w odpowiednich rozdziałach Studium oraz kartach jednostek urbanistycznych. Jednocześnie na obszarach dotychczasowo zagospodarowanych niezgodnie z przeznaczeniami dopuszczonymi w danym obszarze przeznaczeń, Studium dopuszcza dodatkowo takie rodzaje przeznaczeń, które odpowiadają temu zagospodarowaniu.

Przystąpieniem objęto działki w obrębie Grabiszyn, zlokalizowane między ulicami Ostrowskiego, i Klecińską, o łącznej powierzchni ok. 3,2 ha. Obszar przystąpienia jest w pełni zagospodarowany i wyposażony w infrastrukturę techniczną. Na terenie znajdują się budynki usługowe o wysokości od 4 do 23 m, parkingi terenowe, drogi wewnętrzne i pojedyncze drzewa. Istniejące usługi są o bardzo różnorodnym charakterze i stanowią część lokalnego ośrodka usługowego w rejonie skrzyżowania ul. Grabiszyńskiej z al. gen. Hallera.

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 2018 r. poz. 1614 z późn. zm.) i ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161). Teren planu nie jest objęty obszarem zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia Q 10%, Q 1% i Q 0,2%. W obszarze planu nie występują tereny zamknięte i tereny pomników zagłady oraz ich strefy ochronne.

Układ komunikacyjny obszaru objętego planem opiera się o ulice Ostrowskiego i Petuniową, które usytuowane są w bezpośrednim sąsiedztwie planu oraz o układ dróg wewnętrznych usytuowanych w granicach planu. W bliskim sąsiedztwie po zachodniej stronie znajduje się stacja kolejowa Wrocław Grabiszyn oraz po wschodniej stronie znajduje się jedno z większych skrzyżowań obejmujących ulice: Grabiszyńską, Klecińską i gen. Hallera. Ulice Klecińska i gen. Hallera stanowią fragment Śródmiejskiej Obwodnicy Wrocławia. Z uwagi na lokalizację terenu w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta, zapewniony jest bardzo dobry dostęp do publicznego transportu zbiorowego autobusowego, tramwajowego i kolejowego. W obszarze planu nie ma terenów przeznaczonych na realizację celów publicznych.

Obszar planu jest dobrze wyposażony w zakresie możliwości zaopatrzenia w wodę, gaz, energię elektryczną, ciepło z sieci ciepłowniczej oraz możliwość odprowadzenia ścieków sanitarnych.

Celem planu jest zachowanie funkcji zdrowia przy ul. Ostrowskiego 3. Jednocześnie dla sąsiednich działek, został złożony wniosek w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego, którego lokalizacja jest nie zgodna z obowiązującym Studium. W związku z powyższym, przystąpieniem objęto obie nieruchomości wraz z terenami przyległymi.

Plan obejmuje środkowy fragment obszaru ograniczonego ulicami: Ostrowskiego, Petuniową, Klecińską i Grabiszyńską, bez fragmentu obszaru w części wschodniej, w którym usytuowany jest

budynek mieszkalny wielorodzinny o wysokości 39 m oraz bez fragmentu w części zachodniej, w którym obowiązuje miejscowy plan z przeznaczeniem na różnorodne usługi.

W obszarze opracowania nie obowiązuje miejscowy plan, natomiast w bezpośrednim sąsiedztwie po jego zachodniej i południowej stronie obowiązuje Uchwała Nr XLIII/1339/09 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 29 grudnia 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie zespołu urbanistycznego Park Grabiszyński we Wrocławiu.

Z uwagi na istniejące zagospodarowanie obszaru objętego planem, w projekcie planu rozważano w szczególności układ linii zabudowy, wysokość obiektów i możliwości wprowadzenia przeznaczeń. Jednym z najważniejszych celów sporządzenia miejscowego planu jest ustalenie przeznaczenia o charakterze usługowym, z uwzględnieniem w możliwym zakresie istniejących działalności, w tym w szczególności utrzymanie prowadzonych usług zdrowia przy ul. Ostrowskiego 3. W całym planie nie planuje się wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej, jako nie zgodnej ze Studium. Ważnym elementem dla tego obszaru jest również ustalenie właściwych parametrów zabudowy oraz obsługi komunikacyjnej. Uwzględniając istniejące uwarunkowania oraz po przeanalizowaniu możliwości rozwiązań wariantowych w projekcie planu ustalono duży pakiet przeznaczeń z zakresu usług. W ograniczonym zakresie, jedynie dla utrzymania istniejących funkcji wprowadzono zbiorke odpadów, magazyny i handel hurtowy na terenie 2U oraz magazyny i handel hurtowy na terenie 4U. Na terenie 6U przy ul. Ostrowskiego 3 utrzymano usługi zdrowia nie wprowadzając dodatkowych usług. W obszarze planu wyznaczono nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy. Na terenie 5U i 6U ukształtowano je po obrysie budynków dla zachowania istniejącego układu, uznając go za dobry element, pozytywnie odbierany w przestrzeni. Wysokość zabudowy w obszarze planu ograniczono od 7,5 m do 24 m, kształtując ją zmiennie w zależności od lokalizacji w terenie. Tak zaprojektowana zabudowa będzie korespondowała z obiektami w sąsiedztwie projektu planu i uszanuje istniejący układ zabudowy. Na poszczególnych terenach, z uwagi na duże istniejące zainwestowanie, oprócz ustalonej powierzchni biologicznie czynnej, wyznaczono szpalery drzew oraz pojedyncze drzewa do zachowania. Między ulicami Ostrowskiego i Petuniową, od których odbywa się obsługa komunikacyjna, wyznaczono dwa tereny pod drogi wewnętrzne dla zachowania istniejącego układu komunikacyjnego. W obszarze planu nie wyznaczono dróg publicznych, ciągów pieszych i tras rowerowych z uwagi na brak takiej potrzeby. Bezpośrednie sąsiedztwo ulic jest wystarczające dla obsługi komunikacyjnej. Wyjątek stanowi teren 6U z istniejącym budynkiem przychodni przy ul. Ostrowskiego 3, w rejonie którego wyznaczono teren 1KDP o powierzchni ok. 200 m² na poszerzenie ul. Ostrowskiego w miejscu istniejącego przystanku autobusowego. Rozwiązanie to przyjęto ze względu na występujący w tym rejonie duży ruch pieszy oraz z uwagi na bliskie sąsiedztwo skrzyżowania ulic Grabiszyńska, Klecińska i Ostrowskiego. Natomiast na samym terenie 6U wyznaczono wydzielenie wewnętrzne (A) dla zachowania istniejącej komunikacji pieszej oraz wydzielenie wewnętrzne (B) dla zachowania istniejącej komunikacji samochodowej. Ważnym elementem planu było uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, w tym walorów architektonicznych i kompozycyjnych. Realizując powyższe między innymi: ustalono nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, maksymalną i minimalną wysokość obiektów budowlanych, zachowanie rytmu i kompozycji elewacji części budynków na terenie 5U, poszerzenie ul. Ostrowskiego dla utrzymania ciągu pieszego wraz z lokalizacją przystanku autobusowego oraz zachowano pojedyncze drzewa i szpalery drzew. Ustalenia w zakresie zagospodarowania mają na celu zwiększenie prestiżu tego miejsca.

Ustalenia planu zobowiązują do odprowadzania ścieków komunalnych wyłącznie siecią kanalizacyjną, zapewniając tym samym ochronę wód i gruntu przed skażeniem. Przy odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączenie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej wraz ze spowolnieniem ich odpływu do odbiornika. Do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się wyłącznie odprowadzenie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie nie było możliwe. Zaopatrzenie w ciepło dopuszcza się wyłącznie z sieci ciepłowniczej lub innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Zaopatrzenie w energię elektryczną dopuszcza się z sieci elektroenergetycznej oraz odnawialnych źródeł energii. W zakresie gospodarki odpadami obowiązują przepisy odrębne.

Ponadto plan nakłada obowiązek utworzenia powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 15% i 20% powierzchni działki budowlanej, przy czym co najmniej część tych powierzchni musi stanowić powierzchnia terenu z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację. Na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązuje zieleń lub teren biologicznie czynny. Obowiązuje posadzenie co najmniej jednego drzewa na 5 miejsc postojowych parkingu terenowego otwartego. W planie wyznaczono szpalery drzew i pojedyncze drzewa do zachowania.

W obszarze planu nie ma terenu, który należy zakwalifikować zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem. Natomiast dla przeznaczeń obiekty opieki nad dzieckiem i edukacja obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych w budynkach, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne.

Ustalenia planu wprowadzają regulacje dotyczące zasad kształtowania ładu przestrzennego, zachowania dobrego sąsiedztwa, powiązań funkcjonalnych i obsługi komunikacyjnej. Projekt planu uwzględnia walory przestrzeni poprzez racjonalne jej wykorzystanie, ustalając maksymalną i minimalną wysokość obiektów budowlanych, wartość wskaźnika intensywności zabudowy oraz udział powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej. Plan daje możliwość wykorzystania obszaru w pełni uzbrojonych i zaopatrzonych w infrastrukturę techniczną, dodatkowo dopuszczono rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Poszczególne działki są własnością: Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym lub w zarządzie trwałym firm i osób fizycznych na powierzchni ok. 83%, prywatną na powierzchni ok. 13% oraz Gminy Wrocław na powierzchni ok. 4%. Działki będące własnością Gminy Wrocław zagospodarowane są wyłącznie pod komunikację samochodową i pieszą. W trakcie procedury sporządzania planu szczegółowo analizowano i wazono interes publiczny i prywatny. Przedmiotowy projekt planu w pełni uwzględnia walory ekonomiczne miejsca, w którym się znajduje, poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni.

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

Na potrzeby osób niepełnosprawnych ustalono miejsca postojowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy przedstawiony jest w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby planu miejscowego. Na terenie miejscowego planu nie występują grunty należące do Gminy Wrocław, które mogłyby stanowić ofertę sprzedaży. Dwie działki będące własnością Gminy w zarządzie ZDiUM przeznaczone są w planie zgodnie z obecnym zagospodarowaniem pod drogę wewnętrzną i ciąg pieszy. Tereny te nie są przeznaczone na realizację celów publicznych ale powinny pozostać w zasobach gminnych. W związku z tym, iż przeznaczenie tych terenów nie uległo zmianie, a są to istniejące i zagospodarowane przestrzenie, nie prognozuje się kosztów z tego tytułu. Po stronie wpływów do budżetu Gminy znajdują się przychody z tytułu podatków od nieruchomości w miarę realizacji nowej zabudowy.

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 ogłoszenia w prasie lokalnej i na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz obwieszczenia 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 otrzymanych opinii i uzgodnień 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 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 wersji elektronicznej projektu planu z etapu opiniowania, uzgadniania i wyłożenia.

W ogłoszeniu prasowym z dnia 19 lipca 2018 r., w BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia oraz w obwieszczeniu na tablicach ogłoszeń Urzędu Miejskiego Wrocławia i Rady Osiedla poinformowano o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu i wyznaczono termin zbierania wniosków do 13 sierpnia 2018 r. W wyznaczonym terminie zbierania wniosków nie wpłynął żaden wniosek.

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu wraz prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 25 listopada 2019 r. do 16 grudnia 2019 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się 11 grudnia 2019 r. Uwagi do wyłożonego do wglądu publicznego projektu zbierano do dnia 30 grudnia 2019 r. Do planu nie złożono uwag.

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 r. (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 2018 r. poz. 1945 t.j. z późn. zm.), przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Projekt nie zawiera danych prawnie chronionych.