

Uzasadnienie

do uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie Osi Inkubacji i ulicy Osinieckiej we Wrocławiu

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr XII/286/19 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 4 lipca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie Osi Inkubacji i ulicy Osinieckiej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2019 r. poz. 257). Obszar objęty planem, o powierzchni ok. 2 ha, położony jest w zachodniej części Wrocławia, w obrębie geodezyjnym Żerniki, w rejonie skrzyżowania ul. Osinieckiej z ul. Widłakową.

Zgodnie z obowiązującym *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia*, przyjętym uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 r., określającym politykę przestrzenną miasta, przedmiotowy obszar znajduje się w jednostce urbanistycznej E16 - Żerniki Przemysłowe, w korytarzu ulicy GP - głównej ruchu przyspieszonego, w obszarze mieszkaniowym M o sielskim stylu zamieszkiwania oraz w obszarze przemysłowym AG. Przed podjęciem uchwały inicjującej sporządzenie planu miejscowego została opracowana analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidzianych rozwiązań z ustaleniami *Studium...*

Na przedmiotowym obszarze, w południowo-zachodniej części, obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla Osiniec we Wrocławiu, przyjęty uchwałą Nr XIX/603/00 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 23 marca 2000 r.

Uchwalenie przedmiotowego planu spowoduje częściowe zmiany ww. obowiązującego planu.

Celem opracowania planu jest uporządkowanie relacji komunikacyjnych w północno-wschodniej części, a przede wszystkim pozostawienie rezerwy przestrzennej dla wyznaczonego w *Studium...* korytarza ulicy GP – głównej ruchu przyspieszonego oraz zaktualizowanie ustaleń obowiązujących planów do nowych wymogów prawnych i zakresu planu miejscowego.

Większość obszaru objętego planem stanowią grunty prywatne – osób fizycznych oraz grunty Skarbu Państwa, w tym z wieczystym użytkowaniem, a także grunty gminne w zarządzie lub użytkowaniu.

Przedmiotowy obszar jest niezabudowany, a jego powierzchnię pokrywają w znacznej części użytki rolne. Niewielka część użytków we wschodniej części obszaru to fragment pola uprawnego. Pozostała przestrzeń rolna jest niezagospodarowana. Po wschodniej stronie znajdują się pozostałości sadu, teren ten jest zaniedbany i spontanicznie porośnięty roślinnością, ponadto jest miejscem nielegalnego składowania odpadów.

Najbliższe otoczenie stanowią: na południu i zachodzie tereny mieszkaniowe w zabudowie jednorodzinnej, na północy tereny przemysłowe i na wschodzie tereny rolne.

Układ komunikacyjny obszaru objętego planem nie zawiera istniejących, wydzielonych geodezyjnie ciągów komunikacyjnych. W bezpośrednim sąsiedztwie lub w obowiązujących planach sąsiednich znajdują się: ul. Osiniecka, która zapewnia możliwość dojazdu do znajdujących się w granicach planu działek, stanowi ulicę o znaczeniu lokalnym, jest drogą publiczną w zarządzie ZDiUM, łączącą osiedle Jerzmanowo z osiedlem Żerniki, a także pas drogowy o szerokości 10 m, będący drogą publiczną w zarządzie ZDiUM, przyległy do obszaru objętego planem od strony zachodniej, stanowiący łącznik pomiędzy ul. Jerzmanowską a ul. Osiniecką.

Dodatkowo w kontekście powiązań ponadlokalnych bardzo ważna jest aleja Prezydenta Ryszarda Kaczorowskiego, stanowiąca wybudowany odcinek Osi Inkubacji oraz łącząca się z nią ul. Zbigniewa Brzezińskiego, leżąca w śladzie Alei Stabłowickiej prowadzącej do lotniska. Korytarz Osi Inkubacji, oznaczony w *Studium...* jako GP4, stanowi ulicę układu podstawowego, która prowadzić ma od Trasy Lotniskowej do granic miasta.

Do połączeń podstawowych z centrum miasta należy ciąg ulic Jerzmanowska-Żernicka, stanowiący drogę wojewódzką nr 362.

Obecnie dostęp do transportu zbiorowego zapewniają ulice Jerzmanowska oraz Zbigniewa Brzezińskiego, na których odbywa się ruch autobusowy. System powiązań pieszych jest słabo rozwinięty. Najlepiej wyposażona w infrastrukturę pieszą jest ul. Zbigniewa Brzezińskiego. Za pośrednictwem znajdujących się w sąsiedztwie obszaru planu przystanków autobusowych, publiczny transport zbiorowy może być wykorzystywany jako podstawowy środek transportu. W niedalekim sąsiedztwie obszaru opracowania tzn. około 1 km od północno-wschodniej granicy obszaru planu znajduje się Stacja Kolejowa Wrocław Żerniki, która może pełnić rolę uzupełniającą dla publicznego transportu zbiorowego w tej części miasta. Poprawy wymaga infrastruktura piesza i rowerowa znajdująca się w granicach i bezpośrednim sąsiedztwie obszaru opracowania, jednak zastosowane w planie rozwiązania (m.in. wprowadzenie w projektowanej ulicy 1KDGP obowiązku chodników, wprowadzenie obowiązku trasy rowerowej) umożliwiają swobodne przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Plan przewiduje możliwość wprowadzenia zabudowy mieszkaniowo – usługowej pomiędzy ul. Osiniecką a projektowaną 1KDGP na obszarze dotychczas niezagospodarowanym. Przeznaczenie terenu w postaci zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rozszerzonej o możliwość lokalizowania przeznaczeń takich jak m.in.: handel detaliczny małopowierzchniowy A, handel detaliczny małopowierzchniowy B (dopuszczony wyłącznie o powierzchni sprzedaży nie większej niż 1000 m²), a także gastronomia, umożliwi rozwój funkcji usługowej na tym obszarze.

Zgodnie z ustaleniami planu wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12 m, natomiast wskaźniki dotyczące udziału powierzchni zabudowy w powierzchni działki, a także powierzchni terenu biologicznie czynnego nawiązują do zagospodarowanych w sąsiedztwie terenów mieszkaniowych.

W planie na terenie 1MN-U, przy granicy z terenem 1KDGP, wyznaczona została strefa zieleni, w której nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną vegetację, retencję wód opadowych lub woda powierzchniowa musi stanowić co najmniej 80% powierzchni tej strefy, a także w której zieleń wysoka musi stanowić co najmniej 40% powierzchni tej strefy.

Plan 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, wprowadzono również obowiązek szpaleru drzew na terenie 1KDGP. Zapisy 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.

Na obszarze planu nie występują obiekty i tereny objęte ochroną zgodnie z *Ustawą o ochronie przyrody*. Przedmiotowy obszar nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. W granicach opracowania planu nie występują obszary chronione w ramach sieci Natura 2000. Plan miejscowy został sporządzony zgodnie z przepisami ochrony środowiska, a wprowadzone funkcje i możliwe do zrealizowania przeznaczenia terenów są zgodne z istniejącymi uwarunkowaniami ekofizjograficznymi. Plan uwzględnia przepisy w zakresie ochrony przed hałasem, gospodarki odpadami oraz w zakresie gospodarowania wodami. Teren objęty planem położony jest poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią (zgodnie z dokumentem „Mapy zagrożenia powodziowego”). Obszar nie jest zagrożony zalaniem wodami powodziowymi. Znajduje się poza zasięgiem stref ochronnych ujęć wody pitnej dla Wrocławia i występowaniem głównych zbiorników wód podziemnych.

Plan uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, które określono w szczególności w §7 uchwały oraz na rysunku planu. Ochronę dziedzictwa kulturowego zapewniono poprzez wyznaczenie w planie strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW, dla której wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Regulacje 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 §12 pkt 1 uchwały. Na terenie 1MN-U dla przeznaczeń terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, obiekty opieki nad dzieckiem, edukacja ustalono obowiązek stosowania rozwiązań technicznych w budynkach, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne.

Przedmiotowy plan w pełni uwzględnia walory ekonomiczne nieruchomości i miejsca, w którym się znajduje, poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni. W trakcie procedury sporządzania projektu planu szczegółowo analizowano i wazono interes publiczny i prywatny, zadbano o poszanowanie prawa własności. W związku z uchwaleniem planu korzystanie z części nieruchomości przeznaczonych pod drogi będzie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy przedstawiony jest w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby planu miejscowego.

Obszar objęty planem wyposażony jest w infrastrukturę techniczną: gazową, wodociagową oraz energetyczną średniego napięcia. Ustalenia 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 planu zawarte w §13 określają zasady dotyczące systemów infrastruktury technicznej. 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, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej wraz ze spowolnieniem ich odpływu do odbiornika, z zastrzeżeniem, że 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. Urządzenia wytwarzające energię elektryczną z promieniowania słonecznego dopuszcza się wyłącznie na budynkach oraz budowlach przekrytych dachem. Jednocześnie plan uwzględnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

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 w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego Wrocławia, ogłoszenia i obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zbieraniu wniosków do projektu planu w terminie od dnia 31 lipca 2019 r. do dnia 22 sierpnia 2019 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 i uzgodnień do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- umieszczenie w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego Wrocławia, ogłoszenia i obwieszczenia o wyłożeniu

do publicznego wglądu projektu planu miejscowego od dnia 20 marca do dnia 10 kwietnia 2020 r., oraz zbieraniu uwag do dnia 24 kwietnia 2020 r. i zorganizowaniu dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 31 marca 2020 r. – dyskusja publiczna nie odbyła się;

- umieszczenie w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego Wrocławia, ponownego ogłoszenia i obwieszczenia o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego od dnia 20 maja do dnia 9 czerwca 2020 r., oraz zbieraniu uwag do dnia 23 czerwca 2020 r. i zorganizowaniu dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 27 maja 2020 r. z uwzględnieniem wszelkich wymogów wynikających z obostrzeń oraz ograniczeń sanitarnych.

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

Do projektu planu miejscowego, w wyznaczonym terminie pierwszego wyłożenia, nie wniesiono uwag. Mając na uwadze zdrowie wrocławian, zdecydowano o nieprzeprowadzaniu podczas pierwszego wyłożenia dyskusji publicznej w wyznaczonym w ogłoszeniu terminie.

W celu dochowania wymogów formalno-prawnych związanych z procedurą sporządzania planów miejscowych, etap wyłożenia do publicznego wglądu został ponowiony w całości wraz ze wskazaniem nowej daty dyskusji. Do projektu planu miejscowego, w wyznaczonym terminie ponownego wyłożenia, nie wniesiono uwag.

Plan został zaopiniowany i uzgodniony pozytywnie przez instytucje i organy właściwe do opiniowania i uzgadniania planu. W wyniku zalecenia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu, w planie wprowadzono zapis ustalający wskaźnik zieleni wysokiej w strefie zieleni.

Biorąc powyższe pod uwagę w przedmiotowym projekcie planu przyjęto rozwiązania uwzględniające wszelkie wymagania planowania przestrzennego, w tym 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, społecznej, komunikacyjnej i uwarunkowań infrastrukturalnych, sporządzonych dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie Osi Inkubacji i ulicy Osinieckiej we Wrocławiu.

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 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*, przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych i może być przedmiotem uchwalenia.

Plan nie zawiera danych prawnie chronionych.