

Wrocław, 7 października 2021 r.

Uzasadnienie

do uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ulicy Wołowskiej we Wrocławiu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr XVIII/493/20 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 23 stycznia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ulicy Wołowskiej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2020 r. poz. 7). 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, obszar opracowania znajduje się w jednostce urbanistycznej B5: Żmigrodzka w obszarze przemysłowym AG oraz w jednostce urbanistycznej B2: Polanka – Różanka w obszarze mieszkaniowym M o stylu zamieszkiwania osiedli blokowych. 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 przeważającej części przedmiotowego obszaru obowiązuje uchwała Nr XXXIV/2318/05 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 10 lutego 2005 r. „w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów pod zabudowę przemysłową i usługową Psiego Pola w obrębie Różanka we Wrocławiu”.

Celem planu jest wprowadzenie nowych regulacji prawnych, które pozwolą na uporządkowanie dotychczasowego zagospodarowania terenu oraz poprawią jakość życia mieszkańców poprzez dopuszczenie funkcji społecznych w tym przedszkola, a także wprowadzenie funkcji mieszkaniowej.

Obszar opracowania o powierzchni ok. 11 ha, znajduje się w północnej części miasta, w obrębie geodezyjnym Różanka, położony jest pomiędzy ulicami Obornicką i Żmigrodzką po obu stronach ulicy Wołowskiej. Obszar ograniczony jest od południa terenami wojskowymi i osiedlem budynków wielorodzinnych, od zachodu ulicą Obornicką, od północy Zakładem Autobusowym nr 9 oraz od wschodu terenami aktywności gospodarczej. Obszar objęty planem obejmuje działki w części zagospodarowane zabudową o funkcjach usługowych, a w części wolne od zabudowy. W północnej części planu znajduje się siedziba Wrocławskiego Parku Biznesu - Wołowska Park. Przy ulicy Żmigrodzkiej zlokalizowany jest budynek biurowy, dalej w kierunku zachodnim znajduje się Dzienny Ośrodek Psychiatrii i Zaburzeń Mowy oraz Szkoła Podstawowa Specjalna nr 101, natomiast bliżej ulicy Obornickiej są ogródki działkowe.

Działki położone w granicach Wrocławskiego Parku Biznesu stanowią własność Gminy z wieczystym użytkowaniem. Obszar ogródków działkowych to własność Skarbu Państwa w użytkowaniu KOWR, a pozostałe tereny na południe od ulicy Wołowskiej to własność innych osób prawnych.

W planie główną oś kompozycyjną wyznacza ulica Wołowska, której nadana została klasa lokalna. Na północ od niej wyznaczony został teren aktywności gospodarczej i usług oznaczony symbolem 1AG-U, dla którego oprócz zachowanych przeznaczeń z obowiązującego planu, dopuszczone zostały dodatkowo funkcje edukacyjne i medyczne. Z uwagi na wykształcony już układ budynków, nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona została wyłącznie od strony ulicy. W granicach terenu 1AG-U, w celu ochrony istniejącej zieleni, wyznaczone zostały strefy zieleni, szpalery drzew i cenne gatunki pojedynczych drzew. Południowa część planu, zgodnie z obowiązującym *Studium*... predestynowana jest do rozwoju funkcji mieszkaniowej, w związku z czym na terenach częściowo niezagospodarowanych wprowadzony został teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług oznaczony jako 1MW-U. W celu określenia zakresu zabudowy wprowadzone zostały nieprzekraczalne linie zabudowy. W granicach tego terenu

dopuszczona została wysokość 16 m, z możliwością zwiększenia do 23 m w wyznaczonych na rysunku planu wydzieleniach wewnętrznych (A) i (B). Na tym terenie wprowadzona została strefa zieleni o dużej powierzchni, na której obowiązuje wysoki wskaźnik nawierzchni ziemnej umożliwiającej naturalną vegetację. W celu wzmocnienia i ożywienia przestrzeni publicznej wzdłuż ulicy Wołowskiej, w parterach części budynków zlokalizowanych przy drodze dopuszczone zostały wyłącznie usługi. Dodatkowo chcąc zapewnić ciągłość połączenia pieszego, z istniejącą drogą wewnętrzną zlokalizowaną poza obszarem planu, na terenie 1MW-U wyznaczony został korytarz ciągu pieszego dochodzący do ulicy Wołowskiej oraz do terenu 1US. Ustalenia planu na terenie 1U, zakładają zachowanie istniejącego budynku biurowego przy ulicy Żmigrodzkiej, w ramach tego terenu zostały wyznaczone drzewa do zachowania oraz szpalery drzew, co pozwoli na ochronę istniejącej zieleni. W celu zabezpieczenia funkcji usługowej na obszarze objętym planem, wyznaczony został również drugi teren usługowy oznaczony symbolem 2U, na którym obecnie znajduje się budynek o funkcji edukacyjno-medycznej. Na części działki należącej do KOWR-u, w zachodnim rejonie planu, wyznaczony został teren 1US o charakterze publicznym z przeznaczeniami związanymi z kulturą fizyczną. Na terenie oznaczonym symbolem 1KDS zakłada się powstanie parkingu typu P&R, ponadto wyposażonego w zielen. W granicach planu znajduje się również istniejąca ulica Żmigrodzka, której nadana została klasa zbiorcza.

Układ komunikacyjny znajdujący się w obszarze planu jest obecnie niemal w pełni wykształcony, dodatkowo dostęp do infrastruktury rowerowej jest bardzo dobry, bowiem zarówno ulica Wołowska, jak i Żmigrodzka wyposażone są w ścieżki rowerowe. Dostęp do transportu zbiorowego zapewniają ulice Obornicka i Żmigrodzka. Wzdłuż ulicy Żmigrodzkiej odbywa się ruch autobusowy i tramwajowy, natomiast w ulicy Obornickiej autobusowy. Analiza dostępności pieszej do przystanków komunikacji zbiorowej wskazuje, że obszar planu znajduje się w całości w 7-minutowej strefie dojazdu do przystanków komunikacji zbiorowej.

Plan uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe. Realizując powyższe między innymi wprowadzono linie zabudowy i określono maksymalną wysokość obiektów. 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.

W trakcie procesu projektowego dążono do zachowania jak największej ilości istniejącej zieleni. Wyznaczone zostały drzewa do zachowania, ochroną objęto istniejące szpalery drzew, a także zaproponowano wprowadzenie nowych, ponadto wyznaczone zostały strefy zieleni, dla których wprowadzono wysoki wskaźnik nawierzchni ziemnej umożliwiającej naturalną vegetację. Na obszarze opracowania nie występują obiekty lub obszary podlegające ochronie w myśl ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o *ochronie przyrody* (Dz. U. z 2021 r. poz. 1098). Przedmiotowy obszar nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Plan został sporządzony zgodnie z przepisami ochrony środowiska, a wprowadzane 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. Obszar objęty planem położony jest poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią (zgodnie z dokumentem „Mapy zagrożenia powodziowego”). Obszar opracowania znajduje się poza zasięgiem stref ochronnych ujęć wodnych i występowaniem głównych zbiorników wód podziemnych.

W planie, z uwagi na brak potrzeby, nie określono wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

Obszar objęty planem jest wyposażony w infrastrukturę techniczną: kanalizacyjną, wodociągową, gazową, ciepłowniczą oraz energetyczną. 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 §11 określają zasady dotyczące systemów infrastruktury technicznej, dopuszczając sieci uzbrojenia i ustalając m.in. zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej oraz odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych wyłącznie siecią kanalizacyjną, co zapewnia ochronę wód i gruntu przed skażeniem ściekami komunalnymi. W planie zapisano możliwość zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, w szczególności poprzez ich gospodarcze wykorzystanie, jednakże ich nadmiar może być odprowadzony poprzez kanalizację.

Regulacje planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. W planie ustalono wskaźniki parkingowe, zabezpieczając w ten sposób potrzeby parkingowe dla tego rejonu. Ponadto na potrzeby osób niepełnosprawnych w planie wprowadzone zostały ustalenia w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. W celu ochrony przed hałasem, teren 1MW-U zakwalifikowany został do terenów mieszkaniowo-usługowych.

Teren rekreacyjno-sportowy oraz tereny ulic o symbolach: 1US, 1KDZ, 1KDL, 1KDS zostały wyznaczone w planie jako tereny realizacji celu publicznego.

Przedmiotowy plan w pełni uwzględnia walory ekonomiczne nieruchomości i miejsca, w którym się znajduje, poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni. W trakcie procedury sporządzania planu szczegółowo analizowano i wazono interes publiczny i prywatny, zadbano o poszanowanie prawa własności. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy przedstawiony jest w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby planu miejscowego.

Udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu, 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 projektu planu w terminie od dnia 26 maja 2020 r. do dnia 18 czerwca 2020 r.;
- umieszczenie elektronicznej wersji Zarządzenia Prezydenta Wrocławia o sposobie rozpatrzenia wniosków do projektu planu na stronie BIP Urzędu Miejskiego;
- zapewnienie możliwości dostępu do informacji publicznej o projekcie planu od etapu opiniowania w formie papierowej, ustnej, pisemnej oraz elektronicznej;
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia wersji elektronicznej projektu planu z poszczególnych etapów opracowania od etapu opiniowania;
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego skanów otrzymanych opinii i uzgodnień do projektu planu;
- umieszczenie w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego, obwieszczenia o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego od dnia 2 sierpnia do 24 sierpnia 2021 r., oraz zbieraniu uwag do dnia 7 września 2021 r. i zorganizowaniu dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 18 sierpnia 2021 r.

Do projektu planu zostało złożonych 26 wniosków, o których mowa w art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.). Wnioski zostały rozpatrzone Zarządzeniem Nr 4411/21 Prezydenta Wrocławia z dnia 13 stycznia 2021 roku.

Projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony pozytywnie przez instytucje i organy właściwe do opiniowania i uzgadniania planu. W oparciu o opinię MKUA został wprowadzony szpaler drzew na fragmencie ulicy Wołowskiej, po jej południowej stronie. Jednakże pozostała część uwagi zawarta w opinii MKUA w zakresie mocniejszego dostosowania zapisów dla południowej strony ulicy Wołowskiej do zabudowy po drugiej stronie ulicy, nie została uwzględniona. Istniejąca zabudowa na północ od ulicy Wołowskiej pełni obecnie funkcję

usługową, a docelowo w projekcie planu dopuszczono w tym miejscu funkcje aktywności gospodarczej i usług. Natomiast po południowej stronie ulicy Wołowskiej projektowane jest osiedle zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług. W opinii Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego wskazano, że dla terenów przeznaczonych pod obiekty opieki nad dziećmi oraz edukację należy uwzględnić obowiązek zapewnienia terenów rekreacyjnych z możliwością utworzenia na nich placu zabaw. Jednakże w planie na terenach, gdzie zostały dopuszczone wskazane wyżej funkcje zostały dopuszczone zarówno terenowe i kryte urządzenia sportowe, a odnosząc się do placów zabaw to możliwość ich realizacji jest na całym obszarze projektu planu. W wyniku ponownych analiz, skorygowana została klasa drogi w ciągu ulicy Żmigrodziej i związku z wprowadzonymi zmianami, projekt planu wysłano do ponownego uzgodnienia z Zarządem Dróg i Utrzymania Miasta we Wrocławiu.

W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu nie wniesiono uwag.

Biorąc powyższe pod uwagę w przedmiotowym planie przyjęto rozwiązania uwzględniające wszelkie wymagania planowania przestrzennego, między innymi:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
- walory architektoniczne i krajobrazowe;
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;
- walory ekonomiczne przestrzeni;
- prawo własności;
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- potrzeby interesu publicznego;
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności,

a także wnioski wynikające z analiz: ekonomicznej, środowiskowej i społecznej.

Plan miejscowy 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 miejscowy 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 miejscowy 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 dalszego procedowania.

Plan miejscowy nie zawiera danych prawnie chronionych.