

Uzasadnienie

do uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Bystrzyckiej i Kwiskiej we Wrocławiu

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr LIII/1254/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 15 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Bystrzyckiej i Kwiskiej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy RMW z 2018 r. poz. 86).

Obszar objęty planem, o powierzchni 34,6 ha, położony jest w zachodniej części Wrocławia przy linii kolejowej, Obwodnicy Śródmiejskiej, w obrębach geodezyjnych Popowice oraz Muchobór Mały.

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 RMW z 2018 r. poz. 5) obszar objęty planem znajduje się w jednostce urbanistycznej A14 Popowice, w obszarze przeznaczenia U – obszarze usługowym i w niewielkiej części w obszarze przeznaczenia MU - obszarze mieszkaniowo-usługowym o śródmiejskim stylu zamieszkiwania. Wyzwaniami dla przedmiotowej jednostki są między innymi: rozwój i wzmocnienie mieszkaniowo-usługowego charakteru poprzez harmonijne połączenie tych funkcji i usankcjonowanie istniejących układów urbanistycznych, określenie czytelnych powiązań ośrodka handlowego z otaczającą go zabudową mieszkaniową poprzez wykreowanie systemu przestrzeni publicznych wraz z wykształceniem systemu tras pieszo-rowerowych oraz aktywizacją terenów usługowych przy ulicy Bystrzyckiej w spójnym powiązaniu z sąsiadującymi obszarami usługowymi.

Na obszarze objętym planem w niewielkiej części, przy jego wschodniej granicy, obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części zespołów urbanistycznych Popowice Centrum i Gądów Centrum we Wrocławiu (Uchwała Nr XXIV/883/08 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 września 2008 r.). Przed podjęciem uchwały inicjującej sporządzenie planu miejscowego została opracowana analiza zasadności dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidzianych rozwiązań z ustaleniami *Studium*.

Celem planu jest wykształcenie układu urbanistycznego dla obszaru pomiędzy linią kolejową a terenami usługowymi, znajdującymi się wzdłuż ulicy Bystrzyckiej. Plan umożliwi wykreowanie strefy lokalnego centrum w obszarze skrzyżowania ulic Na Ostatnim Groszu i Bystrzyckiej w celu realizacji potrzeb lokalnej społeczności. Plan zakłada, że tereny należące w znacznej części do Spółdzielni Mieszkaniowych Gądów i Piast, usytuowane na północ od ulicy Bystrzyckiej, będą stanowiły strefę przestrzeni publicznej wraz z szeroką ofertą usługową, bezpośrednio związaną z funkcjonowaniem osiedli mieszkaniowych. Zapisy planu zapewniają jednocześnie możliwość wykształcenia ośrodka usługowego realizującego potrzeby ponadlokalne. Tereny obecnie słabiej zainwestowane, usytuowane na południe od ulicy Bystrzyckiej, będą mogły rozwijać sektor szeroko pojętych usług takich, jak handel, gastronomia, kultura, oświata, a także sport i rekreacja. Zaproponowane różnorodne przeznaczenia terenu mają zachęcić inwestorów do lokowania w tym rejonie miasta nowych działalności gospodarczych.

W obszarze planu znajduje się silnie zdegradowany teren, należący do PKP Cargo, obecnie nie wykorzystywany w obsłudze ruchu kolejowego. W obszarze tym, oprócz strefy usługowej, proponuje się przeznaczenie szerokiego pasa terenu na zieleni. Spełniać on będzie zarówno funkcję wypoczynkowo-rekreacyjną jak i komunikacyjną – pieszo-rowerową.

Ulica Bystrzycka pomimo swojej dominującej funkcji komunikacyjnej, wyposażona będzie w obustronne szpalery drzew oraz powiązania pieszo-rowerowe w zieleni tak, aby jak najsilniej wiązać opisane powyżej części planu: północną i południową. Szczególnie istotne jest powiązanie terenów mieszkaniowych z dużym obszarem zieleni zlokalizowanej w południowej części planu. Dodatkowo plan chroni cenny starodrzew znajdujący się w północnej części ulicy Bystrzyckiej

w niedalekiej odległości od Ronda Marii Zduniak. W ramach programu funkcjonalnego ulicy Bystrzyckiej przewidziano realizację Łącznika Gądowskiego, niwelującego barierę komunikacyjną związaną z sąsiedztwem linii kolejowej. Łącznik udrożni wschodni kraniec ulicy Bystrzyckiej, a także umożliwi sprawne poruszanie się użytkowników, zarówno dużego Centrum Handlowego Magnolia jak i mieszkańców potencjalnej nowej zabudowy mieszkaniowej, usytuowanej poza granicami niniejszego planu. W założeniu planuje się przejście pieszo-rowerowe pod trasą łącznika w ramach bezkolizyjnego przemieszczania się wśród zieleni.

Ważnym elementem struktury funkcjonalno-przestrzennej, ale także wyzwaniem komunikacyjnym, jest teren przewidziany na lokalizację nowoczesnej, ekologicznej zajezdni autobusowej, która będzie działać na potrzeby realizacji zadań miejskich. Obszar ten w przyszłości ma obsługiwać flotę autobusów z napędem elektrycznym i hybrydowym, ulepszając system komunikacji publicznej w mieście i zapewniając maksymalną ochronę środowiska.

Szeroko rozwinięty system korytarzy usytuowania ciągów pieszo-rowerowych zapewnić będzie zarówno ruch poprzeczny między osiedlami mieszkaniowymi a terenami usługowymi, jak i połączenia z trasami w ulicy Na Ostatnim Groszu oraz pośrednie powiązanie z ulicą Legnicką.

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

W ramach transportu publicznego przewiduje się obsługę komunikacyjną od ulicy Bystrzyckiej. Pośrednio obszar obsługiwany jest przez linie autobusowe 106, 107, 109, 119, 124, 126, 134, 136, 148, 206, 241, 248, 251, 257, 319 oraz 609. W planie zapewniono połączenia piesze i pieszo-rowerowe. W zakresie powiązań z zewnętrznym układem komunikacyjnym, obszar planu zlokalizowany jest w bezpośrednim sąsiedztwie Obwodnicy Śródmiejskiej Wrocławia oraz około 3,7 km od Centrum Wrocławia.

Ustalenia planu w znacznym stopniu zaspokajają potrzeby ludności oraz potrzeby interesu publicznego zgodnie z wnioskami zawartymi w analizie społecznej. Plan został sporządzony z poszanowaniem własności wyważając interes publiczny i prywatny.

Obszar planu nie jest objęty żadną strefą ochrony konserwatorskiej.

W planie określono podstawowe wskaźniki urbanistyczne. Podstawowy gabaryt wysokości zabudowy kształtuje się na poziomie od 15 m do 22 m z lokalnymi przewyższeniami w obszarach usytuowania dominant na poziomie od 35 m do 52 m. Dominanta usytuowana w pobliżu skrzyżowania ulic Na Ostatnim Groszu i Bystrzyckiej może spełniać dodatkową funkcję identyfikatora przestrzennego nowego ośrodka usługowego, jako punkt lokalizacyjny widziany z estakady. Powierzchnia zabudowy i intensywność zabudowy zostały ustalone w sposób zapewniający zachowanie dostatecznej przestrzeni na zieleni. Wykreowano tereny zieleni 1Z, 2Z i 3Z oraz zieleni w formie stref i szpalerów drzew. Plan chroni starodrzew w korytarzu ulicy Bystrzyckiej. Obowiązek sytuowania szpalerów ustalono na terenach komunikacyjnych, usługowych i zieleni oraz w obszarze korytarza usytuowania ciągu pieszo-rowerowego na terenie 2Z i w strefie zieleni. Plan nakłada obowiązek co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych, a na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych wymagana jest obowiązkowo zieleni lub teren biologicznie czynny. Dodatkowo w strefie zieleni udział powierzchni biologicznie czynnej określono na poziomie nie mniejszym niż 70%. Zieleń oraz zaprojektowane powiązania pieszo-rowerowe umożliwiają dogodne połączenie istniejącej i planowanej zabudowy.

W prognozie oddziaływania na środowisko, opracowanej na potrzeby sporządzanego planu, wskazano, że wnioski sformułowane w ekofizjografii pod kątem zagospodarowania przestrzennego terenów i minimalizacji uciążliwości zostały właściwie uwzględnione w planie.

Plan obejmuje obszar o niewystarczająco wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej z dostępem do sieci infrastruktury technicznej od strony ulicy Bystrzyckiej. 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 odprowadzania 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, odparowanie, rozsączanie do gruntu, a także retencjonowanie tych wód 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. Zapisy planu dopuszczają zaopatrzenie w ciepło wyłącznie z sieci ciepłowniczej lub innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi.

W planie wyznaczono granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz granice ich stref ochronnych, w których dopuszcza się wyłącznie urządzenia wytwarzające energię pochodzącą z promieniowania słonecznego oraz z wnętrza ziemi. W planie nie określono standardów akustycznych dla projektowanych terenów. W celu zapewnienia poprawnych warunków akustycznych dla przeznaczeń: obiekty opieki nad dzieckiem, edukacja, obiekty hotelowe, obiekty pomocy społecznej, obiekty szpitalne ustalono obowiązek stosowania rozwiązań technicznych w budynkach, które zapewnią w nich właściwe warunki akustyczne.

Zgodnie z Ustawą o ochronie przyrody formami ochrony przyrody jest m. in. ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów. Według opracowania „Inwentaryzacja płazów i gadów Wrocławia” (Towarzystwo Herpetologiczne Natrix, Wrocław 2019 r.) w rowie przydrożnym na działce nr 8, obręb Popowice, arkusz mapy AM 17, pomiędzy ulicą Bystrzycką a dz. 5/1, obręb Popowice, arkusz mapy AM 20 (teren dawnych ogrodów działkowych) stwierdzono występowanie jednego osobnika traszki zwyczajnej *Lissotriton vulgaris*, gatunku płaza chronionego na mocy rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt.

Na obszarze opracowania nie występują obszary podlegające ochronie w myśl *Ustawy o ochronie przyrody* z dnia 16 kwietnia 2004 r. (Dz. U. z 2020 r. poz. 55) i *Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych* z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161). Przedmiotowy obszar nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Regulacje planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Potrzeby osób niepełnosprawnych w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określono w § 11 pkt 1 uchwały.

Rozwiązania zaproponowane w przedmiotowym planie w pełni uwzględniają walory ekonomiczne nieruchomości i miejsca, w którym się znajduje, poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy przedstawiony został w prognozie finansowej, sporządzonej na potrzeby planu miejscowego.

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

- umieszczenie w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego, obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zbieraniu wniosków do planu w terminie od dnia 12 kwietnia 2018 r. do dnia 4 maja 2018 r.,
- zapewnienie możliwości dostępu do informacji publicznej o projekcie planu miejscowego 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 uzgodnienia,
- 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 13 stycznia do 3 lutego 2020 r., zbieraniu uwag do dnia 17 lutego 2020 r. oraz dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 22 stycznia 2020 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 wpłynęły 2 wnioski dotyczące przeznaczenia terenów na usługi, mieszkalnictwo i infrastrukturę wraz z określeniem konkretnych parametrów urbanistycznych i architektonicznych, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem Nr 509/19 Prezydenta Wrocławia z dnia 6 marca 2019 r.

Do projektu planu złożono 2 uwagi, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem Prezydenta Wrocławia.

- 1) Nie uwzględnia się uwagi wniesionej do projektu planu przez CLA Invest Sp. z o.o. pismem z dnia 17 lutego 2020 r., w zakresie dotyczącym podniesienia wysokości zabudowy z 22 na 24 m na terenie 3U oraz zmiany usytuowania terenu 2KDD, tak aby wypadał po połowie na sąsiadujących nieruchomościach;
- 2) Nie uwzględnia się uwagi wniesionej do projektu planu przez Wytwórnę Pomp Hydraulicznych Sp. z o.o. pismem w dniu 17 lutego 2020 r., w zakresie dotyczącym uwzględnienia na działkach nr 10/15, 10/16, 10/17, 10/18, 10/19, 10/20, 10/21 AM-19 obręb Popowice oraz działkach nr 1, AM-1 i 2/4, AM-2 obręb Muchobór Mały zabudowy mieszkaniowej.

Nieuwzględnienie uwag wynika z niżej wymienionych powodów.

- 1) Zgodnie z przytoczonym powyżej *Studium* dla przedmiotowej jednostki urbanistycznej określono graniczne wskaźniki zagospodarowania terenu. Zaproponowana w ustaleniach projektu miejscowego planu wysokość zabudowy na poziomie 22 m realizuje wskazania *Studium* o nieprzekraczalnej wysokości 25 m. Z uwagi na ekspozycję przedmiotowych nieruchomości od strony zarówno ulicy Na Ostatnim Groszu, jak i Bystrzyckiej niezbędne jest lokalizowanie obudowy estetycznej urządzeń budowlanych, technicznych i instalacji zamontowanych na dachach, co w sumie z ustaloną wysokością 22 m daje wskaźnik maksymalnej wysokości zabudowy 25 m.

Nadmienić warto, że *Studium* pozwala w tej jednostce na lokalne strefy podwyższenia zabudowy. Ze względu na reprezentacyjną lokalizację nieruchomości i ogromne znaczenie funkcjonalne i estetyczne nowej zabudowy w rejonie kreowanego placu, określono w projekcie planu obszar usytuowania dominanty, gdzie najwyższy punkt pokrycia dachu może sięgać 52 m, a wraz z obudową estetyczną 55 m.

W odniesieniu do projektowanej drogi, terenu 2KDD, jej lokalizacja nie jest przypadkowa i uwarunkowana jest powiązaniami pieszo-rowerowymi z nowo kształtowanym placem w rejonie terenu 1U. Na zaproponowany przebieg ma również wpływ obecne funkcjonowanie ulicy Bystrzyckiej z wybudowanym ekranem akustycznym oraz szpalerem chronionych drzew.

Warto dodać, że realizacja, jako celu publicznego, drogi w terenie 2KDD nie tylko podlega wykupowi w ramach procedury wywłaszczenia zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ale także umożliwia obsługę komunikacyjną nowych terenów inwestycyjnych nie posiadających do tej pory dostępu do dróg publicznych. Ze względu na sąsiedztwo terenów gminnych i skarbu państwa, przedmiotowy teren drogi usytuowany jest tak aby zajmował jak najmniejszą część terenów prywatnych. Warto dodać, że $\frac{3}{4}$ powierzchni terenu 2KDD stanowią właśnie grunty komunalne. Z uwagi na sąsiadujące tereny gminne poza omawianym terenem 2KDD dopuszcza się możliwość zamiany gruntów w obrębie terenu 3U i rekompensatę w postaci dodatkowej powierzchni pod zabudowę.

- 2) Na działkach nr 10/15, 10/16, 10/17, 10/18, 10/19, 10/20, 10/21 AM-19 obręb Popowice oraz działkach nr 1, AM-1 i 2/4, AM-2 obręb Muchobór Mały *Studium* nie dopuszcza realizacji zabudowy mieszkaniowej. W ramach ustalonego w projekcie planu szerokiego pakietu usług

dopuszczone są przeznaczenia terenu nie ograniczające się wyłącznie do handlu, dlatego obszar ten nie musi konkurować z aktywnością galerii handlowej Magnolia Park.

Do zaproponowanego pakietu usług w ramach terenu 3U zalicza się między innymi: biura, obiekty hotelowe, produkcję drobną, obiekty szpitalne, poradnie medyczne, pracownie medyczne, gastronomię, rozrywkę, obiekty upowszechniania kultury, wystawy i ekspozycje, pracownie artystyczne, usługi drobne, obiekty opieki nad dzieckiem, zakłady lecznicze dla zwierząt, obiekty kształcenia dodatkowego, kryte urządzenia sportowe, widowiskowe obiekty kultury, obiekty kongresowe i konferencyjne, uczelnie wyższe, obiekty naukowe i badawcze, obiekty imprez plenerowych, parki rozrywki.

Plan został zaopiniowany pozytywnie przez instytucje i organy właściwe do opiniowania planu. W oparciu o opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno Architektonicznej rozważono wariantowe rozwiązania przebiegu i zagospodarowania przestrzennego ciągów komunikacyjnych w relacji północ – południe. Ostatecznie po dogłębnej analizie utrzymano założony podstawowy układ obsługi komunikacyjnej. W odniesieniu do wskazań Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska naniesiono w prognozie oddziaływania na środowisko niezbędne poprawki.

Plan został pozytywnie uzgodniony przez instytucje i organy właściwe do uzgodnienia planu. W oparciu o uzgodnienie z Prezesem Transportu Kolejowego wzięto pod uwagę wskazane przepisy odrębne. Dyrektor Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie postanowił odmówić wszczęcia postępowania w sprawie uzgodnienia projektu planu wobec braku przesłanek wynikających z przepisów prawnych.

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

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 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 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 2020 r. poz. 293), przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Plan nie zawiera danych prawnie chronionych.